وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جـــامـــعـــة يـــحـــي فـــارس- بـالـمـديـة-

كـلـيـة الـحـقـوق و الـعـلـوم الـسـيـاسـيـة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص القانون العقاري

التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

من إعداد الطالبين:

بن كسيرات نورالدين

قراوي عبد الرزاق

تحت إشراف الأستاذة:

جيدل كريمة

السنة الجامعية: 2021/2020

شكـــــر

نشكر الله عز وجل على توفيقنا في انجاز هذا العمل المتواضع.

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى الوالدين الكريمين و المعلمين في الطور الإبتدائي و الأساتذة في كافة الأطوار التعليمية و الأقارب و الأصدقاء و كل من قدم لنا يد المساعدة ولو بكلمة طيبة،كما نخص بالذكر الأستاذة القديرة جيدل كريمة على مساعدتها لنا في هذا العمل.

وشكـــرا

اهداء

الى نور القلوب وسيد الوجود محمد صلى الله عليه وسلم

الى نسائم العطر وعنبر الفلاح الى أعز ما أملك

الى من لا استطيع رد فضله طول حياتي وكان ذرع الامان مرشدي وسندي في هذه الحياة

أبي الغالي حفضه الله واطال في عمره

الى التي حملتني وهنا على وهن وسهرت الليالي في الصغر ومدت لي يد العون في الكبر، الى نبع الحنان وسر الامان وزينة الوجدان واغلى ما املك في هذه الحياة

امي الغالية حفضها الله واطال في عمرها

الى اخوتي وأخواتي

الى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي

بن كسيرات نورالدين **قراوي عبد الرزاق**

قائمة المختصرات

1- م : مادة.

2- ق : قانون.

3- ق.م : القانون المدني.

4- ق.ت : القانون التجاري.

5- ق.ع : قانون العقوبات.

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

7- ق25/90 : قانون التوجيه العقاري.

8- ق29/90 : قانون التهيئة و التعمير.

9- م^2 : المتر المربع.

10- الغ.الر : الغرفة الرئيسية.

11- ص : الصفحة.

S.B 12 -:المساحة المبنية

S.D.P.H.O13 -:المساحة المطورة و المعدلة المقاسة من الخارج

S.U.P14 -:المساحة النافعة و المعدلة

P.P 15 -:المساحة بدلالة الغرفة الرئيسية

مقدمـــــة

مقدمة

إن الجزائر مثلها مثل معظم دول العالم تولي أهمية كبيرة للعقار و ذلك لما له من أهمية إقتصادية، و العقار عبارة عن كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، و قد يكون ملكا للدولة أو الجماعات المحلية كما قد يكون ملكا وقفيا، حيث أن الأملاك الوطنية تتكون من أملاك عمومية و أملاك خاصة تابعة للدولة أو للولاية أو للبلدية و يدخل من ضمنها العقارات و هذا وِفق نص المادة02 قانون 30/90، أما بالنسبة للأملاك التابعة للخواص أو الملكية الخاصة و من ضمنها الملكية العقارية و التي نصت عليها المادة 674 قانون مدني و المادة 27 قانون 25/90 هي عبارة عن سلطة مباشرة يمنحها القانون لشخص معين على عقاره أو حق عيني، و تكمن هاته السلطة في حق التصرف و الإستغلال و الإستعمال بشرط أن لا يكون ذلك مخالف للقانون، والملكية العقارية كرّس لها القانون مجموعة من القواعد من أجل حمايتها و التي من بينها نص المادة 677قانون مدني و التي نصت على أن ملكية الأشخاص لا يجوز لأي أحد حرمانهم منها إلا في الأحوال المنصوص عليها قانونا.

و استنادا لنص المادة 677 القانون المدني فهنالك بعض الأحوال و التي من خلالها يتم حرمان الأشخاص من ملكيتهم الخاصة و المتمثلة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و يكون ذلك من طرف الإدارة و بشرط أن يكون هنالك تعويض في هذا المجال، و نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لما له من أهمية للصالح العام و كذا نظرا للحماية المقررة للملكية الخاصة فقد خصّص المشرع قانون محدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة و هو قانون 11/91 و كذا المرسوم التنفيذي 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق قانون 11/91.

و بالتالي فمن خلال القانون المدني و قانون 11/91 و المرسوم التنفيذي 186/93 فإن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة عبارة عن إجراء إستثنائي لكسب الملكية و الذي يتم من خلال قيام الوالي بفتح تحقيق و بعدها يتم تحويل ملف التحقيق للجهة المختصة بإصدار قرار المنفعة العامة و في الأخير يتم إصدار قرار القابلية للتنازل و الذي بموجبه يتم نزع الملكية و التعويض للمضرور من ذلك النزع.

و الموضوع محل الدراسة قمنا باختياره بسبب حاجتنا للتعرف عن التعويض المناسب جرّاء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و كذا أن الموضوع يدخل ضمن تخصصنا الدراسي و هو المجال العقاري، بالإضافة لتنوع وكثرة المعلومات حول هذا الموضوع، كما أن التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة حدّدناه كموضوع لمذكرتنا نظرا لأهمية التعويض بعد

حرمان المالك من ملكيته و الذي من خلاله يتم جبر الضرر اللاحق به جراء عملية النزع، بالإضافة للحد و التقليل من الإستغلال التعسفي الذي قد تمارسه الإدارة عند ممارستها لعملية النزع في اتجاه الخواص.

و عليه، فما مدى نجاعة التعويض المُقترح من الإدارة النازعة لصالح المُعوَّض له في جبر الضرر اللاحق به ؟

و للإجابة على هذه الإشكالية قمنا بدراسة الموضوع وفقا للمنهج التحليلي و ذلك من خلالتقسيمه إلى فصلين، حيث تطرقنا في الفصل الأول لقواعد تقدير التعويض أما الفصل الثاني فخصصناه للمنازعات القضائية الخاصة بتقدير التعويض.

الفصل الأول

قواعد تقدير التعويض

في نزع الملكية للمنفعة العامة

الفصل الأول

قواعد تقدير التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن التعويض جرّاء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة نصت عليه دساتير و قوانين متعددة وهي دستور 1976 و 1989 و 1996 و 2016 و كذا ق.م و ق 25/90 و ق 30/90، كما نص المشرع على قانون خاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة و الذي يتضمن التعويض و هو قانون 11/91 و كذا المرسوم رقم 186/93 المحدد لكيفية تطبيق ق 11/91.

و هذا التعويضيكون لفائدة أشخاص معينين وحسب شروط منصوص عليها قانونا، و يكون في أملاك معينة وله أيضا عدة أنواع ،إضافة إلى أنّه يتم تقديره طبقا لمجموعة من الإجراءات ووِفق طرق معينة، و بعد تقديره يتم إيداعه أو دفعه و في آجال محددة و ينتج عن الإيداع مجموعة من الآثار أيضا.

و كل ما سبق سنتطرق إليه بالتفصيل في هذا الفصل و ذلك من خلال إعتمادنا على مبحثين، حيث نتناول في المبحث الأول القواعد الموضوعية لتقدير التعويض و المبحث الثاني نتطرق فيه إلى القواعد التقنية لتقدير التعويض.

المبحث الأول: القواعد الموضوعية لتقدير التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن القواعد الموضوعية لتقدير التعويض أو بما تعرف أيضا بالجانب النظري لتحديد قيمة التعويض تتمثل في مجموعة من الشروط و التي بدونها لايتم التعويض بالإضافة إلى أن هذا التعويض يكون حسب نوعية العقار المنزوع كما أن للتعويض عدة أنواع و ليس له نوع واحد فقط.

و عليه قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، حيث تطرقنا في المطلب الأول لشروط الإستفادة من التعويض، و في المطلب الثاني لمحل التعويض بينما المطلب الثالث خصصناه لأنواع التعويض.

المطلب الأول:شروطالإستفادة من التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

حسب القوانين المعمول بها في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فإن التعويض يجب أن يكون وفق شروط منصوص عليها قانونا فمنها ماهو مرتبط بالضرر ومنها ما هو مرتبط بالتعويض في حدّ ذاته إضافة إلى الشروط المتعلقة بالمستفيد من التعويض.

وبناءا على ذلك سنتطرق في الفرع الأول إلى الشروط المرتبطة بالضرر ثم نحدد الشروط المرتبطة بالتعويض في الفرع الثاني على أن نحدد في الفرع الثالث الشروط المتعلقة بالمستفيد من التعويض

الفرع الأول: الشروط المرتبطة بالضررفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن الضرر هو ذلك الأذى الذي يصيب شخص ما جرّاء المساس بحقه أو مصلحته، والضرر منه ماهو مادي أي يصيب الشخص في جسده أو في ماله، وهنالك ماهو معنوي كالمساس بشرف الشخص أو بمعتقداته الدينية أو بكرامته ونحو ذلك.[1]

فبالنسبة للضرر الواجب التعويض هو الضرر المادي و الذي يجب أن يكون مباشراو مؤكداأي محقق الوقوع، و هذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

---

[1]حمدان جيلالي، (الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه – علوم - تخصص قانون- ، كلية الحقوق و العلوم السياسية 19مارس1962- جامعة جيلالي اليابس بسيدي بلعباس- ، 2017 - 2018، ص214.تخصص قانون- ، كلية الحقوق و العلوم السياسية 19مارس1962- جامعة جيلالي اليابس بسيدي بلعباس- ، 2017 - 2018، ص214.

أولا:الضرر المادي

حسب القواعد العامة فإنّ كل فعل يسبب ضرر للغير يلزم من كان سبب في حدوثه بالتعويض.[1]

نصت م 21 ق 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أنّ المنزوع ملكيته يتم تعويضه عن كل ما لحقه من ضرر ومافاته من كسب بسبب نزع ملكيته.[2]

وعليه فمن خلال ماسبق فإن التعويض حسب القواعد العامة والتي نصت عليه م 124 ق.م يتم في حالة ماإذا كان هنالك ضرر يمس بحق أو بمصلحة الشخص وهذا من خلال عبارة : "ضرر للغير"، أما بالنسبة لقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فالتعويض حسب نص م 21 منه يكون في حالة وجود ضرر يمس بالمنزوع ملكيته وهذا مانستخلصه من خلال عبارة: "مالحقه من ضرر و مافاته من كسب"،وبالتالي من خلال النصين السابقين فالتعويض يتم في حالة وقوع الضرر المادي لأن الضرر المعنوي لا يمكن التعويض عنه لأنه صعب الإثبات مثل علاقته الجيدة مع جيرانه إضافة إلى أن كلمة الكسب المذكورة في م 21 ق 11/91 مرتبطة بالجانب المادي.

ثانيا: الضرر المباشر

إن الضرر المباشر هو ذلك الضرر الذي لايستطيع الشخص العادي أن يتجنبه أو يتقيه ببذل جهد عادي، وبمعنى آخر هو وجود أو تكون هنالك علاقة سببية بين الفعل الضار والضرر الحاصل.[3]

ولكي يتم التعويض حسب القواعد العامة فيجب أن يكون الضرر مباشرا وهذا ما نستشهد به من م 124 ق.م والتي تنص على أنه من كان سببا في حدوث الضرر ملزم بالتعويض،وكذلك نجد أن المشرع الجزائري أكد على أن المنزوع ملكيته من أجل المنفعة العامة يتم تعويضه عن

---

[1] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم: المؤرخ في 20رمضان1395 الموافق ل26سبتمبر1975، (الجريدة الرسمية عدد 78، السنة الثانية عشرة، المؤرخة في يوم الثلاثاء 24 رمضان عام 1395هجري الموافق ل 30سبتمبر 1975)، المادة 124، ص997.

[2] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، رقم 11/91: مؤرخ في 12شوال1411 الموافق ل27أبريل1991، (الجريدة الرسمية عدد21، لسنة23شوال1411 الموافق ل8مايو1991)، المادة 21، ص696.

[3] علي علي سليمان، (دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري-المسؤولية عن فعل الغير- المسؤولية عن فعل الأشياء-)، الطبعة الثانية، بدون بلد و مدينة النشر: ديوان المطبوعات الجامعية، بدون تاريخ النشر، ص226.

الضرر المباشر فقط،وذلك حسب ماجاء به في نص م 21 ق 11/91 بعبارة : "بسبب نزع الملكية".[1]

و الأضرار المباشرة جراء نزع الملكية والتي يتم التعويض عنها نذكر منها :

أ- التعويض في حالة الإنقطاع المؤقت للنشاط التجاري بسب الإخلاء من المحل المنزوع و الإنتقال إلى محل آخر.

ب- التعويض عن الضرر الناتج عن نزع جزء من الملكية وهذا النزع أدّى إلى المساس بالسور أو السياج الذي يفصل به بين أجزاء الملكية.[2]

ثالثا: الضرر المحقق

هو ذلك الضرر الذي وقع حقا أي يمكن إثباته في الحاضر،عكس الضرر الإحتماليو الذي قد يتم وقوعه في المستقبل و قد لايتم حدوثه.

أما بالنسبة للضرر المستقبلي فهو ذلك الضرر المؤكد الوقوع مستقبلا من خلال وجود عدة مؤشرات تدل على حتمية وقوعه.

وحسب نص م 21 ق 11/91 والتي جاءت كالتالي : "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا و منصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر ومافاته من كسب بسبب نزع الملكية"، فإن التعويض يكون في حالة ماإذاكان الضرر مؤكد الحدوث في الحاضر جراء نزع الملكية،أو يكون الضرر محققا في المستقبل أي يكون الضرر مستقبلي كأن يكون الشخص مالكا لأرض فلاحية وتم نزعها منه قبل أن يتم جنيها يعوض له عنها لأن جنيها وبيع محصولها مؤكد الوقوع في المستقبل،أما الضرر الإحتمالي وهو الضرر الذي قد يقع و قد لا يقع جراء نزع الملكية فلا يتم التعويض عنه.[3]

---

[1] حمدان جيلالي، المرجع نفسه، ص220.

[2] سمية رميلي، سامي حفار، (نزع الملكية من أجل المنفعة العامة)، شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية - جامعة 8ماي1945 قالمة - قسم العلوم القانونية و الإدارية - تخصص منازعات إدارية - ، 2014 - 2015، ص63.

[3] حمدان جيلالي، المرجع نفسه، ص 222- 223.

الفرع الثاني: الشروط المرتبطة بالتعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن التعويض كما ذكرنا سابقا هو عبارة عن إجراء من خلاله يتم جبر ضرر المضرور،وبالنسبة للشخص المضرور من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فإنه يتم تعويضه عن ذلك وفق شروط معينة منصوص عليها قانونا، سواء نصت عليها الدساتير أو القوانين العامة أو القواعد الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة كالعدل و الإنصاف والقبلية و التحديد، وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي :

أولا: العدل و الإنصاف

العدل في التعويض هو أن يكون هذا الأخير شامل للضرر الحاصل المباشر و المؤكد،والإنصاف هو أن تكون هنالك مساواة بين الملكية المنزوعة و التعويض المقدر.

وبالتالي فإن التعويض يجب أن يكون عادل و منصف في حالة نزع الملكية أو نزع حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العامة.

حيث يجب أن يغطي هذا التعويض كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، وهذا ما نصت عليه م 677 ق.م،م21 ق 11/91 و م 32 من المرسوم التنفيذي 186/93.[1]

ثانيا: أن يكون مبلغ التعويض محددا

يجب على الإدارة النازعة للملكية أن تقوم بتحديد مبلغ التعويض ويكون تقدير المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك ولا يجوز لها وضع تعويض تقريبي وإلا وجدت نفسها أمام الإخلال بشرطين أساسيين لقيام التعويض وهما تحديد مبلغ التعويض وكذا التعويض العادل والمُنصف.

و تحديد التعويض معناه تحديد ماإذا كان التعويض نقدي أو عيني،رئيسي أو تبعي.

ونصت على هذا الشرط م 21 ق 11/91، م10، م32 وم34 من المرسوم التنفيذي 186/93.[2]

---

[1] سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، ص65-66.
[2] المرجع نفسه، ص66.

ثالثا: أن يكون قبليا

يُعتبر هذا الشرط من أهم الشروط المتعلقة بالتعويض وذلك راجع إلى أن المتضرر من نزع الملكية يكون له ضمان للإستفادة من التعويض عن ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب،حيث أنه يجب على الإدارة النازعة للملكية أن توفر الإعتمادات المالية اللازمة للتعويض القبليأي قبل أن تقوم بنقل الملكية يجب أن يستفيد المضرور من النزع من التعويض،و هذا ما نصت عليه م 03/05 ق 11/91.[1]

كما أن التعويض القبلي نصت عليه م 20 من دستور 1989،م 20 من دستور 1996 وم 72 ق 25/90،بينما دستوري 1976 و 2016 لم ينصّا على التعويض القبلي.[2]

و عليه فنظرا لأهمية هذا الشرط نجد أن معظم الدساتير و القوانين نصت عليه،أي يجب أن يكون التعويض قبليا و ذلك حماية للمضرور من نزع الملكية.

الفرع الثالث: الشروط المرتبطة بالمستفيد من التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن التعويض لا يكون لأي شخص كان وإنما يكون لأشخاص معينين تتوفر فيهم شروط معينة،وهؤلاء الأشخاص الذين لهم الحق في الإستفادة من التعويض حسب ما نص عليهم ق 11/91 والمرسوم التنفيذي 186/93 هم: المالكوالمستأجر وأصحاب الحقوق العينية التبعية.

أولا: المالك

وهو كل شخص مالك للعقار بطريقة قانونية:(العقد،الميراث،الهبة،الوصية،الإلتصاق،الشفعة) ويتم إثبات ملكيته بالوثائق أو بالمعاينة الميدانية من قِبل المحافظ المحقق،و حسب نص م 677 ق.م فإن مالك العقار المنزوعة ملكيته يستفيد من التعويض.

كما أنه يتم تحديد هوية المالكين وقيمة التعويضات التي يستفيدون منها في قرار نزع الملكية وذلك تحت طائلة البطلان،وهذا حسب نص م 24 ق 11/91.

---

(1) المرجع نفسه، ص66-67.

(2) لعشاش محمد، (مراحل و إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري)، بدون رقم الطبعة، الجزائر - تيزي وزو- المدينة الجديدة- : دار الأمل، 2018، ص من 40 إلى 42.

