وزارة التـعليم الـعالي و البحـث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

# الضمانات القانونية المقررة للمالك في نزع ملكيته للمنفعة العامة

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص : قانون عقاري

من إعداد الطالبتين :

بن يحي هجـيرة

بن يحي سليمة

تحت إشراف الأستاذة :

شمام فتيحة

لجنة المناقشة :

| | | |
|---|---|---|
| الدكتور منصور مجاجي | جامعة يحي فارس بالمدية | رئيسا |
| الدكتورة فتيحة شمام | جامعة يحي فارس بالمدية | مشرفا |
| الدكتورة توبة علجي | جامعة يحي فارس بالمدية | مناقشا |

السنة الجامعية : 2023 – 2024

# كلمة شكر

# بسم الله الرحمان الرحيم

الحمد لله الذي رضي من عباده باليسير من العمل ، وتجاوزهم عن الكثير من الزلل و أفاض عليهم النعمة، وكتب على نفسه الرحمة، وخص بالهداية و التوفيق من شاء نعمة ، وذلك فضله يؤتيه من يشاء والله ذو الفضل العظيم .

والصلاة والسلام على من أرسله رحمة للعالمين وقدوة للعاملين ، ومحجة للسالكين، وحجة على العباد أجمعين .

أما بعد : نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة يحي فارس بالمدية ، ونخص بالشكر الأستاذة المشرفة : **فتيحة شمام** على دعمها لنا ومساهمتها بتوجيهاتها الحكيمة، كما لا ننسى موظفي مديرية أملاك الدولة وكذا موظفي مقر الولاية لدعمهم لنا خلال فترة بحثنا .

والشكر موصول كذلك إلى أوليائنا الذين سهروا على توفير الظروف الملائمة لنا لإنجاز هذا العمل.

إلى كل الزملاء الذين لاقتنا بهم الدراسة أقدم **لكم أسمى عبارات الشكر والامتنان من قلب فاض بالمحبة والمودة والاحترام والتقدير لكم.**

# إهداء

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا على البدء والختام (وأخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين )، فالحمد لله الذي يسر لنا البدايات وبلغنا النهايات بفضله وكرمه.

اهدي ثمرة هذا العمل بكل حب إلى :

النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره أبدا والذي بذل جهد السنين من أجل أن أعتلي سلالم النجاح ، إلى من أحمل اسمه بكل فخر، إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم ، إلى من عاهدته بهذا النجاح وها أنا أتممت وعدي و أهديته إليك " أبي الغالي **حسين** "

اهدي تخرجي إلى جنة الله في الأرض :

إلى من علمتني الأخلاق قبل الحروف إلى الجسر الصاعد بي إلى الجنة إلى الداعمة الأولى في حياتي واليد الخفية التي أزالت عني المصاعب "أمي ورفيقة دربي **غنية** "

إلى سندي في الحياة ، إلى الجذع الصلب الذي لا يميل بي مهما أسندت ظهري عليه أخي**عبد الرحمان**" جعلك الله سندا لأولادك وزوجتك و أدام عليك صحتك ، وزوجته **شريفة** وأبنائه **رائد و غفران**.

إلى توائم روحي ، كنزي الذي لا يفنى ، إلى أغلى ما أملكه في الدنيا أخواتي ، ذات القلب الصافي " **يسمينة** وزوجها **محمد** والكتكوت **لؤي** ، ذات القلب الأبيض **عقيلة** وزوجها محمد و الوردتان **سندس** و **سجود** ، ذات القلب الطيب **يسرى** وزوجها **يونس** .

إلى رفيق الدرب وصديق الأيام زوجي الغالي **بلال** ، أهديك هذا البحث تعبيرا عن شكري لدعمك المستمر لي .

إلى الأخت التي لم تلدها أمي صديقتي الغالية **فريدة** ،وهاجر إلى الكتكوتة **وصال** والمشاغبة **صفا** .

إلى صديقة الرحلة والنجاح من وقفت بجانبي كلما أوشكت أن أتعثر "**سليمة** ".

إلى عائلة لوكريف و عائلة بن يحي .

**هجيرة**

# إهداء

أهدي ثمرة عملي هذا :

إلى بسمة الحياة وسر الوجود ،إلى من كان دعاؤهما سر نجاحي وحنانهما بلسم جراحي إلى أغلى الأحباب **"أمي الغالية"**.

إلى **أبي** العطوف قدوتي ومثلي الأعلى في الحياة ، فهو من علمني كيف أعيش بكرامة وشموخ.

إلى الأعمدة التي أرتكز عليها والمعادلة التي ترسم منحنى حياتي ورفقاء دربي أخواي العزيزان.

إلى أحباء قلبي أخواتي الغاليات حفظهن الله لاسيما الأخت الصغرى **مريومة** .

إلى الزوج الكريم وفلذات كبدي حسنة وحفصة.

إلى زميلتي في العمل **"هجيرة"** وإلى عائلتها الكريمة

وأخيرا إلى الأستاذة الخلوقة **"قصير ليلى "** على ما قدمته طوال المشوار الدراسي .

**سليمة**

# مقدمة

**مقدمة:**

تعتبر الملكية من الحقوق المقدسة فطريا ودستوريا فهي حق عيني مقصور على صاحبه يخول له دون غيره حق التصرف فيه واستعماله واستغلاله في حدود القانون، فتعتبر قواعدها في جميع التشريعات ذات أهمية كبرى.

وقد مرت الملكية العقارية من مرحلة الحق المطلق إلى مرحلة الوظيفة الاجتماعية، أي أنها تتجه إلى إلزام المالك بأداء خدمة اجتماعية ويكون هذا بواسطة نزع الملكية الذي تستخدمه الدولة كطريق جبري للحصول على هذا الحق من أجل تحقيق المنفعة العمومية والتي تتمثل في التعمير والتهيئة العمرانية و إنشاء التجهيزات الجماعية و المنشات[1] .

بالعودة إلى الدساتير الجزائرية السابقة نجدها قد نصت على هذه الضمانات التي أقرت بأن حرمان الفرد من ملكيته لا يكون إلا في إطار القانون وبمقابل تعويض عادل ومنصف، ليؤكد على هذا المبدأ التعديل الدستوري رقم 20-442 لسنة 2020[2] في المادة 60 منه بنصها على أن الملكية الخاصة مضمونة لا تنزع إلا في إطار القانون وبتعويض عادل و منصف.

الأمر الذي دفع بالمشرع إلى سن قوانين تنظم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فقانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم جاء لتنظيم عملية نزع الملكية.

ونظرا لدرجة الخطورة الذي يشكله إجراء نزع الملكية على الحقوق الفردية و الممتلكات بوجه عام تطورت النظم ووصلت الدساتير إلى الاعتراف للدولة بحقها في نزع الملكية للمنفعة العمومية شريطة أن يتم في إطار ضمانات محددة وضمن إجراءات صارمة مبدؤها صيانة الملكية الخاصة عملا بنص المادة 677 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 الذي يتضمن القانون المدني بأنه :" لا يجوز حرمان أي احد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون"[3].

وعليه فان نزع الملكية هي طريقة استثنائية و جبرية تتبعها الدولة للحصول على الأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية كليا أو جزئيا بعد استنفاد كل الطرق الودية تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض

[1]- حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دون رقم طبعة، دار هومة، 2003، ص111.

[2] - أنظر التعديل الدستوري رقم 20-442 لسنة 2020، مؤرخ في 30-12-2020 ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 82 .

[3]- أنظر الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية ،العدد 78، المؤرخة في30-09-1975 ،المعدل و المتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13-05-2007، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 31، المؤرخة في 13-05-2007 .

مسبق عادل ومنصف يمنح لكل من تضرر من العملية ،وهذا الاستثناء يكون للصالح العام أي انه يعتبر الوجه المخالف لحق الملكية مقابل ضمانات ضرورية لحماية هذا الحق، وأن الإدارة إذا كانت بحاجة إلى إقامة مشروع يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة فإن عليها إتباع و احترام الإجراءات التي جاء بها قانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم [1]، وإذا لم تتم الإجراءات التي نص عليها القانون بهذا الخصوص فإن تصرف الإدارة يعتبر اعتداءا ماديا، لأن هذه الإجراءات تعتبر ضمانا من الضمانات المقررة لحق الملكية الخاصة للفرد .

ونظرا إلى تزايد لجوء الدولة إلى نزع الملكية تبعا لسياستها في إقامة مشاريع إستراتيجية ضخمة في إطار تنمية اقتصادية واجتماعية شاملة، وكذا توسيع قاعدة البنى التحتية، شهد تشريع نزع الملكية تعديلا مهماً سنة 2005 ،يتعلق باستحداث إجراءات خاصة بنزع الملكية في إطار إنجاز البنى التحتية والمشاريع الكبرى ذات البعد الوطني والاستراتيجي[2]، الأمر الذي جعلها تتميز عن الإجراءات العادية لنزع الملكية من عدة نواحٍ وأصبحت إجراءات نزع الملكية في مثل تلك المشاريع استثناءً عن الإجراءات الاعتيادية لنزع الملكية والتي تعد أساساً إجراءات استثنائية هي الأخرى، أي أن المشرع قد وضع استثناءً عن الاستثناء، وبناء عليه فالسبب الرئيسي لهذا الاستثناء هو تفادي البطء في إنجاز تلك المشاريع وضرورة الإسراع في إكمال إجراءات نزع الملكية في أقصر وقت ممكن تحقيقا لمبدأ سير المرافق العامة بانتظام.

من هنا تظهر أهمية دراسة ضمانات نزع الملكية في التشريع الجزائري باعتبارها تبحث في الجانبين النظري و التطبيقي من خلال الضمانات الإجرائية و الضمانات القضائية لهذا الحق، كما أن نزع الملكية يعد سببا جديا في إثارة مخاوف مالك العقارات في مفاجأتهم بنزع عقاراتهم رغما عنهم،وقد لا يعينهم في هذه الحالة أثناء ضياع أملاكهم أن يكون النزاع للمصلحة العامة، كذلك إذا ما تم نزع عقاراتهم فعلا يشككون في عدالة التعويض و هذا الشيء الخاص في الاعتبار الواقعي، غير أن هناك شقا هاما لهذا الاعتبار لا يجوز إغفاله أو التقليل من شأنه و هو أن نزع الملكية يمكن أن يكون وسيلة للتقدم والإصلاح الاجتماعي والاقتصادي فيما لو أحسنت الإدارة استخدامه وقد كان وراء اختيارنا لهذا الموضوع عدة أسباب منها ما هو موضوعي ومنها ما هو شخصي و التي يمكن إيجازها فيما يلي :

إن الدافع الموضوعي الذي قادنا إلى البحث في هذا الموضوع هو كثرة طرح قضايا نزع الملكية على المحاكم الإدارية، أما الدافع الشخصي فهو الوصول إلي صيغة توثيقية بين ما تقتضيه المنفعة العامة وما

[1]- أنظر القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية ، العدد 48 ،سنة 2005.

[2]- أنظر الأمر رقم 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، المؤرخ في29 ديسمبر 2004 ، الجريدة الرسمية للجمهورية ، العدد85.

تقتضيه حقوق الأفراد في الملكية و أيضا اهتمامنا بمجال القانون العقاري و رغبتنا في البحث في مواضيعه والدافع الأخر هو اهتمامنا بالمنازعات الإدارية خاصة ما يثيره هذا الموضوع من منازعات قضائية كثيرة بين الإدارة و أصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم في مجال التعويض، وسعيا منا لبلوغ تلك الأهداف ،سنحاول معالجة إشكالية الموضوع ضمن إطار نظري تتحدد معالمه من عدة نواحي كالتالي :

- من الناحية التشريعية : تمت الدراسة في إطار أحكام كل من القانون 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة المعدل والمتمم ونصوصه التطبيقية .

-من الناحية القضائية : اعتمدت الدراسة بصفة أساسية على جملة من الأحكام و القرارات القضائية الجزائرية خاصة تلك الصادرة عن مجلس الدولة.

وبعد الاستقراء لهذه المعلومات حاولنا التأسيس لهذا الموضوع بطرح الإشكالية التالية :

إلى أي مدى تساهم الضمانات القانونية المقررة للمالك في حماية ملكيته عند نزعها بموجب قانون نزع الملكية للنفع العام ؟

و للإجابة على هذه الإشكالية كان لا بد من المزج بين بعض المناهج العلمية في إطار ما يسمى بالتكامل المنهجي، حيث استخدمنا المنهج الوصفي في توضيح مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وتحديد الإجراءات القانونية العامة والخاصة به وكذا توضيح طرق التعويض عنه، كما وظفنا المنهج التحليلي في تحليل المواد و الأحكام القانونية و التنظيمية و القضائية المتعلقة بموضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة،وبغرض الإلمام بمختلف جوانب الموضوع اعتمدنا تقسيم البحث إلى فصلين وفق تسلسل منهجي وتناسق بين الفصول، حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الضمانات الإجرائية المقررة للمالك عند نزع ملكيته للمنفعة العامة والحماية القضائية المقررة لها وذلك من خلال مبحثين، تناولنا في المبحث الأول الضمانات الإجرائية وفي المبحث الثاني الحماية القضائية المقررة لها .

أما فيما يخص الفصل الثاني المعنون بالضمانات الموضوعية المقررة للمالك في نزع ملكيته للمنفعة العامة فقسمناه إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول إلى الضمانة الموضوعية أما المبحث الثاني فخصصناه للحماية القضائية المقررة لها .

# الفصل الأول

# الضمانات الإجرائية المقررة للمالك في نزع الملكية للمنفعة العمومية والحماية القضائية المقررة لها

# الفصل الأول

## الضمانات الإجرائية المقررة للمالك في نزع الملكية للمنفعة العمومية والحماية القضائية المقرر لها.

لقد أقرت الدساتير الجزائرية حماية للملكية الخاصة وذلك بعدم جواز نزعها إلا بمقتضى القانون وتجسيدا لذلك، نجد أن المشرع الجزائري أصدر قانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم والذي تضمن مجموعة ضمانات إجرائية يتوجب على الإدارة احترامها وأخذها بعين الاعتبار حتى لا تكون مجبرة على إلغاء قراراتها، لذلك أوجب قانون رقم 11/91 السالف ذكره رقابة على هذه القرارات كضمانات ضد التعسفات غير المشروعة الصادرة من الإدارة.

وعليه ارتأينا التعرف على الضمانات الإجرائية المقررة للمالك في حالة نزع ملكيته للمنفعة العامة (المبحث الأول) ثم التطرق إلى الحماية القضائية المقررة للمالك في نزع الملكية أمام القضاء(المبحث الثاني).

## المبحث الأول: الضمانات الإجرائية المقررة للمالك في نزع الملكية للمنفعة العمومية.

يقصد بالضمانات الإجرائية أنها مجموعة الإجراءات التي تمر بها الإدارة من أجل إصدار قرار نزع الملكية نضمها قانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 والمرسوم التنفيذي رقم 183/93 المؤرخ في 1993/04/27 المحدد لكيفيات تطبيق قانون رقم 91 /11.

تبدأ هذه الإجراءات بتقرير المنفعة العمومية كإجراء أساسي يستهدف تحديد الغاية من العملية التي تريد الإدارة القيام بها من جهة ، ومن جهة أخرى إتاحة الفرصة للمواطنين لإبداء رأيهم في المشروع ولا يكون التصريح بالمنفعة العمومية ممكنا إلا إذا مر ببعض الإجراءات الجوهرية المسبقة .

قد تضطر الإدارة إلى المساس بحق ملكية الفرد في حالة ما إذا كان الهدف هو تحقيق المنفعة العامة لان هذه الأخيرة تعتبر هي الشرط الأساسي و المبرر الجوهري الذي اسند إليه المشرع في إباحة نزع الملكية و بالمقابل قام ببسط رقابة على القرارات الإدارية الصادرة من الإدارة كضمانات ضد التعسفات غير المشروعة الصادرة منها راغبا في ذلك إلى تمكين المالك من إبطال هذه القرارات[1]

وعليه فان نزع الملكية للمنفعة العمومية يخضع إلى قواعد قانونية هدفها حماية الملكية الفردية ضد التصرفات غير المشروعة للإدارة لذلك تعتبر هذه الإجراءات من النظام العام ، بحيث تؤدي مخالفتها لإبطال قرارات الإدارة وقيام مسؤوليتها .

### المطلب الأول: التحقيق الإداري المسبق وقرار التصريح بالمنفعة العامة.

إن أولى خطوات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هي إثبات شرط المنفعة العمومية ، ونعني به ذلك التقرير الذي يقر بأن المشروع المطلوب تنفيذه يتسم بطابع المنفعة العمومية ويراعي أهداف التخطيط العمراني ، فيبرر اللجوء إلى نزع الملكية، فقد نصت المادة 02 الفقرة 02 من قانون رقم 11/91على :"لا يكون نزع الملكية إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية كالتعمير والتخطيط و التهيئة العمرانية تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشات وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"، وإلا اعتبر ذلك مخالفا للقانون،فلابد أن يشمل هذا القرار على أن العقار المقصود بالتنفيذ مخصص للمنفعة العامة، كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة إلا إذا قام الوالي بإصدار قرار تعيين لجنة تحقيق لإثبات مدى فعالية المنفعة العمومية .

[1]- عبد القادر غيثاوي ، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تلمسان،السنة الجامعية 2014 ، ص 17.

سوف نتطرق إلى التحقيق الإداري المسبق (الفرع الأول) ثم إلى قرار التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الثاني ).

**الفرع الأول : التحقيق الإداري المسبق.**

يقصد بالتحقيق الإداري المسبق تمكين المواطنين من الإطلاع على طبيعة و محتوى المشروع وقوامه، كما نعني به التثبت من جدية الدافع في اللجوء إلى نزع ملكية الأفراد، تتكون لجنة التحقيق من ثلاث أشخاص يعينون من بين الموجودين في القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العمومية يضبطها وزير الداخلية عن طريق قرار إداري استنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية مع العلم أن القائمة تتشكل من 06 إلى 12 شخصا ويشترط فيهم عدم انتمائهم إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم، كما أن هذا التقييد يعتبر نوعا من الضمان وتجسيدا لمبدأ الحياد وعدم تحيز الإدارة[1].

يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي حسب أحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93 وذلك بغض النظر عن طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها الجغرافي وهو ما يتعارض مع أحكام المادة 10 من نفس المرسوم التي توزع الاختصاص في إصدار قرار الإعلان عن المنفعة العمومية في ما إذا كان قرارا ولائيا أو قرارا وزاريا[2].

كما أن قرار فتح التحقيق وتعيين لجنة يكون موضوع إشهار بعنوان البلدية في الأماكن المخصصة لهذا الغرض ، ويجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان إضافة إلى عمل اللجنة تاريخ فتح التحقيق و تاريخ إنهائه، وكذا بيانا توضيحيا يحدد الهدف من العملية و مخطط الوضعية لتحديد طبيعة ومكان الأشغال المراد إنجازها، عند انتهاء مدة التحقيق يغلق السجل و يفحص أعضاء لجنة التحقيق المسبق الملاحظات المدونة الملحقة بالسجل ، و يحررون تقريرا يستعرضون فيه استنتاجاتهم بشأن طابع المنفعة العمومية للمشروع بصريح العبارة، يرسلونه إلى السيد الوالي خلال 15 يوما ابتداء من انتهاء المدة المحددة في المادة 02 من هذا القرار [3].

---

[1]- أنظر المادة 05 من قانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المتمم، ص 694.

[2] - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق قانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المتمم، ص 695.

[3]- أنظر الملحق رقم 01.

## الفرع الثاني : قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

تعتبر المنفعة العمومية الشرط الأساسي و المبرر الجوهري الذي يستند إليه المشرع في إباحة نزع الملكية، كما أن القصد من إجراء نزع الملكية هو تحقيق المنفعة العمومية وهي فكرة شديدة المرونة والغموض، أي أن مفهومها مرتبط بعمليات مالية متنوعة ويتحدد بالنظر إلى محتوى العمليات أو النشاط الذي تقوم به الإدارة ، كما يمنع عليها اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة لصالح الأفراد أو لفائدتها الخاصة[1].

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أهم الإجراءات التي تمر بها عملية نزع الملكية و الذي يتخذ وجوبا بعد القيام بإجراءات التحقيق المسبق حول المنفعة العمومية في الحالات العادية، فقرار التصريح بالمنفعة العمومية بحسب مدى عملية نزع الملكية وبالرجوع إلى المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 نجد أن السلطة المختصة في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية تكون كالتالي :

_ إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع على إقليم ولايتين أو عدة ولايات فإن قرار التصريح بالمنفعة العامة يصدر في شكل قرار وزاري مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني بالعملية ووزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير المالية[2].