و يستفيد من التعويض المنتفع بالعين لمدة معينة و صاحب حق الإستعمال و السكن وصاحب حق الإرتفاق.[1]

ثانيا: المستأجر

يتم إعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الإستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار و الحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة،وهذا حسب نص م 34 من المرسوم التنفيذي 186/93.

فمن خلال المادة السابقة نرى أن المشرع أعطى الحق في الإستفادة من التعويض لمستأجر المحل السكني المعدللغرض المهني و لم يتحدث عن المستأجر للغرض السكني،و عليه فالأولوية تكون للمستأجر لغرض سكني في إستفادته من التعويض وخاصة إذا كان نزع الملكية لايستند أو مخالف للقوانين،وبالتالي فالمستأجر له الحق في أن يطالب الإدارة النازعة للملكية بالتعويض أو إلغاء القرار بسبب مخالفته للقوانين،ولكن بالنسبة لما قدمه من مقدم الإيجار فلا يمكنه مطالبة الإدارة النازعة به بل يطالب به المؤجر،كما أن المستأجر يمكن أن يفقد حقه في التعويض في حالة ماإذا كان مستأجرا من الباطن ورفض المالك الإعتراف بذلك.[2]

ثالثا: أصحاب الحقوق العينية التبعية المتعلقة بالعقار

الحقوق العينية التبعية المتعلقة بالعقار هي تلك الضمانات أو التأمينات الواردة على العقار والتي من خلالها يقوم الدائن باستيفاء دينه منها وذلك في حالة عدم وفاء المدين بدينه،أو بمعنى آخر تتمثل الحقوق العينية التبعية في تخصيص مال أو أموال معينة من أجل ضمان إستيفاء الدائن لدينه.

و يتمثل أصحاب هذه الحقوق في:

أ) الراهن: وهو الدائن المرتهن رهنا رسميا،حيث أنه من خلال عقد رسمي يكتسب حق عيني على عقار من أجل استيفاء دينه ويتقدم من خلال هذا الرهن على الدائنين التاليين له في المرتبة.

---

(1) سمية رميلي، حفار سامي، المرجع نفسه، ص74.
(2) المرجع نفسه، ص 76.

وبالنسبة لموضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فإنه يستفيد من التعويض لأن العقار ينتقل للدولة خاليا من أي نزاع أو دين،وعليه فالتعويض الذي يحصل عليه هو عبارة عن استيفائه لدينه.[1]

ب) أصحاب حق التخصيص

التخصيص هو وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.[2]

وحق التخصيص هو حق عيني تبعي للدائن ويرد على عقار المدين وذلك من خلال صدور حكم واجب التنفيذ بإلزام المدين بالدين،ومن خلاله يتقدم الدائن على باقي الدائنين التاليين له في المرتبة و علىالدائنين العاديين من أجل استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار و في أي يد كان[3]،وبالتالي يستفيد من التعويض لأن العقار كما ذكرنا سابقا ينتقل للدولة خاليا من أي نزاع أو دين.

ج) أصحاب حق الإمتياز

حسب م 982 ق.م فإن حق الإمتياز هو أولوية يقررها القانون لدين معين،ونجد منه حق الإمتياز العام و الذي يرد على جميع أموال المدين من منقول وعقار وهذا ما نصت عليه م 984 ق.م،و كذا حق الامتياز الخاص و الذي يرد على عقار أو منقول معين حسب نص المادة السالفة الذكر.[4]

و بالنسبة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة فإن صاحب حق الإمتيازيستفيد من التعويض مثله مثل الراهن و صاحب حق التخصيص ،وهذا راجع إلى أن الدولة ينتقل العقار إليها خاليا من الديون أو النزاع.

---

[1] المرجع نفسه، ص 75.

[2] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية : المؤرخ في 14جمادى1411ه الموافق ل01ديسمبر1990، (الجريدة الرسمية عدد 52، 15جمادى الأولى 1411ه الموافق ل2ديسمبر1990)، المادة 82، ص 1676.

[3] محمدي فريدة ، (المدخل للعلوم القانونية - نظرية الحق-)، بدون رقم الطبعة، الجزائر: المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، 2002، ص 36.

[4] المرجع نفسه، ص 38.

و عليه فمن خلال ما سبق فإن المشرع الجزائري حسب القواعد العامة وحسب نص م 21 ق 11/91 فإن الضرر الواجب التعويض بالنسبة للمتضرر من النزع هو الضرر المادي و ذلك

لصعوبة إثبات الضرر المعنوي و كذا وجود كلمة "كسب" في م 21 ق 11/91 و التي ترتبط بالشيء المادي بالإضافة إلى أن يكون الضرر مباشرا فالضرر الغير مباشر لا يعوض عنه وأن يكون محققا و مؤكد الحدوث في الحاضر أو المستقبل،والضرر المستقبلي يحدد وِفق مؤشرات معينة أما الضرر الإحتمالي فلا يُعوّض عنه،إضافة إلى أنه نصّ على مجموعة من الشروط المرتبطة بالتعويض في حدّ ذاته وذلك من خلال سنّ مجموعة من المواد سواء كانت في الدساتير أو في القانون المدني أو القوانين والمراسيم المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة،حيث أن هذه المواد منها ماينص على شرط العدل و الإنصاف ومنها ما ينص على تحديد مبلغ التعويض وكذلك هنالك مواد تنص على أن يكون التعويض قبليا أي سابق لنقل الملكية،وفي نفس الصدد فإن التعويض يكون لأشخاص تتوفر فيهم مجموعة من الشروط والمتمثلة في أن يكون المستفيد مالكا للعقار المنزوع ملكيته أو مستأجرا أو صاحب حقعينيتبعي مرتبط بالعقار وهم الراهن رهنا رسميا و صاحب حق التخصيص و صاحب حق الإمتياز.

المطلب الثاني: نطاق التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن التعويض المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة يتم تحديد مبلغه طبقا لنص المادة م 21 ق 11/91 حسب القيمة الحقيقية للأملاك، حيث يتم تقييم العقار من خلال طبيعته و مميزاته كالمساحة والشكل و ما إلى ذلك بالإضافة للإستعمال الشخصي من طرف مالكه، ويكون التقدير من طرف أشخاص مؤهلين لذلك ومن بينهم إدارة أملاك الدولة.

وتأسيسا على ذلك سنتناول في الفرع الأول طبيعة الأملاك بينما نتطرق في الفرع الثاني لمشتملات الأملاك على أن نتطرق فيالفرع الثالث لعنصر الإستعمال الفعلي للأملاك.

الفرع الأول: طبيعة الأملاك

إن العقارات تختلف من حيث طبيعتها فهنالك عقارات واقعة في المناطق العمرانية و عقارات واقعة في المناطق الريفية،فالعقارات الواقعة في المناطق العمرانية منها العقارات المبنية و

العقارات أو الأراضي الصالحة للبناء أما العقارات أو الأراضي الواقعة في المناطق الريفية فتكمن في الأراضي الفلاحية.[1]

[1] حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص 224.

فبالنسبة للعقارات المبنية هي مجموعة من مواد البناء تم تشييدها و اندمجت بالأرض سواء تم إقامتها فوق سطح الأرض أو في باطنها، أما الأراضي الصالحة للبناء فهي الأراضي المهيأة أو القابلة للتهيئة في المستقبل من أجل البناء عليها و ذلك وفقا لأدوات التهيئة و التعمير المنصوص عليها في ق 29/90 و المراسيم المتعلقة به، و حسب م 4 ق 25/90 فإن الأراضي الفلاحية هي تلك الأراضي المنتجة بتدخل الإنسان في كل سنة أو خلال عدة سنوات إنتاج يتم إستهلاكه من طرف الإنسان أو الحيوان أو يتم إستهلاكه في الصناعة بطريقة مباشرة أو بعد تحويله.

وتقييم أو قيمة هذه العقارات يكون مختلفا مع اختلاف أنواعها،وعليه فإن تحديد طبيعة العقار المنزوع ملكيته مهم في عملية تحديد مبلغ أو قيمة التعويض.

الفرع الثاني: مشتملات الأملاك

تعتبر مشتملات الأملاك وسيلة لتقدير القيمة الحقيقية للتعويض،حيث أن مشتملات الأملاك تتمثل في مجموعة العوامل المادية و القانونية و الإقتصادية التي من خلالها يتم تحديد قيمة العقار ومنه تحدد قيمة التعويض.[1]

انطلاقا مما سبق فإن العقارات المبنية عند تقييمها فإنه يتم النظر إلى مساحتها، المواد المستعملة في البناء، القِدم، عدد الطوابق،عقدالملكية،الرهن، الإرتفاقات،الموقع و التطور الإقتصادي بالمنطقة ونحو ذلك،و الأراضي الصالحة للبناء عند تقييمها يتم مراعاة مساحة الأرض،اتصالها بالطرق العامة و بشبكات التهيئة (الكهرباء،الغاز،الصرفالصحي،شبكة المياه)، موقع الأرض، درجة التطور الإقتصادي، الإرتفاقات،تحديد العلو(c.o.s) و تصنيف الأرض وفق أدوات التعمير إلى أراضي عمرانية.[2]

ومن زاوية أخرى فإن الأراضي الواقعة في المناطق الريفية تنقسم إلى أراضي فلاحية مبنية وأراضي فلاحية غير مبنية،فيتم النظر لهاته الأراضي من ناحية ما إذا كانت أراضي صحراوية أو شبه صحراوية أو تلية أو محروثة وماهي المحاصيل التي تنتجها وهل هي مشجرة ومانوع الأشجار، ونوع التربة، خصوبتها،موقعها و حالة صيانة التربة ونحو ذلك.[3]

---

[1] حمدان جيلالي، المرجع نفسه، ص 225.

[2] http : // modle.univ-medea.dz ,leilakesseir, le27/03/2021 a 17:00 heure.

[3] حمدان جيلالي، المرجع نفسه، ص 226.

الفرع الثالث: الإستعمال الفعلي للأملاك

يجب معرفة ما إذا كان العقار الذي سوف يتم نزع ملكيته مستغلا أو غير مستغل،وإذا كان العقار مستغل فيجب تحديد كيفية استغلاله و استعماله أي هل هو مستغل بصفة قانونية أو لا، لأن التعويض لا يتم بالنسبة للإستعمالغير مشروع.[1]

و يتم تحديد كيفية الإستعمال و الإستغلال من أجل التعويض العادل و المنصف و الذي يُعتبر أحد شروط التعويض،ومثال ذلك قيام الإدارة بنزع ملكية عقار مبني من أجل الزراعة على الأرض المبني عليها العقار فإن التعويض يكون على أساس أنه عقار مبني وليس على أساس أنه يُستعمل في الفلاحة.[2]

و بناء على ما سبق ذكرهفإن مبلغ التعويض يتم تحديده وفقا للقيمة الحقيقية للأملاك الناتجة عن طبيعة الأملاك أو مشتملاتها أو الإستعمال الفعلي للأملاك،وتتمثل طبيعة الأملاك في نوعية العقار المراد تقييمه لأن كل نوع من العقارات له عوامل مساعدة في تقييمه كنوعية التربة و المساحة و الموقع و الإرتفاقات والشكل، وهذا مايُعرف بمشتملات الأملاك.

إضافة إلى تحديد ما إذا كان العقار مستعملا و كذا كيفية إستعماله بمعنى توفر عنصر الإستعمال الفعلي للأملاك.

المطلب الثالث: صور التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن الأضرار الناتجة عن نزع الملكية للمنفعة العامة يجب أن يتم التعويض عنها كما ذكرنا سابقا،و هذا التعويض له عدة أشكال أي قد يكون نقدا أو عينا كما قد يكون رئيسي أو تبعي،بالإضافة إلى أن هنالك عوارض تكون عائق أمام دفع التعويض.

و لدراسة هاته النقاط بشكل أوضح وضعنا لهذا المطلب ثلاثة فروع،حيث يتمثل الفرع الأول في التعويض من حيث الطبيعة و الفرع الثاني نتناول فيه التعويض من حيث القيمة و كآخر فرع نتطرق فيه لعوارض دفع التعويض.

---

[1] إيمان العباسية شتيح، (نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري)، مجلة الدراسات و البحوث القانونية،العدد الثاني، ص (249-266) 253-254.

[2] سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، ص 70.

الفرع الأول: التعويض من حيث الطبيعة

إن التعويض من حيث طبيعته يقسّم إلى قسمين أو نوعين وهما التعويض النقدي والتعويض العيني،وهذا ما يستخلص من جملة : "تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي" المنصوص عليها في م 25/2 ق 11/91،أي أن التعويض قد يكون نقديا و قد يكون عينيا.

أولا: التعويض النقدي

يتم دفع التعويض على شكل مبلغ نقدي لمالك العقار أو صاحب الحق العيني،ويتم الدفع بالعملة الوطنية من قِبل الإدارة النازعة للملكية وبالتالي لا يجوز أن يقوم الطرفان بالإتفاق على غير ذلك أي الإدارة النازعة و المنزوع ملكيته لايمكنهماالإتفاق على دفع التعويض بغير الدينار الجزائري وهذا حسب نص م 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 والتي نصت على مايلي: "تحدد التعويضات نقدا و بالعملة الوطنية....." وهذا كأصل عام.[1]

وحسب م 34/2 من المرسوم 186/93 فإن مستأجر المحل السكني لغرض مهني يمكن تعويضه عن حرمانه من الإنتفاع تعويضا نقديا كإضافة لتعويض الرحيل.[2]

ثانيا: التعويض العيني

على الرغم من أن التعويض النقدي هو عبارة عن مبدأ عام في نظام نزع الملكية كما ذكرنا سابقا لكن يجوز للطرفين أي الإدارة النازعة و المنزوع ملكيته الإتفاق على الشكل الذي يتم الدفع به.[3]

وعليه فالتعويض العيني هو تعويض مثله مثل التعويض النقدي أي يمكن للإدارة النازعة أن تقوم بتعويض المنزوع ملكيته عينيا.[4]

---

[1] رقيق خالد، (التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري)، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية - قسم الحقوق - جامعة محمد خيضر ببسكرة–الجزائر- ، 2013-2014، ص45.

[2] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 186/93: المؤرخ في 7صفر1414 ه الموافق ل 27يوليو1993 المحدد لكيفيات تطبيق قانون 11/91، (الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 12صفر1414 الموافق ل أول غشت 1993)، المادة 34، ص 32.

[3] إيمان العباسية شتيح، المرجع نفسه، ص 256.

[4] المادة 25، قانون 11/91، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

و التعويض العيني يكون بالنسبة لمستأجري المحلات السكنية ذات الإستعمال المهني أو السكني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها والحرفيين و الصناعيين المطرودين،و ذلك بترحيلهم و تعويضهم بمحلات معادلة للمنزوعة.[1]

والمشرع لم يحدد إذا ما كان المحل المقترح يجب أن يكون في نفس المنطقة التي كان فيها المحل المنزوع بل نص على أنه يجب أن يكون المحل معادلا للمحل الذي تم اخلاؤه،و عليه فالشرط الوحيد في التعويض العيني هو أن يكون معادلا أي مماثل للمحل المنزوع.[2]

الفرع الثاني: التعويض من حيث القيمة

إن التعويض من ناحية القيمة ينقسم إلى نوعين ألا وهما التعويض الرئيسي و التعويض التبعي،وسنرى هذان النوعان من التعويض كالآتي:

أولا: التعويض الرئيسي

وهو تعويض يتم دفعه من طرف الإدارة النازعة للطرف المنزوع ملكيته سواء كان هذا التعويض نقدي أو عيني،ويُدفع هذا النوع من التعويض للمالك وصاحب الحق العيني التبعي و ذلك نظرا لما لحقه من ضرر،و يتم تحديده من خلال القيمة الحقيقية للأملاك والتي نستنتجها كما ذكرنا سابقا من طبيعة الأملاك و مشتملاتها و استعمالها الفعلي.[3]

ثانيا: التعويض التبعي

إن المضرور من عملية النزع على الرغم من أنه يُعوض و هو ما يُعرف بالتعويض الرئيسي إلا أنه يتم تعويضه عن جميع الأضرار الأخرى الناتجة عن نزع الملكية وذلك وفقا لمبدأ العدل في التعويض أي يكون التعويض شامل لكافة الأضرار الناتجة عن النزع،والتي نجد منها المصاريف التي ينفقها المالك لنقل لوازمه جرّاء الرحيل لمكان جديد أي بما يُسمّى بتعويض الرحيل.[4]

---

[1] المادة 34، المرسوم التنفيذي 186/93، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.
[2] حمدان جيلالي، المرجع نفسه، ص 240.
[3] سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، ص79.
[4] المادة 34، المرسوم التنفيذي 186/93، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

الفرع الثالث: عوارض دفع التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن المشرع ألزم الإدارة النازعة بالتعويض للمضرور من النزع وذلك من أجل جبر ضرره، ولكن قد لا يتم التعويض لسبب أو لآخر وذلك ما يُعرف بموانع أو عوارض التعويض، والتي سنتطرق إليها فيمايلي :

أولا: التأخر في دفع التعويض

إن الإدارة النازعة قد تودِع مبلغ التعويض لدى الخزينة ولكن المبلغ المودع في الخزينة لم تقم بدفعه و تأخرت في ذلك بالنسبة لمستحقيه خاصة إذا كان تقدير التعويض نهائي،حيث يصبح نهائي بفوات مدة الطعن في القرار حسب نص م 26 ق 11/91.[1]

و بالتالي يختل شرط من شروط التعويض و هو التعويض القبلي و الذي يُعتبر من أهم شروط التعويض وذلك لما فيه ضمان للمضرور من النزع،ومما لا شك فيه أن عدم توفر أحد الشروط المتعلقة بالتعويض يؤدي بنا إلى القول بأن التعويض غير مستوفي للشروط ولايُعتبرتعويضا،ومنه فالملكية لا يمكن نزعها من مالكها و ذلك راجع إلى أن النزع لكي يكون قانونيا يجب أن يرتبط بالتعويض.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع عليه أن يبادر بإصدار مرسوم تطبيقي يحدد طرق دفع التعويض والعقوباتاللاحقة بالإدارة عن هذا التأخير،وعليه فإنه من جهة يُنصِف المنزوع ملكيته ومن جهة أخرى يُعطي مصداقية أكبر للإدارة أمام الأفراد.[2]

ثانيا: المصاريف و التكاليف

إن عملية نزع الملكية من أجل إنجازها يجب توفر مصاريف لذلك،فنجد مثلا مصاريف الطابع الجبائي والتي كلف المشرع الخزينة بها.

كما أن نزع الملكية قد يكون ودي وبذلك يتم دفع المصاريف من قِبلالإدارة وبعد إتمام عملية النزع تقوم الإدارة بخصمها من مبلغ التعويضات،أما إذا كان غير ودي فإن المصاريفالقضائية تقع على أحد الأطراف بعد تحميل القضاء له بذلك.

---

[1] حمدان جيلالي، المرجع نفسه، ص 272-273.

[2] وناس عقيلة، (النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري)، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق - قسم العلوم القانونية - جامعة الحاج لخضر بباتنة - ، 2006، ص 105.

و من هذا المنطلق فإن المصاريف المخصومة من التعويض قد يؤدي ذلك إلى التنازع حولها،وهذا التنازع يتحمل مصاريفه القضائية المضرور من النزع وهذا ما يُفهم من عدم قيام المشرع بالنص على هذه الحالة عكس ماكانت عليه في الأمر 48/76 والتي نصت مادته 18 على أن الإدارة هي من تتحمل نفقات الدعوى الإبتدائية (قضاء درجة أولى)،وهذا ما يؤدي بالمنزوع ملكيته من التراجع في سلوك طريق القضاء وذلك لما فيه من مشقة مالية جرّاء تحمله للمصاريف،إضافة إلى أن مبلغ التعويض الذي سوف يتحصل عليه المضرور من النزع يأخذ وقت طويل نظرا لطول إجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لذلك المبلغ.[1]

ثالثا: إعادة تقييم التعويض

حسب م 10 ق 11/91 فإن إنجاز نزع الملكية يتم تحديده في قرار النزع وهذه المدة لا يجب أن تتجاوز 4 سنوات و يُمكن أن تُجدد مرة واحدة بنفس المدة،وعبارة إنجاز نزع الملكية الواردة في م 10 ق 11/91 لا تعني الحيازة لأن هذه الأخيرة يجب أن يتم إخلاء العقار المنزوع لكي تتحقق.[2]

والإخلاء يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط نصت عليها م 29 من المرسوم التنفيذي 186/93 والمتمثلة في إرسال محافظ التحقيق لملف التحقيق الجزئي إلى الوالي ويشتمل على المخطط الجزئي،المحضر النهائي،الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق وكذا قائمة العقارات.[3]

وبالتالي عند توفر تلك الشروط المذكورة في المادة السابقة يتحقق الإخلاء و بعدها تتم الحيازة من طرف الإدارة،لكن هذه الأخيرة قد تتماطل في الحيازة و بالتالي يكون هنالك تأخر و تماطل في دفع التعويض.

استنادا لما سبق وعلى الرغم من التماطل في التعويض إلا أن المنزوع ملكيته له الحق في المطالبة بإعادة التقييم لأن وقت التقييم يجب أن يكون متناسب مع وقت إنجاز النزع.

وعليه فهذا الحق أي حق إعادة التقييم هو حق للمنزوع ملكيته ولا يمكن للإدارة المطالبة به حتى ولو نقصت القيمة الحقيقية للعقار والحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض.[4]

---

(1) سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، ص 83-84.
(2) المادة 10، قانون 11/91، المرجع نفسه، ص 695.
(3) المادة 29، المرسوم التنفيذي 186/93، المرجع نفسه، ص 31.
(4) سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، ص 82-83.

وبناءا على ماسبق فإن التعويض من حيث الطبيعة يتم دفعه نقدا للمالك أو لصاحب الحق العيني من طرف الإدارة النازعة للملكية و بالعملة الوطنية،كما أن الدفع يُمكن أن يكون عينيا بمعنى أن تقوم الإدارة بتعويض المضرور بمحل مماثل أي معادل للمحل المنزوع و هذا هو الشرط الوحيد الذي نص عليه المشرع ولا يهم إذا كان المحل المُعوّض به يوجد في نفس منطقة المحل المنزوع أم لا،أما التعويض من حيث القيمة فيتمثل في التعويض الرئيسي والذي يتم دفعه من الإدارة النازعة للمضرور من عملية النزع وسواء كان نقديا أو عينيا ويُحدد من القيمة الحقيقية للأملاك والناتجة عن تحديد طبيعة الأملاك أو مشتملاتها أو استعمالها الفعلي،وكذا التعويض التبعي والذي من خلاله يُعوّض المضرور عن كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب و هذا مايُعرف بشرط العدل في التعويض،وتلك الأضرار نجد منها المصاريف التي يُنفقها المالك لنقل لوازمه بسبب الرحيل،كما أن التعويض قد لا يتم دفعه وذلك بسبب التأخر في الدفع أو بسبب التكاليف والمصاريف أو بسبب طلب إعادة تقييم التعويض وهذه الأسباب تُسمّى بموانع أو عوارض التعويض.

المبحث الثاني: القواعد التقنية لتقدير التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن القواعد التقنية لتقدير التعويض أو بمعنى آخر فإن الجانب التطبيقي بالنسبة لتقدير التعويض يتمثل في مجموعة من المراحل أو النقاط،والتي سنتطرق إليها بالتفصيل من خلال دراستنا لها وفق ثلاث مطالب،فالمطلب الأول نتطرق فيه لإجراءات تحديد التعويض والمطلب الثاني نتناول فيه تقييم العقارات على أن نتطرق في المطلب الثالث لإيداع التعويض.

المطلب الأول: إجراءات تحديد التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن تحديد التعويض يكون وِفق مجموعة من الإجراءاتتتمثل في المرحلة التحضيرية وهذا ما سنتطرق له في الفرع الأول و كذا المرحلة التقييمية و التي سنتناولها في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث والأخير في هذا المطلب فيتمثل في المرحلة التقريرية.

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

إن العمل أو المرحلة التحضيرية بالنسبة لتقييم العقارات يكون من خلال جمع الوثائق المساعدة في عملية التقييم بدقة كالخرائط و المخططات و العقود ونحو ذلك، إضافة إلى تحديد طبيعة العقار و مشتملاته من حيث ما إذا كان أرض فلاحية أو صالحة للبناء أو عقار مبني للغرض السكني أو التجاري وكذا تحديد شكله ومساحته و موقعه و نحو ذلك، و هي تلك العوامل المساعدة و المؤثرة في عملية التقييم.[1]

أما بالنسبة لتحديد التعويض الخاص بنزع الملكية فيتمثل في تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم ويسمى ذلك بالتحقيق الجزئي وهذا حسب نص م 16 ق 11/91.[2]

كما أن هذا التحقيق أي الجزئي يُسند للمحافظ المحقق معيّن من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم[3]، ويتم تعيينه من قِبل الجهة المختصة وذلك حسب نص م 12 من المرسوم التنفيذي 186/93.

---

[1] http : // modle.univ-medea.dz ,leilakesseir, le27/03/2021 a 17:00 heure.

[2] وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 89.

[3] المادة 17، قانون 11/91، الصفحة نفسها.

و يُنجز المحافظ المحقق تصميم جزئي للأراضي و البنايات المطلوب نزع ملكيتها و يحدد كذلك طبيعة و مشتملات تلك العقارات كما ذكرنا سابقا، و يمكن الطعن في قرار تعيينه بالبطلان.[1]

لكن و بالنظر لمهمة المحافظ المحقق فنجد بأنها تعتبر جزء من المرحلة التحضيرية ككل و ذلك لأن مهمته بحد ذاتها تحتاج إلى إجراءات تحضيرية تتم عند التصريح بالمنفعة العامة، و المحافظ يتمثل عمله فيأخذ العناصر الواردة في قرار التصريح بالمنفعة العامة و ينظر في تقريره إلى مدى مطابقتها مع التقرير.[2]

و تتمثل الإجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض في:

1- وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور.

2- تقوم اللجنة بالإستماع لأي شخص تريد، وتقوم بتدوين المعلومات و الإستنتاجات.

3- بناءا على طلب من المعنيين يتم إعطاء نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق لكل منهم.

4- وبعدها يتم نشر القرار الخاص بالتصريح بالمنفعة العامة في الجريدة الرسمية، ويتم إبلاغ المعنيين ويعلق القرار في مقر البلدية التي يقع فيها العقار المطلوب نزع ملكيته.[3]

الفرع الثاني: المرحلة التقييمية

إن هذه المرحلة من خلالها تتم عملية التقييم بالإعتماد على إحدى الطرق الخاصة بالتقييم و التي سنتناولها في المطلب اللاحق و هاته المرحلة تأتي بعد المرحلة التحضيرية مباشرة أي بعد تحديد العوامل المساعدة في تقييمه.[4]

و في هذه المرحلة وحسب موضوع دراستنا فإن الإدارة النازعة تقوم بإخطار إدارة أملاك الدولة من أجل قيامها بعملية التقييم، وذلك بعد إرسال ملف من الإدارة النازعة لإدارة الأملاك الوطنية، ويتكون الملف من:

---

[1] وناس عقيلة، المرجع نفسه، ص 89-90.
[2] سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، ص 71.
[3] المواد 6، 7، 9 و 11، قانون 11/91، المرجع نفسه، ص 694-695.
[4] http : // modle.univ-medea.dz ,leilakesseir, le27/03/2021 a 17:00 heure.

1-قرار التصريح بالمنفعة العامة.

2- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين ذوي الحقوق وهذا حسب نص م18 و 19 ق 11/91.[1]

الفرع الثالث: المرحلة التقريرية

بعد قيام الإدارة المكلفة بالتقييم وهي إدارة أملاك الدولة يتم إعداد محضر من قِبلها يكون التعويض فيه مقدر بالمتر المربع للعقار العادي وتقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية.[2]

يتم وضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين خلال 15 يوما من أجل إفصاحهم عن قبولهم للمبلغ من عدمه.[3]

و في الأخير لتقدير أو تحديد قيمة التعويض يجب اتباع مجموعة من الإجراءات، و أولها نجد المرحلة التحضيرية و التي يقوم من خلالها المحافظ المحقق بالتحقيق الجزئي و ذلك من خلال تحديد الأملاك و الحقوق العقارية و هوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، و بعد ذلك يتم الإنتقال للمرحلة التقييمية و هي عبارة عن عملية تقييم أو إعطاء قيمة تجارية للعقار محل النزع و يتم ذلك من طرف إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من قِبل الإدارة النازعة و حصولها على ملف يحتوي على مجموعة من الوثائق إلى غاية الوصول للمرحلة التقريرية و هي آخر مرحلة و التي من خلالها يتم إعداد محضر من قِبل إدارة أملاك الدولة يحتوي على التعويض المحدد بالمتر المربع بالنسبة للعقار العادي و كذا على التعويضات الأخرى و المحددة حسب القيمة النفعية.

المطلب الثاني: تقييم العقارات

إن تقييم العقارات أو العقار هو عبارة عن وضع ثمن تجاري لعقار ما ويكون نقدا لهدف معين و في زمن محدد و بطرق مميزة،و ذلك بعد القيام بالإجراءات السالفة الذكر ويقوم به أشخاص مؤهلون لذللك،و عملية التقييم تختلف من عقار لآخر.[4]

---

[1] إيمان العباسية شتيح، المرجع نفسه، ص 255.
[2] سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، ص 73.
[3] المادة 38، المرسوم التنفيذي 186/93، المرجع نفسه، ص 33.
[4] http : // modle.univ-medea.dz ,leilakesseir, le27/03/2021 a 17:00 heure.

و عليه فسنقوم بدراسة هذا المطلب من خلال ثلاث فروع،فأولهم نتناول فيه تقييم الأراضي الفلاحية و الفرع الثاني خصصناه لتقييم الأراضي الصالحة للبناء أما العقارات المبنية فسنتطرق لها في الفرع الثالث و الأخير.

الفرع الأول: تقييم الأراضي الفلاحية

إن كل أرض منتجة أو تنتج بتدخل الإنسان سواء كان الإنتاج سنويا أو من خلال عدة سنوات و ذلك الإنتاج يتم استهلاكه من طرف البشر أو الحيوانات أو يتم استهلاكه في الصناعة بصفة مباشرة أو بعد تحويله تعتبر تلك الأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.[1]

و يتم تقييمها من خلال دراسة العوامل المؤثرة في عملية التقييم و كذلك باتباع طرق معينة في التقييم،ويكون ذلك كالتالي:

أولا: عوامل تقييمها

هنالك مجموعة من العوامل تؤثر في عملية التقييم فمنها العوامل المادية والتي من خلالها ننظر للأرض المراد تقييمها من حيث طبيعة التربة و نوعيتها و نوعية الأغراس و الظروف المناخية و شكل الأرض و التضاريس و إذا ماكانت تتوفر على المنافذ و الممرات إضافة إلى حالة صيانة التربة،وكذا هنالك عوامل إقتصادية حيث يتم النظر إلى المنطقة المتواجدة فيها تلك الأرض محل التقييم من حيث ما إذا كانت متطورة إقتصاديا أو لا بالإضافة إلى موقعها فكلما كانت قريبة من السوق و المراكز التجارية و السكنات التجمعية كلما كانت قيمتها مرتفعة ،دون أن ننسى العوامل القانونية و المتمثلة في الإرتفاقات القانونية سواء تلك المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير و هي إرتفاقات القانون العام أو إرتفاقات القانون الخاص و المتمثلة في حق المرور بالنسبة للأراضي المحصورة.[2]

ثانيا: طرق تقييمها

يتم تقييم الأراضي الفلاحية من خلال مجموعة من الطرق،حيث تقيّم إما عن طريق المقارنة أو بطريقة سعر الهكتار المتوسط أو عن طريق المردودية أو من خلال الدخل.

---

[1] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري: المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 ه الموافق ل 18 نوفمبر سنة 1990، (الجريدة الرسمية عدد 49، أول جمادى الأولى عام 1411 ه)، المادة 04، ص 1561.

[2] حرز الله كريم، (النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري)، أطروحة لنيل درجة دكتوراه "ل.م.د" - الطور الثالث - حقوق – تخصص : القانون الخاص - ، كلية الحقوق - جامعة يحي فارس بالمدية - ، 2014- 2015، ص من 144 إلى 147.

أ) طريقة المقارنة

يتم تطبيقها في حالة وجود عناصر مقارنة بكثرة في السوق العقارية بالنسبة للأرض الفلاحية المراد تقييمها،أو بمعنى آخر يجب أن تكون هنالك عمليات بيع أو شراء للأراضي الفلاحية المطابقة للأرض محل التقييم،ويتم تطبيق هذه الطريقة من خلال المرور بمجموعة من الخطوات و هي:

1- تحديد مواصفات الأرض المراد تقييمها كتحديد شكلها ونوع تربتها و موقعها و مساحتها و نحو ذلك.

2- إجراء أبحاث عن عمليات البيع أو الشراء حديثة العهد بالنسبة للأراضي المشابهة للأرض محل التقييم و تكون تلك الأبحاث معمقة.

3- قيام المقيِّم العقاري بدراسة و تحليلمعاملات البيع أو الشراء و كذا الأسعار المطبقة عليها و التأكد من مصداقيتها.

4- استبعاد الأسعار الغير منطقية و ذلك من أجل استنتاج القيمة المرجعية للتقييم من تلك العناصر (عناصر المقارنة) وتطبيقها مباشرة على الأرض المراد تقييمها،وبالتالي تصبح تلك القيمة هي القيمة التجارية للأرض المراد تقييمها.[1]

ب) عن طريق السعر المتوسط للهكتار

لتقييم الأرض الفلاحية عن طريق السعر المتوسط للهكتار يجب دراسة المعاملات العقارية المحلية التي لها تشابه كبير مع الأرض المراد تقييمها،ويتم ذلك من خلال اتباع الإجراءات التالية:

1- تحديد مواصفات الأرض محل التقييم من حيث مساحتها و موقعها و وجود المنافذ و الممرات من عدمها و شكلها و نحو ذلك.

2- القيام بأبحاث معمقة في السوق العقارية حول التصرفات أو المعاملات العقارية الحديثة بالنسبة للأراضي المشابهة للأرض محل التقييم.

3- دراسة و تحليل المعاملات و كذا الأسعار المطبقة عليها و التأكد من مصداقيتها.

[1] المرجع نفسه، ص 147-148.

4- استبعاد الأسعار التي لا تعكس السعر المتعامل به في السوق العقارية في تلك الفترة.

5- حساب السعر المتوسط للهكتار بالنسبة للقطع الأرضية التي نعتمد عليها(عناصر المقارنة) و نطبقه على مساحة الأرض المراد تقييمها.[1]

ج) عن طريق المردودية

يتم تقييم الأرض الفلاحية حسب هذه الطريقة بالنظر إلى مردوديتها أي إلى عائد الأرض الفلاحية،و هذا العائد يمثل العامل الأساسي المحدد لقيمتها في السوق العقارية.

و عليه فالأرض الفلاحية كلما كانت مردوديتها أي إنتاجها كبير كلما زاد عليها الطلب وبالتالي ترتفع قيمتها،و ينقص الطلب عليها إذا كانت مردوديتها منخفضة و هذا مايؤدي إلى انخفاض قيمتها في السوق العقارية.

وتأسيسا على ذلك فإن القيمة التجارية يتم حسابها من خلال قسمة الناتج الصافي المتوسط على معدل أو نسبة المردودية، والناتج الصافي يتم تحديده عن طريق القيام بدراسة معمقة لمعرفة حجم الإنتاج السنوي الإجمالي المتوسط للأراضي الفلاحية المماثلة للأرض محل التقييم وذلك من خلال الإعتماد على المعلومات المتوفرة لدى المصالح الفلاحية و مصالح أملاك الدولة،و بعد تحديد كمية الإنتاج المتوسط للأراضي الفلاحية المماثلة يتم تحديد قيمته على أساس سعره في سوق المنتوج الفلاحي، و بالتالي فقيمة الإنتاج الصافي المتوسط تساوي كمية الإنتاج المتوسطة ضرب سعر تسويق الوحدة من هذا المنتوج المستنتج.