كما تجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 05 – 248 قد أضاف حالة ثالثة يصدر فيها قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن طريق مرسوم تنفيذي[3]،وقصد توضيح هذه الحالة في تقرير المنفعة العمومية صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي [4].

يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية شروطا شكلية و أخرى موضوعية [5]

---

[1]- أحمد رحماني، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، المجلد04، العدد 02، الجزائر 1994 ، ص 21

[2]- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر1، سنة 2010 – 2011، ص 13.

[3]- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 يوليو 2005 يتمم المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 ، يحدد كيفيات تطبيق قانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية ، العدد 48 ،المؤرخ في 10-07- 2005.

[4]- أنظر المنشور الوزاري المشترك 07-43 متعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي ، صادر بتاريخ 2007/12/22 ،مجموعة النصوص الصادرة عن الأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، 2007 ، ص 100.

[5]- أنظر الملحق رقم 02.

**أولا : الشروط الشكلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.**

نجد أن قانون رقم 91-11 المعدل والمتمم أكد على وجوب إخضاع قرار التصريح بالمنفعة العامة على شروط شكلية تحت طائلة البطلان وهي كالتالي :

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

- أن يبلغ لكل واحد من المعنيين .

- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفية المنصوص عليها في المادة 06 من نفس القانون[1] .

إن الشهر في مقر البلدية يتم حسب الكيفيات و خلال المدة المنصوص عليها قانونا سواء تعلق الأمر بقرار ولائي أو قرار وزاري[2].

**ثانيا : الشروط الموضوعية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.**

يحتوي قرار التصريح بالمنفعة العمومية على مجموعة من الشروط الموضوعية فيجب أن يتضمن هذا القرار:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه

- تحديد الأشغال المزمع القيام بها وكذا مشتملاتها

- تقرير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية

كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد في إنجاز نزع الملكية والمحدد بأربع سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية[3] .

كما تجدر الإشارة إلى أنه بعد انقضاء المدة المقررة يمكن للمالك المعني أن يطلب استرجاع أملاكه عن

[1]- أنظر المادة 11 من قانون رقم 91-11 المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، ص 694.

[2]-إبراهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية بنزع الملكية، دراسة مقارنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة بومرداس ، 2011 ، ص 15.

[3]- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كيفيات تطبيق قانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المتمم ، ص 29.

طريق القضاء، وإذا كانت هناك مخالفة تشوب قرار التصريح بالمنفعة العامة فإن ذلك يترتب عنه مسؤولية الإدارة مصدرة القرار[1].

## المطلب الثاني : قرار قابلية التنازل عن الأملاك.

إذا صدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية صحيحا، تأخذ عملية إجراء نزع الملكية منحى خاص والمتمثل في تحديد الأملاك المرغوب في نزعها وكذا تحديد قائمة الملاك و أصحاب الحقوق[2] وكل هذا في مرحلة إصدار قرار قابلية التنازل الذي يمهد لتمام النزع الذي يتم بموجب قرار نزع الملكية

فالقرار الإداري الخاص بقابلية التنازل هو القرار الذي يلي مباشرة التصريح بالمنفعة العمومية وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري وطبقا لقانون رقم 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم قد أوجب إصدار قرار مستقل عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية، والذي يمهد بدوره لقرار نزع الملكية ، يحرر قرار قابلية التنازل عن الأملاك بناءا على تقرير التعويض الذي تعده مصالح الأملاك الوطنية ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية .

يمر هذا القرار بمرحلتين أساسيتين هما مرحلة التحقيق الجزئي ومرحلة تقييم الأملاك .

### أولا: مرحلة التحقيق الجزئي.

إن التحقيق الجزئي هو إجراء أساسي يهدف إلى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المذكورة تحديدا دقيقا وحضوريا وبكل الوسائل والغرض من هذا التحقيق هو توضيح هوية المالكين و أصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم و التحقق منهم إما عن طريق فحص المستندات أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات العينية [3].

يقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار بتعيين محافظ محقق معتمد لدى المحاكم[4] خلال الأيام 15 الموالية لتاريخ نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة، يختار من بين المساحين و الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم، و الذي تتمثل مهمته في تلقي التصريحات التي تحيطه بالوضعية القانونية

[1]- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 14.
[2]- أنظر الملحق رقم 03.
[3]- أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 93-186 الذي يحدد كيفيات تطبيق قانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المتمم ، ص 30.
[4]- أنظر الملحق رقم 04.

للعقارات موضوع التحقيق ، كما عليه أن يتأكد من صحة التصريحات و الأقوال التي تحصل عليها في الميدان، كما له أن يطلع على البطاقات العقارية لمعرفة المالك الحقيقي، كذلك يمكنه الاتصال بمصالح الحفظ العقاري للإطلاع على مختلف المعاملات التي عرفها العقار المعني، كما عليه أن يتأكد من أن العقار المعني لا يعد جزءا من الأملاك الوطنية[1].

و بعد انتهائه من أداء مهمته يقدم ملف التحقيق و استنتاجاته إلى الوالي خلال الأجل المحدد و يشهد في أسفل التصميم الجزئي على مطابقة عناصر قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ثم يقوم الوالي بإرسال الملف إلى مصالح الأملاك الوطنية وهذا من أجل تقييم الأملاك و الحقوق المزمع إنجازها[2].

**ثانيا : مرحلة تقييم الأملاك.**

بالإضافة إلى التحقيق الجزئي الذي يعده المحافظ المحقق، تقوم مصالح إدارة الأملاك الوطنية بإعداد تقرير تقييمي للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يشمل على قرار التصريح بالمنفعة العامة والتصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين و ذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من قانون رقم 11/91 معتمدة في ذلك على قواعد حسابية معينة مستعينة بالإدارات،ثم تحرر تقرير التعويض وترسله إلى الوالي.[3]

تجدر الإشارة إلى أن قرار التنازل عن الأملاك و الحقوق العينية هو قرار فردي يتم إشهاره عن طريق التبليغ للأشخاص المعنية فقط تحت طائلة عدم نفاذه في حقهم دون أن يشترط القانون عملية النشر في الجريدة الرسمية أو الجرائد اليومية، بالإضافة إلى ذلك فإنه لم يرد أي نص قانوني أو تنظيمي يحدد الميعاد الذي تلتزم به الإدارة لتبليغ القرار ويعتبر ذلك نتيجة حتمية تترتب على عدم تنظيم و تحديد المشرع للمواعيد التي تحكم الإجراءات السابقة عن إصدار قرار التنازل[4].

[1]- سمية رميلي ،نزع الملكية من أجل المنفعة العامة،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، 2014-2015 ،ص 45.

[2]- أحمد رحماني، المرجع السابق، ص 36.

[3]- أنظر المادة 20 من القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية المعدل والمتمم ، ص696 ،وكذلك المادة 33 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كيفيات تطبيق قانون رقم 91-11 المعدل والمتمم، ص 32.

[4]- نادية بورويس ، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2012 ، ص 69.

## المطلب الثالث : قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية.

إن قرار نزع الملكية هو التصرف النهائي الذي يختتم به إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من طرف الإدارة والتي تبدأ بفتح التحقيق الإداري المسبق لتنتهي بقرار نزع الملكية [1]، وتكمن خطورة هذا الإجراء في كونه ينقل ملكية العقارات و الحقوق العينية العقارية من ذمة المالك الأصلي المنزوع ملكيته إلى الجهة النازعة للملكية[2].

### الفرع الأول : إجراءات نقل الملكية.

إن صدور قرار نزع الملكية من طرف الوالي المختص إقليميا متوقف على حصول أحد الاحتمالات الثلاثة التالية وهي :

- في حالة عدم الطعن في قرار القابلية للتنازل
- في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية
- في حالة حصول اتفاق بالتراضي[3] .

فإذا اكتملت هذه الشروط يقوم الوالي بإصدار قرار نزع الملكية ويبلغ للمعنيين، كما ينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري، كما ينشر في مجموعة القرارات الإدارية التابعة للدولة، ولا يكتمل قرار نزع الملكية إلا باستيفاء إجراءات الشهر العقاري [4]، وعليه تعتبر إجراءات نزع الملكية في القانون الجزائري إدارية بحتة .

من خلال ما سبق يتضح لنا أن نقل الملكية يخضعه القانون لإجراءات الشهر العقاري التي تتمثل في التسجيل أو الشهر[5] .

### الفرع الثاني : الآثار المترتبة على قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

مما يجب تبيانه أن المشرع الجزائري لم يتصد لهذه الآثار من خلال قانون نزع الملكية 91-11 المعدل و المتمم، ولا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 عكس ما كان عليه الوضع في الأمر 76-48 الملغى

[1]- أنظر الملحق رقم 05.
[2]- أنظر المادة 09 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية المعدل والمتمم، ص 694.
[3]- أنظر المادة 29 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية المعدل والمتمم، ص 696.
[4]- أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 ، ص 33.
[5]- أحمد رحماني ، المرجع السابق ، ص 44.

الذي عالج الآثار بالتفصيل[1] ، ولقد حاول المشرع تدارك الوضع عندما تعرض بإيجاز وعمومية لبعض الآثار من خلال المنشور الوزاري 007 الصادر بتاريخ 1994/05/11 المتعلق بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية.

من أهم الآثار التي تترتب على قرار نزع الملكية هي :

- انتقال العقار أو الحق العيني بصفة نهائية من ذمة صاحبها إلى ذمة نازع الملكية مع مراعاة أحكام طلب استعادة الأملاك إذا توفرت الشروط القانونية
- يتحمل نازع الملكية التبعات و العيوب الخفية المرتبة عن حق الملكية والتي يمكن أن يتضمنها العقار.
- القيام بالإصلاحات التي تقتضيها التزامات الجوار
- لا تتم حيازة العقار إلا بشرط الامتثال للتنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري
- يفقد مالك العقار صفته كمالك وبالتالي يفقد حق البيع والهبة والإيجار
- لا يجوز للمالك تغيير صفة العقار أو وضعيته كما هو الحال في الهدم أو البناء
- يطهر العقار من كل الحقوق العينية والشخصية المثقل بها.
- وجوب تأدية التعويض المقابل لنزع الملكية إلى المعنيين بالأمر أو وضعه في صندوق الإيداع والتدبير في حالة وقوع التباس في هوية من لهم الحق فيه[2] .

[1]- الأمر رقم 76-48 مؤرخ في 25 /1976/05، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية ، العدد 42 ، الصادر سنة 1976 ،ملغى بالقانون رقم 91-11 المعدل و المتمم، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

[2]- منشور وزاري رقم 007 الصادر بتاريخ 1994/05/11 المتعلق بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية.

.

## المبحث الثـاني : الحماية القضائية للضمانات الإجرائية المقررة للمالك في نزع الملكية أمام القضاء.

تقوم الإدارة بمجال نزع الملكية للنفع العام بإتباع مجموعة من الإجراءات وفقا لما جاء به قانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية المعدل والمتمم وأي مخالفة لهذه الإجراءات أو الإنحراف فيها من شأنه أن يمس بالملكية الخاصة، في هذه الحالة يتم حماية هذه الأخيرة من طرف القضاء الذي يشكل ضمانة مقدمة لمنزوعي الملكية نظرا لما يخوله من حماية أكيدة و مضمونة ضد الانتهاكات التي تمس الملكية الخاصة في مجال نزع الملكية، وتظهر تلك الضمانة في تمكين صاحب المصلحة (المالك ) في رفع الدعاوى من أجل الطعن في مشروعية قرارات الإدارة ومدى احترامها لما نص عليه القانون وذلك عن طريق دعوى الإلغاء (المطلب الأول ) ودعوى الاسترجاع (المطلب الثاني ).

### المطلب الأول : إلغاء القرارات الصادرة في مجال نزع الملكية.

يتم اللجوء إلى دعوى الإلغاء من أجل الطعن في القرارات الصادرة عن الإدارة في مجال نزع الملكية في حالة مخالفتها للقانون و تشمل قرار التصريح بالمنفعة العمومية ، قرار قابلية التنازل بالإضافة إلى قرار النزع التام[1].

فبالرجوع إلى القانون رقم 91-11 المعدل و المتمم نجده نص على إمكانية لجوء المنزوع ملكيته إلى ممارسة هذه الدعوى من أجل إلغاء هذه القرارات، سواء إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة (الفرع الأول ) أو إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك ( الفرع الثاني ) أو قرار نزع الملكية ( الفرع الثالث ).

#### الفرع الأول : دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

لقد سمح المشرع الجزائري لكل ذي مصلحة بمنازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية وذلك برفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار، وبالتالي يجب علينا تحديد شروط قبول دعوى الإلغاء وكذا الجهة المختصة بالفصل في الدعوى و أثار تحريكها ومدى رقابة القاضي لشرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

**أولا : شروط قبول دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.**

من أجل رفع دعوى ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية لا بد من احترام جملة من الشروط منها شروط شكلية وأخرى موضوعية ينبغي أن تتوفر وهي :

[1]- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، طبعة 2003 ، الجزائر ، ص 114.

أ – الشروط الموضوعية:

1- **المصلحة :**تعتبر شرطا جوهريا لقبول الدعاوى الإدارية تطبيقا لمبدأ "لا دعوى بدون مصلحة".[1]

وبما أن دعوى الإلغاء تهدف إلى مخاصمة القرار غير المشروع وتحمي مصلحة الفرد الذي طعن في القرار، وبالتالي فإن المشرع سمح لكل ذي مصلحة أن يطعن بالإلغاء في قرار التصريح وذلك حماية لحق الملكية الفردية ، كما يجب أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة، فالأصل أن تكون محققة أي قائمة بالفعل من أجل تحقيق الضرر الذي من أجله يتم اللجوء إلى القضاء، كما يمكن أن تكون محتملة وذلك في الأحوال الاستثنائية من أجل تجنب ضرر محتمل الوقوع[2] .

كما نلاحظ كذلك أنه ومن بين شروط المصلحة أن تكون شخصية ومباشرة، فلقبول دعوى الإلغاء لا بد من الاستناد إلى المصلحة العامة كما يجب أيضا الاستناد إلى المصلحة الشخصية أي الحالة القانونية الشخصية للطاعن، لذلك ينبغي أن يكون الطاعن في حالة قانونية يؤثر فيها القرار المطعون فيه بصفة مباشرة ، حيث لا يمكن التقاضي عندما نكون مصلحة الغير هي التي تضررت ما عدا في حالة التمثيل.[3]

2-**الصفة والأهلية:** بالرجوع إلى المادة 13 من قانون 91 /11 نجدها لم تشترط الصفة و الأهلية في رافع الدعوى، و إنما اكتفت بشرط المصلحة لكن هذا لا يعني استبعادهما، ولكن بالعودة إلى ق إ م و إ

نجده قد اشترط الصفة و المصلحة دون الأهلية، وبالرجوع إلى الدعاوى الإدارية نجد أن هناك خلاف فيما يخص الصفة فيرون أنها مندمجة في المصلحة وذلك حسب رأي الأستاذ عمار عوابدي الذي يعتبر أن الصفة في رفع دعوى الإلغاء هي في هذه الدعوى تتجمع و تمتزج بالمصلحة ، حيث صاحب الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء هو نفسه صاحب المصلحة في رفع هذه الدعوى ، أما فيما يخص الأهلية فهي تلك الصفة التي تسمح للأشخاص رفع الدعوى للمطالبة بحقوقهم و مصالحهم ، فالشخص الطبيعي أهليته في التقاضي تكتمل ببلوغ 19 سنة ، أما بالنسبة للشخص المعنوي فقد حددت المادة 49 من القانون المدني الأشخاص المعنوية العمومية ، وبالرجوع لقانون 91 /11 في إطار دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية لم تنص إطلاقا على شرط الأهلية لتوجيه هذه الدعوى وهذا ما يجعلنا

[1]- خلوفي رشيد ، قانون المنازعات الإدارية ، شروط قبول الدعوى الإدارية ، د.م.ج ،الجزائر ، 2006 ، ص 61.
[2]- لعشاش محمد ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ،2016 ، ص 76.
[3]- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ، ترجمة للمحاكمة العادلة ، تقديم وزير العدل حافظ الأختام السيد الطيب بلعيز، مرقم للنشر، الجزائر ، 2009 ، ص 62.

نرجع للقواعد العامة[1]، إذن وعليه يمكننا القول أن الدعوى المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة تكون مقبولة بمجرد توفر المصلحة.

**ب - الشروط الشكلية:**تتمثل الشروط الشكلية لرفع دعوى الالغاء في عريضة افتتاح الدعوى، وبالرجوع إلى القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المطبق له، لم ينص على أية شروط خاصة تتعلق بعريضة افتتاح دعوى الإلغاء وإنما اكتفى بالإحالة على القواعد العامة وهي تلك القواعد المقررة في القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومن الشروط التي يتقيد بها الطاعن لقبول طعنه ما يلي:

تقديم عريضة الدعوى حيث ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة ورقية أو بالطريق الالكتروني[2]، تتضمن أسماء الخصوم وموطنهم، وتتضمن ملخص الموضوع موقع عليه من طرف المحامي بالإضافة إلى تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر الدعوى، وكذلك عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى بالإضافة إلى الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى[3]، كما يجب أن يرفق بملف الدعوى نسخة من القرار المطعون فيه تحت طائلة عدم قبول الدعوى مالم يوجد مانع قانوني[4].

هذا ويشترط أيضا إلزامية دفع الرسم القضائي عند إيداع العريضة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية[5]، بالإضافة إلى ضرورة تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية للاستئناف تحت طائلة عدم قبول العريضة.

**ثانيا : الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.**

لتحديد الجهة القضائية المختصة بهذه الدعوى لا بد من الرجوع إلى القواعد العامة ، إذ نجد بأن المشرع وزع الاختصاص بالنظر في دعوى الإلغاء بين المحكمة الإدارية ومجلس الدولة بمعنى أن النظر في دعوى إلغاء القرارات الإدارية يتم حسب الجهة الإدارية المصدرة لهذه القرارات فإذا كانت قرارات مركزية يختص بها مجلس الدولة ، أما إذا كانت غير مركزية فهنا يعود الاختصاص إلى المحكمة الإدارية[6].

[1]- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري نظرية الدعوى الإدارية ، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 2 ، 2003 ، ص 171.

[2]-أنظر المادة 815 المعدلة بموجب المادة 5من القانون رقم 22-13 الذي يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص06.

[3]-أنظر المادة 15من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص04.

[4]-أنظر المادة 819من القانون رقم 08-09المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 77.

[5] أنظر المادة 821 من القانون رقم 08-09 الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص77.

[6]-خلوفي رشيد ، المرجع السابق، ص 72.

وبما أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر من الوالي وذلك إذا كانت الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها توجد في إقليم ولاية واحدة، في هذه الحالة توجه الدعوى إلى المحكمة الإدارية المختصة محليا بموجب عريضة افتتاح الدعوى [1]، وتكون عن طريق محام تحت طائلة عدم قبول العريضة وتكون موقعة من قبل المحامين، تودع بأمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة مقابل دفع رسم قضائي [2]، مع وجوب إرفاق العريضة بقرار التصريح محل الطعن .

أما بالنسبة لاختصاص مجلس الدولة فبالرجوع للمادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تجعل من مجلس الدولة قاض أول درجة و أخر درجة فيما يتعلق بدعاوى الإلغاء و التفسير و فحص المشروعية المدفوعة ضد القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية.[3] وفي حالة صدور هذا القرار في شكل قرار وزاري مشترك أو في شكل مرسوم تنفيذي فإن القرار صدر عن سلطة إدارية مركزية ، وبالتالي فإن دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية يختص بها مجلس الدولة بصفة ابتدائية و نهائية.

إن القرارات الصادرة ابتدائيا من المحاكم الإدارية يقبل الطعن فيها بالاستئناف أمام مجلس الدولة ، وبالتالي فإن دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية الصادر عن الوالي والمدفوعة أمام مجلس الدولة باعتباره قاضي استئناف، أما بالنسبة لميعاد رفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإنه وطبقا للمادة 13 من قانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية المعدل والمتمم فإن الطعن لا يقبل إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره[4]، أي أن المشرع قد حدد أجل شهر كأقصى تقدير لرفع دعوى الإلغاء، وهذا مخالف لما جاء به القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الذي حدد أجل 04 أشهر ويعود سبب هذا الاختلاف كون عملية نزع الملكية عملية خاصة يستوجب تنفيذها في أجال قصيرة وهذا من أجل تحقيق المنفعة العامة[5].

**ثالثا : أثار تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.**

يمكننا القول أن تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية ينتج عنه أثرين وهذا ما يستخلص من المواد 13 ، 14 ، 15 من قانون 11/91المتعلق بنزع الملكية المعدل والمتمم وهما : وقف تنفيذ قرار التصريح و الفصل في الدعوى على وجه الاستعجال بموجب حكم قضائي .