القيمة المتوسطة للإنتاج الإجمالي=كمية الإنتاج المتوسطة x سعر تسويق الوحدة من المنتوج.[2]

و معدل المردودية هو عبارة عن تحديد أو تبيين العلاقة بين قيمة الأرض الفلاحية و مردوديتها،و يتم تحديده من خلال دراسة السوق العقارية المحلية المتعلقة بالأراضي الفلاحية المماثلة للأرض محل التقييم،ويتم ذلك من خلال اتباع مايلي:

1- القيام بالبحث في السوق العقارية المحلية عن المعاملات العقارية الواردة على الأراضي الفلاحية المماثلة للأرض محل التقييم.

---

[1] المرجع نفسه، ص 149.
[2] المرجع نفسه، ص 151.

2- دراسة و تحليل جميع المعاملات و استبعاد المعاملات التي تمت دون السعر الجاري التعامل به في السوق العقارية.

3- تحديد الناتج الإجمالي لكل عنصر من عناصر المقارنة و قيمته في السوق العقارية.

4- حساب معدل المردودية لكل عنصرمن عناصر المقارنة،حسب المعادلة التالية:

معدل المردودية = قيمة عنصر المقارنة / الناتج الإجمالي.

5- حساب المعدل المتوسط لهذه العناصر.

6- حساب القيمة التجارية للأرض الفلاحية محل التقييم بتطبيق العلاقة التالية:

القيمة التجارية = الناتج الصافي / معدل المردودية.[1]

د) عن طريق الدخل(الريع)

حساب القيمة التجارية للأرض من خلال الريع يكون بالنسبة للأراضي الفلاحية المؤجرة،وسواء كان بدل الإيجار نقدا أو عبارة عن جزء من المنتوج.

والقيمة التجارية للأرض الفلاحية محل التقييم = الدخل الصافي السنوي / نسبة الرسملة.

ونسبة الرسملة يتم تحديدها من طرف مصالح الفلاحة و أملاك الدولة.[2]

ه) حسب قيمة الإستبدال

هذه الطريقة يتم استعمالها بالنسبة للمغارس فتحدد قيمة المغروسات منفصلة عن الأرض الفلاحية،ولإستعمال هذه الطريقة يجب معرفة خصائص هذه المغروسات أو بمعنى آخر هناك مجموعة من المقاييس العلمية والتي يجب احترامها،حيث أن هاته المقاييس يجب أن تتوفر من أجل كثافة الغرس والتي من بينها:

- أن يكون عدد الأشجار المغروسة متناسب مع طبيعة الأرض و نوعية التربة وفي الحدود المناسبة.

---

[1] المرجع نفسه، ص 151-152.
[2] المرجع نفسه، ص 152-153.

وبالتالي فإذا كانت هذه المقاييس غير محترمة فإن مردوديتها تكون ضعيفة وينتج عن ذلك التراجع في نسبة الطلب عليها و تنخفض قيمتها في السوق،إضافة إلى أن هنالك أشجار مثمرة تكون قيمتها في السوق مختلفة(منخفضة،مرتفعة) عن أنواع أخرى وذلك راجع إلى أن هنالك أنواع من الثمار يكون الطلب عليها أكثر من أنواع أخرى.

يتم تقييم المغارس حسب عمرها أو مرحلتها الحياتية،فعندما تكون في مرحلة ماقبل الإنتاج يتم تقييمها من خلال جمع ما صُرِف منذ شراء الشجيرة إلى غاية إنشاء المغرسة و صيانتها كمصاريف شراء الشجيرة و نقلها و تحضير الحفرة و مصاريف التسميد.

أما مرحلة الإنتاج فتمتد على ثلاث فترات،فالأولى تبدأ مع نهاية مرحلة ما قبل الإنتاج و من خلالها تكون هنالك زيادة في الأغصان و تطور الجذور و كثافة الأوراق والثمار،أما الفترة الثانية تصل فيها الشجرة لأوجّ نموّها وتصل للحد الأقصى من الإنتاج،وخلال الفترة الثالثة يبدأ الإنتاج في التراجع و التناقص التدريجي.

استنادا لما سبق فإن قيمة المغرسة في هذه المرحلة =الدخل السنوي الصافي / معدل رسملتها.

والدخل السنوي الصافي هو قيمة بيع كمية الثمار المنتجة سنويا مخصوم منها جميع مصاريف الصيانة و الجني و التسويق و يُحدد على أساس الإنتاج السنوي المتوسط للثلاث سنوات الأخيرة.

أما بالنسبةلمعدل الرسملة = الدخل السنوي الصافي / قيمة المغروسات .

كما أن تقييم المغارس خلالمرحلةالعجزيتم على أساس مردوديتها و ذلك بنفس الكيفية التي يتم التقييم بها في مرحلة الإنتاج و هذا في الفترة الأولى من مرحلة العجز والتي تبقى فيها الأشجار تُنتج رغم تأثّرها بالظروف المناخية،أما الفترة الثانية من هذه المرحلة و التي تكون الشجرة فيها عاجزة عن الإنتاج فتُقيّم المغارس فيها من خلال قيمة بيع الأشجار كحطب مخصوم منها جميع المصاريف المتعلقة بقلع الأشجار و نقلها ونحو ذلك.[1]

الفرع الثاني: تقييم الأراضي الصالحة للبناء

إن الأراضي الصالحة للبناء تختلف عن الأراضي الفلاحية من حيث طرق تقييمها و الوسائل أو العوامل المؤثرة في عملية التقييم،وعليه فإن عوامل و كذا طرق تقييمها يتمثلون في:

[1] المرجع نفسه، ص من 153 إلى 156.

أولا: عوامل تقييمها

يتم دراسة مجموعة من العوامل والتي من خلالها يتم تقييم تلك الأرض محل النزع،حيث تتمثل في النظر إلى ما إذا كانت الأرض متصلة بالطرق العامة و إلى اتصالها بشبكات التهيئة (الغاز،الكهرباء،المياه،الصرف الصحي) و كذا مساحتها وشكلها وما إلى ذلك من العوامل المادية،أما العوامل الإقتصادية فتتمثل في الموقع و درجة التطور الإقتصادي بالمنطقة و النظر إلى السوق العقارية إذا كانت الأثمان فيها مرتفعة أو منخفضة،إضافة إلى ذلك النظر إلى العوامل القانونية كتحديد إمكانية البناء على الأرض من عدمها و الإرتفاقات القانونية.[1]

ثانيا: طرق تقييمها

إن الأراضي الصالحة للبناء تُقيّم من خلال تحديد السعر المتوسط للمتر المربع الواحد أو بالتقييم حسب المنطقة أو حسب العبء العقاري.

أ) حسب تحديد السعر المتوسط للمتر المربع الواحد

يتم استخدام هذه الطريقة من خلال استنتاج الأسعار المتوسطة للمتر المربع الواحد في السوق بالنسبة للأراضي المشابهة للأرض محل التقييم،و تلك الأسعار يجب أن:

1- تُفحص بشكل دقيق و جيد ، 2- إبعاد القيم الغير معقولة ، 3- جمع الأسعار المتبقية،

4- تقسيمها على عدد عناصر المقارنة.

5- نضرب السعر المتوسط للمتر المربع الواحد الذي تحصّلنا عليه في مساحة الأرض محل التقييم.[2]

ب) حسب المنطقة

نقوم بتطبيقها إذا كانت الأرض محل التقييم أي بالطول أي كلما اتجهنا للعمق تصبح واجهتها المطلة على الطريق العمومي صغيرة،أو كانت غير منتظمة في شكلها أو تضاريسها صعبة ممّا يتطلب الإنفاق عليها بكثرة[3].

ويكون تقييمها كالتالي:

---

[1] حمدان جيلالي، المرجع نفسه، ص من 252 إلى 255.
[2] حرز الله كريم، المرجع نفسه، ص من 129 إلى 131.
[3] المرجع نفسه، ص 133.

1- تقسيم الأرض إلى ثلاث مناطق في اتجاه العُمق (الطول) ب 30متر لكل منطقة و يُمكن تقسيمها ب 20أو40متر كأقصى حد،و ما تبقى منها يُعتبر أرض مُخصّصة للمساحة الخضراء أو لمساحة داخلية غير قابلة للبناء.(الملحق01)

2- تحديد سعر م^2 لكل منطقة كالتالي:

- المنطقة01 يُحدد فيها سعر الم^2 بتطبيق قاعدة المقارنة للسعر المتوسط للم^2 الواحد.

- المنطقة02 يُحدد فيها سعر الم^2 ب 60% من سعر الم^2 للمنطقة01.

- المنطقة01 يُحدد فيها سعر الم^2 ب 60% من سعر الم^2 للمنطقة02.

- المنطقة المتبقية يُحدد سعرها حسب أدنى قيمة للم^2 في السوق العقارية.[1]

3- حساب القيمة التجارية للأرض محل التقييم، و هي كالتالي:

القيمة التجارية للأرض محل التقييم = مجموع أسعار المناطق الأربعة

ج) حسب العبء العقاري

إن هذه الطريقة تُطبّق في حالة ما إذا كانت قطعة الأرض محل التقييم مهيّأة وفق قواعد التهيئة و التعمير،وكذا تعتمد هذه الطريقة على معامل شغل الأراضي (c.o.s).

وبالتالي فالتقييم من خلال هذه الطريقة يكون وِفق الخطوات التالية:

1- البحث عن أسعار المتر المربع المتعلقة بالأراضي المشابهة للأرض محل التقييم.

2- استخراج معاملات شغل الأراضي (c.o.s) المتعلقة بالأراضي المشابهة للأرض محل التقييم.

3- تحديد السعر المتوسط للمتر المربع و متوسط المعاملات المُستخرجة.

4- حساب سعر المتر المربع للأرض المراد تقييمها.

5- حساب القيمة التجارية للأرض محل التقييم.[2]

---

[1] المرجع نفسه، ص 133-134.
[2] المرجع نفسه، ص 135-136.

الفرع الثالث : تقييم العقارات المبنية

إن العقارات المبنية هي عبارة عن منشآت و مباني اندمجت بالأرض،سواءكانت فوق سطح الأرض أو في باطنها،كما أن العقارات المبنية لها عدة استعمالات ومنها الاستعمالين السكني أو التجاري[1]،وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع.

أولا : المحلات السكنية

المحلات السكنية هي عبارة عن محلات تُستعمل للسكن في الليل و النهار ماعدا المساكن المخصصة للحياة الجماعية كالفنادق و المستشفيات و الملاجئ.[2]

و المحلات المعدة للغرض السكني لها عدة عوامل تساعد أو تؤثر في عملية تقييمها،و تتمثل هاته في العوامل المادية و الإقتصادية و القانونية،حيث نجد من بينها المساحة و عناصر التجهيز والرفاهية و الموقع والمواد المُستعملة في البناء وكذا القِدم و قانون العرض والطلب و التطور الإقتصادي بالمنطقة إضافة إلى الإرتفاقات القانونية وشُغل العقار من عدمه(مؤجر أم لا).[3]

إضافة إلى ذلك فهناك مجموعة من الطرق و التي من خلالها يتم تقييم العقارات المبنية المخصصة للغرض السكني والمتمثلة في التقييم عن طريق المقارنة أو من خلال تكلفة تجديد البناء أو عن طريق الدخل.

أ) عن طريق المقارنة

من خلال هذه الطريقة يتم تقييم العقارات المبنية وِفق الإجراءات التالية:

1- حساب قيمة الوعاء العقاري(الأرض) وذلك بتطبيق نفس طريقة المقارنة المطبقة في الأراضي الصالحة للبناء.

2- تُنقِص منها قيمة التخفيض نتيجة الإزدحام.

---

[1] http : // modle.univ-medea.dz ,leilakesseir, le27/03/2021 a 17:00 heure.
[2] حرز الله كريم، المرجع نفسه، ص 159.
[3] المرجع نفسه، ص 167.

3- حساب قيمة القسم المبني بدلالة أحد المفاهيم المساحية(S.B / S.D.P.H.O / S.U.P /P.P)،و عليه فعند اختيار عناصر المقارنة يجب أن تكون هاته العناصر بدلالة المفهوم المساحي للقسم محل التقييم.

4- حساب القيمة التجارية للعقار المبني.[1]

وقبل التطرق لهذا النوع من التقييم يجب تحديد بعض المفاهيم المساحية،حيث أن:

1- S.B هي مساحة القطعة الأرضية المغطاة بالبناية،وتُحسب خارج الجدران بقياس البناية المتصلة بالأرض،وتكون في البنايات الغير مطورة للأعلى (سكن فردي مكون من طابق أرضي فقط مثل: حوش،مرآب و نحو ذلك).

و بالتالي فالقيمة التجارية بدلالة S.B = سعر الم^{2}لل S.BxS.B.

2- S.D.P.H.O تُستخدم بالنسبة للبناية المطورة للأعلى و بجميع مستوياتها المختلفة (المساكن الفردية المكونة من طابق أرضي+طابق أوّل فما فوق).

و لحساب الS.D.P.H.Oيتم ضرب مساحة كل مستوى من مستويات البناء في معامل تصحيحي (S.D.P.H.O = S.D.H.OxالمعاملS.D.P.H.O التصحيحي).(الملحق02)

و القيمة التجارية بدلالة S.D.P.H.O = سعر الم^{2}للS.D.P.H.OxS.D.P.H.O .

3- S.U.Pتُستعمل في المباني ذات الإستعمال المُشترك (عمارات ذات إستعمالسكني،إداري،تجاري).

و تتمثل في مجموع المساحات النافعة (S.U) لكل مستوى من مستويات العقار المصححة بمعاملات تصحيحية (S.U.P= XS.U المعامل التصحيحي).

والقيمة التجارية بدلالة ال S.U.P = سعر الم^{2}لل S.U.PxS.U.P.

4- المساحة بدلالة P.P تُستعمل في حالة التقييم بالشُقة.

القيمة التجارية= عدد الغُ.الر للعقار محل التقييم x قيمة الغُ.الرالمستنتجة من دراسة السوق.[2]

[1]http : // modle.univ-medea.dz ,leilakesseir, le27/03/2021 a 17:00 heure.
[2]http : // modle.univ-medea.dz ,leilakesseir, le27/03/2021 a 17:00 heure.

ب) عن طريق تكلفة تجديد البناء

من خلال هذه الطريقة يتم تقييم الوعاء العقاري(الأرض) لوحده وتقييم القسم المبني لوحده ومن ثَمَّ يتمّ جمعهما لنتحصّل على القيمة التجارية للعقار المبني.[1]

ج) عن طريق الدخل

يتم تطبيقها في حالة ما إذا كان العقار مؤجرا،و تحدد قيمته من خلال تحديد الدخل السنوي والذي يُحدَّد من خلال تحديد مجموع الحقوق و الإيجارات أو تعويضات الشغل من كل نوع يتقاضاها المالك.

و معدل الرسملة يتم تحديده من خلال دراسة المعاملات الخاصة بالعقارات المبنية و المؤجرة المشابهة للعقار محل التقييم،و بعد ذلك يتم استبعاد المعاملات التي تمت دون السعر المعمول به في السوق،و بعد استنتاج معدل الرسملة لكل عنصر من عناصر المقارنة نقوم بحساب المعدل المتوسط للرسملة،وفي الأخير نُطبِّق العلاقة التالية من أجل إيجاد القيمة التجارية للعقار محل التقييم :

القيمة التجارية = الدخل السنوي / معدل الرسملة.[2]

ثانيا: المحلات التجارية

إن المشرع الجزائري لم يُعط تعريف للمحل التجاري بل ذكر عناصره الإلزامية وهذا حسب نص م 78 ق.ت،بينما البعض من الفقهاء عرّفوه على أنه عبارة عن كتلة من الأموال المنقولة المخصصة لممارسة مهنة تجارية وتتضمن نوعين من العناصر،فالعناصر المعنوية تتمثل في الإتصال بالعملاء و كذا السمعة والشهرة التجارية وهما عنصران أساسيان أو إلزاميان يجب توفرهما في المحل التجاري،إضافة لذلك هنالك الإسم التجاري و العنوان التجاري وحقوق الملكية الصناعية و العلامات التجارية و أخيرا حقوق الملكية الأدبية و الفنية،كما أن العناصر المادية تشمل المعدات و الآلات والتي هي عبارة عن أموال منقولة مادية ويتم استغلالها من أجل المحل التجاري كالمقاعد و المكاتب و الآلات الحاسبة،إضافة إلى البضائع و التي هي عبارة عن منقولات معدة للبيع سواء كانت مواد مصنعة أو أولية معدة للتصنيع.[3]

---

[1] حرز الله كريم، المرجع نفسه، ص 170.
[2] المرجع نفسه، ص 169-170.
[3] المرجع نفسه، ص من 176 إلى 179.

ضف إلى ذلك فإن المحلات التجارية مثلها مثل المحلات السكنية لها مجموعة من العوامل المساعدة في عملية التقييم و المتمثلة في نوعية و طبيعة النشاط و كذا النمط المعيشي و المستوى الإجتماعي و سمعة و موقع المحل التجاري،إضافة إلى الوضعية القانونية و الماليةللإيجار و هذه العوامل هي عبارة عن عوامل موضوعية،كما يوجد عوامل غير موضوعية و تشمل التأثير الشخصي لصاحب المحل التجاري في الزبائن و كذا جاذبية بعض المستخدمين للمحل و تأثيرهم على الزبائن،دون أن ننسى أن العوامل الإقتصادية كذلك لها تأثير على تقييم المحل التجاري و المتمثلة في عامل أساسي و وحيد و هو الظروف الإقتصاديةالمعاشة خلال فترة التقييم.

و عليه فتقييم المحل التجاري يكون إما بطريقة المقارنة أو بواسطة رقم الأعمال أو من خلال الربح أو عن طريق التعويض على التسيير أو بواسطة معامل الموقع[1]،و كل ما سبق ذِكره سنتناوله فيمايلي:

أ) عن طريق المقارنة

هذه الطريقة لكي نقوم بتطبيقها يجب توفر عناصر المقارنة بكثرة و هي المحلات أو العقارات التجارية المشابهة لمحل التقييم و ذلك من خلال المساحة و الموقع والنشاط الممارس و الوضعية الإيجارية للمحل و نحو ذلك،و هي العوامل المذكورة سابقا.

و لتطبيق هاته الطريقة يجب اتباع مجموعة من المراحل و هي:

1- تسجيل جميع المعاملات التجارية المتوفرة في السوق و الواردة على المحلات المشابهة للمحل موضوع التقييم.