[1]- أنظر المادة 816 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم،ص 77.
[2]- أنظر المادة 821 من قانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ص 77.
[3]- أنظر المادة 901 المعدلة والمتممة بموجب المادة 08 من القانون رقم 22- 13 ،المعدل والمتمم للقانون رقم 08 -09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية ص 08.
[4] - أنظر المادة 13 من قانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية المعدل والمتمم، ص695.
[5]- لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 82.

**1- وقف تنفيذ قرارات التصريح بالمنفعة العمومية :**

الأصل في دعوى الإلغاء أنها لا توقف تنفيذ القرار الإداري وهذا ما أكدته المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولكن هناك استثناء على هذه القاعدة، فبالرجوع إلى قانون 11/91المتعلق بنزع الملكية المعدل والمتمم نجده ينص في المادة 13 منه على أن رفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العامة يؤدي مباشرة إلى وقف تنفيذ هذا الأخير ووقف التنفيذ هنا يكون بمجرد الطعن بالإلغاء و مصدره القانون مباشرة ، ويعود السبب في وضع هذا الاستثناء إلى حماية مبدأ المشروعية ولهذا قرر المشرع وقف تنفيذ قرار التصريح لمجرد رفع دعوى الإلغاء ضده .[1]

هناك سبب أخر أدى بالمشرع إلى تقرير وقف التنفيذ و الذي يتمثل في السماح للإدارة بتدارك أخطائها ، فكل هذه الأسباب أدت بالمشرع إلى وقف تنفيذ قرار التصريح بمجرد الطعن بالإلغاء ويستمر هذا الوقف إلى غاية صدور حكم قضائي يقضي إما بمشروعية القرار أو يقضي بإلغائه[2].

**2- صدور حكم في الدعوى على وجه الاستعجال**

إن المشرع تكلم على تقصير أجال الفصل في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية و قام بتحديد أجال خاصة للقاضي الإداري للفصل في الطعن الموجه إليه ، كما تناولت المادة 15 من نفس القانون الحكم الصادر في دعوى الإلغاء، فالقاضي الإداري ملزم بالفصل في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة في مدة زمنية محددة سواء في الدرجة الأولى أو الثانية، وبالتالي الفصل في هذه الدعوى يكون على وجه الاستعجال والسبب في ذلك يعود إلى جعل دعوى الإلغاء غير معرقلة لسير المرفق العام[3].

إن دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية توقف تنفيذه وذلك إلى غاية صدور حكم نهائي والذي يقضي إما بمشروعية القرار وبالتالي زوال وقف تنفيذ القرار و استمرار الإجراءات اللاحقة له، وإما يقضي بإلغاء القرار إذا رأى أنه مشوب بعيب من عيوب المشروعية سواء في الأركان الداخلية للقرار أو الخارجية له، وتترتب على هذا الإلغاء أثار تؤدي إلى تفادي الأضرار و إصلاح الأوضاع القانونية الناجمة عن القرار المشوب بعيب من العيوب، وذلك نتيجة لوقف تنفيذ القرار مما سهل مراجعة عيوبه، حيث أنه لو لم يقرر المشرع وقف التنفيذ لأدى الأمر إلى إلغاء كل الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح، إذ أن المشرع أصاب في قراره عندما جعل لرفع

[1]- بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 147.
[2]- المرجع نفسه ، ص 148.
[3]-أنظر المادة 14 ،15 من قانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية المعدل والمتمم، ص 695.

دعوى الإلغاء أثار توقيفية لأن هذا يؤدي إلى وقف الإشكالات التي قد تحدث بسبب إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة.[1]

**رابعا : رقابة القاضي لشرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية.**

تجدر الإشارة إلى أن هناك رقابة قضائية خارجية على قرار التصريح بالمنفعة العمومية وهناك رقابة قضائية داخلية.

**1- الرقابة القضائية الخارجية على قرار التصريح بالمنفعة العمومية:** وتتمثل في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل و الإجراءات .

**أ – عيب عدم الاختصاص:** هو عيب يصيب القرار الإداري في ركن الاختصاص ، يمكن إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى سواء من أطراف الدعوى أو إثارته من طرف القاضي من تلقاء نفسه[2]،إذ أننا نكون بصدد عيب عدم الاختصاص في قرار التصريح بالمنفعة العمومية عندما تكون الهيئة المصدرة لهذا القرار غير مختصة بذلك ، إذ أن المشرع كان صريحا في كل من القانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي رقم 186/93، بنصه على أن الجهة المختصة بذلك تتمثل في كل من الوالي و الوزير، وهذا بالنسبة للعنصر الشخصي، أما بالنسبة للعنصر المكاني فيكون في حالة تجاوز سلطة حدود اختصاصها الإقليمي.

**ب –عيب الشكل و الإجراءات:** يقوم القاضي ببسط رقابة على الإدارة فيما يخص شكل قرار التصريح و الإدارة ليس لها السلطة التقديرية في هذا، فالمشرع ألزمها بإتباع شكل معين لإصدار القرار، إذ يكون مكتوبا و مؤرخا و موقعا عليه من الجهة المصدرة له و أن يتم نشره في الجريدة الرسمية[3].

**2- الرقابة القضائية الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية:**

يقوم القاضي بمراقبة ما إذا كان القرار مخالفا للقانون أم لا، بالإضافة إلى مراقبة عيب الانحراف في استعمال السلطة.

**أ – عيب مخالفة القانون:** هو العيب الذي يصيب محل قرار التصريح بالمنفعة العامة، والمحل هنا نقصد به ما يبقى من إجراءات نزع الملكية ويمكن أن تكون المخالفة مباشرة للقواعد القانونية كأن

[1]-حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 142.
[2]- محمد الصغير بعلي ، ( المحاكم الإدارية ، الغرفة الإدارية )، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة ، الجزائر ، 2005 ص 68.
[3]- د. لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 354.

تتجاهل الإدارة مصدرة القرار القاعدة القانونية، سواء كانت دستورية تشريعية أو مخالفة للعرف الدستوري أو المبادئ العامة للقانون، أو معاهدة دولية مصادق عليها مخالفة للنظام المعمول به، وقد يكون بالخطأ في تفسير القاعدة القانونية وفي هذه الحالة تقع الإدارة في الخطأ عندما تفسر القاعدة القانونية تفسيرا غير الذي قصده المشرع .

**ب –عيب الانحراف في استعمال السلطة:** إن عيب الانحراف في استعمال السلطة بميدان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو العيب الذي يصيب ركن الغاية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يجعل هذا القرار غير مشروع وعليه إمكانية الطعن فيه في دعوى الإبطال، في هذه الحالة تقوم الإدارة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية بهدف إلحاق الأذى بشخص معين أو تحقيق نفع شخصي [1].

ومن تطبيقات هذا العيب في الاجتهاد القضائي نجد القضية رقم 57808 المتعلقة بالقرار الصادر بتاريخ 14-01-1989 ، إذ أن المبدأ المستقر عليه قانونا أن الإدارة التي تستغل الأملاك المقرر نزعها من أجل المنفعة العامة لغير ما نزعت من أجله يعد انحرافا في الإجراءات القانونية [2].

وكذلك القرار رقم 157326 المؤرخ في 23-02-1998 في قضية فريق ( ق.ع.ب ) ضد والي ولاية قسنطينة الذي قررت فيه الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية وتتعلق بتجهيزات جماعية ذات منفعة عمومية .

**الفرع الثاني : دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك.**

لا يمكن أن يتم نزع الملكية إلا بعد أن يصدر قرار قابلية التنازل عن الأملاك وفقا للشروط المحددة قانونا و أن لا يكون مشوبا بعيب من العيوب و إلا كان باطلا ، ولقد منح المشرع للمنزوع ملكيته ضمانة قضائية تتمثل في الطعن في قرار قابلية التنازل عن الأملاك ، وذلك برفع دعوى الإلغاء ضد هذا القرار ، وبما أن قرار قابلية التنازل عن الأملاك هو قرار إداري ماس بحقوق الأفراد لذلك اشترط المشرع تبليغه للمعنيين به وفقا للإجراءات القانونية، وعليه فهو قابل للطعن فيه بالإلغاء فقرار قابلية التنازل ضمانة جديدة أقرها المشرع في القانون رقم 11/91 إذ أنها لم تكن مقررة في الأمر 48/76 الملغى، وذلك على مستوى إجراءات نزع الملكية التي تتخذها الإدارة نازعة الملكية والتي تعتبر إجراءات لا يمكن الطعن فيها إلا برفع دعوى ضد قرار قابلية التنازل، وهنا يقوم

[1]- محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق ، ص 70.
[2]- قرار رقم 57808 المؤرخ في 14 -01-1989 ، المجلة القضائية ، العدد 02 ، الجزائر ، 1993 ، ص 183.

القاضي المختص بالدعوى بمراقبة الإجراءات السابقة لهذا القرار والتي تتمثل في التحقيق الجزئي (أولا ) ثم بعد ذلك يراقب مضمون قرار قابلية التنازل في حد ذاته (ثانيا) [1].

**أولا : مراقبة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي.**

إن التحقيق يستند إلى محافظ محقق يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم و الهدف من التحقيق هو جمع المعلومات الضرورية لتحديد قائمة الملاك و أصحاب الحقوق التي تسمح بإعادة قرارقابلية التحقيق، ويقوم القاضي بمراقبة قرار تعيين المحافظ المحقق وكذا مراقبة أعمال التحقيق ونتائجه[2].

**1- مراقبة القاضي لقرار تعيين المحافظ المحقق:** يفهم من نص المادة 07 من قانون رقم 11/91 المعدل والمتمم، أن المحافظ المحقق يعين بموجب قرار صادر من الوالي، كما أوضحت نفس المادة أن قرار تعيين المحافظ المحقق يجب أن يبين مقر عمله و الآجال المحددة لتنفيذ مهمته، وينشر هذا القرار حسب الإجراءات المنصوص عليها في المادة 11 من نفس القانون[3]، وجاءت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مفصلة لهذه البيانات[4]، ما يلاحظ من هاتين المادتين أنهما لم تحددا مدة معينة للتحقيق وتركت الأمر للإدارة نازعة الملكية لتحديدها ، وحسب المادة 16 من القانون رقم 11/91 فإن هذه المدة لا تتجاوز 04 سنوات كحد أقصى [5].

**مراقبة القاضي لأعمال المحافظ المحقق :** نص القانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 على أعمال المحافظ المحقق و ألزمه بإتباع إجراءات معينة من أجل إنجاز عملية نزع الملكية في إطار قانوني، وهذا ما يسمح بإعطاء ضمانات قانونية لحق الملكية الفردية ولا يمكن المساس به إلا في إطار القانون [6].

وعليه فإن القاضي الإداري يقوم بمراقبة طريقة عمل المحافظ المحقق، كذلك فإنه في حالة انعدام السندات يقوم بتحديد هوية المالكين بدقة ويسمح لهم بإبداء أرائهم و المنازعة في ضرورة نزع الأملاك المعنية لإنجاز المشروع وتقديم دفوعهم، ففي حالة ما إذا لم يسمح لهم المحافظ المحقق بذلك فإن هذا

[1]- أحمد رحماني ، المرجع السابق ، ص33.
[2]- بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 160 .
[3]- أنظر المادة 11 من القانون رقم 11/91 ،المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة ،ص 695.
[4]- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل و المتمم، ص 30 .
[5]- أنظر المادة 16 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل و المتمم ، ص 695 .
[6]- بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 187 .

الأمر يؤدي إلى إبطال التحقيق الجزئي[1]، وبالتالي يمكن الطعن بالإلغاء ضد قرار قابلية التنازل كون أن هذا القرار اعتمد على تحقيق جزئي مرفوض لأسباب شرعية [2].

**مراقبة القاضي لملف تحديد التعويضات :** بعد إرسال الملف إلى الوالي المختص فإنه يقوم بإخطار مصالح إدارة الأملاك الوطنية بملف يشمل قرار التصريح بالمنفعة العامة و المخطط الجزئي مصحوبا بقائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية ، ثم تقوم مصلحة إدارة الأملاك الوطنية بإعداد تقرير يتضمن قيمة التعويض المقدر[3].

**ثانيا : الإلغاء لعدم مشروعية قرار قابلية التنازل.**

اشترط المشرع الجزائري أن يصدر قرار قابلية التنازل عن الأملاك في شكل معين فإذا خالف هذا الشكل يؤسس دعوى إلغاء هذا القرار، كذلك الشأن فيما يخص الجهة التي أصدرته،فهنا القاضي الإداري المختص يقوم بمراقبة ما إذا كان هذا القرار صادرا عن جهة مختصة من حيث الزمان و المكان و الموضوع ، فالقانون رقم 11/91 المعدل والمتمم لم ينص عن الجهة المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل على خلاف قرار التصريح بالمنفعة العامة .

إذن وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 186/93 في مادته 36 نلاحظ أنه أسند مهمة إصدار قرار قابلية التنازل إلى الوالي ، غير أنه وفي حالة ما إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية إلى كل والي مختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية [4] ، كما أن الإدارة مطالبة بتبليغ قرار قابلية التنازل إلى الملاك و أصحاب الحقوق العينية و المنتفعين كما جاء في نص المادة 25 من القانون 11/91 المعدل و المتمم [5].

والجدير بالذكر أن مسألة التبليغ لا تخضع إلى الأشكال القانونية المستوجبة في التبليغ القضائي بل يمكن للإدارة أن تسلك في ذلك الطريق الإداري لتبليغه بمقتضى رسالة توجه إلى المالك عن

[1]- بعوني خالد ، المرجع نفسه ، ص 188 .
[2]- ليلى زروقي ، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 03 ،2003 ، ص 21 .
[3]- أنظر المادتين20 و23 من القانون رقم 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل و المتمم، ص696.
[4]- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 189.
[5]- أنظر المادة 25 من القانون رقم 11/91المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل و المتمم ، ص 696 .

طريق الإدارة وتكون محددة لمفهوم القرار ومداه ومصدره ، وعليه أن يكون هذا التبليغ منتجا لكافة أثاره[1].

**ثالثا : أثار رفع دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل.**

بما أن هذه الدعوى تتعلق بمشروعية هذا القرار فيمكن أن تؤدي إلى وقف تنفيذه لأن عدم مشروعيته قد يؤدي إلى هدم عملية نزع الملكية، ويمكن الاستدلال من هذا المبدأ من خلال المادة 29 من قانون نزع الملكية 11/91 المعدل والمتمم، والتي تشترط لتحرير قرار نقل الملكية إما عدم المنازعة في قرار قابلية التنازل خلال شهر من تبليغه، وإما المنازعة فيه وفي الآجال المحددة قانونا، وعليه فإن الوالي لا يمكنه إصدار قرار نزع الملكية إلا إذا صدر حكم قضائي نهائي لصالح نزع الملكية [2] ، أي أن رفع دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل يؤدي إلى وقف تنفيذ هذا القرار وبالتالي وقف عملية نزع الملكية في إجرائها المتمثل في نقل الملكية .

**الفرع الثالث : دعوى إلغاء قرار نزع الملكية.**

في حال اللجوء إلى القضاء من أجل الطعن أو إلغاء قرار نزع الملكية ينبغي إتباع إجراءات محددة قانونا، أي يجب على رافع الدعوى أن تتوفر فيه جملة من الشروط كالمصلحة و الصفة و الأهلية ، ويجب احترام أجال رفع هذه الدعوى إلى القضاء المختص .

بعد رفع الدعوى إلى القضاء الإداري فهنا يقوم بمراقبة حالات تحرير هذا القرار (أولا) ويتولى مراقبة الجهة المصدرة للقرار (ثانيا ) ، وبعد ذلك يراقب مسألة تبليغ قرار نزع الملكية (ثالثا ) ، وفي الأخير نتطرق إلى الآثار المترتبة عن الرقابة التي مارسها القاضي على كل هذه الإجراءات وهذه الرقابة تعد كضمانة قضائية لحماية الفرد من تعسف الإدارة [3].

**أولا : مراقبة القاضي لحالات تحرير قرار نزع الملكية.**

إن الإدارة النازعة للملكية لا يمكنها إصدار قرار نزع الملكية إلا حسب الحالات المنصوص عليها في المادة 29 من القانون رقم 11/91المعدل والمتمم، والمتمثلة في :

*حصول اتفاق بالتراضي : فقد يحدث و أن يرفض المنزوع منه الملكية بقيمة التعويض اللازمة عن نزع الملكية التي يوضحها له قرار قابلية التنازل فهنا يقوم بتبليغ الإدارة بالمبلغ الذي يطلبه خلال 15

[1]- أحمد رحماني، المرجع السابق، ص 36 .
[2]- أنظر المادة 29 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص 696 .
[3]- بعوني خالد، المرجع السابق ، ص 195 .

يوما من تبليغ قرار القابلية للتنازل ، فإذا قبلت الإدارة المبلغ المقترح يؤدي ذلك إلى الاتفاق بين الطرفين وبعد ذاك تقوم الإدارة بتحرير قرار نزع الملكية [1].

*في حالة ما إذا لم يقدم أي طعن خلال مدة شهر: وهذا طبقا لنص المادة 26 من القانون رقم 11/91 المعدل والمتمم، وعليه فإن الإدارة تصدر قرار نزع الملكية ، فالجدير بالذكر أن سكوت صاحب الملكية لا يعني الموافقة على مبلغ التعويض و إنما قد يفوته الأجل المحدد للمطالبة بالتعويض، وهنا بإمكانه المنازعة في قيمة التعويض لاحقا ، فأجل شهر الهدف منه عدم تعطيل سريان عمل الإدارة في نقل الملكية [2].

*حالة صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية :إذا قام المنزوع ملكيته برفع دعوى قضائية ضد قرار قابلية التنازل خلال شهر من تبليغه فإن ذلك يسبب عدم صدور قرار نزع الملكية إلى غاية صدور قرار قضائي نهائي مستوفي لشروط الطعن مما يؤدي إلى إصدار قرار نزع الملكية .

**ثانيا- مراقبة القاضي لمسألة الاختصاص:**

من المعلوم سابقا أن الجهة المسؤولة عن إصدار قرار نزع الملكية هو الوالي وبالتالي فإن القاضي الإداري يتأكد من ما إذا كان الوالي المصدر للقرار هو المختص أم لا سواء من الناحية المكانية أو الزمانية أو الموضوعية ، فالوالي يختص في الأملاك المنزوعة في إقليم ولايته بإصدار قرار النزع[3].

**ثالثا- مراقبة القاضي لتبليغ قرار نزع الملكية:**

يقوم القاضي الإداري بفرض رقابته على مسألة التبليغ فيتم التأكد من أن هذا القرار تم تبليغه إلى المنزوع منهم ملكيتهم و أنه استوفى إجراءات الشهر العقاري حتى ينتج كافة أثاره القانونية، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يجعل مسألة التبليغ تحت طائلة البطلان وهذا ما أدى بالقاضي إلى الاكتفاء بمراقبة مسألة التبليغ للحكم [4].

**رابعا- أثار رقابة القاضي على قرار نزع الملكية:**

يترتب على هذه الرقابة جملة من الآثار يمكن حصرها فيما يلي :

[1]- أنظر المادة 38 فقرة03 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل و المتمم ،ص 33 .
[2]- بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 202 .
[3]- محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق ، ص 70 .
[4]- ليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 32 .

**1-** وقف تنفيذ قرار نزع الملكية : بالعودة إلى المنشور الوزاري رقم 43/07 المؤرخ في 02 سبتمبر 2007 نجده نص على أن الطعون المقدمة للهيئات القضائية المختصة بإمكانها التأثير على مختلف مراحل إجراءات نزع الملكية، هذه الطعون لها أثر توقيفي لتنفيذ القرارات المتخذة طوال إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

**2-** الطعن في قرار نزع الملكية : تعد المرحلة الحاسمة من مراحل إصدار قرار نزع الملكية في القانون الجزائري بالنسبة للإجراءات ونظرا لأثارها المهمة فيتم الطعن ضد القرارات القضائية أمام كل من محكمة الإدارية مصدرة القرار عن طريق الاستئناف وبطرق الطعن العادية كالطعن بالنقض وبطرق الطعن غير العادية كالتماس إعادة النظر واعتراض الغير الخارج عن الخصومة خلال مدة زمنية محددة من تاريخ تبليغ هذه القرارات، فالهدف من الطعنفي قرار نزع الملكية هو المطالبة بمراجعته كليا أو جزئيا للفصل في الدعوى من جديد[1].