2- تحليل و دراسة تلك المعاملات و استبعاد العناصر أو المعاملات الغير منطقية.

3- استنتاج القيمة المرجعية التي نعتمد عليها في عملية التقييم.

4- حساب القيمة التجارية للمحل موضوع التقييم بدلالة S.U.P من خلال العلاقة التالية:

القيمة التجارية = قيمة المحل بدلالةS.U.PXS.U.P لمحل التقييم.[2]

---

[1] المرجع نفسه، ص من 179 إلى 182.
[2]المرجع نفسه، ص 183.

ب) بواسطة رقم الأعمال

التقييم حسب هذه الطريقة يكون من خلال مايلي:

1- استنتاج معامل رقم الأعمال من دراسة السوق.

2- حساب القيمة التجارية وفق العلاقة التالية: رقم الأعمال السنوي x معامل رقم الأعمال.

علما أن رقم الأعمال السنوي يتم تحديده من خلال حساب متوسط رقم الأعمال للثلاث سنوات الأخيرة من النشاط.[1]

ج) بواسطة الربح

إن التقييم من خلال هذه الطريقة يكون بضرب الربح السنوي الصافي في معامل الربح، و الربح السنوي الصافي يجب أن يتمثل في متوسط الثلاث سنوات الأخيرة فقط، أما معامل الربح فيتم استنتاجه من دراسة السوق العقارية.[2]

د) بواسطة التعويض على التسيير

إن عملية التقييم حسب التعويض على التسيير تتمثل في مبلغ التعويض الذي يتحصل عليه سنويا مالك المحل من الشخص الذي وضع تحت تصرفه المحل، و بالتالي فالقيمة التجارية للمحل تتمثل في قسمة مبلغ تعويض التسيير على معدل الرسملة، أما معدل الرسملة يستنتج من دراسة و تحليل السوق العقارية.[3]

ه) عن طريق معامل الموقع

يتم تقييم المحل التجاري من خلال معامل الموقع حسب مايلي:

1- تحديد معامل الموقع و الذي يكون كالتالي:

أ)- بالنسبة للمحلات الواقعة بشوارع ذات موقع تجاري ممتاز (المحلات الواقعة وسط المدينة) يكون معامل الموقع بها بين 26 و 30.

---

[1] المرجع نفسه، ص 183-184.
[2] المرجع نفسه، ص 184.
[3] المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

ب)- بالنسبة للمحلات الواقعة بشوارع ذات موقع تجاري حسن (المحلات الواقعة في محيط المدينة) يكون معامل الموقع بها بين 21 و 25.

ج)- بالنسبة للمحلات الواقعة بشوارع ذات موقع تجاري متوسط (المحلات الواقعة بضواحي المدينة) يكون معامل الموقع بها بين 16 و 20.

د)- بالنسبة للمحلات الواقعة بشوارع ذات موقع تجاري ضعيف و كذا المحلات من نوع مستودع يكون معامل الموقع بها بين 10 و 15.

2- حساب القيمة التجارية للمحل موضوع التقييم وذلك من خلال تطبيق العلاقة التالية:

القيمة التجارية = (القيمة الإيجارية السنوية x معامل الموقع) x المساحة.[1]

وبناءا على ذلك فإن العقارات يتم تقييمها حسب طبيعتها و مشتملاتها أي بمعنى أن لكل نوع من العقارات طرق معينة لتقييمها، فالأراضي الفلاحية يتم تقييمها إما عن طريق المقارنة أو حسب السعر المتوسط للهكتار أو عن طريق المردودية أو من خلال الدخل (الريع) أو عن طريق قيمة الإستبدال و التي تكون بتحديد قيمة المغرسة، أما الأراضي الصالحة للبناء فتقيم من خلال تحديد السعر المتوسط للمتر المربع الواحد أو حسب المنطقة أو حسب العبء العقاري، و كآخر نوع والمتمثل في العقارات المبنية يتم حساب قيمتها التجارية من خلال المقارنة أو بحساب تكلفة إعادة البناء من جديد أو عن طريق الدخل و هذا بالنسبة للعقارات المعدة للغرض السكني، أما العقاراتالمعدة للغرض التجاري فتكمن طرق تقييمها في طريق المقارنة أو حسب رقم الأعمال أو بواسطة الربح أو حسب التعويض على التسيير أو عن طريق معامل الموقع.

المطلب الثالث: إيداع التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن التعويض كما ذكرنا سابقا قد يكون نقدي أو عيني، رئيسي أو تبعي، و عليه فسنتناول في هذا المطلب ميعاد إيداع التعويض في الفرع الأول و طرق إيداعه في الفرع الثاني و في الفرع الثالث نتطرق لآثار الإيداع.

[1] المرجع نفسه، ص 185.

الفرع الأول: ميعاد إيداع التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

بعد إتمام إجراءات التقييم تقوم الجهة المختصة بالنزع بتبليغ القرار المتعلق بقابلية التنازل للملاك أو لذوي الحقوق العينية أو للمنتفعين[1]، وعندما تقوم الجهة المختصة بتبليغ القرار المذكور سابقا يتم دفع مبلغ التعويض، أي يكون دفع المبلغ في نفس وقت تبليغ القرار.[2]

و بالتالي فهذا الأمر يحيلنا إلى شرط من شروط الإستفادة من التعويض و المتمثل في التعويض القبلي أي دفع التعويض يكون بمجرد تبليغ قرار القابلية للتنازل بما أن هذا الأخير يسمح للإدارة النازعة بحيازة العقار المنزوع بمجرّد تبليغه لذوي الشأن، و قد يعرّض صاحبه لعدم الإستفادة من التعويض ولذلك لا يجوز أن يكون التعويض بعد تاريخ التبليغ و إلا كان مخالف للقانون.[3]

الفرع الثاني: طرق إيداع التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن إيداع أو دفع المبلغ يكون من خلال طريقتين و هما إما الإيداع المباشر أو الإيداع لدى الخزينة العمومية، و الإيداع يكون من طرف الإدارة النازعة بينما إدارة أملاك الدولة تقوم بتحديد و تقدير قيمة التعويض و ذلك من خلال إعتمادها على إحدى الطرق المذكورة سابقا.

أولا: الإيداع أو الدفع المباشر

الدفع المباشر نقصد به قيام الإدارة النازعة بدفع مبلغ التعويض بصفة مباشرة للمعني و هذا كقاعدة عامة، ولكن النصوص القانونية التي جاء بها المشرع في هذا المجال لم يحدد من خلالها كيف يكون الدفع، و بالتالي نفهم بأن الدفع وفق هذه الطريقة يكون حسب القواعد العامة التي تحكم المعاملات المالية، كما أن المستفيد من التعويض عليه أن يقدم مبررات عند تقدمه لإستلام المبلغ، و إذا كان المستفيدون من الورثة عليهم تقديم فريضة أمام الجهة المختصة، إضافة إلى ذلك فالدفع يكون مرة واحدة.[4]

---

[1] المادة 25، قانون 11/91، المرجع نفسه، ص 696.
[2] حمدان جيلالي، المرجع نفسه، ص 268.
[3] المرجع نفسه، ص 268-269.
[4] سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، ص 85.

ثانيا: الإيداع أو الدفع لدى الخزينة العمومية

إن هذه الطريقة هي عبارة عن طريقة إستثنائية للأولى، حيث يتم اللجوء لهذه الطريقة من الإيداع من قِبل الإدارة إذا رفض المنزوع ملكيته قبض أو استلام التعويض المقرر له.[1]

وبالتالي يتم مطالبة المنزوع ملكيته أو الورثة باستلام التعويض عن طريق القضاء و ذلكبطلب من الإدارة النازعة، كما أن هذا القرار القضائي يصدر حسب إجراء استعجالي و ينشر في السجل العقاري.[2]

كما أن الحالات المؤدية بالإدارة النازعة لإيداع التعويض في الخزينة العمومية و المنصوص عليها في م 35 من المرسوم التنفيذي 186/93 تتمثل في:

1- حالة ما إذا لم يتم تحديد هوية مالك العقار المنزوع.

أما المشرع الفرنسي فحدد مجموعة من الحالات التي من خلالها يتم إيداع مبلغ التعويض في الخزينة، والتي من بينها:

1- في حالة وجود رهن على العقار المنزوع.

2- في حالة ما إذا كان المستفيد من التعويض ليس ذو أهلية و لم يتقدم ممثله القانوني لقبض المبلغ.

3- في حالة ما إذا رفض المنزوع ملكيته من استلام المبلغ بعدما تم وضعه في تصرفه.

وعليه فإن المشرع الجزائري وبِعدم ذِكره للحالات المذكورة في التشريع الفرنسي واكتفى بحالة واحدة يُبرِّء ذمة الإدارة النازعة من الإلتزام بالتعويض بعد إيداعه في الخزينة العمومية.[3]

كما أنه بعد قيام المعني بإزالة الأسباب المؤدية لإيداع مبلغ التعويض في الخزينة كما ذكرنا سابقا، يلجأ للإدارة النازعة من أجل فحص المبررات المقدمة من قِبله، فإن الإدارة تأمر بتسليم المبلغ المودع في الخزينة و يتم ذلك وِفق شروط معينة وهي:

1- ألا تتجاوز مدة الإيداع 15 سنة حسب نص م 35 من المرسوم التنفيذي 186/93.

---

(1) المرجع نفسه، الصفحة نفسها.
(2) المادة 28، قانون 11/91، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.
(3) سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

2- على المعني أن يقدم العقد الناقل للملكية أو المنشئ لها إذا كان مالكا ولم يتم تحديده في قرار القابلية للتنازل حسب نص م 24 ق 11/91، أو يُثبت صفته وحقه في التعويض إذا كان مستأجرا أو منتفعا.

كما أن شروط الدفع لا تتحقق إلا إذا تم رفع أو إزالة أسباب الإيداع.[1]

الفرع الثالث: آثار إيداع التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

بعد إيداع التعويض أو دفعه كما ذكرنا سابقا فإنه ينتج عنه إخلاء الأماكن المنزوعة و كذا إنتقال الحيازة، و هذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل فيمايلي:

أولا: إخلاء الأماكن المنزوعة

إنه في حالة ما إذا تم التعويض من طرف الإدارة النازعة للمنزوع ملكيته، فإن ذلك يؤدي بالضرورة إلى إنتقال الملكية للإدارة و بالتالي يتم إخلاء المكان أو العقار المنزوع من قِبل مالكه السابق، و إذا لم يخلي المكان يصبح بصفته متعدي على العقار و يترتب على ذلك عقوبات جزائية حسب نص م 386 ق.ع والمتمثلة في الحبس من سنة إلى 5 سنوات و غرامة من 2000دج إلى 20000دج.[2]

ثانيا: إنتقال الحيازة

إن حيازة الإدارة للعقار المنزوع يجب أن تتم وِفق الإجراءات المعمول في الشهر العقاري[3]، و انتقال الملكية للإدارة النازعة يكون من خلال إصدار قرار النزع و دفع التعويض وهذا ما نصت عليه م 30 من ق 11/91 في كلمة الشكليات القانونية.

كما أن قرار النزع يتم تسجيله في مصلحة التسجيل المختصة من أجل اكتساب تاريخ و لكي يكون القرارحجة في مواجهة الغير.

بعدها يتم تحرير القرار من طرف الجهة النازعة و يودع على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا و المتمثلة في المحافظة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المنزوع، و يتم تقييد القرار على سجل الإيداع من طرف المحافظ العقاري، كما يُسلّم للمودع سند الإستلام يشار فيه إلى تاريخ الإيداع و مرتبته للتحقق من الأسبقية في الإيداع.

---

[1] رقيق خالد، المرجع نفسه، ص 54.
[2] سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، ص87.
[3] المادة 42، المرسوم التنفيذي 186/93، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

بعد ذلك يتم إيداع نسختان من القرار فإحداهما تسلم للإدارة النازعة بعد التأشير عليها بالصلاحية و ختمها، أما الأخرى فتحتفظ بها المحافظة العقارية، و يتم إفراغه في شكل معين.

إضافة لذلك فالإيداع بالمحافظة يكون خلال 8 أيام من تاريخ صدوره و يتم إعفاؤه من رسوم الشهر العقاري، كما تمدد تلك الثمانية أيام إلى 15 يوما إذا كان نزع الملكية في أكثر من ولاية، و يجب أن يكون القرار مرفق بالوثائق المتضمنة لأصل الملكية و مرجع التسجيل.

و في الأخير بعد اتباع الإجراءات المذكورة يتم التأشير على البطاقات العقارية بانتقال الملكية من المنزوع ملكيته إلى الدولة و ذلك من قِبل المحافظ العقارية.[1]

و عليه فمن خلال ما سبق فإن إيداع التعويض يكون في وقت معين و هو الوقت نفسه الذي تقوم فيه الإدارة النازعة بتبليغ قرار النزع للمعني أي لا يكون التعويض بعد تاريخ التبليغ و إلا اختل شرط من شروط الإستفادة من التعويض وهو شرط التعويض القبلي، إضافة إلى أن الإيداع يكون إما مباشرة للمعني أو عن طريق الخزينة العمومية وبعدها يتم استلامه من المعني وِفق إجراءات معينة، كما أن للإيداع آثار تتمثل في إخلاء المكان المنزوع و إلا يُعتبر معتدي على الملكية بما أنه أصبح تابع للدولة و كذلك نجد الأثر الثاني المتمثل في إنتقال الملكية للإدارة النازعة حسب إجراءات الشهر العقاري.

[1] سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، ص من 87 إلى 89.

الفصل الثاني

المنازعات القضائية الخاصة بتقدير التعويض

في نزع الملكية للمنفعة العامة

الفصل الثاني

المنازعات القضائية الخاصة بتقدير التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن التعويض من خلاله يتم جبر ضرر المضرور، و بالنسبة للتعويض المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب أن يكون عادلا و منصفا و قبليا، و هذا التعويض يتم تقديره وِفق إجراءات و طرق معينة حددتها النصوص القانونية والتنظيمية.

لكن و على الرغم من ذلك يمكن لقيمة التعويض ألا تكون متناسبة مع الضرر المحقق فيتم اللجوء للقضاء من طرف المضرور أي المنزوع ملكيته.

فبالنسبة للمنازعات القضائية الخاصة بتقدير التعويض لا تخرج في إجراءاتها عما هو مقرر في القواعد العامة المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من حيث إجراءات رفع الدعوى القضائية وضمانات المنزوع ملكيته، ودور القاضي في تسوية النزاعات المترتبة عن تقدير التعويض.

و تأسيسا على ذلك فإن المنازعات القضائية الخاصة بتقدير التعويض سنتحدث عليها في هذا الفصل من خلال مبحثين، أولهما نتناول فيه إجراءات رفع الدعوى القضائية و ضمانات المنزوع ملكيته، أما المبحث الآخر فسنتطرق من خلاله لدور القاضي في تسوية النزاعات المترتبة عن تقدير التعويض.

المبحث الأول: الإجراءات الخاصةبالدعوى القضائية و ضمانات المنزوع ملكيته

إن الدعوى القضائية الخاصة بتقدير التعويض مثلها مثل الدعاوى الأخرى يجب أن تتم وِفق مجموعة من الإجراءات، كما أن للمنزوع ملكيته أو بمعنى آخر المضرور من النزع له مجموعة من الضمانات سواء إدارية كانت أو مدنية أو قضائية.

وبالتالي فهذا المبحث سنتناوله من خلال ثلاث مطالب، فنخصص المطلب الأول لإجراءات رفع دعوى التعويضأما إجراءات التقاضي في دعوى تقدير التعويض فتناولها في المطلب الثاني أما المطلب الثالث والأخير نتناول فيه الضمانات لصالح المنزوع ملكيته.

المطلب الأول: إجراءات رفع دعوىالتعويض

إن دعوى التعويض لكي يتم رفعها بصفة سليمة و لا تكون باطلة يجب إتباع مجموعة من الإجراءات المنصوص عليها قانونا، سواء تم النص عليها في ق إ.م.إ أو في ق 11/91 و المرسوم المتعلق به.

و لذلك سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى التعويض في الفرع الأول، على أن نحدد الأشخاص الذين لهم الحق في التقاضي أو المسمون بأطراف النزاع في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث نتناول فيه ميعاد رفع الدعوى.

الفرع الأول: الجهة المختصةبالنظر في دعوى التعويض

إن الإختصاص القضائي يتمثل في الإختصاص النوعي أي هل القضاءالعادي هو المختص بالنظر في القضية أم أن المسألة من إختصاص القضاء الإداري، إضافة إلى الإختصاص الإقليمي أي أين يتم رفع الدعوى من ناحية المكان.

أولا: الإختصاص النوعي

إن القضايا المتعلقة بتحديد التعويض بسبب نزع الملكية للمنفعة العامة لم ينص المشرع الجزائري في ق 11/91 أو المرسوم التنفيذي 186/93 على ما إذا كان القضاء العادي هو المختص بها أم القضاء الإداري، بل اكتفى بعبارة : "الجهة المختصة" في ق 11/91 و عبارة : "القاضي المختص" في المرسوم التنفيذي 186/93.[1]

[1] المرجع نفسه، ص 90.

لكن بالرجوع للقواعد العامة حسب ق 09/08 فإن القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها هي من إختصاص المحاكم الإدارية والتي تفصل فيها في أول درجة بحكم قابل للإستئناف.[1]

وبالتالي وبتطبيق الأحكام العامة على قضايا تقدير التعويض بسبب نزع الملكية للمنفعة العامة فإن تلك من المسائل من إختصاص المحاكم الإدارية، و ذلك بسبب أن أحد أطراف هذه القضية هي الإدارة النازعة.

ثانيا: الإختصاص الإقليمي

إن الإختصاص الإقليمي مثله مثل الإختصاص النوعي لم ينص عليه المشرع لا في ق 11/91 و لا في المرسوم التنفيذي 186/93.