## المطلب الثاني : دعوى الاسترجاع (الاسترداد ).

طبقا لما جاءت به أحكام المادة 32 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة 11/91 فإنها تسمح للمالك الأصلي للملكية المنزوعة استعادتها أو استردادها إذا لم يتم تنفيذ الأعمال المقررة في العقد أو القرارات المرخص بها للعمليات ذات الصلة ، على الرغم من عدم تحديد القانون للمهلة التي يجب فيها انجاز الأعمال و الأشغال التي انتزعت من أجلها الأملاك .

وللإلمام بالموضوع خصصنا الفرع الأول لموضوع دعوى الاسترجاع والفرع الثاني للقضاء المختص بدعوى الاسترجاع والفرع الثالث إجراءات ممارسة حق الاسترجاع .

### الفرع الأول : موضوع دعوى الاسترجاع.

تهدف عملية نزع الملكية العقارية الخاصة إلى تحقيق المنفعة العامة من خلال إقامة مشروع على العقار المنزوع وبالتالي يجب على الإدارة عدم التخلي عن فكرة المنفعة العامة المحددة ، ولا بد لقرار نزع الملكية إنتاج أثره القانوني المخصص للغرض الذي تم انتزاع الملكية من أجله، وفي حالة عدم تنفيذ المشروع في الفترة المحددة بقرار نزع الملكية يكون للمنزوع ملكيته و أصحاب الحقوق المطالبة باسترجاع هذه الأملاك.

[1]- يوسف دلاندة ، طرق الطعن العادية و الغير عادية في الأحكام و القرارات الصادرة عن القضاء العادي و الإداري وفق أحكام الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهومة ، الجزائر ،2009 ، ص 150.

وقد أكد ذلك قضاء المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 07 أفريل 1990 [1]، الذي قضى بإبطال قرار والي ولاية الجزائر، الصادر في 07 جوان 1987 المتضمن نزع ملكية الأرض المتنازع عليها ، حيث أنه من الثابت في هذه القضية أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تتلق التخصيص المقرر لها خلال مدة 05 سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما نص عليه القانون [2]،ومن ثم فان القرار المطعون فيه يكون قد خرق القانون مما يستوجب إلغاؤه.

وقد تم تنظيم هذا الحق في القانون رقم 11/91 بأنه :"إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المراد انجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق[3]" .

وفقا لهذه المادة فان ممارسة هذا الحق مرتبط بإرادة المنزوع ملكيته وحده، ومن ثم يمكنه أن يتغاضى عن هذا الطلب حتى و لو لم تباشر الإدارة الأشغال في حدود الميعاد الذي يحدده قرار إعلان المنفعة العامة خلال 04 سنوات[4].

النتيجة التي تترتب عن ذلك هي الإقرار للمنزوع ملكيته بسلطة تقديرية في طلب استعادة الأملاك المنزوعة،كما أن الإدارة لا يمكنها من الناحية القانونية أن تلزمه باسترداد مبلغ التعويض المتحصل عليه من جراء نزع الملكية مقابل تنازلها له من جديد عن هذا العقار إذا لم يرغب في ذلكغير انه يلاحظ أن المادة 23 من القانون رقم 11/91 جاءت خالية من أية إشارة للميعاد الذي يمكن للمنزوع ملكيته أن يطلب في نطاقه استعادة أمالكه المنزوعة إذا لم تخصص للمنفعة العامة في حالة عدم استمرار الإدارة في المشروع الذي من اجله نزعت ملكيته منه ،خلافا لموقف المشرع في القانون السابق 48/76 الملغى الذي اخضع تقادم هذا الطلب إلى ميعاد بعد 15 سنة،كما نصت المادة 48 من القانون السابق الذكر على انه :"إذا لم يعين للعقارات التي نزعت ملكيته التخصيص المقرر لها خلال05 سنوات،أو نزع عنها التخصيص ،جاز للمالكين القدماء أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع خلال مهلة 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد

[1]- قرار المحكمة العليا رقم 71121 بتاريخ 1990/04/07 ، المجلة القضائية رقم 04 سنة 1991 ، ص 239 .
[2]- المادة 48 من الأمر رقم 48/71 المعدل و المتمم .
[3]- أنظر المادة 32 من القانون رقم 91/ 11، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم،ص 697.
[4]- أنظر المادة 10 الفقرة 03 من القانون رقم 11/91،المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم،ص695.

بالمنفعة العامة" ،مع مراعاة أحكام الآمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية و النصوص التابعة له ،يعاد بيع العقارات إلى مالكيها القدماء و التي كانت أرضا زراعية إبان نزعها[1].

ولممارسة حق الاسترجاع لا بد من توافر شروط وإجراءات في حالة غياب النص ولعل أهمها مايلي:

*إذا لم يتم تخصيص العقارات التي نزعت ملكيتها خلال فترة 5 سنوات أو اذا تم رفع التخصيص عنها ، يحق لأصحاب العقارات السابقين و الأصليين في هذه الحالة طلب إعادة البيع، باستثناء ما تم التناول عمه بناء على طلب المالك [2].

*في حالة عدم احترام الإدارة للمواعيد المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية والتي تمتد لمدة 04 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة وفقا لأهمية المشروع فإنه في هذه الحالة لا يتم إعادة البيع أو استرجاع العقارات المعنية نظرا لعدم استكمال العملية وعدم انتقال الملكية إلى الدولة ، بل تظل العقارات في أيدي أصحابها الذين لديهم فقط الحق في طلب إبطال الإجراءات [3].

*إذا لم تستعمل العقارات المنزوعة وفقا للتخصيص الذي نزعت من أجله في أجل 5 سنوات جاز للمالك السابق أن يقدم طلب إعادة البيع وذلك خلال 15 سنة تسري ابتداء من تاريخ صدور قرار نزع الملكية .

**الفرع الثاني: القضاء المختص بدعوى الاسترجاع.**

لم ينص القانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي 186/93 على الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى الاسترجاع، الأمر الذي يؤدي بنا إلى الرجوع للقواعد العامة الواردة في ق إ م و إ، فطبقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري، وباعتبار أن دعوى الاسترجاع من دعاوى القضاء الكامل فإن الاختصاص يؤول إلى المحكمة الإدارية المختصة بموجب حكم قضائي يكون قابلا للاستئناف أمام مجلس الدولة [4].

**الفرع الثالث : إجراءات ممارسة حق الاسترجاع.**

لم يتم تحديد إجراءات طلب الاسترجاع في القانون رقم 11/91 وبالتالي يجب أن يتم طلب الاسترجاع بكل وسيلة مكتوبة متوفرة وفقا لعقد غير قضائي مثل رسالة موصى بها مع إشعار بالوصول، أو عن

[1]- -الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية.
[2]- بوذريعات محمد، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء و الإيجار ، مجلة مجلس الدولة، عدد 07، الجزائر ، 2005 ، ص 105.
[3]- محمد لعشاش ، المرجع السابق ، ص 120.
[4]- صونية بن طيبة ، الإجراءات المتبعة في استرجاع العقارات المنتزعة ،دراسة مقارنة لكل من القانون الجزائري والتونسي ،مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 06 عدد 01، جانفي، 2005، ص 46.

طريق المحضر القضائي، كما أنه ليس من الواجب على الإدارة إشعار المالكين السابقين، أو ذوي الحقوق برغبتهم في الاسترجاع أو عدمه، لان القانون لا يفرض عليها أي التزام بذلك مما سمح للإدارة البت في مسألة الإجراءات وسط هذا الفراغ التشريعي مما يعد إجحافا في حق المالكين الأصليين، ولا يبقى لهم سوى الرجوع إلى القضاء [1].

بعد تقديم الطلب في الموعد القانوني يتوجب على الطالب الانتظار للحصول على رد من الجهة المعنية والذي قد يكون صريحا أو ضمنيا، مع الإشارة إلى أن المشرع لم يحدد مدة انتظار رد الإدارة يعتبر كرفض ضمني لطلب الاسترجاع وبالتالي يتوجب على الطالب اللجوء إلى السلطة القضائية المختصة لطلب استعادة عقاره وذلك بعد انتهاء المدة المحددة عن سكوتها [2].

كما أن المشرع لم ينص على تقادم طلب الاسترجاع في القانون رقم 91-11المعدل والمتمم وهذا على عكس ما نص عليه الأمر الملغى وحددها ب 15 سنة، وفي هذه الحالة يمكن الرجوع إلى المادة 829 من القانون المدني و التي حددها ب 33 سنة وهذا حماية للعقار المنزوع ملكيته لعدم استعماله في الغرض الذي نزع من أجله، إذ أن هذا يشكل تصرف غير قانوني .

أمام سكوت الإدارة عن أجال رفع الدعوى و الإجراءات المتبعة من أجل استرجاع الملكية المنزوعة لعدم تخصيصها فهذا الأمر يدعو إلى التدخل فلو ترك أمر تقدير المدة للإدارة فإنها قد تتعسف في استعمال سلطتها، مما يؤدي إلى حرمان المالك من حقه في طلب الاسترجاع [3].

[1]- عمار معاشو، عبد الرحمان عزاوي، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعات الإدارية في النظام الجزائري، الطبعة الثانية، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع ، تيزي وزو ، دون سنة، ص 45.

[2]- صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 56.

[3]- د. قاشي علال ، حق طلب نزع الجزء الباقي و حق طلب الاسترجاع ضمانة للمنزوع ملكيتهم للمنفعة العامة ، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 05 ، العدد 02 ، جامعة المدية ، 2019 ، ص 11.

# الفصل الثاني

# الضمان الموضوعي المقرر للمالك في نزع الملكية للمنفعة العمومية والحماية المقررة له

## الفصل الثاني: الضمانات الموضوعية المقررة للمالك في نزع ملكيته للمنفعة العامة والحماية القضائية المقررة لها.

إن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لا بد أن تكون في حدود القانون وأن تتوفر على الشروط التي تسمح للإدارة القيام بها، فإذا كان قيد نزع الملكية للمنفعة العامة إكراها قانونيا على حق الملكية الخاصة وتعديا عليها، فإن المنطق القانوني يفرض ضرورة إعطاء مقابل لمنزوعي الملكية عن حقوقهم الضائعة، هذا المقابل يشكل الضمانات الموضوعية المخولة للمالك المنزوع ملكيته لكونه يشكل تعويضا عن المساس و التعدي على حق الملكية الخاصة، حدد المشرع مقتضيات قانونية تهتم بكيفية تنظيم الضمانات الموضوعية، إذ يمكن أن يتحصل المالك على التعويض إذا توفرت شروط الاستحقاق القانونية، و هذا ما يعرف بالتعويض الإداري، و في حالة عدم قبول المالك بمبلغ التعويض جاز له اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بإعادة التقدير الممنوح له من طرف الإدارة، و هذا يعتبر حماية لحقه ووضع حد للاعتداء و عليه سنتناول الضمانات الموضوعية المقررة للمالك في نزع ملكيته للمنفعة العامة في المبحث الأول ثم الحماية القضائية المقررة لها في المبحث الثاني.

## المبحث الأول: الضمانات الموضوعية عن نزع الملكية للمنفعة العامة.

إن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تسبب ضررا للمالك، وذلك لحرمانه من أحد الحقوق المقدسة المعترف بها عالميا والمتمثلة في حق الملكية الخاصة، الأمر الذي يستوجب إصلاح هذا الضرر، ولعل السبب الأمثل لذلك هو التعويض الذي يعتبر التزاما يقع على الإدارة عند مباشرتها لإجراءات نزع الملكية، فلا يمكن لها وضع اليد على الأملاك الخاصة إلا إذا دفعت تعويضا تودعه في الخزينة العامة وإلا اعتبر عملها اعتداء ماديا[1] ، فالتعويض يشكل الضمانة الموضوعية الوحيدة التي تضن للمالك حصانة ملكيته ضد التعسفات المحتملة من طرف الإدارة.

وعليه سنتطرق إلى مفهوم التعويض ( المطلب الأول) ثم إلى أسس تقدير التعويض (المطلب الثاني) وأخيرا سوف سنعرض أحكام تسديد التعويض عن نزع الملكية (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: مفهوم التعويض عن نزع الملكية.

إن للتعويض أهمية كبيرة لدى المنزوع ملكيته، لذلك أقرته العديد من النصوص التشريعية والدستورية، وبما أن التعويض ضروري وأساسي في ظل نزع الملكية للمنفعة العامة لابد من تحديد تعريف التعويض وكذلك الضرر القابل للتعويض كما لابد من التطرق إلى خصائص التعويض وأنواعه وذلك عبر ثلاثة فروع متتالية كما يلي:

#### الفرع الأول: تعريف التعويض.

يعرف التعويض بأنه" دفع مبلغ معين من النقود بحيث يعادل الضرر الذي أصاب الغير وما لحق به من خسارة وما فاته من كسب نتيجة الفعل الذي قام به وتسبب في ضرره"، والتعويض هو جبر الضرر الذي وقع للمضرور بسبب خطأ المسؤول عنه، ويجب أن نميز بين التعويض بسبب تصرف غير مشروع والتعويض الناتج عن التصرف المشروع، وهذا لاختلاف الآثار المترتبة عنها، والذي يهمنا هنا الثاني كإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة[2].

ونظرا للأهمية البالغة التي يكتسيها حق التعويض فقد تطرق إليه المشرع الجزائري ضمن التعديل الدستوري لسنة 2020 بموجب المادة 60 الفقرة 2 على أنه:" لا تنتزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف" وقد تم تكريس هذا المبدأ بموجب المادة 21 من القانون رقم 11/91 المعدل والمتمم المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وكذا الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني[3]الذي أشار على أنه يمكن للإدارة نزع الملكية العقارية كلها أو بعضها من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض يكون عادلا ومنصفا.

---

[1] أحمد رحماني، المرجع السابق، ص77.

[2] بن حرز الله بلحطاب، الضمانات المكفولة ضد نزع الملكية والإجراءات المشابهة لها، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، مجلد 05 ،العدد01، جامعة الاغواط جانفي2019، ص245.

[3]أنظر المادة 677 من الأمر رقم 58/75 الذي يتضمن القانون المدني، 1975، المعدل والمتمم .

وتجدر الإشارة إلى أن عبارة العادل والمنصف لا تخص المالك المنزوع ملكيته فقط وإنما تشمل كذلك نازع الملكية، لاعتبار أنه لا يمكن للإدارة أن تعوض المالك عن ضرر لم تكن هي السبب فيه، كما أنه لا يمكن لها أن تنتزع الأملاك من دون مقابل لتنفيذ مشاريعها[1]، وعليه فالقانون الجزائري يخص مسألة التعويض لتغطية الأضرار التي تنتج عن نزع الملكية بشكل عام وفقا لأحكام التشريع الذي يعتبر الأساس الوحيد للالتزام الإدارة بتقديم التعويض في هذا المجال[2].

**الفرع الثاني: شروط الضرر واجب التعويض.**

بما أن مبدأ التعويض المنصوص عليه في المادة 21 من القانون رقم 11/91 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم يستند من الضرر الحاصل من جراء نزع الملكية، فعليه من الضروري معرفة الضرر القابل للتعويض عنه، ولفهم هذا الضرر لابد أن نعرج على شروطه وخصائصه والمتمثلة فيما يلي:

**أولا يجب أن يكون الضرر ماديا:**

إذا كانت المسؤولية الموضوعية وفقا للقواعد العامة تعتمد على وجود الضرر سواء كان ضررا ماديا أو معنويا فإن الأمر يختلف في نزع الملكية، حيث يتم تعويض الضرر الذي يتعلق بالحق القانوني المتضرر بشكل مادي فقط[3]، ومع ذلك فإن النظام القضائي الفرنسي يقبل فكرة تعويض المالك عن الضرر الجمالي الذي يحرمه من الاستمتاع بالمنظر أو يشوه منظرا جميلا إذا كان يعود إلى واقع الأشغال التي أنجزتها الإدارة، أما في القانون الجزائري يتمثل الضرر المؤدي إلى التعويض في الضرر المادي فقط ، نظرا لأن خصوصية التعويض في مجال نزع الملكية تعتبر أن التصرف القانوني الذي يشكل أساسا للضرر الواجب التعويض تؤكده المصلحة العامة ، على عكس الضرر الواجب التعويض عنه في القانون المدني الذي يؤسس على ركن الخطأ، وبالتالي فإن قواعد المسؤولية المدنية لا تنطبق بشكل كامل على التعويض في سياق نزع الملكية.

[1] عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير،تخصص قانون إداري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2006، ص77.

[2] فاطمة الزهراء زموش، الضمانات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان 2011-2012، ص 19.

[3] محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 1998، ص180.

وعليه فإن الضرر كما سبق القول الذي يعوض عنه هو الضرر المادي فقط، وتعليل ذلك لأن العاطفة والمعنويات ليست مقترنة بالماديات، حيث لا تقتصر الملكية في وظيفتها إلا على تلبية الاحتياجات المادية للفرد وبالتالي فإن تعويض الحرمان في هذا السياق لا يمكن أن يتجاوز ذلك[1].

**ثانيا أن يكون الضرر مباشرا**

يكون الضرر مباشرا عندما يكون له صلة مباشرة بإجراءات نزع الملكية، وعندما تقوم علاقة سببية بين عملية نزع الملكية والضرر الذي يتعرض له المالك والمنزوع ملكيته، والمشرع الجزائري جعل الضرر الذي يعوض عنه هو الضرر المباشر[2].

أما الضرر الذي يصيب المنزوع ملكيتهم جراء نزع الملكية، ولم تكن إجراءات نزع الملكية هي السبب المباشر لهذا الضرر لا يمكن تعويضه في إطار عملية تقدير التعويض الذي تقوم بها مديرية الأملاك الوطنية، إلا أنه يمكن للمتضرر رفع دعوى منفصلة إلى المحكمة الإدارية في إطار دعاوى التعويض العادية، ومثال ذلك الأضرار التي تسببها الأشغال التي تنجز بعد نقل الملكية، لأن السبب المباشر للضرر هو الأشغال وليس إجراءات نزع الملكية[3]، أي تتدخل واقعة أخرى بين التصرف والضرر وتكون هي سببه وليس ذلك التصرف.

**ثالثا أن يكون الضرر محققا**

ويقصد به أن يكون الضرر واقعيا وليس احتماليا وبالتالي قابلا للتعويض أي محققا وقابلا للتحقيق مستقبلا، فالضرر الاحتمالي مهما اجتمعت العوامل لتأكيد احتماله فإنها لا تصل إلى مستوى التأكيد القطعي لوقوعه، وبالتالي فإن هذا النوع من الضرر لا يمكن أن يكون محلا للتعويض، غذ أنه ضرر افتراضي ولا يجب أن تستند الأحكام على الافتراضية، أما الضرر المستقبلي فهو محقق الوقوع مستقبلا شريطة أن يكون قابلا للتعويض في الحال[4]، حيث على الرغم من أنه غير حاضر إلا أنه مؤكد وقابل للتحديد والتقييم بدقة ومثال ذلك نزع ملكية أرض زراعية ونقل الملكية قبل نضج المحصول الموجود، وبالتالي فإن جني المحصول قبل نضجه تماما هو من قبيل الضرر المستقبلي.

---

[1] عقيلة وناس، المرجع السابق، ص80.

[2] أنظر المادة 21 من القانون رقم 11/91، المتعلق نزع الملكية للمنفعة العامة، المعدل والمتمم، ص 696.

[3] حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، 2017-2018 ، ص 220.

[4] حكيمة عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية في إطار نزعها للمنفعة العمومية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2009، ص49.

### الفرع الثالث: خصائص التعويض.

لقد تطرق القانون رقم 11/91 المنظم لعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية المعدل والمتمم لمسألة التعويض ووصفه بصفتي العدل والإنصاف، وكذلك كونه تعويض قبلي.

**أولا :التعويض العادل والمنصف.**

إن صفة العدل المطلوبة في التعويض ترمي إلى جعل تقدير التعويض غير مناف لقواعد العدالة التي تقتضي احترام مبادئ معينة عند تقدير هذا التعويض سواء من حيث شروط الضرر القابل للتعويض أو من حيث قواعد تقدير التعويض[1].

وقد أصدر مجلس الدولة في هذا الشأن عدة قرارات، من بينها القرار رقم 026004 [2]،الذي جاء فيه :" حيث أن مسألة تحديد مبلغ التعويض تخضع للاعتبارات التالية:المساحة، موقع الأرض، طبيعتها، مراعاة المنفعة العامة، حيث يثبت من أوراق الملف أن المساحة التي مستها البلدية لإنجاز المشروع مما يستوجب أن يكون التعويض عادلا ومنصفا بحيث لا يرهق أي طرف".

حيث يجب أن تكون قيمة التعويض التي يتعين دفعها للمالك لا تقل عن قيمة العقار المنزوع، ويشترط في هذه الحالة ضرورة تغطية التعويض عن الضرر الذي لحق بالمضرور أو ذوي الحقوق[3].

أما بالنسبة لخاصية الإنصاف فهي صالحة لتعويض المالك المنزوع ملكيته عن جميع الأضرار التي تسببت فيها عملية النزع وهي بدورها صالحة كذلك للإدارة المكلفة بدفع التعويض، حيث لا يجب دفع التعويض عن الأضرار التي لم تكن سببا في حدوثها لأن الكلام بغير هذا سيؤدي إلى إثراء المالك المنزوع ملكيته على حساب الإدارة وبالتالي على حساب المجتمع بأكمله، فمن خلال احترام هذه الاعتبارات سنتوصل إلى تعويض ينصف جميع الأطراف[4].

---

[1] زوبيربراحلية، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2007-2008، ص 87.

[2] قرار صادر عن مجلس الدولة رقم 026004، بتاريخ 2006/07/26، (غير منشور).

[3] رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، دون رقم طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص138.

[4] زوبيربراحلية، المرجع السابق، ص87.

**ثانيا:التعويض القبلي.**

إن تحديد وقت معين لأداء التعويض عن نزع الملكية هو بمثابة ضمانة قانونية مهمة، تكفل للمنزوع ملكيته اقتضاء حقه في ملكه وعلى وجه السرعة وفي أوانه[1]، ولعل أهم عائق يجب على الإدارة تجاوزه قبل أن تفكر في نقل الملكية هو توفير الاعتماد اللازم للتعويض المسبق[2].

بالإضافة إلى ذلك يرتبط استلام الممتلكات المنزوعة بإيداع التعويض مسبقا، فإذا قامت الإدارة باستلام الممتلكات دون إيداع التعويض مسبقا فسيؤدي ذلك إلى تعريضها للخصومة أمام القضاء.

**الفرع الرابع :أنواع التعويض.**

إن مبدأ التعويض العادل والمنصف يتطلب أن يدفع مبلغ التعويض إلى المنزوع ملكيته بصفة فعلية سواء كان ذلك في شكل تعويض نقدي أو تعويض عيني أو الجمع بينهما.

**أولا:التعويض النقدي.**

يشكل التعويض النقدي مبدءا عاما تحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في القوانين المقارنة[3]، وكقاعدة عامة يكون التعويض في عملية نزع الملكية نقدا وذلك عن طريق مبلغ من المال الذي تدفعه الجهة نازعة الملكية دفعة واحدة للشخص الذي نزعت ملكيته.

هذا وإنه لا يجوز الاتفاق بين طرفي العملية على الدفع النقدي بغير العملة الوطنية أي الدينار الجزائري، وهو شرط فرضه المشرع في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة" تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية".

كما أنه إذا كان الشخص الذي نزعت أملاكه مؤمنا عليها لدى شركة التأمين وكان هذا التأمين شاملا لكل خطر قد يقع عليها بما في ذلك نزع الملكية فإن للمؤمن الحق في المطالبة بالتعويض من شركة التأمين ومن نازع الملكية غير أن القول بأن التعويض النقدي يشكل مبدءا عاما للتعويض في إطار نزع الملكية لا عيني أن هذا المبدأ من النظام العام، إذ يمكن الاتفاق بين نازع الملكية والمالك الأصلي للعقار المنزوع ملكيته التفاوض على شكل آخر للتعويض.

[1] عمار معاشو، المنازعات العقارية بين الأفراد فيما بينهم وبين الأفراد والدولة المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزء 42، العدد 2، 2000، ص 44.

[2] أحلام حراش، منازعات قرارات نزع الملكية، الطبعة1، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 21ماي 2017، ص175.

[3] محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 189.

**ثانيا :التعويض العيني.**

يعد التعويض العيني من الوسائل المستخدمة من طرف الإدارة لتعويض المنزوع ملكيته حيث جعل المشرع اقتراح التعويض العيني يحل محل التعويض النقدي[1]، كما أن اقتراح التعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة أو من المنزوع ملكيته، على أن السلطة التقديرية في ذلك تبقى للإدارة التي أوكل إليها القانون نزع الملكية كلما سنحت الظروف بذلك في مجال العقارات المخصصة للنشاطات التجارية والصناعية والحرفية[2]، كما أن التعويض العيني قد لا يغطي الضرر كاملا فيتم تكملته بالتعويض النقدي.

ويشمل التعويض العيني إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها كلما توفرت الفرصة لذلك فالتعويض يمس ما لحق التاجر من تفويت فرصة الربح أثناء الفترة ما بين رحيله وإعادة تنصيبه وهو ما يسمى بتعويض الحرمان من الانتفاع، كما يشمل التعويض العيني أيضا عرض محلات معادلة على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين من محلاتهم أي التعويض عن مصاريف الرحيل أو النقل وإعادة التركيب، ويمكن الإشارة إلى أن المحل المعادل لا يكون معادلا ومتساويا في حالاته الطبيعية، وقد يكون مجرد مساحة فارغة، ويتم تحقيق التعويض النهائي عن طريق إعادة التنصيب الذي يوصل إلى التعويض العادل والمنصف[3].

## المطلب الثاني: أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية.

إن تقدير التعويض عن نزع الملكية يرجع أصله إلى مجموعة من الأسس تعد ضرورية حتى يكون التعويض مستحقا لصاحبه، وتتمثل هذه الأسس في مجموعة من الإجراءات اللازمة لتحديد التعويض (الفرع الأول)، ووجوب ضبط قواعد تقدير التعويض في (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى الحصول على الاتفاق الودي على تقدير التعويض في (الفرع الثالث)، وأخيرا لابد من تحديد تقنيات تقدير التعويض (الفرع الرابع)، وذلك بغرض الوصول إلى عدالة في التعويض الواجب دفعه للمالك المنزوع ملكيته.

### الفرع الأول: مراحل تحديد التعويض.

إن تحديد مبلغ التعويض يعتبر أهم إجراء يتعلق بعملية نزع الملكية، وقد تم النص على هذا التحديد في القانون رقم 11/91المعدل و المتمم، إذ لابد على الإدارة أن تقوم بإجراءات إجبارية من أجل تحديد قيمة التعويض وتمر هذه الإجراءات بمراحل ثلاث، تحضيرية، تقييمية، تقريرية.

---

[1] أنظر المادة 25 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص699.

[2] أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص32.

[3] عقيلة وناس، المرجع السابق ،ص 98-99.

**أولا :المرحلة التحضيرية.**

في هذه المرحلة يقوم الخبير العقاري المعتمد لدى المحاكم الذي يعتبر بمثابة المحافظ المحقق في عملية التحقيق الجزئي الذي يكون موضوعه تحديد الحقوق العقارية وجميع الأملاك وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم[1]، فيقوم هذا المحافظ المحقق بإنجاز تصميم جزئي للأراضي والبنايات المطلوب نزع ملكيتها ويبين طبيعة العقارات ومشتملاتها.

وتتمثل الإجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض فيما يلي:

_ وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور لإبداء ملاحظات بشأنه.

_ حق اللجنة في الاستماع لأي شخص وتدوين المعلومات والملاحظات والاستنتاجات.

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

وعليه يأخذ المحافظ المحقق من العناصر التي وردت في قرار التصريح بالمنفعة العمومية أساسا لعمله، وفي التقرير الذي يعده يشهد على مطابقته لهذه العناصر[2].

**ثانيا: المرحلة التقييمية.**

تختص إدارة الأملاك الوطنية بعد تقديم الملف لها بعملية تقييم الأملاك العقارية محل النزع، والذي يجب أن يحتوي على قرار التصريح بالمنفعة العامة، وكذلك التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق[3] حيث تعتمد إدارة أملاك الدولة وفق المادة 33 من المرسوم رقم 186/93 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم في عملية التقييم على القواعد التي حددها المشرع مثل مشتملات الأملاك واستعمالها الفعلي، إضافة إلى استعمال الأساليب التقنية الأخرى الخاصة بها[4].

**ثالثا :المرحلة التقريرية.**

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة الذي هو مجرد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بالأمر ويُعتمد كأساس لقرار القابلية للتنازل حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع للعقار العادي، وتقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية ويوضع مبلغ التعويض تحت

[1] أنظر المادة 16 من القانون رقم 11/91، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص695.
[2] أنظر المادة 18 من القانون رقم 11/91، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص695.
[3] أنظر المادة 20 من القانون 11/91، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص696.
[4] عبد القادر غيثاوي، المرجع السابق ص 125.

تصرف المعنيين به خلال مدة 15 يوما[1]، وفي حالة رفضهماستلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين بالأمر عند الاقتضاء[2].

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد منح المنزوع ملكيته حق رفض التقييم وحق اقتراح التعويض وحق رفع الدعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم لمصالح أملاك الدولة بعد رفض الهيئة الإدارية المقترح المتعلق بالتعويض كل هذه الحقوق تكون للمالك من أجل الوصول إلى ما يرضيه فيما يتعلق بتحديد التعويض عن الضرر الذي أصابه جراء هذه العملية[3].

**الفرع الثاني: عناصر تقدير التعويض.**

لقد تطرق المشرع الجزائري إلى عناصر تقدير التعويض من خلال نص صريح في المادة 21 من القانون رقم 11/91 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم في فقرتها الثانية على أنه يحدد هذا "المبلغ حسب القيمة الحقيقة للأملاك تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها ومشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم".

ولذلك أنشأت على مستوى كل مديرية ولائية للأملاك الوطنية مصلحة خاصة بالتقييم تسمى مصلحة التقييمات والخبرات العقارية، تتكفل بإعداد تقرير مفصل عن تقييم الأملاك المراد نزع ملكيتها[4]، فهي تستعين بالتحقيق الجزئي الذي ينجزه المحافظ المحقق وكذا نتائج العمل الميداني اللذان يوفران لها جميع المعلومات الضرورية لتقديم العمل المستحق، ومن هنا يتبين لنا أن موضوع التعويض يتحدد على عناصر أساسية تتمحور حول القيمة الحقيقة للعقار، وهي مشتملة العقار والاستعمال الفعلي.

فالقيمة الحقيقة للعقار هي ذات القيمة النفعية المشخصة إذ يعتد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك كالاستعمال التجاري والتأجير[5]، وحتى تتمكن مصلحةالتقييمات

[1] أنظر المادة38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص 33.
[2] محمد بوذريعات، المرجع السابق، ص125.
[3] أنظر المادتين 38و39من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص33.
[4] عماد خدروش، رقابة القاضي الإداري على التعويض في مجال نزع الملكية في المنفعة العامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية،تخصص منازعات إدارية، جامعة جيجل، 2015-2016، ص 47.
[5] عقيلة وناس، المرجع السابق، ص85.

والخبرات العقارية تقدير التعويض عن كافة الأضرار اللاحقة بالمالك المنزوع منه ملكيته يجب عليها أن تتوصل لحساب القيمة الحقيقة لهذه الأملاك[1]، وهذا يعتمد على عنصرين أساسين هما:

**أولا: مشتملات العقار**.

هي كل ما يحتويه المال من مجموعة العناصر والمكونات الأساسية سواء كانت هذه المكونات اقتصادية أو مكونات مادية كطبيعة الأرض وموقعها وكذا المنشآت المقامة عليها وغيرها، أو مكونات قانونية كحقوق الارتفاق التي تثقل العقار[2]، ويعتد بوجود هذه المشتملات الموجودة على العقار المراد نزع ملكيته بعد التصريح بالمنفعة العامة، ولا يعتد بما أقيم على العقار بعد ذلك، فالعوامل التي تقوم عليها العناصر الأساسية للعقار التي من خلالها يمكن تقدير التعويض هي كالتالي:

1. **العوامل الفيزيائية:**تتمثل العوامل الفيزيائية في طبيعة ونوعية الأرض وكذلك شكلها،فإذا كانت أرضا فضاء فيتم تحديد موقعها وشكلها والعوائق الطبوغرافية الموجودة بها كشدة الانحدار والهضاب وغيرها....إلخ ،أما إذا كانت أرضا فلاحية فيتم تحديد نوع التربة وتحديد المزروعات والمغروسات القائمة بها ومدى توافر عتاد السقي....إلخ، وإذا كانت أرضا مبنية فيتم تحديد مكوناتها من حيث المساحة المبنية وكذلك عدد الطوابق والغرف ومعرفة قدم البناية والمواد المستعملة في البناء.
2. **العوامل الاقتصادية:**تتمثل هذه العوامل في التطور الاقتصادي للمنطقة وكذا محاذاة الأرض بالطرق الكبرى والتجمعات الآهلة بالسكان ومناطق النشاط الاقتصادي والتجاري.
3. **العوامل القانونية:** تتمثل في الارتفاقات سواء كانت ارتفاقات القانون العام أو الخاص التي يمكن أن تثقل العقار المراد نزع ملكيته[3] مثل حق المرور المعترف به قانونا لصالح مالك العقار المحصور على الملكيات المجاورة له، وكذلك ارتفاقات الطريق ومصبات الخنادق وتصريف المياه وقنوات نقل الغاز والكهرباء، أما إذا كان محل النزع محل تجاري فإن عناصره المادية تتكون من الآلات والبضائع والعناصر المعنوية كالاسم التجاري والعلامات التجارية .

إذن طبيعة المال ومشتملاته تحدد من خلال التصميم الجزئي الذي يعده المحافظ العقاري[4]، إذ أنه ليس من المعقول أن تتم المساواة بين مالكين اثنين كانا عرضة لنزع ملكية عقاريهما بدون الرجوع إلى طبيعة العقار المشمول بالعملية، فقيمة الأرض الفلاحية يجب أن لا تعادل قيمة أرض البور، والأرض المبنية والتي تحتوي على بنايات لا يمكن أن يكون تقييمها مشابها لتقييم أرض

[1] أنظر المادة 32 من المرسوم رقم 186/93 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المتعلق نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص 32.
[2] زوبيربراحلية ، المرجع السابق، ص33.
[3] عبد القادر غيثاوي، المرجع السابق، ص131.
[4] أنظر المادة 18 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص 695.

خالية من البناء[1]، ولقد حدد المشرع صراحة تاريخ تحديد طبيعة الممتلكات وقوامها وهو تاريخ نقل الملكية الذي يتم بمجرد صدور قرار النزع عن طريق الوالي المختص إقليميا.

**ثانيا: الاستعمال الفعلي للأملاك.**

إن تحديث قيمة المال المنزوع ملكيته لا يقتصر على ضبط طبيعته ومشتملاته فحسب، بل لابد من البحث على الاستعمال الفعلي لهذا المال من طرف أصحاب الحقوق سواء الملاك أو أصحاب الحقوق العينية أو من طرف التجار والصناع والحرفيين، فنزع الملكية يحقق للمنزوع ملكيته قيمة الاستبدال وكذلك قيمة الاستعمال لهذه الأخيرة يمكن أن تكون أغلى من قيمة البيع، فالاستعمال الفعلي يعني أن يكون المال مستعملا فعليا، ويدخل في ذلك الحيازة والانتفاع فمثلا كأن يقوم الشخص قبل نزع الملكية فهذا يعتبر استعمال فعلي للأرض وكذلك كمن يشغل مبنى للسكن فيه قبل عملية النزع، فهذا يعتبر كذلك استعمال فعلي [2].

والاستعمال الفعلي هو بمثابة حاجز يمنع الأشخاص من إمكانية الغش ومحاولة الرفع من قيمة أموالهم، وبالتالي الرفع من قيمة التعويض، ولقد حدد المشرع الجزائري تاريخ تقدير الاستعمال الفعلي للأملاك المنزوعة بسنة واحدة قبل فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العامة[3]، فإذا كان العقار أرضا فلاحية والمزروعات القائمة عليها هي الحبوب وبعد الشروع في التحقيق حول مدى فاعلية المنفعة العامة، فإنه يتم تعويض المالك على أساس زراعة الحبوب، فإذا ما قام بغراس الأرض أشجارا مثمرة قصد الحصول على تعويض أكبر فإنه يتم تعويض المالك على أساس زراعة الحبوب فقط، منعا لأي تحايل من طرف المالك أما فيما يخص التحسينات التي يدخلها أصحاب الملاك على أملاكهم بغرض الحصول على تعويض مرتفع الثمن، فقد قررت أغلب التشريعات على استبعادها من تقدير التعويض المستحق[4]، وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري الذي نص على استبعاد كل التحسينات الهادفة إلى الحصول على تعويض أرفع ثمن وذلك بغض النظر عن طبيعتها أو تاريخ إجرائها ونلاحظ [5]أن المشرع لم يجعل ضوابط محددة لمعرفة سوء النية أو الغش الذي تم على أساسها وضع التحسينات.

[1] عماد خدوش،المرجع السابق، ص 48-'49.
[2] عبد القادر غيثاوي، المرجع السابق، ص 132.
[3] أنظر المادة 32 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم93 /186 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية العامة المعدل والمتمم، ص 32.
[4] زوبيربراحلية، المرجع السابق، ص37.
[5] أنظر المادة 21 الفقرة 4 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص695.

**الفرع الثالث :الاتفاق الودي على تقدير التعويض.**

عندما ترغب الإدارة في اللجوء إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فإنها تسعى إلى وجود اتفاق يرضي المالك يسمح التنازل عن ملكيته، غير أن الاتفاق الودي على التنازل لا يمتد بالضرورة إلى التعويض، لأنه بإمكان المالك اللجوء للقضاء لطرح مسألة التعويض عليه، وفي هذا المجال لابد من توضيح الفرق بين الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة وبعد التصريح بالمنفعة العامة.

**أولا :الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة.**

يأخذ هذا الشكل من الاتفاق شكل العقود الخاصة فمن حيث الاختصاص يكون القضاء المدني ويتحقق هذا الاتفاق إذا ما قام المالك بإبرام اتفاق بالتراضي وتنازل عن العقار ووافق على مبلغ التعويض فإن هذا الأمر يكفي، وليس هناك حاجة إلى إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة، غير أنه لا يمكن تصور اتفاق ودي لاحق عن قرار نزع الملكية إلا إذا كان نزع الملكية قد تم تحقيقه ضمن الحالات التي قررها القانون والتي تسمى بالاستيلاء الفوري، وبالتالي فإن عدم تحديد مبلغ التعويض قبل قرار نزع الملكية لا يمكن أن يجد تبريره إلا في حالة ما تعلق الأمر بمشاريع سرية لوزارة الدفاع الوطني[1].

**ثانيا: الاتفاق الودي على تقديم التعويض بعد التصريح للمنفعة العامة.**

حدد المشرع مدة رفع الدعوى للطعن في قرار القابلية للتنازل بشهر من تاريخ تبليغ، إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي وهنا يكون اتفاق بعد التصريح بالمنفعة العامة وقبل صدور قرار القابلية للتنازل[2]، وهو ما أكدت عليه المادة 29 من القانون رقم 11/91 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم والتي تنص على " يحرر قضاء إداري بإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

_إذا حصل اتفاق بالتراضي.

_وإذا لم يقدم الطعن خلال المدة المحددة في المادة 26 في غضون شهر من تاريخ التبليغ.

_إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية. "

[1] قرار المحكمة العليا رقم05229 الصادر بتاريخ 1989/06/02، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1992، ص134.
[2] أنظر المادة 26 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص696.

والاتفاق بالتراضي يجب أن يكون موضوع إشهاد قضائي ويتم رفع طلب هذا الإشهاد من الإدارة أو المعني بالأمر[1].

**ثالثا :أثر الاتفاقات الودية مع الغير.**

يمكن أن تستخدم الاتفاقات الودية على التعويض مع الأشخاص الذين سبق لهم أن تعرضوا لعملية نزع الملكية في نفس المنطقة التي تجري فيها عمليات المنفعة العامة كمرجعية لتحديد التعويض في حالة عمليات نزع الملكية اللاحقة، وفي هذا السياق نجد أن الفقه والقضاء الفرنسيين قد وضعا مبادئ الاعتماد هذه الاتفاقات الودية كمرجعية وتستمد هذه المبادئ مباشرة من مبادئ العدالة لتجنب المضاربة وتحقيق العدل والإنصاف للأغراض والإدارة ويمكن تحديد هذه الروابط على النحو التالي:

_يجب أن تكون العقارات والحقوق العقارية التي سيتم نزعها ضمن المنطقة التي يتم نزعها ضمن المنطقة التي تجري فيها عمليات المنفعة العامة والتي يتم الإعلان عنها سابقا.

_ يجب أن تكون الاتفاقات الودية قد تمت مع النصف على الأقل من المالكين والأشخاص المعنيين الآخرين وأن تشمل ثلثي المساحة المعنية.

_ ويجب أن تكون هذه الاتفاقات الودية قد تمت مع ثلثي المالكين والأشخاص المعنيين على الأقل وأن تشمل نصف المساحة المعنية[2].

**الفرع الرابع :الطرق التقنية لتقدير التعويض.**

إن طريقة التقييم عن نزع الملكية تختلف حسب طبيعتها سواء كان ذلك من خلال تقييم الأراضي المبنية أو المخصصة للبناء أو تقييم الأراضي الزراعية أو المتعلقة بالمحلات التجارية.