حسب ق إ.م.إ فإن الجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه هي التي يعود لها الإختصاص الإقليمي، وإذالميكنلهموطنمعروففيعودالاختصاصإلىالجهةالقضائيةالتييقعفيهاآخرموطنله، و إذا تم إختيار موطن فيؤولالإختصاصإلىالجهةالقضائية المتواجدة في دائرة الموطن المختار و هذا حسب نص م 37 ق إ.م.إ 09/08، و في حالة تعدد المدعى عليهم فإن الإختصاص الإقليمي يؤول للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن أحدهم و هذا ما نصت عليه م 38 ق إ.م.إ.[2]

وعليه فإنه يتم تطبيق القواعد المنصوص عليها في ق إ.م.إ بالنسبة لقضية تقدير التعويض بسبب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الفرع الثاني: أطراف النزاع

حسب م 13 من ق 09/08 و م26 منق 11/91 و م 39 من المرسوم التنفيذي 186/93 فإن كل ذي مصلحة و ذي صفة له الحق في رفع الدعوى أمام الجهات المختصة.

---

[1] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل25 فبراير2008،(الجريدة الرسمية عدد21، السنة الخامسة و الأربعون، المؤرخة يوم الأربعاء 17 ربيع الثاني عام 1429ه الموافق ل 23أبريل سنة 2008)،المادة 800، ص75.

[2] المادة 803، المرجع نفسه، ص76.

أولا: المنزوع ملكيته

إن المنزوع ملكيته أو بصفة عامة المضرور من عملية النزع و التي نصت عليهم م 21 ق 11/91 و هم المالك أو أصحاب الحقوق العينية أو التجار أو الصناع أو الحرفيين لهم الحق في رفع الدعوى القضائية و ذلك بصفتهم مضرورين من عملية النزع.[1]

ثانيا: الإدارة النازعة

هنالك مجموعة من القرارات يتم اتخاذها من قِبل الوالي في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و التي نجد من بينها إصدار قرار القابلية للتنازل و كذا قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وبالتالي فالوالي يكون طرفا في النزاع المتعلق بتحديد أوتقدير التعويض.[2]

وهذا ما أكد عليه القرار رقم 8247 المؤرخ في 2003/12/22 الصادر عن مجلس الدولة في القضية الواقعة بين وزير السكن ضد ورثة (ح) حيث جاء فيه على الخصوم : "... و بالنتيجة فإن بإمكان الوالي بصفته ممثل للدولة أن يكون آمرا بصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر من المستفيد من عملية النزع في قرار نزع الملكية أو إذا كانت هناك منازعة جدية بخصوص هذه الصفة"، إضافة إلى أن المجلس أقر بالتضامن في دفع التعويض المستحق بين الجهة المستفيدة و الولاية، على الرغم من أن المستأنف ضدهما(الولاية و المستفيد من النزع) طالبا بإخراج الولاية من الخصام.[3]

ثالثا: المستفيد من النزع

إن المستفيد من النزع يتم تبليغه بقرار نزع الملكية[4]، و ذلك من أجل تحديد الطرف المستفيد من عملية النزع، وبالتالي فإنه في حالة ما إذا تم التقاضي فإن المستفيد من النزع يكون طرفا في النزاع و لا يمكن إخراجه منه و هذا ما أقره مجلس الدولة في القرار الصادر تحت رقم 186808 المؤرخ في 2000/04/10، إضافة إلى أن المستفيد المباشر من عملية النزع هو الذي يلتزم بدفع التعويض و هذا حسب ما أقره مجلس الدولة في القرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06 و الذي جاء فيه : ".....حيث أنه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا و

---

(1) كتام عمر، كنوش فاتح، (التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري)، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق - تخصص قانون الجماعات الإقليمية -، كلية الحقوق و العلوم السياسية - قسم القانون العام - جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية- ، 2016 - 2017، ص 52-53.

(2) سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، ص 94.

(3) كتام عمر، كنوش فاتح، المرجع نفسه، ص 51.

(4) المادة 30، ق 11/91، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو المستفيد المباشر من العملية".[1]

الفرع الثالث: ميعاد رفع الدعوى

إنلرفع الدعوى القضائية آجال و مواعيد قانونية يجب إحترامها فلا يجوز رفعها قبل أو بعد تلك الفترة المحددة قانونا وهذا حسب القواعد العامة و المنصوص عليها في ق.إ.م.إ.[2]

أما بالنسبة لدعوى تحديد التعويض بسبب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فيتم رفعها في غضون شهر من تبليغ قرار القابلية للتنازل وهذا مانصت عليه م 26 من ق 11/91، أما م 38 من المرسوم التنفيذي 186/93 فقد نصت على أن الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عليهم الإفصاح عن المبلغ الذي يطلبونه في أجل 15 يوما، ويُستنتج من ذلك أن هاته المدة تبدأ من يوم إيداع المبلغ.

و عليه فإن هنالك تضارب في تحديد أجل رفع الدعوى من خلال المادتين السابقتين علما أن تبليغ قرار القابلية للتنازل يكون في نفس الوقت الذي يتم فيه إيداع المبلغ.[3]

كما أن القرار الصادر عن القاضي الإداري من درجة أولى يتم الطعن فيه أي الإستئناف أمام مجلس الدولة و ذلك في غضون شهرين من التبليغ الرسمي للحكم، ويبدأ سريان هذه المدة من يوم التبليغ الرسمي للحكمو تسري من تاريخ إنقضاء أجل المعارضة إذا صدر الحكم غيابيا[4]، أما بالنسبة للطعن في القرار القضائي و المتعلق بتحديد التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فلم ينص عليه المشرع و بالتالي نطبق عليه الأحكام العامة المنصوص عليها في ق 09/08 و هي المذكورة سابقا.

وبالنسبة لتحرير قرارنزع الملكية يُشترط أن يصدر قرار نهائي للنزع، أما الطعن فيتمثل في إعتراض المضرور من النزع على قيمة التعويض ولا يتمثل في مُناقشته لمشروعية النزع من عدمها، وعليه فالطعن لا يُعارض أو لا يُوقف عملية النزع.[5]

و استخلاصا لما سبق فإن دعوى التعويض حسب ق 09/08 يتم رفعها وِفق مجموعة من الإجراءات و المتمثلة في تحديد الجهة المختصة سواء من ناحية الإختصاص النوعي و الذي نقصد به هل القضية من إختصاص القضاء العادي أم الإداري أما من ناحية

---

(1) كتام عمر، كنوش فاتح، المرجع نفسه، ص 50.

(2) شاوش محمد العربي، (شروط قبول الدعوى)، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة ليسانس أكاديمي - الميدان: الحقوق و العلوم السياسية - الشعبة: الحقوق - التخصص: قانون عام - جامعة قاصدي مرباح بورقلة - كلية الحقوق و العلوم السياسية - قسم الحقوق - ، 2013-2014، ص 23.

(3) كتام عمر، كنوش فاتح، المرجع نفسه، ص 55-56.

(4) المادة 950، قانون 09/08، المرجع نفسه، ص 87.

(5) كتام عمر، كنوش فاتح، المرجع نفسه، ص 56-57 .

الإختصاصالإقليمينقصد به في أي مكان يتم رفعها هل في موطن المدعي أم المدعى عليه، كما يجب أن تتوفر الدعوى على أطراف النزاع إضافة إلى ذلك فالدعوى لها آجال معينة لرفعها، و عليه فبالنسبة لدعوى تقدير التعويض بسبب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فهي من إختصاص القاضي الإداري بسبب تواجد الإدارة كأحد أطراف القضية و يتم رفعها أمام الجهة القضائية الواقعة في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه و إذا كان الموطن غير معلوم فالإختصاص يكون للجهة القضائية الواقع في دائرة إختصاصها آخر موطن له أما في حالة إختيار موطن فيؤول الإختصاص للجهة الواقع في دائرة إختصاصها الموطن المختار أما إذا تعدد المدعى عليهم فيكون الإختصاص للجهة الواقع في دائرة إختصاصها موطن أحدهم، إضافة إلى أن أطراف النزاع تتمثل في المضرور من النزع و الإدارة النازعة و المستفيد من النزع، كما أن أجال الدعوى فيها نوع من التناقض بالنسبة لصياغة النص القانوني فالمادة 26 ق 11/91 نصت على أن رفع الدعوى يكون في غضون شهر من تبليغ قرار القابلية للتنازل بينما المادة 38 من المرسوم التنفيذي 186/93 تنص على أن الإفصاح عن المبلغ الذي يطلبونه يكون خلال 15 يوما و يُستنتج من ذلك أن هذه المدة تبدأ من يوم إيداع المبلغ علما أن إيداع المبلغ يكون في نفس الوقت الذي يتم فيه تبليغ قرار القابلية للتنازل.

المطلب الثاني: إجراءات التقاضي في دعوى تقدير التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن التقاضي بالنسبة للقضايا أو الدعاوى الإدارية يكون كتابيا و وجاهيا و هذا حسب القواعد العامة و التي نص عليها ق إ.م.إ و هذا ما يُطبق على دعاوى تقدير التعويض بسب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، و كذلك هنالك مجموعة من الإجراءات و التي تتعلق بسير الدعوى.

وعليه فهذا المطلب يتفرع إلى فرعين و هما الطابع العام لإجراءات تحديد التعويض بالنسبة للفرع الأول و التحقيق و الحكم في دعوى تقدير التعويض بالنسبة للفرع الثاني.

الفرع الأول: الطابع العام لإجراءات تحديد التعويض

المشرع لم ينص في ق 11/91 و لا في المرسوم التنفيذي 186/93 على الكيفية أو الشكل الذي يتم به التقاضي، ولكن بالرجوع للقواعد العامة و حسب م 08 و09 من ق إ.م.إ فإن المرافعات تكون مكتوبة و باللغة العربية و تكون متبادلة بين أطراف النزاع(الخصوم)، و تكون على شكل عريضة إفتتاحية تودع لدى كتابة الضبط مقابل إستلام وصل الإيداع بعد تسديد المصاريف القضائية.

إضافة لما سبق فإنها تخضع لمبدأ الوجاهية الذي نصت عليه م 03 ق إ.م.إ، وهو مبدأ تقوم عليه الخصومة بمعنى يجب على الخصوممواجهة بعضهم البعض بإدعاءاتهم و دفوعهم و إلتقائهم أمام المحكمة ولا يجوز للمحكمة الفصل بحكم ما لم يحضر الخصم الموجه له الإدعاء لسماعه و إبداء أرائه فيه و إذا رفض الخصم الحضور يترتب عن هذا المبدأ إستحالة الخصومة بين حاضر و غائب كما أن القاضي ملزم بالوجاهية وليس الأطراف فقط وهذا حسب نص م03 ق إ.م.إ، و يقوم الأطراف بتقديم مذكراتهم الجوابية في أغلب الأحيان في أجل 15 يوما من يوم تبليغه بالدعوى و ذلك أمام المحكمة من الدرجة الأولى، أما أمام مجلس الدولة فيقوم المستأنِف بتقديم مذكرته الجوابية و مستندات الإثبات في أجل شهر بداية من تاريخ إشعاره بمقرر الإستئناف من طرف أمانة ضبط المجلس.[1]

الفرع الثاني: التحقيق و الحكم في دعوى تقدير التعويض

إن دعوى تقدير التعويض بالنسبة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة تخضع لإجراءات التحقيق و إجراءات النطق بالحكم وذلك حسب نصوص ق إ.م.إ.

أولا: إجراءات التحقيق

بعد القيام برفع الدعوى أمام الجهات المختصة و في الآجال المحددة و ذلك بموجب عريضة إفتتاحية والتي يتم إيداعها لدى أمانة الضبط فإن كاتب الضبط يقوم بإحالتها لرئيس الجهة القضائية الإدارية و هذا الأخير يُعيِّن مستشار مقرر يقوم بمحاولة الصلح بين أطراف الخصومة و ذلك في أجل ثلاثة أشهر، فإذا تم الإتفاق بين الأطراف يتم إصدار قرار من القاضي يُثبِت فيه هذا الإتفاق، و إذا لم يتم الإتفاق بين الخصوم فيتم تحرير محضر عدم الصلح و تخضع المسألة لإجراءات التحقيق التي نص عليها ق إ.م.إ في مواده من 838 إلى 873.[2]

ثانيا: إجراءات النطق بالحكم

هنالك مجموعة من الإجراءات يتم إتباعها أثناء سير الجلسة و النطق بالحكم و التي من بينها أن يكون النطق بالحكم علنيا في نفس الجلسة أو يُحدد له تاريخ لاحق و يتم الإعلان عليه في الجلسة و أن يتضمن مجموعة من البيانات ومن بينها الجهة التي أصدرته و أسماء و ألقاب الخصوم و موطن كل واحد منهم و كذا تاريخ النطق بالحكم، كما لايجوز النطق بالحكم إلا بعد

[1] المرجع نفسه، ص58-59.
[2] المرجع نفسه، ص 59-60.

تسبيبه و يتم التوقيع على أصل الحكم من رئيس المحكمة و أمين الضبط و القاضي و يُحفظ أصل الحكم في أرشيف الجهة القضائية، إضافة إلى أنه يجوز للخصوم تقديم ملاحظاتهم الشفوية من أجل دعم طلباتهم الكتابية.[1]

و استنادا لما سبق فإن إجراءات التقاضي بالنسبة للدعاوى الإدارية و خاصة دعوى تقدير التعويض جرّاء نزع الملكية للمنفعة العامة تتمثل في كتابة المرافعات باللغة العربية و تبادلها بين الخصوم و تكون الدعوى على شكل عريضة إفتتاحية تودع لدى كتابة الضبط مقابل إستلام وصل الإيداع بعد تسديد المصاريف القضائية، كما أنه يجب أن يقوم الخصوم بمواجهة بعضهم البعض بإدعاءاتهم و دفوعهم وإلتقائهم بالمحكمة، إضافة إلى أنه بعد رفع الدعوى وِفقا للإجراءات المعمول بها قانونا يقوم كاتب الضبط بإحالتها لرئيس الجهة القضائية المختصة و الذي يقوم بدوره بتعيين مستشار مقرر من أجل محاولة الصلح بين الخصوم في غضون ثلاثة أشهر وهنا نكون أمام أمرين، إمّا يُصدر القاضي قرار يُثبت فيه أن الخصوم إتفقوا فيما بينهم و هذا في حالة الإتفاق و إمّا أن يقوم بتحرير محضر عدم الصلح و يتم إخضاع المسألة لإجراءات التحقيق طِبقا للمواد من 838 إلى 873 ق 09/08 و ذلك إذا لم يتم الصلح و الإتفاق بين الأطراف، و النطق بالحكم يكون علنيا في نفس الجلسة أو يُحدّد له تاريخ لاحق و يتم الإعلان عليه في الجلسة و لا يجوز النطق بالحكم إلا بعد تسبيبه و يكون أصل الحكم موقع عليه من طرف رئيس المحكمة و أمين الضبط و القاضي ويتم حفظه في أرشيف الجهة القضائية المختصة بالنزاع، كما يجوز للخصوم تقديم ملاحظات شفوية من أجل دعم طلباتهم الكتابية دون أن ننسى بأن الحكم يتضمن مجموعة من البيانات و التي من بينها إسم الجهة التي أصدرته و أسماء و ألقاب الخصوم، و كل هذا طبقا لأحكام ق 09/08.

المطلب الثالث: الضمانات لصالح المنزوع ملكيته

إن مالك العقار له مجموعة من الضمانات من أجل حماية ملكيته العقارية، حيث تتمثل في الضمانات المدنية و كذا الضمانات الإدارية و أخيرا الضمانات القضائية.

وبالتالي ففي هذا المطلب نتطرق للضمانات الإدارية في الفرع الأول و للضمانات المدنية في الفرع الثاني و الضمانات القضائية في الفرع الثالث.

[1] المادة من 270 إلى 298 و من 884 إلى 888، ق 09/08، المرجع نفسه، ص من23 إلى 25 وص 82.

الفرع الأول: الضمانات الإدارية

إن الملكية العقارية قد ترد عليها مجموعة من التصرفاتسواء كانت من الإدارة أو من المالك نفسه،فبالنسبة للإدارة يفرض عليها القانون إحترام المالك وملكيته و عدم التعرض إليها، أما المالك فيمكن للقانون جبره على تصحيح خطئه.

أولا: حماية العقار من تصرفات الإدارة

هنالك مجموعة من التصرفات التي قد تقوم بها الإدارة سواء كانت تصرفات نهائية أو مؤقتة، فبالنسبة للتصرفات النهائية نجد التأميم و نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فالأول يتم بموجب قانون ومقابل تعويض و هذا حسب نص م 678 ق.م، و بالتالي فالنص القانوني والتعويض هما عبارة عن ضمان إداري للملكية العقارية، أما الثاني و هو نزع الملكية من أجل المنفعة العامةو الذي يتم من خلال مجموعة من الإجراءات بداية من التصريح بالمنفعة العامة إلى غاية الوصول لقرار النزع و يكون ذلك مقابل تعويض، وبالتالي فهذه الإجراءات والمنصوص عليها في ق 11/91 و المرسوم التنفيذي 186/93 فإن الملكية العقارية لها ضمان إداري و محمية من أي تصرف إداري غير مشروع.

أما التصرفات المؤقتة فتتمثل في الإستيلاء المؤقت و التسليم الإستعجالي للعقار، فعند لجوء الإدارة للإستيلاء المؤقت نجد أن القانون فرض عليها مجموعة من القيود و ذلك بتحديد سبب الإستيلاء وأن يكون العقار الذي تم الإستيلاء عليه من نوع الملك الخاص ولا يجوز الإستيلاءعلى المحلات السكنية، كما يصدر بشكل كتابي تُحدد فيه طبيعته وصفته و هدفه و مدته ومبلغ التعويض، أما التسليم الإستعجالي للعقار فيكون بلجوء الإدارة للقضاء الإداري طالبة منه تسليم العقار التابع لأحد الخواص لشخص من أشخاص القانون الخاص و ذلك بأمر إستعجالي، وعلى الرغم من أنه استيلاء مؤقت و غير دائم إلا أنه يتم مقابل تعويض و ذلك بسبب الخطورة التي قد يُسببها ذلك المنع من حقه في الملكية بصفة مستعجلة.[1]

ثانيا: حماية العقار من تصرفات المالك

قد يقوم المالك بمجموعة من التصرفات والتي قد تمس بالملكية العقارية وسواء كانت تلك التصرفات بالنسبة للعقارات الحضرية أو الفلاحية.

[1] سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، ص من 102إلى 104.