**أولا: تقييم الأراضي المبنية أو المعدة للبناء**

إذا كانت الأراضي التي شملتها عملية نزع الملكية متمثلة في بنايات ومنشآت سواء كانت تحتوي على طابق واحد أو عدة طوابق، وهي مجموعة من مواد البناء شيدت على سبيل القرار فاندمجت في الأرض سواء أقيمت في سطح الأرض أو أقيمت في باطنها مع ضرورة اندماج المباني والمنشآت في الأرض فيتم تقييمها بعدة طرق إما عن طريق مقارنتها بعقار آخر مثلها من حيث

[1] عقيلة وناس، المرجع السابق، ص88.
[2] المرجع نفسه، ص89.

المحتويات وذلك بحساب متوسط سعر المربع المبني والبناء بصفة منفصلة وحساب المصاريف والتكاليف التي تستهدفها عملية انجاز بناء مشابه وهو ما يسمى بطريقة تجديد تكلفة البناء ويكون ذلك بمراعاة مجموعة من العوامل المحددة بدقة ومعامل القدم والمتغير ألظرفي،والصيانة والحصول على قيمة البناء المبني[1].

أما بالنسبة للأراضي المعدة للبناء وهي الأراضي المهيأة جزئيا أو كليا الواقعة داخل القطاعات المعمرة أ, القابلة للتعمير يتم تقييمها بالمقارنة مع العقارات التي تشبهها مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل المادية والاقتصادية والقانونية فيمكن اعتماد طريقة تحديد متوسط سعر المتر المربع، ويشترط في هذا الصدد مطابقة العقار المعني بالنزع مع العقار المقارن، كما يمكن اعتماد طريقة التقييم بالمنطقة بالنظر إلى واجهتها بحيث ينخفض كل جزء منها بابتعاده عن الطريق أو الواجهة[2]، وهناك طريقة أخرى تتمثل في طريقة التقييم بالعبء العقاري حيث تعتمد هذه الطريقة على حساب الكثافة القصوى للبناء فوق الأرض.

**ثانيا: تقييم الأراضي الفلاحية.**

لقد عرف القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية على أنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا بعد تحويله[3]، ويشمل العقار الفلاحي جميع الأراضي سواء كان عقارا بطبيعته أو بالتخصيص أو عقارا فلاحيا مبنيا أو غير مبني.

فتقييم الأراضي الفلاحية هو عملية أساسية لتقييم القيمة الحقيقة لقطعة الأرض ويتضمن هذا التقييم عدة عوامل تؤثر على قيمتها مثل الموقع والحجم ...

أما طريقة التقييم تتم عن طريق المقارنة المباشرة، وذلك بمقارنتها مع أراضي مشابهة لها في المساحة والمزروعات والتربة وغيرها، فيتحدد سعرها بناء على ذلك، كما يمكن اللجوء في تقييمها إلى مقدار إنتاجها[4].

[1] شامة إسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، طبعة ،2003 ،دار هومة، الجزائر، ،ص95.

[2] عماد خدروش، المرجع السابق ص52-53.

[3] أنظر المادة 4 من القانون رقم90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية ، العدد49، ص1561.

[4] شامة إسماعيل، المرجع السابق، ص97.

فتقييم الأراضي الفلاحية عن طريق المردودية يكون بالاعتماد على المداخيل التي تجنيها الأرض، أو التقييم حسب الدخل وهي الطريقة تخص الأراضي الفلاحية محل التأجير، وأخيرا طريقة السعر المتوسط للهكتار، وهي أحسن طريقة يعتمد عليها تقويم الأرض الفلاحية، ولها أهمية معتبرة لما تحققه من نتائج مرضية، ومن أجل تحديد الثمن المتوسط لابد من التمييز بين أصناف الأراضي حسب تقسيمها إلى مناطق وحسب طبيعتها ونوعية التربة والخصائص التي تتميز بها كل منها[1]، وذلك انطلاقا من دراسة معطيات السوق العقارية.

**ثالثا :تقييم المحلات التجارية:**

تقوم إدارة أملاك الدولة بتقييم المحل التجاري إما على أساس رقم الأعمال من خلال تقييم حجم النشاط مستعملة في ذلك عدة عوامل كعنصر العملاء والاسم التجاري والعلامة التجارية....وغيرها، أو التقييم على أساس الأرباح من خلال حساب الأرباح المحققة في مدة ثلاث سنوات الأخيرة من النشاط، كما يمكن الاعتماد في التقييم عن طريق المقارنة وذلك بمقارنة المحل التجاري مع محلات مشابهة له بناء على عدة عوامل كالموقع التجاري مثلا.

## المطلب الثالث: أحكام تسديد التعويض عن نزع الملكية.

يعتبر التعويض المستحق لصالح مالكي العقارات المنزوعة ملكيتهم قبل إصدار قرار نزع الملكية بمثابة حصانة للملكية الخاصة، إذ يجب على الإدارة دفع التعويض قبل وضع اليد على الأملاك وإلا اعتبر ذلك اعتداء وتعسفا منها، ولذلك فإن عملية تسديد التعويض تتطلب توضيح عدة جوانب منها الجهة المكلفة بالتعويض (الفرع الأول)، وكذلك طرق سداد التعويض (الفر الثاني) بالإضافة إلى العوائق التي قد تنشأ خلال العملية بأكملها (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: الجهة المكلفة بدفع التعويض.

لم يتطرق القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم إلى المختصة بدفع التعويض وهذا الأمر تطلب تدخل القضاء الذي ألزم مسؤولية دفع التعويض إلى الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية، ولا يتحمل الوالي هذه المسؤولية نيابة عن الدولة إلا في حالة عدم تحديد المستفيد في قرار نزع الملكية وكذلك في حالة نشوب نزاع حول هوية المستفيد المعين من قبل السلطة النازعة[2]، فمجلس الدولة أقر أن المستفيد من عملية نزع الملكية هو ملزم بدفع التعويض طبقا لما جاء في قرار

[1] بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص40.
[2] زبيدة كريبي، الحق في التعويض في إطار نزع الملكية، مجلة مجلس الدولة، مجلد 1، العدد 5، 2002، ص119.

صادر له[1] قد تناول هذه الحالة، إذ يمكن مثلا للمؤسسات العمومية بالاستفادة من نزع الملكية بواسطة الشخص الإقليمي الذي ترتبط به لكن دائما في إطار إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة في قضية بين وزير السكن وورثة (ش،ع) " حيث يتبن من الملف أنه تم نزع ملكية المدعي عليهم من اجل المنفعة العامة لإنجاز سكنات لفائدة الدولة، ممثلة من طرف وزير السكن، حيث أنه على إثر ذلك رفعت دعوى قضائية من طرف المدعى عليهم قضت الغرفة الإدارية بمجلس قضاء الشلف بإلزام وزير السكن بدفع المبلغ الإجمالي المذكور، حيث أن الدفع الرامي إلى القول بأن وزارة السكن ليست هي المستفيدة بنزع الملكية غير مؤسس علما أن قرار نزع الملكية يشير إلى أن نزع الملكية لفائدة الدولة ممثلة من طرف وزير السكن وقضى مجلس الدولة في الموضوع برفض الطلب موضوعا".

وفي حالة عدم تحديد المستفيد من قرار نزع الملكية أو متى نشب نزاع حول صفة المستفيد المعين من طرف السلطة النازعة، يبقى الوالي يتحمل مسؤولية التعويض عن نزع الملكية، وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في النزاع القائم بين وزير السكن وورثة(ح) الذي جاء فيه ما يلي:" حيث أنه وبالنتيجة فإن بإمكان الوالي بصفته ممثلا للدولة المخصص لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر المستفيد من عملية نزع الملكية في قرار نزع الملكية أو كانت هناك منازعة جدية بخصوص هذه الصفة"[2].

نرى من خلال هذا القرار أن حالة عدم تحديد المستفيد من عملية النزع أمر يخول أمر دفع التعويض إلى السلطة النازعة من جهة أيضا في حالة وجود نزاع جدي حول صفة المستفيد سواء بتمسك عدة جهات على أنها هي المستفيدة أو العكس حينما تنفي كل جهة صفتها بالاستفادة من النزاع، لذا فإن مجلس الدولة جعل الوالي هو المسؤول عن عملية الدفع في هذه الحالة.

## الفرع الثاني: أشكال إيداع التعويض.

إن دفع التعويض يأخذ شكلين لا ثالث لهما، إذ يكون بصفة مباشرة أو يتم عن طريق الإيداع لدى الخزينة.

### أولا :الدفع المباشر للتعويض:

يتم دفع التعويض مباشرة إلى المعني من قبل الجهة التي تقوم بنزع الملكية وليس الشخص المستفيد من عملية النزع وذلك لأنه غير مسموح لهذا الأخير قانونا إجراء مفاوضات مع المنزوع ملكيته بما في ذلك

[1] قرار مجلس الدولة رقم 012368، الغرفة 2002/06/25، مجلة مجلس الدولة العدد 3، 2003، ص182.
[2] قرار مجلس الدولة 8247 الصادر بتاريخ 2003/07/22، مجلة مجلس الدولة، عدد4، ص 65.

التعويضات المتعلقة بها [1]، ومع ذلك لم يتم تحديد الدفع المباشر للتعويض بوضوح من قبل المشرع ولم يتم تحديد حالات ايداعه، وعلى الرغم من أن النصوص متعلقة بالتعويض عامة إلا أنها تؤكد أن الأصل هو دفع التعويض مباشرة إلى المنزوع ملكيته، والاستثناء هو إيداعه في خزينة الولاية في حالات خاصة، ويؤكد ذلك ما جاء في المادة 28 من القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة التي أشارت إلى الإجراء القانوني المتمثل في رفع الإدارة لدعوى استعجاليه من أجل الإشهاد باستلام المطلوب نزع ملكيته لمبلغ التعويض، وهذا يوضح الهدف الذي يرمي إليه المشرع وهو دفع التعويض مباشرة، ولو أنه قصد دفع التعويض.

**ثانيا: إيداع التعويض لدى الخزينة.**

لم يحدد المشرع حالات إيداع التعويض لدى الخزينة، حيث جعل إيداع التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة هو الطريقة الوحيدة والأصلية لدفع التعويض، حيث تقوم الإدارة بإيداع التعويض بصفة تلقائية ومباشرة لدى خزينة الولاية [2]وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم على أنه يودع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصها بعنوان العقارات المنزوعة ملكيتها والتي لم تحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي في خزينة الولاية لمدة خمسة عشر يوما ، وكذلك وجوب دفع التبليغ بإيداع مبلغ التعويض المخصص للأشخاص المنزوعة ملكيتهم لدى خزينة الولاية[3].

إن الممارسة العملية لإجراءات التعويض تؤكد إهمال الإدارة لقاعدة الدفع المباشر واكتفائها بالإيداع لدى خزينة الولاية في كل الأحوال ، مع أن هذا الإيداع ينتج عنه تأخير في العملية وتعطيل مصالح الملاك وأصحاب الحقوق، لاسيما بالنسبة للمالكين الذين لم تعرف هويتهم، وذلك للتأكيد على أن مبالغ التعويض المخصصة لهم محفوظة لمدة خمسة عشر سنة لدى الخزينة[4]، وعليه يجب إيداع مبلغ التعويض في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار قابلية التنازل[5]، غير أن المشرع اعتبر كل نزع للملكية يخالف الحالات والشروط المحددة قانونا يكون باطلا وعديم الأثر، مما يجعل عدم دفع التعويض بصفة قبلية

[1] صوفيا شراد، رياض دنش، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، مجلد 2، العدد3، 2006/03/10، ص219.

[2]- أنظر الملحق رقم 06.

[3] أنظر المادة 35-38 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص32-33.

[4]خالد بعوني، المرجع السابق، ص262.

[5]أنظر المادة 27 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص196.

بواسطة إيداعه في الخزينة يؤدي إلى إبطال العملية ككل[1]، وهنا يظهر دور القاضي الإداري في فرض رقابته على مدى احترام الإدارة لقاعدة التعويض القبلي ودفعه، وذلك في حال عرض النزاع عليه[2].

**الفرع الثالث: عوارض دفع التعويض.**

تتمثل عوارض دفع التعويض في أي تغيير يحدث قبل أو بعد تسليم المبلغ المالي المنزوع ملكيته، حيث في هذه الأثناء قد يتم تبليغ المبلغ النهائي وتتأخر الإدارة في دفعه، وقد يحدث اعتراض من الطرف الآخر على دفع التعويض مما يجعل الإدارة تقوم بعدم الدفع، وبالنسبة للمصاريف إذا لم يتم تحميل أي طرف تكاليفها بناء على قرار قضائي يتم خصم هذه المصاريف من مبلغ التعويض كما قد يستمر عدم دفع التعويض لفترة طويلة مما يؤدي إلى تقليل قيمته، كل هذا يتم التطرق إليه في هذا الفرع عبر عدة نقاط.

**أولا :التأخر في دفع التعويض:**

إن قيام الإدارة بالتزامها المتمثل في إيداع مبلغ التعويض القبلي لدى الخزينة، ولكنها قد تتأخر وتتماطل عن الدفع خاصة إذا أصبح تقدير التعويض نهائيا بعد انقضاء مهلة شهر واحد للمتضررين منه من أجل الطعن في القرار، وبما أن المشرع لم يحدد قواعد دفع التعويض عن نزع الملكية وترك الحرية للإدارة في هذا المجال، بقي تقدير المدة المعقولة للدفعمن اختصاص القضاء التي إثرها تقوم مسؤولية الإدارة بالتعويض عنها[3].

وقد طرحت على مجلس الدولة قضية عن طريق الاستئناف حيث قرر ما يلي" حيث أن القرار المستأنف قضى للمستأنفين بالمبلغ المحدد في الخبرة مع إضافة مبلغ 100000دج مقابل التماطل في الدفع، حيث قرر مجلس الدولة بعد دراسة ملف القضية أن التعويض المحكوم به مناسب للضرر الحاصل"[4].

هذا ونشير إلى أن المشرع لم يأخذ بعين الاعتبار إمكانية تأخر الإدارة النازعة في دفع التعويض المناسب للمتضررين من عملية النزع، ولم يشر تماما إلى هذا النوع المحتمل خلال عملية النزع،وهذا يعتبر إهمالا من المشرع في تغطية الموضوع بشكل شامل لجميع الوضعيات المحتملة من جهة، ومن جهة أخرى هو تقصير في حماية المتضررين من تعسف الإدارة[5].

---

[1] أنظر المادة 33من القانون رقم 91-11 المتعلقبنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص697.

[2] خالد بعوني، المرجع السابق، ص264.

[3] حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص273.

[4] قرار مجلس الدولة رقم 005245/005246، بتاريخ 2003/91/07، بين ورثة بن شعلان فلة بنت بلقاسم ضد والي ولاية سكيكدة ومن معه، (غير منشور).

[5] عبد القادر غيثاوي، المرجع السابق، ص153.

**ثانيا:إعادة تقييم التعويض:**

لم بفرض القانون الجزائري مدة محددة على الإدارة لحيازة الأملاك والحقوق المنزوعة إلا أنه حدد المدة التي يجب فيها إنجاز نزع الملكية والتي لا تتجاوز أربع سنوات[1]، وبالتالي فإن مدة إنجاز نزع الملكية ليست هي نفس المدة التي يجب خلالها دفع التعويض أو إيداعه الخزينة، فعندما لا يتم دفع التعويض في الوقت المحدد فإن حق المطالبة بإعادة التقييم يكون حقا لصاحب الملكية محل النزع ، وليس للإدارة أن تطالب بهذا الأمر حتى إذا حدث انخفاض في القيمة الحقيقية للعقارات والحقوق قبل دفع التعويض، حيث أنه لم يقم المشرع الجزائري بتنظيم هذه الحالة وهذا ما يدفع الإدارة ليس فقط إلى التعسف في عدم دفع التعويض وفي المدة التي تراها مناسبة، بل أيضا القيام بغلق الباب أمام طلب المراجعة بالأصل، وذلك بمجرد تحديد مقدار التعويض الشامل للأملاك المنزوعة[2].

**ثالثا:المصاريف أو التكاليف:**

يقصد بالمصاريف تكاليف إنجاز عملية نزع الملكية، منها ما فصل فيه القانون ووضعه على عاتق الخزينة كمصاريف الطابع الجبائي والتسجيل في حالة الاتفاق الودي، ومنها المصاريف القضائية التي يحملها القضاء لأحد الطرفين، وغالبا ما تقوم الإدارة بتحمل المصاريف لاسيما في غياب الاتفاقات الودية وبعدها تخصمها من مبلغ التعويض، الأمر الذي يدفع بالشخص المعني بنزع الملكية بالمنازعة في المصاريف التي تخصم من التعويض.

وفي غياب نص خاص يتناول هذه الحالة فإن المصاريف كاملة من الدعوى الابتدائية إلى حين الفصل في الموضوع تقع على عاتق المنزوع ملكيته وهو ما يشكل صعوبة سلك طريق القضاء، بالإضافة إلى ذلك الانعكاسات السلبية بفعل طول إجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض[3]، بعد إتباعه الطريق القضائي لأن المشرع لم يعترف له في صلب القانون بالحق في المطالبة بالتوازن المالي للمبلغ المحكوم به له قضائيا في حالة تماطل الإدارة في دفع هذا المبلغ، كل هذه العوامل تجعل المنزوع ملكيته يتراجع عن مباشرة الدعوى القضائية ويقبل بعرض الإدارة، وإذا كانت مشكلات التنفيذ في القانون الجزائري تندرج أيضا تحت اختصاص القاضي المستعجل، فإن مشكلات دفع التعويض وخصم المصاريف في نزع الملكية لا يمكن أن تحتويها نصوص قانون الإجراءات المدنية وبالتالي يبقى الفراغ قائما[4].

[1] أنظر المادة 10 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتم، ص695.
[2] عقيلة وناس، المرجع السابق، ص106.
[3] محمد زغداوي، المرجع السابق ص 176-197.
[4] عقيلة وناس ،المرجع السابق، ص108.

## المبحث الثاني: الحماية القضائية للضمانات الموضوعية المقررة للمالك المنزوع للمنفعة العامة.

تعتبر الرقابة القضائية إحدى أهم الضمانات الأساسية للأفراد المنزوعة ملكيتهم، نظرا للحماية القانونية التي توفرها له، نتيجة اعتداءات الإدارة وتعسفها ويظهر ذلك من خلال الدور المهم الذي يقوم به القاضي في عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أين يفترض القاضي احترام كل الإجراء المتعلقة بنزع الملكية منذ بدايتها حتى تقدير التعويض المستحق إلا أنه لا يتدخل تلقائيا في عملية تقدير التعويض إلا بناء على دعوى يرفعها المنزوعة ملكيتهم عند رفضهم التعويض المقترح عليهم من طرف الإدارة، هذه الأخيرة التي يجب يراعى فيها مجموعة من القواعد القانونية والإجرائية[1]، بهدف إعادة تقدير التعويض بطريقة عادلة، وتحقيق الإنصاف لجميع الأطراف وخاصة حماية الأطراف المنزوعة ملكيتهم من تعسف الإدارة لما لها من امتيازات السلطة العامة.

فعملية سير دعوى التعويض عن نزع الملكية تتطلب معرفة قواعد رفع هذه الدعوة (المطلب الأول) ودور القاضي في إعادة تقييم تعويض عادل ومنصف.

### المطلب الأول: قواعد رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية.

إن الدعوى القضائية هي وسيلة قانونية تستعمل للحصول على حق أو مركز قانوني معين وتعتبر دعوى التعويض عن نزع الملكية ضمانة أساسية مقررة للمالك المنزوع ملكيته، وتعد وسيلة لضمان الحماية اللازمة من أي تعسف قد يتعرض له من قبل الإدارة، فهي تعد من دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات واسعة وشاملة، فدعوى التعويض تتضمن طلب يرمي إلى إعادة تقييم التعويض المقترح من قبل مصالح الأملاك الوطنية، إلا أن هذا الطلب لابد أن يكون وفقا لقواعد مقررة قانونا، سواء فيما يتعلق بشروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية(الفرع الأول) أو الاختصاص القضائي بنظر دعوى التعويض ( الفرع الثاني)، بالإضافة إلى آجال رفع هذه الدعوى.

#### الفرع الأول: شروط قبول رفع الدعوى عن نزع الملكية.

تعتبر دعوى التعويض أهم مرحلة بالنسبة للمنزوع ملكيته التي تمكنه من المطالبة بإعادة تقييم مقدار التعويض المستحق عن نزع ملكيته، غير أنه لابد من توافر شروط خاصة بهذه الدعوى حتى يكون للمحكمة إمكانية الاستجابة للطلب القضائي الرامي إلى إعادة التقييم، ولكن تجدر الإشارة إلى ضرورة تحديد أطراف هذه الدعوى حيث أفصح المشرع ضمن القانون رقم 11/91 المتضمن بنزع

[1] إدريس بوزاد، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2017/2017، ص211.

الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم على المشاريع التي يمكن أن تكون سببا لطلب نزع الملكية والمتمثلة في التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط عندما يتعلق الأمر بإنجاز مشاريع وتجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى[1]، فنزع الملكية للمنفعة العمومية لم يعد مقتصرا على تلبية احتياجات المرافق العامة للدولة والهيئات العمومية وإنما أصبح يشمل أيضا أشخاص القانون العام والخاص المكلفين بتأدية الأعمال المذكورة سابقا، خاصة مع فتح المجال أمام المتعاملين الخواص من أجل تنفيذ المشاريع العمومية[2]ولقد استقر قضاء مجلس الدولة ومن قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا على أن المستفيد المباشر من عملية نزع الملكية هو الملزم بدفع التعويض[3]ولا يمكنه في أي حال من الأحوال إبعاده عن الخصومة، خاصة إذا تم ذكر المستفيد في القرار الإداري المتعلق بعملية نزع الملكية، كما أن هذا الأخير يجب أن يبلغ إلى المنزوع ملكيته وإلى المستفيد[4].

وبما أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تقتصر ممارستها على الدولة باعتبارها تملك صلاحيات السلطة العامة ممثلة في الوالي الذي تكون له سلطة اتخاذ القرار البدء في إجراءات نزع الملكية، والمكلف بتنفيذها، ولم يجعل المشرع اتخاذ مثل هذه الإجراءات من اختصاص الوزارة، حيث ان هذه الأخيرة تختص فقط في إصدار قرار المنفعة العمومية والذي يتم بموجب قرار وزاري مشترك إذا كانت الأملاك المراد نزع ملكيتها تقع في إقليم ولايتين أو أكثر، ويتم بموجب مرسوم التنفيذي إذا تعلق الأمر بإنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي[5]، فإن جميع القرارات الصادرة عن الوالي المتعلقة بنزع الملكية سواء تعلق الأمر بقرار التصريح بالمنفعة العمومية، أو قرار إصدار قابلية الأملاك للتنازل، أو قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية يجعل من الوالي طرفا في الخصومة إذا ما تم رفع دعوى المنازعة في تقدير التعويض[6].

أما بالنسبة للمالك المنزوع ملكيته، فإن القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العمومية المعدل والمتمم لم يقم بتعريفه إلا أنه حدد هوية المالك وأصحاب الحقوق العينية العقارية، وأسند مهمة التحديد للمحافظ العقاري[7]، فالمشرع الجزائري قد وضع جملة من الشروط لقبول الدعوى بصفة عامة،

---

[1]- أنظر المادة 2من القانونرقم91-11 المتعلق بنزع الملكية المعدل والمتمم، ص694.

[2]- مخطارية طفياني، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 4، مجلد1، جامعة تيارت، الجزائر، ديسمبر 2017، ص281.

[3]- قرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06، مجلة مجلس الدولة، العدد2،ص230-231.

[4]- أنظر المادة 30 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص696.

[5]-أنظر المادة10 المعدلة بموجب المادة2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 2005/07/10 يتمم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد قواعد تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص5.

[6]زوبير براحلية، المرجع السابق، ص 60.

[7]-أنظر المادة 21من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص696.

وبدون هذه الشروط لا يمكن أن نكون أمام دعوى القضائية، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الشروط لم يتطرق إليها القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ولا حتى مرسومه التنفيذي رقم 93- 186 المتضمن كيفيات تطبيق القانون 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، فإن شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة هي نفس الشروط المقررة في إطار قانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، والتي تنقسم إلى شروط موضوعية وأخرى شكلية، فالشروط الموضوعية تتمثل في الصفة والمصلحة والأهلية الواجب توافرها في رافع الدعوى ، أما الشروط الشكلية فتتمثل في عريضة افتتاح دعوى التعويض، وقد تم التطرق إليها بالتفصيل فيما سبق[2].

وهناك شروط خاصة في دعوى التعويض عن قرار قابلية التنازل والمتمثلة في المعارضة في تقدير التعويض: [3].

- يجب على الطاعن الإفصاح عن المبلغ الذي يطلبه خلال 15 يوما من تبليغه بالقرار على سبيل الوجوب[4].
- عدم وصول الإدارة والمالك إلى اتفاق ودي بحيث يعتبر المالك أن التقدير الإداري مجحف في حقه ولا يرضيه، ويجب أن ترفع الدعوى في الأجل القانوني[5].

**الشروط الشكلية:**تتمثل الشروط الشكلية لرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية في عريضة افتتاح الدعوى، وبالرجوع إلى القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المطبق له، لم ينص على أية شروط خاصة تتعلق بعريضة افتتاح دعوى التعويض عن نزع الملكية وإنما اكتفى بالإحالة على القواعد العامة وهي تلك القواعد المقررة في القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومن الشروط التي يتقيد بها الطاعن لقبول طعنه ما يلي:

- تقديم عريضة الدعوى حيث ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة ورقية أو بالطريق الالكتروني[1]، تتضمن أسماء الخصوم وموطنهم، وتتضمن ملخص الموضوع موقع عليه من

---

-[1]أنظر القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

[2]- لتفصيل أكثر حول الشروط أنظر إلى الصفحة 16-18 تحت عنوان شروط قبول دعوى إلغاء قرارات نزع الملكية.

-[3]إدريس بوزاد، المرجع السابق، ص241-242.

-[4]أنظر المادة 38، الفقرة 3من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص33.

-[5]أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص33.

طرف المحامي بالإضافة إلى تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر الدعوى، وكذلك عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى بالإضافة إلى الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى[2].

- يجب أن يرفق بملف الدعوى نسخة من القرار المطعون فيه تحت طائلة عدم قبول الدعوى مالم يوجد مانع قانوني[3].
- هذا ويشترط أيضا إلزامية دفع الرسم القضائي عند إيداع العريضة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية[4]، بالإضافة إلى ضرورة تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية للاستئناف تحت طائلة عدم قبول العريضة[5].

**الفرع الثاني: القضاء المختص في منازعة التعويض.**

تحتل دعوى التعويض مركزا مهما ضمن دعاوى نزع الملكية لما تشكله من حماية لأهم ضمانة نص عليها المشرع لحماية الأملاك الخاصة، ودعوى التعويض يجب أن ترفع أمام الجهة القضائية المختصة التي لها صلاحية وسلطة الفصل في النزاع على نحو صحيح، فالاختصاص في دعوى التعويض المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية تعتبر من المسائل المعقدة كون الأمر يتعلق بالملكية الخاصة، وهذه الأخيرة مجالها القانون المدني مما يؤدي الاعتقاد أن الأمر يتعلق بنزاع عادي يختص به القاضي العادي على أساس أنه حامي الملكية الخاصة، وبالتالي فإن تحديد الاختصاص القضائي بنظر دعوى التعويض عن نزع الملكية يتفرع إلى نوعين الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي.

- **أولا الاختصاص النوعي**: لم ينص القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية المعدل والمتمم وكذا مرسومه التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيقه بكيفية صريحة على تحديد القضاء المختص بدعوى التعويض عن نزع الملكية، واقتصرا فقط على النص

---

[1]- أنظر المادة 815 المعدلة بموجب المادة 5من القانون رقم 22-13 الذي يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص06.

[2]- أنظر المادة 15من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص04.

[3]- أنظر المادة 819من القانون رقم 08-09المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 77.

[4] أنظر المادة 821 من القانون رقم 08-09 الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص77.

[5] أنظر المادة 900 مكرر 1 المعدلة بموجب المادة 7 من القانون رقم 22-13 الذي يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص8.

بلفظ الجهة القضائية المختصة[1]، أو القضاء المختص[2] ،وعليه لابد من الرجوع إلى القواعد العامة في الإجراءات لتحديد الجهة المختصة.

فالمعيار العضوي في تحديد الاختصاص والذي يَعتبر كل نزاع كان أحد أطرافه شخصا عموميا يعتبر نزاعا إداريا يعود الفصل فيه للقضاء الإداري وباستقراء النصوص القانونية نجد أن المشرع قد أخذ بالمعيار العضوي، وبما أن دعوى التعويض تعتبر من دعاوى القضاء الكامل فإن المحكمة الإدارية هي المختصة في الفصل فيها[3]

وبالنظر إلى قرار قابلية التنازل الذي يحتوي على قيمة التعويض الممنوح للمنزوع ملكيته والذي يكون صادرا عن الوالي باعتباره ممثلا عن الدولة في عملية نزع الملكية للمنفعة العامة على مستوى إقليم الولاية، فطبيعة النزاع المتعلق بإعادة تقييم التعويض عن نزع الملكية يعد نزاعا إداريا وبالتالي يفصل فيه من طرف القضاء الإداري[4]، مجسدا ابتدائيا في المحكمة الإدارية، حيث تفصل هذه الأخيرة في المنازعة بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة الإدارية للاستئناف[5]كما يجوز الطعن بالنقض في الأحكام والقرارات الصادرة نهائيا عن الجهة القضائية الإدارية الاستئناف أمام مجلس الدولة[6].

**ثانيا-الاختصاص الإقليمي:**

يؤول الاختصاص الإقليمي بالنظر في دعوى التعويض عن نزع الملكية للمحكمة الإدارية التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه [7]، فإذا كان الوالي صاحب الاختصاص في إصدار قرار قابلية التنازل مما يعني أنه سيصدر هذه القرارات بالنسبة للأملاك الموجودة في نطاق ولايته، ومنه يكون الاختصاص في دعوى التعويض للجهة القضائية التي يقع في دائرتها العقار المنزوع،أما إذا لم يكن للمدعي عليه موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له وفي حالة وجود أكثر من موطن وقام المدعي عليه باختيار الموطن حينئذ يؤول الاختصاص الإقليمي

[1]-أنظر المادة 26 من القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص696.
[2]-أنظر المادة 39 من المرسوم رقم 93-186 الذي يحدد قواعد تطبيق القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص33.
[3]- أنظر المادة 800 و801المعدلة والمتممة بموجب المادة 4 من القانون رقم 22-13 الذي يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص05.
[4]-أحلام حراش، <<الاختصاص القضائي في منازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة دراسة مقارنة>>، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد12، جامعة الوادي، جانفي 2016، ص166.
[5]- أنظر المادة 900 مكرر المعدلة والمتممة بموجب المادة 7 من القانون رقم 22-13 الذي يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص08.
[6]-أنظر المادة 901المعدلة بموجب المادة 8 من القانون رقم 22-13 الذي يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص08.
[7]-أنظر المادة 803 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم ص 76.

للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار[1]، كما أنه في حالة تعدد المدعي عليهم فالاختصاص الإقليمي يؤول للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم[2].

وجاء الاستثناء عن القاعدة المستوحاة من أحكام المادتين 37 و38 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم حيث ترفع الدعاوى المتعلقة بالمواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو مكان تنفيذ الأشغال، كما ترفع الدعوى المتعلقة بمواد تعويض الأضرار الحاصلة بفعل الإدارة أمام الجهة القضائية التي وقع في دائرة اختصاصها الفعل الضار[3].

نلاحظ من خلال ما سبق أن الضرر الذي تتسبب فيه عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي تستوجب تعويض عادل ومنصف من قبل الإدارة نازعة الملكية الخاصة يؤدي بالمضرور إلى رفع دعوى التعويض أمام الجهة القضائية التي يقع في دائرتها العقار المنزوع.

### الفرع الثالث: آجال رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية.

يجب على الطاعن في التقدير الإداري التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أن يتقيد بمهلة محددة يسقط الحق في الطعن بانقضائها، وبالتالي يصبح التعويض الإداري نهائيا، إذ يمكن تحرير القرار الإداري الذي يختم بإتمام صيغة نقل الملكية،ولهذا يجب على السلطة نازعة الملكية تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها لكل من الملاك وأصحاب الحقوق، حتى يتمكن الطرف المطالب رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية خلال شهر واحد يبدأ سريانه من تاريخ تبليغه قرار قابلية التنازل عن الأملاك المطلوب نزعها[4].

ويحدد أجال الاستئناف بشهر بالنسبة لأحكام المحاكم الإدارية، وشهرين بالنسبة لقرارات المحاكم الإدارية للاستئناف، وتسري هذه الآجال من يوم التبليغ الرسمي للحكم أو القرار إلى المعني بالأمر[5]

## المطلب الثاني: دور القاضي في إعادة تقييم تعويض عادل ومنصف.

سعيا لإيجاد توازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، حاول المشرع الجزائري إيجاد حل يرضي جميع الأطراف، وذلك بتقدير عادل ومنصف، ففي هذه الحالة يحاول القاضي إجراء الصلح

---

[1]- أنظر المادة 37 و38 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والقانونية، ص07.

[3]- أنظر المادة 39و40 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والقانونية، ص07.

[4]- أنظر المادة 29 و30 من القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم، ص 696.

[5]- أنظر المادة 950 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدلة بالمادة 10 من القانون رقم 13-22 المعدل والمتمم للقانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،ص 09.

بين الطرفين (الفرع الأول)، وفي حالة عدم تمكنه من الوصول لحل يرضي كلا الطرفين فإنه لا يكتفي بما يقدمه الأطراف، بل يتعين عليه إصدار أي إجراء يراه ضروريا مما يعني استمرار القضية في إجراءات التحقيق ومنها يستعين القاضي بالخبراء لتقدير التعويض (الفرع الثاني)، كما ينتقل شخصيا لمعاينة العقار محل النزاع [1](الفرع الثالث).

**الفرع الأول: إجراء الصلح بين الأطراف.**

يتم الصلح بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم، فإذا تم الصلح يحرر الرئيس محضرا يبين فيه ما تم الاتفاق عليه ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف ويوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط ويودع لأمانة ضبط الجهة القضائية[2]، وهو غير قابل للطعن.

في ظل القانون رقم 90-23 المعدل لقانون الإجراءات المدنية الملغى بالقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، كان الصلح إجراء إجباري على القاضي القيام به لتسوية الخلاف بين الأطراف غير أنه و بصدور القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الساري المفعول لم يعد إجراء الصلح إجباريا[3]، و إنما بديلا أكثر منه جوازيا، و ذّلك بنص المشرع على الصلح في الكتاب الخامس من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تحت عنوان الطرق البديلة لحل المنازعات[4]، و في حالة عدم الاتفاق بين طرفي النزاع يحرر محضر عدم الصلح فتخضع القضية لإجراءات التحقيق[5].

**الفرع الثاني: اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض.**

يستطيع القاضي الإداري اللجوء إلى ذوي الخبرة، و هذا في حالة عدم توفر العناصر الكافية لتقدير التعويض فيقوم بتعيين خبير أو مجموعة من الخبراء قبل الفصل في الموضوع، يكلف هذا الخبير بإجراء خبرته و إيداع تقريره في الأجل المحدد له، و في حالة تعدد الخبراء يستوجب عليهم تقديم عملهم في تقرير موحد حتى و لو اختلفوا في آرائهم، كما يجب عليهم تعليل رأيهم في نفس التقرير[6]، و في حالة رفض الخبير إنجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك استبدل بخبير آخر بموجب أمر على عريضة

[1] خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006، ص 201، 202.
[2] أنظر المادة 992 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص89.
[3]- أنظر المادة 990 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص89.
[4]-قاسيمي أحمد، ضمانات نزع الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2017 ،ص 81.
[5]- راجع المواد من 838 إلى 846 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 79.
[6]-أنظر المادة 127 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 13.

صادرة عن القاضي الذي عينه[1]، و يقوم بإتباع مجموعة من النقاط التي يحددها القاضي الفاصل في الدورة، حيث يقوم أولا بإخطار الخصوم بيوم و ساعة و مكان إجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي[2]، و بعد حضور أطراف الدعوة يقوم الخبير بالاستماع أولا للمدعي و المتمثل في المالك المنزوع ملكيته بعد التأكد من هويتهن و نفس الإجراء يطبق على المدعي عليه[3]، كما يجوز أن يطلب من الخصوم تقديم المستندات التي يراها ضرورية لإنجاز مهمته دون تأخير[4]، بعد كل هذا يشرع الخبير بدراسة الوثائق التي بحوزته، ليكون له علم بموضوع النزاع.

يقوم الخبير بالانتقال لمعاينة العقار المنزوع قصد تحديد محتواه والتعرف على الملاك، وأصحاب الحقوق العينية بهدف معرفة مدى مطابقة المعلومات التي يتضمنها قرار التصريح بالمنفعة العمومية على أرض الواقع، وبعد انتهاء الخبير من مهامه، يعد تقريرا مفصلا لجميع الأعمال والإجراءات التي قام بها لإنجاز خبرته، ويقدم كل التوضيحات التي يستفيد بها القاضي و تسهل له عملية الفصل في القضية، حيث يسجل الخبير في تقريره على الخصوص ما يلي:

- شرط أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم.
- عرض تحليلي قام به وعاينه في حدود المهمة المسندة إليه.
- نتائج الخبرة[5].

ثم يقوم بإيداع هذا التقرير لرئيس أمناء الضبط على مستوى المجلس القضائي[6]، وتجدر الإشارة إلى أن القاضي غير ملزم برأي الخبير أي أنه يتمتع اتجاه الخبرة التي يأمر بها بسلطة تقديرية واسعة[7].

### الفرع الثالث:معاينة العقار محل النزاع.

إن القاضي لا يكتفي بما يقده له الخبير الذي قام بتعيينه لإجراء المعاينة، لأن هذا من شأنه أن يسبب عدم اقتناع الأطراف بتلك النتائج، فيجب عليه الانتقال شخصيا والقيام بمعاينة العقار المراد نزعه لأن الجهة القضائية ستعتمد في الانتقال على جوهر موضوع النزاع شخصيا.

لم يحدد القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة للقاضي الطريقة لتقدير التعويض عن نزع الملكية مما جعله يلجأ إلى طرق التحقيق، كما أن الأمر 76-48 المنظم لعملية نزع الملكية

[1] -أنظر المادة 132 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 13.
[2]- أنظر المادة 135 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ص 14.
[3]-خالد بعوني، المرجع السابق، ص 38.
[4]-أنظر المادة 137 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ص 14.
[5]- أنظر المادة 138 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ص 14.
[6]-خالد بعوني، المرجع السابق، ص 339.
[7]-أنظر المادة 144 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ص 14.

من أجل المنفعة العمومية الملغى، خول للقاضي اللجوء إلى المعاينة، فهي السبيل الوحيد لحل النزاع حول تقدير التعويض، وذلك باطلاع القاضي شخصيا على مواطن النزاع، وهو الأمر المعمول به حاليا في التشريع الفرنسي[1]،كما يجوز للقاضي أن يطلب من الخصوم الأمر بالانتقال للمعاينة، لإجراء تقييمات أو تقديرات، أو إعادة تمثيل للوقائع بعين المكان إذا اقتضى الأمر، وذلك من خلال تحديده خلال الجلسة مكان ويوم وساعة الانتقال، بالإضافة إلى الأمر بتعيين من يختاره من التقنيين لمساعدته إذا ما تطلب موضوع الانتقال معارف تقنية، كما يجوز له في نفس الظروف سماع الخصوم أو أي شخص آخر من تلقاء نفسه أو بطلبهم، وبعدها يتم تحرير محضر الأماكن يوقعه كل من القاضي وأمين الضبط[2].

- هذا و يجوز سماع الشهود حول الوقائع التي تكون بطبيعتها قابل للإثبات بشهادة الشهود، و يكون التحقيق فيها جائزا و مفيدا للقضية، و ذلك عندما يحدد القاضي الحكم الآمر بسماع الشهود في حضور أو غياب الخصوم و ذلك بعد تحليفهم لليمين[3]، ثم تدون أقوال الشهود في محضر يوقع من طرف القاضي و كذلك أمين الضبط و الشهود و يلحق مع أصل الحكم[4]، و في النهاية يجوز للقاضي أن يفصل في القضية فور سماع الشهود أو يؤجلها إلى جلسة لاحقة[5]، و يمكن الفصل في القضية باعتماد الخبرة و هنا يصدر القاضي حكم للمبالغ التي تضمنتها الخبرة بعد التأكد من صحتها، و إلمامها بجميع جوانبها، و بالتالي يصدر حكم فاصل في الموضوع يتم تبليغه للأطراف من أجل الطعن فيه بالاستئناف، و بعد انتهاء آجال الطعن يصبح الحكم نهائيا.