بالنسبة للعقارات الحضرية فقد نص ق 29/90 و المراسيم المتعلقة به على مجموعة من الضوابط و التي من خلالها يتم التقليل و الحد من الإستغلال الفوضوي للأراضي الصالحة للبناء و المتمثلة في أدوات و رخص و شهادات التعمير، فالأدوات هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي أما الرخص و الشهادات تتمثل في رخصة التجزئة و رخصة البناء و رخصة الهدم و شهادة التقسييم و شهادة التعمير و شهادة المطابقة.

أما العقارات الفلاحية أو الأرض الفلاحية يجب المحافظة على طابعها الفلاحي و إلزام مالكيها باستغلالها في الفلاحة، و القانون هو وحده الذي يسمح أو يمنع منح الرخص لتحويل الأرض الفلاحية الخصبة جدا إلى أرض قابلة للتعمير و ذلك حسب نص م 36 من قانون التوجيه العقاري.[1]

الفرع الثاني: الضمانات المدنية

إن مالك العقار يُمكنه دفع أي إعتداء تتعرض له ملكيته و ذلك من خلال رفع دعوى الإستحقاق أو دعوى منع التعرض للملكية أو دعوى وقف الأشغال في الملكية.

أولا: دعوى الإستحقاق

إن هذا النوع من الدعاوى يتم رفعها من أجل المطالبة بملكية العقار أو المنقول الذي أصبح بيد الغير، و بما أن حق الملكية لا يسقط بعدم الإستعمال فإن هاته الدعوى لا تسقط كذلك بالتقادم، لكن يُمكن للغير إكتساب ملكية العقار بالتقادم المُكسب في حالة إنتقال الحيازة من المالك للغير، وبالتالي فإن المالك السابق في هذه الحالة لا يجوز له رفع دعوى الإستحقاق، و هذه الدعوى من خلالها يتم استرجاع العقار من مالكه خاليا من أي إرتفاق أو ثقل أقره الحائز السابق، كما قد يتم إلزام الحائز السابق بالتعويض جرّاء الأضرار التي تسبب فيها، ولأي متضرر من الحكم الحق في معارضته.

ثانيا: دعوى منع التعرض للملكية

إن القانون خول للمالك سلطة الإستعمال و الإستغلال و التصرف على العقار بشرط أن لا يكون ذلك بطرق مخالفة للقانون وهذا حسب نص م 674 ق.م، و يجوز للمالك رفع دعوى ضد الغير الذي يتعرض لعقاره سواء كان التعرض مادي أو قانوني بشرط أن يكون قد تمّ و انتهى، و بالتالي فلا يجوز لغير المالك رفعها كصاحب حق الإنتفاع.

[1] المرجع نفسه، ص من 100إلى 102.

ثالثا: دعوى وقف الأشغال في الملكية

إن هذه الدعوى يتم رفعها من طرف المالك ضد من يقوم بأعمال يمكنها أن تُفقده ملكيته، كالبناء فوق أرض دون موافقة صاحبها، وفي هذا السياق فقد أصدرت المحكمة العليا من خلال القرار رقم 151591 المؤرخ في 11 يونيو 1997 على أن البناء من قِبل المدعى عليه فوق أرض مملوكة للمدعي والذي تتهدد ملكيته جرّاء ذلك البناء يتم توقيفه عن البناء بصفة مؤقتة وذلك لحماية المالك من الخطر الذي يُهدّده إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى.[1]

الفرع الثالث: الضمانات القضائية

إن القضاء يُعتبر حاميا للملكية العقارية و ذلك من خلال رفع المالك لمجموعة من الدعاوى أمام القاضي المختص من أجل النظر فيها، ويتم ذلك برفع دعوى الإلغاء و دعوى التعويض.

أولا: دعوى الإلغاء

إذا كان يوجد عيب في القرار الصادر عن الإدارة النازعة يتم إلغاء هذا القرار من خلال رفع دعوى الإلغاء إذا توفرت شروط و أسباب رفعها.

حيث تتمثل هذه الشروط في أن يكون القرار الإداري عبارة عن تصرف قانوني و صادر عن مرفق عام و بإرادة منفردة، و بالنسبة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة فإن دعوى الإلغاء تتعلق بقرار فتح التحقيق و تعيين اللجنة المحققة و قرار التصريح بالمنفعة العامة و قرار تعيين المحافظ المحقق و قرار القابلية للتنازل و محضر تقسييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها، إضافة إلى الشروط المتعلقة بالطاعن وهي أهلية التقاضي و الصفة و المصلحة، و أن تكون عريضة رفع الدعوى مكتوبة و أن يتم تسجيلها و شهرها، و يجب الفصل فيها في أجل شهر بالنسبة لقاضي أول و شهرين لقاضي استئنائي، إضافة إلى ذلك فيتم إلغاء القرار بسبب عيب الإختصاص أو عيب الشكل و الإجراءات أو عيب مخالفة القانون أو عيب السبب أو عيب الإنحراف بالسلطة.[2]

ثانيا: دعوى التعويض

إن دعوى التعويض يتم رفعها من أجل جبر الضرر الذي لحقه،ويتم رفعها من خلال توفر مجموعة من الشروط.

---

[1] المرجع نفسه، ص من 98 إلى 100.
[2] المرجع نفسه، ص من 105 إلى 107.

و تكمن هاته الشروط في الصفة و المصلحة والأهلية إضافة إلى شروط خاصة بالتعويض وهي يجب أن يكون هنالك قرار إداري سابق تم الطعن فيه، و قرار نزع الملكية هو قرار إداري صادر عن الوالي أو أحد الوزراء طِبقا لنص م 10 من المرسوم التنفيذي 186/93، إضافة إلى رفع طلب أمام الجهة مُصدِرة القرار و هذا ما يُسمّى بالتظلم الإداري إضافة لشرط الميعاد.[1]

و تأسيسا على ذلك فإن العقار له حماية كرسها له القانون و تكمن في الضمانات الإدارية و المدنية و القضائية، فبالنسبة للضمانات الإدارية تتمثل في حماية العقار من تصرفات الإدارة و مالكه سواء كانت تلك التصرفات الإدارية نهائية كالتأميم و نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو مؤقتة كالإستيلاء المؤقت و التسليم الإستعجالي للعقار حيث أن هاته التصرفات تتم بموجب نصوص قانونية و مقابل تعويض و بالتالي تكون الملكية العقارية محمية من أي تصرف غير مشروع صادر عن الإدارة، أما بالنسبة لتصرفات المالك على العقار فتخضع لرقابة قانونية سواء كان ذلك العقار يقع في المناطق الحضرية أو الريفية، فالأولى يتم ضبطها بموجب ق 29/90 و المراسيم المتعلقة به و ذلك من خلال نصه على مجموعة من الأدوات و الرخص و الشهادات من أجل التقليل من الإستعمال الفوضوي لهذا النوع من العقارات و تتمثل تلك الأدوات و الرخص و الشهادات في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و رخصة التجزئة و رخصة البناء و رخصة الهدم و شهادة التقسييم و شهادة التعمير و شهادة المطابقة، أما العقار الواقع في المناطق الفلاحية فيجب المحافظة على طابعه الفلاحي و إلتزام مالكه باستغلاله في الفلاحة كما أن السماح بتحويل الأرض الفلاحية الخصبة جدا إلى أرض قابلة للتعمير أو منع ذلك يكون بنص قانوني، أما الضمانات المدنية فتتمثل في دعوى الإستحقاق أو دعوى المنع من التعرض أو دعوى وقف الأشغال بالملكية، بينما الضمانات القضائية فتشمل دعوى الإلغاء و التي تُرفع من أجل إلغاء القرار الإداري و دعوى التعويض يتم رفعها من أجل جبر ضرر المضرور و كلتا الدعوتين يجب أن يتوفر فيهما مجموعة من الشروط نذكر منها :

- بالنسبة لدعوى الإلغاء يجب أن يكون القرار الإداري عبارة عن تصرف قانوني و أن يكون الطاعن أهلا للتقاضي و تكون العريضة مكتوبة و يتم شهرها.

- بالنسبة لدعوى التعويض يجب أن يكون قرار نزع الملكية صادر عن الوالي أو أحد الوزراء إضافة لشرط الميعاد.

[1] المرجع نفسه، ص من 107 إلى 109.

المبحث الثاني: دور القاضي في النزاعات المترتبة عن تقدير التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن القاضي يقوم بمراقبة مدى إحترام إجراءات تقدير التعويض و التي تتمثل في تطبيق العدل و الإنصاف في تقديره و كذا وجوب أن يكون قبليا، و في حالة عدم إحترام ذلك يقوم القاضي بتحديد مبلغ التعويض.
إن التسوية القضائية بالنسبة للنزاعات المتعلقة بقدير التعويض المترتب عن نزع الملكية للمنفعة العامة تطرقنا إليها في هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى مطلبين، حيث تناولنا في المطلب الأول سلطات القاضي في تقدير التعويض ، بينما المطلب الثاني تطرقنا فيه إلى تقييم دور القاضي في التسوية.

المطلب الأول: سلطات القاضي في تقدير التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن المتضرر من النزع و عند قيامه بالطعن في مقدار التعويض ووفقا للإجراءات المذكورة في ق09/08، فإن القاضي الإداري له السلطة في تقدير التعويض و هذا حسب م 182 ق.م و التي نصت على مايلي:"إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد أو القانون فالقاضي هو الذي يقدره.....".

و بالتاليفسلطات القاضي في تقدير التعويض نتطرق إليها في هذا المطلب من خلال ثلاثة فروع، فالفرع الأول نتناول فيه سلطة القاضي بالنسبة للإدارة و الفرع الثاني نتطرق فيه لسلطة القاضي بالنسبة للخبير أما الفرع الثالث نتناول فيه سلطة القاضي بالنسبة لمضمون التعويض.

الفرع الأول: سلطة القاضي بالنسبة للإدارة

إن تقييم التعويض بالنسبة للمضرورمن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو من إختصاص إدارة أملاك الدولة، و هذا التعويض قد يكون مُرضي للمُعوّض له و قد لا يكون مرضيا له و بالتالي يتم اللجوء للقضاء كما ذكرنا سابقا و ذلك من أجل حصوله على تعويض عادل و مُنصف.

و عليه فعلى الرغم من أن سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض مقيدة سواء من الناحية القانونية أو من ناحية الإختصاص القضائي حيث لا يجوز له التدخل في سير الإدارة، لكن القاضي يمكنه مراقبة الإدارة من ناحية كيفية حساب و تقدير التعويض المُقترح على المتضرر، إضافة إلى أنه من بين الضمانات الممنوحة لصالح المضرور من النزع توجد الضمانات

الإدارية و خاصة في شقها المتعلق بحماية العقار من تصرفات الإدارة و بالتالي يكون القاضي قد قام من خلال هذه الرقابة بحماية الملكية العقارية الخاصة و بإمكانه تقدير مبلغ التعويض بكل موضوعية و إنصاف و ذلك لكونه يتمتع بالحياد و لا ينحاز لأي طرف.[1]

الفرع الثاني: سلطة القاضي بالنسبة للخبير

حسب ق 09/08 فإن القاضي الإداري يمكنه أن يقوم بتعيين خبير عقاري من أجل تقييم العقارات المنزوعة سواء قام بتعيينه من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم، و سواء عين خبير واحد أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة[2]، كما يمكن استبدال الخبير و ذلك في حالة ما إذا لم يتوصل لإنجاز خبرته بموجب أمر من رئيس المجلس بناءا على طلب الخصوم، إضافة إلى أن الحكم الذي من خلاله يتم الأمر بإجراء الخبرة يتضمن:

- عرض الأسباب التي أدت إلى اللجوء للخبرة.
- ذكر إسم ولقب الخبير أو الخبراء المعنيين مع تحديد تخصصهم.
- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا.
- تحديد أجل إيداع تقريرالخبرة بأمانة الضبط.

و تتمثل مهام الخبير بالنسبة للمنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في:

- إستدعاء الأطراف و سماعهم.
- فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأرض محل النزع.
- الإنتقال لمكان تواجد تلك الأرض من أجل المعاينة.
- تقييم تلك الأرض حسب السعر المعمول به في تلك الفترة أي وقت نزع الملكية[3].

و بعد ذلك يقوم الخبير بتحرير تقرير حول العمل الذي قام به، ويتم إستدعائه من طرف القاضي ليحصل منه على المعلومات اللازمة و ذلك في حالة ما إذا كان هنالك نُقص في الخبرة أو يأمره باستكمال التحقيق، حسب م 144 ق 09/08 فإن القاضي قد يعتمد على الخبرة في تحديد مبلغ

---

[1] المرجع نفسه، ص 113- 114.
[2] المادة 126، قانون 09/08، المرجع نفسه، ص 13.
[3] كتام عمر، كنوش فاتح، المرجع نفسه، ص 62- 63.

التعويض إذا كانت المعلومات التي اعتمد عليها في تقريره شاملة لكافة الجوانب، كما يمكنه الإستغناء عنها إذا كانت تلك المعلومات التي بنى عليها تقريره غير وافية، و عليه فالقاضي سواء قاضي درجة أولى أو درجة ثانية له كل السيادة و السلطة في تقدير مبلغ التعويض و ذلك دون الرجوع للخبرة.[1]

الفرع الثالث: سلطة القاضي بالنسبة لمضمون التعويض

إن التعويض حسب م 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 يجب أن يكون نقدا و بالعملة الوطنية و هذا كأصل، ويمكن أن يكون عينيا وِفقا لنص م 25 ق 11/91، و عليه فالقاضي الإداري لا يمكنه البحث أو الإتيان من الناحية الطبيعية بتعويض آخر غيرهما، إذن فالقاضي تكمن سلطته في تحديد قيمة التعويض دون الإنحراف عن النصوص القانونية والتي تكون إما نقدا أو عينا[2].

و استخلاصا لما سبق فالقاضي الإداري له السلطة في تحديد قيمة التعويض و ذلك حسب ما نص عليه ق 09/08، حيث يمكنه مراقبة الإدارة بالنسبة لكيفية حساب و تقدير التعويض الذي اقترحته على المتضرر من النزع، كما أن من سلطاته القيام بتعيين خبير قضائي من أجل معاينة العقار محل النزع و إعطاء قيمة له وبعدها يقوم القاضي باستدعاء الخبير من أجل الإستفسار حول المعلومات التي بنى عليها تقريره و ذلك في حالة وجود نقص في الخبرة التي قام بها أو يأمره باستئناف التحقيق، و يمكن للقاضي أن يقوم بالإعتماد على الخبرة من أجل تقدير التعويض كما يمكنه عدم الإعتماد عليها وذلك حسب نص م 144 ق 09/08، إضافة إلى ذلك فالقاضي عند تقديره للتعويض يجب أن لا يخرج عن طبيعة التعويض و التي تكون إما نقدا أو عينا.

المطلب الثاني :تقييم دور القاضيفي النزاعات المترتبة عن تقدير التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة

إن قيام القاضي الإداري بتسوية المنازعات المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العامة ينجم عنه أمور سلبية و أخرى إيجابية.

---

[1] سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، ص 114-115.
[2] المرجع نفسه، ص 112-113.

و عليه فهذا المطلب نتطرق من خلاله إلى تقييم التسوية التي يقوم بها القاضي بالنسبة للنزاعات المترتبة عن تقدير التعويض، حيث نتناول في الفرع الأول الجانب السلبي لعملية التقييم و في الفرع الثاني الجانب الإيجابي لها.

الفرع الأول: الجانب السلبي

إن تحديد مبلغ التعويض جرّاء نزع الملكية للمنفعة العامة يكون من خلال تطبيق مبدأ العدل و الإنصاف و هذا حسب ق 11/91 و الذي نصت مادته الأولى على أن ق 11/91 يحدد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و كذا شروط تنفيذ هذا القانون و الإجراءات المرتبطة به بالإضافة إلى تحديد كيفيات التعويض القبلي العادل و المنصف، و العدل و الإنصاف بمعنى أن يغطي التعويض كل ما لحق المضرور من ضرر و ما فاته من كسب و هذا حسب نص م21 ق 11/91، و عليه فالقاضي يقوم بتقدير التعويض وِفقا لمبدأ التعويض القبلي العادل و المنصف ولكن هنا نكون أمام الإشكال المتمثل في أن كل قاضي كيف يرى العدل و الإنصاف بالنسبة للتعويض، فالقاضي الذي يرى بأن المبلغ المقدر يستوفي شرط العدل و الإنصاف قد لا يراه قاضي آخر عادلا و منصفا، و هذا ما نجده في القرار الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 1981/12/12 و الذي جاء فيه بأن التعويض الذي تم تقديمه للمنزوع ملكيته متمثل في محل بديل داخل منطقة حضرية جديدة، و يتوفر على مزايا مؤكدة و يعوِّض المحل القديم تعويضا كاملا، وبالتالي فمن خلال هذا القرار نجد بأن هنالك تضارب في المصطلحات بحيث أنه استعمل مصطلح محل بديل عوضا عن قوله محل معادل و مصطلح منطقة حضرية جديدة بدلا من قوله نفس المنطقة الحضرية و مصطلح مزايا مؤكدة عِوض قوله نفس المزايا، و عليه فالقاضي من خلال عدم تحديده لمفهوم التعويض تحديدا دقيقا نكون أمام منح سلطات أوسع للإدارة من أجل تقدير التعويض الذي تراه مناسبا.[1]

الفرع الثاني: الجانب الإيجابي

حسب م 163من التعديل الدستوري لدستور 1996 فإن كل أجهزة الدولة المختصة عليها أن تقوم بتنفيذ أحكام القضاء، و طبقا للمادة 980 و ما يليها من ق 09/08 فإن القاضي الإداري بإمكانه توجيه الأوامر للإدارة و إذا رفضت الإستجابة لذلك يقوم بفرض غرامات تهديدية عليها، أما المؤلفون القانونيون فكانت أراؤهم منقسمة بالنسبة لهذا الموضوع فمنهم من يؤيد

[1] سليمة صيفاوي، باحثة دكتوراه بجامعة باتنة1، (التسوية القضائية لمنازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد العاشر، جانفي 2017، ص (491-507) 502-503.