[1]-عبد القادر غيثاوي، المرجع السابق، ص 72.
[2]- أنظر المادة 146 إلى 149 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ص14، 15.
[3]- أنظر المادة 150 إلى 152 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ص 15.
[4]- أنظر المادة 160، 161 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ص 16.
[5]- أنظر المادة 163 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ص 16.

# خاتمة

**خاتمة :**

تعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من أهم مواضيع القانون الإداري إثارة، المشرع و سعيا منه لتغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، فقد تم تنظيم هذا الأمر من خلال القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العموميةالمعدل والمتمم ونصوصه التطبيقية، حيث أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تتميز بخصائص تنفرد بها عن غيرها كونها تعتبر طريقا استثنائيا تكون بناء على تنفيذ عمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية، وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.

ونظرا لامتيازات السلطة العامة التي تملكها الإدارة فقد تتعسف في استعمال ما خول لها بموجب القانون من صلاحيات و سلطات للقيام بعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لذلك ضبطها المشرع و قيدها بإجراءات محددة تسير عليها من خلال مختلف القرارات الصادرة عنها في عملية نزع الملكية مع ضرورة دفع تعويض قبلي عادل و منصف، هذا من جهة و فرض الرقابة القضائية عليها من جهة أخرى، و ذلك ضمانا لحقوق الأفراد و صيانتها باعتبارها الكفيل الأساسي لهذه الحقوق من أجل تجسيد الحماية القانونية للضمانات الإجرائية و الموضوعية المقررة للمالك المنزوع ملكيته، و من خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا للنتائج التالية :

1- إن الإدارة ملزمة بضرورة إتباع مراحل معينة وإجراءات محددة تتضمن بيانات ضرورية أوجبها القانون صراحة تحت طائلة عدم مشروعية قراراتها المتخذة في عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، تتسم بتسلسلها المنطقي، حيث تبدأ بتقرير المنفعة العمومية بعد التحقيق فيها، والتأكد من وجودها وصولا إلى قرار القابلية للتنازل لتنتهي بقرار نزع الملكية.
2- فيما يخص إجراء الإعلام والتحقيق، فقد تطرق إليه المشرع وجعل مدة التحقيق تخضع للسلطة التقديرية للإدارة، في حين نجد أنه ترك المجال مفتوحا للإعلام بالمشروع حيث لم يقتصر على أصحاب الأملاك المعنيين بعملية نزع الملكية فقط، وإنما امتد إلى وضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور بصفة عامة، وركز على الشهر والإشهار والتبليغ التي تخضع لها كل القرارات الإدارية المتخذة في عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية.
3- إن المشرع قد وسع من سلطات المحافظ المحقق بمنحه سلطة إثبات الملكية، وهنا يكون في درجة المساواة مع القاضي، الأمر الذي يحد من سلطة هذا الأخير.
4- إن التعويض يشكل الضمانة الموضوعية الوحيدة في عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية، إلا أنه لم يحدد بدقة وتم إحالته ضمنيا إلى تطبيق القواعد العامة التي تحكم تحديد التعويض في ظل القانون المدني، كما أن إتباع الإدارة لطريقة الإيداع في دفع التعويض بشكل آلي، والمحدد من

طرف الإدارة وحدها لدى خزينة الولاية، والذي قد لا يساوي القيمة الحقيقة للعقار المنزوع في السوق العقارية، الأمر الذي يدفع بالمنزوع ملكيته اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقه في التعويض العادل والمنصف.

5- على عكس الأفكار التي تتماشى مع اعتبار دعاوى القضاء الكامل والتي تعتبر دعوى التعويض من ضمنها يختص بها القاضي العادي، فإن المشرع الجزائري حافظ على الاختصاص الإداري.

6- إن الرقابة القضائية لها دور فعال في تكريس الحماية الفعلية لملكية الأفراد من خلال التصدي للتعدي الذي يقع عليها من طرف الإدارة عن طريق اللجوء إلى القضاء الإداري لرفع دعوى قضائية يرمي من خلالها إلى وقف القرار الذي يكون مضرا بمصلحته، وتختلف هذه الدعاوى من دعوى الإلغاء إلى دعوى التعويض، وصولا لدعوى الاسترجاع، ترفع هذه الدعاوى في آجال قصيرة تخرج عن القواعد العامة المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

7- قد كفل المشرع حقوقا أخرى للمالك المنزوع ملكيته بعد عملية نزع الملكية تمثلت في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل وحق الاسترجاع بالإضافة إلى الحق في أولوية الشراء أو الإيجار.

8- أن الفراغ التشريعي فيما يخص شروط وكيفية ممارسة هذه الحقوق جعل الكثير من الملاك يعدلون عن ممارستها، الأمر الذي يظهر قوة امتيازات سلطة الإدارة في هذا المجال.

وبالرغم من كل الضمانات المقررة للمالك المنزوع ملكيته في عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، إلا أنه يتبادر إلينا أن القانون أغفل بعض الجوانب التي أوصلتنا إلى بعض الاقتراحات والتوصيات.

1- لم يبين المشرع الإجراءات المتبعة للقيام بالاتفاق الودي من خلال النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فلا بد من ضبطها، كما أنه لم يفرض على الإدارة اللجوء إلى وسائل أخرى قبل مباشرة نزع الملكية رغم وجود طرق أخرى للحصول على العقارات مثل استعمال حق الشفعة والاحتياطات العقارية.

2- إن ضمانة التحقيق الإداري المسبق في المنفعة العامة تقوم به لجنة مختصة يعينها الوالي المختص إقليميا، فمن الأجدر لو يتم تعيينها من طرف شخص محايد عن طرفي عملية نزع الملكية، قد يكون القضاء مثلا، كما لا بد من تحديد مدة معينة لهذا لإجراء بدل تركه للسلطة التقديرية للإدارة.

3- وجوب تحديد مفهوم المنفعة العامة في عملية نزع الملكية التي تبرر قيام الإدارة بهذا الإجراء تحت طائلة مخالفة القانون الذي يعتبر قيدا يمس حق ملكية الأفراد.

4- بما أن نزع الملكية إجراء استثنائي يمس بملكية الأشخاص كان لا بد على المشرع أن ينظم تقدير التعويض بنصوص قانونية خاصة بها، تبعد كل انتقاد يمس قيمة التعويض، لا سيما من طرف

المالك المنزوع ملكيته، كما أن تعويض هذا الأخير غالبا ما يتم تحديده من طرف أملاك الدولة والتي في غالب الأحيان لا توفق في تحديد السعر الحقيقي، أو الاستعانة بتقدير الخبراء، حيث من المستحسن لو تم مشاركة المالك في تعيين وتحديد المبلغ.

5- المشرع لم يحدد آجال الدفع الفعلي للتعويض إلى مستحقيه، إّذ لا بد عليه تحديد أجل معين يجب على الإدارة من خلاله أداء التعويض تفاديا لكل بطء أو تأخر في إيداع الدفع.

6- القاضي الإداري في النظام الجزائري ليس قاض عقاري، فهو لا يتمتع بالخبرة الكافية في المجال العقاري، لذلك وجب تكوين قضاة مختصين في الجانب العقاري لا سيما في عملية نزع الملكية للمنفعة العامة.

7- ضرورة إصدار قوانين خاصة تنظم إجراءات وكيفيات ممارسة الملك التام التي تفتقر للكثير من الأمور التي تعد ضرورية لضمان حسن سير العملية بشكل يضمن الآليات التي تمكن من ممارسة هذه الحقوق كأن يتم تحديد وقت انطلاق الأشغال وتاريخ انتهائه، إذ يستطيع من خلالها المالك معرفة آجال ممارسة حقه في الاسترجاع.

8- الإشكال الذي وضعته المادة 21 فقرة 04 من القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم بسبب صيغتها العامة والتي يتعين على المشرع استدراكه بأسرع وقت، وذلك بوضع ضوابط محددة لمعرفة سوء النية أو الغش الذي تم على أساسها وضع التحسينات التي يدخلها أصحاب الملك على أملاكهم، كأن يتم تحديد وقت وضع التحسينات.

انطلاقا من هذه النتائج والاقتراحات والتوصيات التي نصبو من خلالها إلى إيجاد نزع يوفق بين صيانة الحقوق المشروعة للأفراد وبين تحقيق الصالح العام في المجتمع قصد تنوير المعنيين في هذا المجال، وهو ما يستدعي تدخل المشرع لتدارك كل فراغ، وإصلاح نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بتدعيمه بالمراسيم التطبيقية اللازمة.

# قائمة الملاحق

# قائمة

# المصادر والمراجع

**قائمة المصادر والمراجع:**

**أولا : قائمة المراجع**

**أ – الكتب**

1 – رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، بدون ذكر رقم الطبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،1994.

2-**عمر** حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ،طبعة 2 ، دار هومة، الجزائر، 2003.

3 -عمار عوابدي ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري نظرية الدعوى الإدارية ، الجزء الثاني،طبعة 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003.

4- إسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003.

5- محمد الصغير بعلي ، المحاكم الإدارية - الغرفة الإدارية ،دون رقم الطبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 .

6- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، تقديم وزير العدل حافظ الأختام السيد الطيب بلعيز، م و ف م، الجزائر، 2009.

7-أحلام حراش، منازعات قرارات نزع الملكية، الطبعة1، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2017 .

8- عمار معاشو وعبد الرحمان عزاوي، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعات الإدارية في النظام الجزائري وتطبيقاتها على العقود الإدارية، قانون الأحزاب، نزع ملكية الضرائب، الطبعة الثانية، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 1999.

**8- ب –الرسائل الجامعية:**

*** أطروحات الدكتوراه :**

1– محمد لعشاش ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو،السنة الجامعية 2016 .

2 - خالد بعوني ، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه ، القانون العام، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية 2010 – 2011 .

3 –عبد القادر غيثاوي،الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، أطروحة الدكتوراه ، القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2014.

4 – حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، السنة الجامعية 2018-2017 .

*** رسائل الماجستير:**

1 – زوبير براحلية، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2008-2007.

2 –حكيمة عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية في إطار نزعها للمنفعة العمومية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2009 .

3 –عماد خدروش، نقابة القاضي الإداري على التعويض في مجال نزع الملكية في المنفعة العامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، السنة الجامعية 2016-2015.

*** مذكرات الماستر:**

1 - سمية رميلي،نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص منازعات إدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قالمة، السنة الجامعية 2014-2015.

2- نادية بورويس، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بسكرة ، 2012

3 - سهام إبراهيمي ، التصريح بالمنفعة العمومية بنزع الملكية ، دراسة مقارنة ،رسالة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق ، جامعة بومرداس ، 2011 .

**ج–المقالات العلمية:**

1-أحمد رحماني، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، المجلد04، العدد 02، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، ديسمبر 1994.

2 - ليلى زروقي ، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة، مجلة مجلس الدولة ، عدد 03، الجزائر، 2003 .

3 – محمد بوذريعات ، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء و الإيجار ، مجلة مجلس الدولة، عدد 07، الجزائر، 2005 .

4 - صونية بن طيبة ، الإجراءات المتبعة في استرجاع العقارات المنتزعة ،دراسة مقارنة لكل من القانون الجزائري والتونسي ، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 06 عدد 01، جانفي2005.

5 – علال قاشي ، حق طلب نزع الجزء الباقي و حق طلب الاسترجاع ضمانة للمنزوع ملكيتهم للمنفعة العامة ، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 05 ، العدد 02 ، جامعة المدية ، 2019.

6 - بن حرز الله بلحطاب، الضمانات المكفولة ضد نزع الملكية والإجراءات المشابهة لها، مجلة الدراسات القانونية والسياسية،المجلد 05،العدد01، جامعة الاغواط، جانفي2019.

7 - عمار معاشو، المنازعات العقارية بين الأفراد فيما بينهم وبين الأفراد والدولة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزء 42، العدد 2، 2000،.

8 - زبيدة كريبي، الحق في التعويض في إطار نزع الملكية، مجلة مجلس الدولة، مجلد 1، العدد رقم 5، 2022.

9 - صوفيا شراد ورياض دنش، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة الاجتهاد القضائي، مجلد 2، العدد3، جامعة بسكرة، 2006/03/10 .

10 –مخطارية طفياني، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلد1، العدد 4، جامعة تيارت، الجزائر، ديسمبر 2017 .

11 - أحلام حراش، الاختصاص القضائي في منازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة دراسة مقارنة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد12، جامعة الوادي، جانفي2016.

**ثانيا : المصادر**

**أ – القوانين**

1 – التعديل الدستوري رقم20-442 مؤرخ في 30-12-2020،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 82 .

2 – القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية،العدد21 المؤرخة في 08 ماي 1991.

3 – القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد21 ،المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 48 ،مؤرخة في 23أفريل 2008.

4 – القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية،العدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر1990 المعدل والمتمم.

**ب – الأوامر**

1 –أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية،العدد 78، مؤرخة في30-09-1975(المعدل و المتمم بالقانون07-05 المؤرخ في 13-05-2007 الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 31،مؤرخة في 13-05-2007 ).

2-أمر رقم 76-48 المؤرخ في 25-05-1976 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية العدد 42 ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، المؤرخة في 15 يونيو 1976 ،(ملغى).

**ج – المراسيم التنفيذية**

1 – المرسوم التنفيذي رقم 93-186المؤرخ في 27-07-1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق قانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 51، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-248،مؤرخ في 10 يوليو 2005،الجريدة الرسمية للجمهورية الشعبية،العدد 48، والمرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 07 يوليو 2008، الجريدة الرسمية ،العدد 39.

**د – القرارات**

1 - قرار المحكمة العليا رقم 71121 بتاريخ 1990/04/07 ، المجلة القضائية رقم 04، سنة 1991.

2- قرار المحكمة العليا رقم05229 الصادر بتاريخ 1989/06/02، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1992.

3-قرار رقم 57808 المؤرخ في 14 -01-1989، المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر، 1993 .

4 - قرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06، مجلة مجلس الدولة، العدد2.

5-قرار مجلس الدولة رقم 012368، الغرفة الإدارية،2002/06/25، مجلة مجلس الدولة،العدد 3، 2003.

6-قرار مجلس الدولة 8247 الصادر بتاريخ 2003/07/22، مجلة مجلس الدولة، عدد46-

7-قرار صادر عن مجلس الدولة رقم 026004، بتاريخ 2006/07/26، (غير منشور)

**ه – المناشير:**

1- المنشور الوزاري مشترك رقم 07-43 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي، الصادر يتاريخ 2007/12/22،مجموعة النصوص الصادرة عن الأملاك الوطنية، وزارة المالية، 2007 .

2-المنشور الوزاري رقم 007 الصادر بتاريخ 1994/05/11 المتعلق بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية .

# فهرس المحتويات

**فهرس المحتويات:**

المقدمة.....**Erreur ! Signet non défini.**
الفصل الأول: ..... 4
الفصل الأول : ..... 5
الضمانات الإجرائية المقررة للمالك في نزع الملكية للمنفعة العمومية والحماية القضائية المقرر لها.... 5
المبحث الأول : الضمانات الإجرائية المقررة للمالك في نزع الملكية للمنفعة العمومية. ..... 6
المطلب الأول : التحقيق الإداري المسبق وقرار التصريح بالمنفعة العامة. ..... 6
الفرع الأول : التحقيق الإداري المسبق. ..... 7
الفرع الثاني : قرار التصريح بالمنفعة العمومية. ..... 8
أولا : الشروط الشكلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية. ..... 9
ثانيا : الشروط الموضوعية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية. ..... 9
المطلب الثاني : قرار قابلية التنازل عن الأملاك. ..... 10
أولا : مرحلة التحقيق الجزئي . ..... 10
ثانيا : مرحلة تقييم الأملاك. ..... 11
المطلب الثالث : قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية. ..... 12
الفرع الأول : إجراءات نقل الملكية. ..... 12
الفرع الثاني : الآثار المترتبة على قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ..... 12
المبحث الثـــاني : الحماية القضائية للضمانات الإجرائية المقررة للمالك في نزع الملكية أمام القضاء.14
المطلب الأول : إلغاء القرارات الصادرة في مجال نزع الملكية. ..... 14
الفرع الأول : دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية. ..... 14
أولا : شروط قبول دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية ..... 14
ثانيا : الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية..... 16
ثالثا : أثار تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية. ..... 17

رابعا : رقابة القاضي لشرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية. ..... 19
الفرع الثاني : دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك. ..... 20
أولا : مراقبة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي . ..... 21
ثانيا : الإلغاء لعدم مشروعية قرار قابلية التنازل . ..... 22
ثالثا : أثار رفع دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل . ..... 23
الفرع الثالث : دعوى إلغاء قرار نزع الملكية. ..... 23
أولا : مراقبة القاضي لحالات تحرير قرار نزع الملكية. ..... 23
ثانيا- مراقبة القاضي لمسألة الاختصاص: ..... 24
ثالثا- مراقبة القاضي لتبليغ قرار نزع الملكية: ..... 24
رابعا- أثار رقابة القاضي على قرار نزع الملكية : ..... 24
يترتب على هذه الرقابة جملة من الآثار يمكن حصرها فيما يلي : ..... 24
المطلب الثاني : دعوى الاسترجاع (الاسترداد ) . ..... 25
الفرع الأول : موضوع دعوى الاسترجاع..... 25
الفرع الثاني: القضاء المختص بدعوى الاسترجاع..... 27
الفرع الثالث : إجراءات ممارسة حق الاسترجاع. ..... 27
الفصل الثاني ..... 29
الفصل الثاني: الضمان الموضوعي المقرر للمالك في نزع ملكيته للمنفعة العامة والحماية القضائية المقررة له ..... 30
المبحث الأول: الضمانات الموضوعية عن نزع الملكية للمنفعة العامة. ..... 31
المطلب الأول :مفهوم التعويض عن نزع الملكية..... 31
الفرع الأول: تعريف التعويض..... 31
الفرع الثاني: الضرر الواجب التعويض. ..... 32
أولا يجب أن يكون الضرر ماديا..... 32
ثانيا أن يكون الضرر مباشرا..... 33

ثالثا أن يكون الضرر ..... 33
الفرع الثالث: خصائص التعويض..... 34
أولا :التعويض العادل والمنصف..... 34
ثانيا: التعويض القبلي. ..... 35
الفرع الرابع :أنواع التعويض. ..... 35
أولا: التعويض النقدي..... 35
ثانيا :التعويض العيني..... 36
المطلب الثاني: أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية..... 36
الفرع الأول: إجراءات تحديد التعويض..... 36
أولا :المرحلة التحضيرية..... 37
ثانيا: المرحلة التقييمية. ..... 37
ثالثا :المرحلة التقريرية. ..... 37
الفرع الثاني: عناصر تقدير التعويض..... 38
أولا: مشتملات العقار..... 39
ثانيا: الاستعمال الفعلي للأملاك. ..... 40
الفرع الثالث :الاتفاق الودي على تقدير التعويض. ..... 41
أولا :الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة. ..... 41
ثانيا: الاتفاق الودي على تقديم التعويض بعد التصريح للمنفعة العامة. ..... 41
ثالثا :أثر الاتفاقات الودية مع الغير ..... 42
الفرع الرابع :الطرق التقنية لتقدير التعويض. ..... 42
أولا: تقييم الأراضي المبنية أو المعدة للبناء ..... 42
ثانيا: تقييم الأراضي الفلاحية ..... 43
ثالثا :تقييم المحلات التجارية: ..... 44
المطلب الثالث: أحكام تسديد التعويض عن نزع الملكية..... 44

الفرع الأول: الجهة المكلفة بدفع التعويض..... 44
الفرع الثاني: أشكال إيداع التعويض. ..... 45
أولا :الدفع المباشر للتعويض..... 45
ثانيا: إيداع التعويض لدى الخزينة..... 46
الفرع الثالث: عوارض دفع التعويض..... 47
أولا :التأخر في دفع التعويض..... 47
ثانيا: إعادة تقييم التعويض..... 48
ثالثا: المصاريف أو التكاليف ..... 48
المبحث الثاني: الحماية القضائية للضمانات الموضوعية المقررة للمالك المنزوع للمنفعة العامة. ..... 49
المطلب الأول: قواعد رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية..... 49
الفرع الأول: شروط قبول رفع الدعوى عن نزع الملكية. ..... 49
الفرع الثاني: القضاء المختص في منازعة التعويض. ..... 52
ثانيا- الاختصاص الإقليمي ..... 53
الفرع الثالث: آجال رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية. ..... 54
المطلب الثاني: دور القاضي في إعادة تقييم تعويض عادل ومنصف. ..... 54
الفرع الأول: إجراء الصلح بين الأطراف. ..... 55
الفرع الثاني: اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض..... 55
الفرع الثالث:معاينة العقار محل النزاع ..... 56
خاتمة ..... 59
قائمة المصادر والمراجع ..... 65
فهرس المحتويات ..... 71