فكرة توجيه الأوامر للإدارة من القضاء و منهم من يرى بأنه من غير الممكن حدوث ذلك، وهنالك من يرى بأن جواز توجيه الأوامر القضائية للإدارة يختلف من حالة لأخرى بحيث أن الأصل حسبهم هو عدم جواز ذلك أما كإستثناء فيجوز للقاضي توجيه الأوامر للقضاء و ذلك في حالة التعدي و الإستيلاء، لكن و بصدور القانون المنظم للمسائل المدنية والإدارية و هو ق إ.م.إ فالقاضي أصبح له دور كبير و أساسي فيما يتعلق بالمنازعات الناجمة عن نزع الملكية للمنفعة العامة و ذلك من أجل تحقيق التوازن بين المصلحتين العامة والخاصة، إضافة إلى أن التعويضات التي أصبح يُقدِّرها القاضي للمنزوع ملكيته أصبحت معقولة و لم تعد خاضعة للإدارة و التي تُعتبر تعويضاتها هزيلة.[1]

و استخلاصا لذلك فإن عملية التسوية القضائية لها جانبين أحدهما سلبي و الآخر إيجابي، فبالنسبة للجانب السلبي يكمن في أن التعويض من بين أهم شروطه القبلية و العدل و الإنصاف، لكن لكل قاضي وجهة نظر في كيفية تحقيق العدل و الإنصاف بالنسبة للتعويض و هذا ما قد يؤدي بتوسع سلطات الإدارة في تقدير التعويض، أما الجانب الإيجابي فيتمثل في أن القاضي عندما يقوم بتقدير التعويض الناجم عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يُحقق التوازن بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة، كما أن القاضي أصبح غير مرتبط بالتعويضات التي تُقدِّرها الإدارة و التي كانت في معظمها هزيلة و أصبح التعويض المقدّر من القاضي معقولا.

[1] المرجع نفسه، ص 503-504.

الخاتمة

الخاتمة

و في الأخير فإن التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة حسبالقانون رقم 11/91 و المرسوم التنفيذي رقم 186/93 يكون بالنسبة للمتضرر من عملية النزع سواء كان المتضرر مالكا أو مستأجرا أو صاحب حق عيني تبعي، و لا يتم التعويض إلا عن الأضرار المادية المباشرة و مؤكدة الوقوع، و عند قيام الإدارة بالتعويض فيجب أن يكون عادلا و منصفا و قبليا أي سابق لنقل الملكية، و هذه الشروط نظرا لأهميتها نصت عليها معظم الدساتير و القوانين، كما أنه يتم دفعه للمضرور إما نقدا ويكون بالعملة الوطنية أو تعويضه بمحل معادل للمحل المنزوع و هذا ما يُعرف بالتعويض العيني أو يكون رئيسيا و هو الذي يحدد من القيمة الحقيقية للأملاك أو مشتملاتها أو إستعمالها الفعلي أو يكون تبعيا أي يُعوَّض عن كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب و منه المصاريف التي يقوم المالك بإنفاقها من أجل نقل لوازمه بسب رحيله، و لكن هذا الدفع قد لا يتم و ذلك إما بسبب التكاليف و المصاريف أو طلب إعادة التقييم أو التأخر في الدفع، كما أن قيمة التعويض فيتم تحديدها من خلال القيمة الحقيقية للأملاك و التي تنتج عن طبيعة الأملاك و المتمثلة في نوعية العقار محل التقييم و كذا مشتملات الأملاك وذلك لإختلاف العوامل المساعدة في التقييم من عقار لآخر بالإضافة للإستعمال الحقيقي أو الفعلي للأملاك أي هل كان العقار محل النزع مستعملا أثناء عملية النزع و فيما كان إستعماله.

يتم تحديد المبلغ بعد القيام بمجموعة من الإجراءات و المتمثلة في المرحلة التحضيرية و المرحلة التقييمية و المرحلة التقريرية، فبالنسبة للمرحلة الأولى يقوم فيها المحافظ المحقق بالتحقيق الجزئي و المتمثل في تحديد الأملاك و هوية المالكين و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، أما بالنسبة للمرحلة الثانية فيتم فيها إعطاء قيمة تجارية للعقار محل النزع و في آخر مرحلة يتم إعداد محضر من طرف إدارة أملاك الدولة يحتوي على التعويض المحدد بالمتر المربع بالنسبة للعقار العادي و كذا التعويضات الأخرى و التي يتم تحديدها بحسب القيمة النفعية، فالمرحلة التقييمية و التي يتم فيها إعطاء قيمة تجارية للعقار من طرف إدارة أملاك الدولة يكون حسب نوعية العقار و الذي تؤثر في عملية تقييمه مجموعة من العوامل و التي من بينها المساحة و الشكل و الإرتفاقات و نحو ذلك، فالأراضي الفلاحية تُقيّم إمّا عن طريق المقارنة أو بحساب السعر المتوسط للهكتار أو وِفقا لمردوديتها أو عن طريق الدخل أو من خلال قيمة الإستبدال و التي تكون بتحديد قيمة المغرسة، أما الأراضي الصالحة للبناء فيتم تقييمها من خلال تحديد السعر المتوسط للمتر المربع الواحد أو حسب المنطقة أو حسب العبء العقاري، و بالنسبة للعقارات المبنية فمنها ما هو معد للغرض السكني و التي تقيّم من خلال

المقارنة أو بحساب تكلفة إعادة البناء من جديد أو عن طريق الدخل، أما العقارات المبنية المعدة للغرض التجاري فتُقيّم عن طريق المقارنة أو بواسطة رقم الأعمال أو بواسطة الربح أو حسب التعويض على التسيير أو عن طريق معامل الموقع، كما أن المبلغ المحدد بعد التقييم يتم إيداعه في نفس وقت تبليغ قرار القابلية للتنازل و إلاّ يُعتبر التعويض كأنه لم يكن و ذلك باختلال شرط القبلية، وهذا الإيداع يكون إمّا بصفة مباشرة للمعني أو عن طريق إيداعه في الخزينة العمومية و يتمّ استلامه بعد ذلك من طرف المعني وِفق إجراءات خاصة، كما أن الإيداع ينتج عنه أثرين مهمين و هما إخلاء المكان المنزوع و انتقال الملكية للإدارة النازعة وِفق إجراءات الشهر العقاري.

إضافة إلى ذلك فإن قيمة التعويض قد لاتتناسب مع الضرر الحاصل فيقوم المضرور برفع دعوى التعويض و ذلك وِفقا لما نص عليه القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،و التي تتم عن طريق تحديد الجهة المختصة بالنظر في الدعوى سواء من الجانب النوعي و المتمثل في القضاء الإداري لأن أحد أطراف النزاع هو الإدارة أو من الناحية الإقليمية و المتمثلة في الجهة القضائية المتواجد بدائرة إختصاصها موطن المدعى عليه، كما أنه يجب توفر أطراف النزاع و هم المالك و الإدارة و المستفيد من النزع و رفعها يتم في آجال و مواعيد محددة قانونا، ضف إلى ذلك فإن التقاضي بالنسبة لدعوى تقدير التعويض بسبب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تكون المرافعات فيها كتابية و باللغة العربية و يواجه الخصوم بعضهم بعضا بادعاءاتهم و دفوعهم و كذا إلتقائهم بالمحكمة.

كما أن الملكية العقارية و التي من ضمنها العقار محل النزع فقد كرّس له المشرع حماية قانونية تتمثل في حمايته من تصرفات الإدارة و كذا تصرفات مالكه، و يُمكن للمالك أن يرفع دعوى الإستحقاق أو دعوى المنع من التعرض أو دعوى وقف الأشغال في الملكية، إضافة لذلك يتم رفع دعوى الإلغاء و ذلك لإلغاء القرار الإداري أو رفع دعوى التعويض، كما أن القاضي الإداري بإمكانه القيام بتسوية النزاع المترتب عن عملية التعويض و ذلك من خلال مراقبة الإدارة بخصوص كيفية حساب و تقدير التعويض المُقترح منها لصالح المضرور من النزع، أو بتعيينه لخبير قضائي من أجل تحديد قيمة التعويض و ليس مجبرا على الإعتماد على القيمة المحددة من الخبير بل يمكنه تقدير التعويض لوحده، و لا يجب أن يكون ذلك التقدير مخالف لطبيعة التعويض أي يكون نقدي أو عيني و ليس غير ذلك، و هذه التسوية تكمن في أن كل قاضي كيف يرى العدل و الإنصاف بالنسبة لتحديد قيمة التعويض و هذا ما يُؤدِّي بالإدارة لتقدير التعويض كيفما تراه مناسبا أي سلطة الإدارة تكون أوسع في تحديد مبلغ التعويض وهذا

من الناحية السلبية لهذه التسوية، أما الناحية الإيجابية فتتمثل في تحقيق التوازن بين المصلحتين العامة و الخاصة و ذلك عندما يقوم القاضي بتقدير التعويض من أجل نزع الملكية للمنفعة العامة، إضافة لذلك فالقاضي أصبح غير مرتبط بالتعويضات المقدرة من الإدارة و التي كانت في أغلب الأحيان تعويضات هزيلة بل أصبح بإمكانه تحديد مبلغ التعويض و الذي يُعتبر معقولا.

إضافة لذلك فإن المشرع لم ينص على تعويض مستأجري المحلات ذات الإستعمال السكني و اكتفى بالنص على إلزامية تعويض مستأجري المحلات المعدة للغرض المهني و التجاري، و كذا قيامه بحصر الحالات المؤدية بالإيدارة النازعة لإيداع مبلغ التعويض في الخزينة العمومية في حالة واحدة و هذا ما يؤدي إلى تبرئة ذمة الإدارة النازعة من الإلتزام بالتعويض بعد إيداعه في الخزينة، و بالتالي فعلى المشرع تدارك هذا النقص و ذلك من خلال تشريعه لنصوص قانونية في هذا الصدد.

قائمة الملاحق

قائمة الملاحق

الملحق رقم 01 :

<table>
<tr><td colspan="3">قطعة أرض ملك أ</td></tr>
<tr><td rowspan="4">قطعة أرض ملك ب</td><td>10 م</td><td rowspan="4">قطعة أرض ملك ج</td></tr>
<tr><td>40 م</td></tr>
<tr><td>40 م</td></tr>
<tr><td>40 م</td></tr>
</table>

رسم بياني لقطعة أرضية بالطول محل التقييم

الملحق رقم 02 :

المستوى	المعامل
قبو غير مهيأ	0.30
قبو مهيأ	0.50
سرداب مهيأ	0.70
طابق أرضي غير مهيأ	0.40
طابق أرضي مهيأ (قابل للسكن أو التجارة)	1.00
الطوابق	1.00
الطوابق المسقوفة	0.75
العليات	0.30
المقصورات	0.70

السلالم الخارجية	0.50
المداخل المغطات	0.70
عتبة المدخل	0.20
الشرفات	0.30
سطح قابل للإستعمال	0.50
الملحقات المغلقة	0.70
الملحقات الغير مغلقة	0.50

جدول لتحديد المعاملات التصحيحية لكل مستوى من مستويات البناية حسب التعليمة رقم 3529 المؤرخة في 1981/06/03

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع

الأوامروالقوانين

1- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم: المؤرخ في 20رمضان1395 الموافق ل26سبتمبر1975، (الجريدة الرسمية عدد 78، السنة الثانية عشرة، المؤرخة في يوم الثلاثاء 24 رمضان عام 1395هجري الموافق ل 30سبتمبر 1975).

2- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري: المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 ه الموافق ل 18 نوفمبر سنة 1990، (الجريدة الرسمية عدد 49، أول جمادى الأولى عام 1411 ه).

3- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية : المؤرخ في 14جمادى1411ه الموافق ل01ديسمبر1990، (الجريدة الرسمية عدد 52، 15جمادى الأولى 1411ه الموافق ل2ديسمبر1990).

4- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، رقم 11/91: مؤرخ في 12شوال1411 الموافق ل27أبريل1991، (الجريدة الرسمية عدد21، لسنة23شوال1411 الموافق ل8مايو1991).

5- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل25 فبراير2008،(الجريدة الرسمية عدد21، السنة الخامسة و الأربعون، المؤرخة يوم الأربعاء 17 ربيع الثاني عام 1429ه الموافق ل 23أبريل سنة 2008).

المراسيم

1- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مرسوم تنفيذي رقم 186/93: المؤرخ في 7صفر1414 ه الموافق ل27يوليو1993 المحدد لكيفيات تطبيق قانون 11/91، (الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 12صفر1414 الموافق ل أول غشت 1993).

الكتب

1- علي علي سليمان، (دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري-المسؤولية عن فعل الغير-المسؤولية عن فعل الأشياء-)، الطبعة الثانية، بدون بلد و مدينة النشر: ديوان المطبوعات الجامعية، بدون تاريخ النشر.

2- لعشاش محمد، (مراحل و إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري)، بدون رقم الطبعة، الجزائر - تيزي وزو- المدينة الجديدة- : دار الأمل، 2018.

3-محمدي فريدة، (المدخل للعلوم القانونية - نظرية الحق-)، بدون رقم الطبعة، الجزائر: المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، 2002.

المجلات

1- إيمان العباسية شتيح، (نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري)، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، العدد الثاني.

2- سليمة صيفاوي، باحثة دكتوراه بجامعة باتنة1، (التسوية القضائية لمنازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد العاشر، جانفي 2017.

الرسائل و المذكرات

1- وناس عقيلة، (النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري)، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق - قسم العلوم القانونية - جامعة الحاج لخضر بباتنة - ، 2006.

2- رقيق خالد، (التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري)، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية - قسم الحقوق- جامعة محمد خيضر ببسكرة -، 2013-2014.

3- شاوش محمد العربي، (شروط قبول الدعوى)، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة ليسانس أكاديمي - الميدان: الحقوق و العلوم السياسية - الشعبة: الحقوق - التخصص: قانون عام - جامعة قاصدي مرباح بورقلة - كلية الحقوق و العلوم السياسية - قسم الحقوق - ، 2013-2014.

4- حرز الله كريم، (النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري)، أطروحة لنيل درجة دكتوراه "ل.م.د" - الطور الثالث - حقوق - تخصص: القانون الخاص -، كلية الحقوق - جامعة يحي فارس بالمدية -، 2014- 2015.

5- سمية رميلي، سامي حفار، (نزع الملكية من أجل المنفعة العامة)، شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية - جامعة 8ماي1945 قالمة - قسم العلوم القانونية و الإدارية - تخصص منازعات إدارية -، 2014 - 2015.

6- كتام عمر، كنوش فاتح، (التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري)، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق - تخصص قانون الجماعات الإقليمية -، كلية الحقوق و العلوم السياسية - قسم القانون العام - جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية-، 2016 - 2017.

7- حمدان جيلالي، (الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه – علوم - تخصص قانون-، كلية الحقوق و العلوم السياسية 19مارس1962- جامعة جيلالي اليابس بسيدي بلعباس-، 2017 - 2018.

المحاضرات:

8- http : // modle.univ-medea.dz ,leilakesseir, le 27/03/2021 a17:00 heure.

الفهـــرس

الفهرس

العنوان	الصفحة
شكر	/
إهداء	/
مقدمة	1
الفصل الأول : قواعد تقدير التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة	4
المبحث الأول : القواعد الموضوعية لتقدير التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة	5
المطلب الأول : شروط الإستفادة من التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة	5
الفرع الأول : الشروط المرتبطة بالضرر في نزع الملكية للمنفعة العامة	5
الفرع الثاني : الشروط المرتبطة بالتعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة	8
الفرع الثالث : الشروط المرتبطة بالمستفيد من التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة	9
المطلب الثاني :نطاق التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة	12
الفرع الأول : طبيعة الأملاك	12
الفرع الثاني : مشتملات الأملاك	13
الفرع الثالث : الإستعمال الفعلي للأملاك	14
المطلب الثالث :صور التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة	14
الفرع الأول : التعويض من حيث الطبيعة	15
الفرع الثاني : التعويض من حيث القيمة	16
الفرع الثالث : عوارض دفع التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة	17
المبحث الثاني : القواعد التقنية لتقدير التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة	20
المطلب الأول : إجراءات تحديد التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة	20
الفرع الأول : المرحلة التحضيرية	20
الفرع الثاني : المرحلة التقييمية	21
الفرع الثالث : المرحلة التقريرية	22
المطلب الثاني : تقييم العقارات	22

الفرع الأول : تقييم الأراضي الفلاحية	23
الفرع الثاني : تقييم الأراضي الصالحة للبناء	27
الفرع الثالث : تقييم العقارات المبنية	30
المطلب الثالث : إيداع التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة	35
الفرع الأول : ميعاد إيداع التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة	36
الفرع الثاني : طرق إيداع التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة	36
الفرع الثالث : آثار إيداع التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة	38
الفصل الثاني: المنازعات القضائية الخاصة بتقدير التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة	41
المبحث الأول : الإجراءات الخاصة بالدعوى القضائية و ضمانات المنزوع ملكيته	42
المطلب الأول : إجراءات رفع دعوى التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة	42
الفرع الأول : الجهة المختصة بالنظر في دعوى التعويض	42
الفرع الثاني : أطراف النزاع	43
الفرع الثالث : ميعاد رفع الدعوى	45
المطلب الثاني : إجراءات التقاضي في دعوى تقدير التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة	46
الفرع الأول : الطابع العام لإجراءات تحديد التعويض	46
الفرع الثاني : التحقيق و الحكم في دعوى تقدير التعويض	47
المطلب الثالث : الضمانات لصالح المنزوع ملكيته	48
الفرع الأول : الضمانات الإدارية	49
الفرع الثاني : الضمانات المدنية	50
الفرع الثالث : الضمانات القضائية	51
المبحث الثاني :دور القاضي في النزاعات المترتبة عن تقدير التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة	53
المطلب الأول : سلطات القاضي في تقدير التعويضفي نزع الملكية للمنفعة العامة	53
الفرع الأول : سلطة القاضي بالنسبة للإدارة	53

الفرع الثاني : سلطة القاضي بالنسبة للخبير	54
الفرع الثالث : سلطة القاضي بالنسبة لمضمون التعويض	55
المطلب الثاني: تقييم دور القاضي في النزاعات المترتبة عن تقدير التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة	55
الفرع الأول : الجانب السلبي	56
الفرع الثاني : الجانب الإيجابي	56
الخاتمة	59
قائمةالملاحق	63
قائمة المصادر و المراجع	66
الفهرس	70