وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جـــامـــعـــة يـــحـــي فـــارس- بـــالـــمـــديـــة-

كـلـيـة الـحـقـوق و الـعـلـوم الـسـيـاسـيـة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

حقوق المالك المنتزعة ملكيته

من إعداد الطالبتين:

غفايرية سميرة

رزقي رانية

تحت إشراف الأستاذ:

جيدل كريمة

السنة الجامعية: 2021/2020



شكر و تقدير

نشكر الخالق سبحانه و تعالى الذي اعاننا على اتمام هذا العمل كما لا يسعني الا ان اتوجه بعبارات الشكر و العرفان إلى كل من ساعدنا في انجاز هذا العمل المتواضع و خصوصا الأستاذة المشرفة أستاذتنا المحترمة جيدل كريمة لك كل الشكر على التوجيهات و النصائح القيمة ..كما لا أنسى كل الأساتذة الذين ساهموا بشكل كبير في تاطيرنا خلال السنوات الجامعية نخص بالذكر الأستاذة المحترمة شمام فتيحة على المجهودات و الإرشادات التي خصتنا بها فنامل لان نكون في المستوى المطلوب كما لا تفوتني الفرصة ان اشكر كل زملاء الدفعة و الشكر المسبق لأعضاء لجنة المناقشة الذين اتشرف بمناقشتهم لمذكرتي ووفقنا الله جميعا للمزيد من النجاحات

إهـــداء

الي من علمني ان الدنيا كفاح. وسلاحها العلم والمعرفة

الي الذي لم يبخل علي بشيء إلى من سعى لأجل راحتي ونجاحي

الي أعظم واعز رجل في الكون الي ابي العزيز

الي من وضع المولى سبحانه وتعالي الجنة تحت قدميها

الي رمز الحب والتضحية والحنان. الي من كانت دعواتنا الصادقة سر نجاحي

الي امي الغالية

الي روح جدي رحمه الله. إلى عمي عبد القادر حفظه الله

الي كل عائلتي ومن كانو برفقتي .

إهداء

الحمد لله وكفى و الصلاة و السلام على الحبيب المصطفى و من وفى أما بعد، الحمد لله الذي وفقني لتثمين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد و النجاح بفضله تعالى.

أهدي هذا العمل إلى ينبوع العطاء و أغلى شيء عندي أمي حفظها الله

إلى من ساندني طوال مسيرتي أبي الغالي حفظه الله

إلى أمي الثانية ملهمتي و قدوتي

إلى روح جدتي التي زرعت في نفوسنا الطموح و المثابرة و علمتنا معنى الحياة

إلى من حظيت بها هدية من الأقدار، وإلى من تشاركني أفراحي و أماني أختي الغالية

إلى إخوتي سندي في الحياة : إبراهيم ، أحمد شريف، ياسين.

مقدمـــــة

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية حقا مقدسا تناولته مختلف الشرائع السماوية والتشريعات الوضعية فأكدت عليه وقررت حمايته من أي اعتداء قد يمسه سواء من طرف الأفراد أو من طرف الإدارة، ويعد حق الملكية من أبرز الحقوق العينية الاصلية التي كرستها الدساتير الجزائرية المتعاقبة ،نظرا لما يمثله من فائدة كبيرة في حياة الأفراد و الدولة وكذلك لدوره الحيوي في شتى مناحي الحياة الاقتصادية والاجتماعية والتنموية.

وهذا ما قرره المشرع الجزائري في تعديل الدستوري أخير لسنة 2020 حيث نصت المادة 28 منه على ما يلي:" الدولة مسؤولة على أمن الاشخاص والممتلكات " ونصت المادة 60 منه أيضا على ما يلي : "الملكية الخاصة مضمونة.." وبذلك يكون المشرع الجزائري قد إعترف دستوريا بالملكية الخاصة واكد عليها في النصوص القانونية حيث عرّفتها المادة 674 من القانون المدني : " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة " ،في حين عرّفتها المادة 27 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري التي نصت على ما يلي:" الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل الاستعمال الاملاك وفق طبيعتها أو غرضها "

وتتسم الملكية بخاصية الدوام بمعنى أن لها نوعا من الثبات ومظهرا يدعو إلى القول بأنها حق دائم مدام الشيئ موجودا إلا أنه وان كانت الملكية العقارية حقا مقدسا على هذا النحو فإنه يبقى نسبيا مقيدا بما تفرضه القوانين من قيود تجعل سلطات المالك محدودة غير مطلقة تحقيقا للصالح العام ؛لأن العيش في جماعة يتطلب تحقيق المصالح الجماعية ولو أدى ذلك إلى المساس بمصالح وحقوق الأفراد ويكون ذلك بموجب القانون الذي يقرر الوظيفة الاجتماعية التي تؤدي إلى فرض القيود على فكرة دوام الملكية قصد تحقيق التوازن بين المصلحة الشخصية للأفراد ومصلحة العامة للمجتمع، ومن هذه القيود ما تقرره التشريعات من جواز نزع الملكية للمنفعة العامة فتنتقل الملكية من نطاق الملكية الخاصة الي نطاق الملكية العامة ، وتحل إرادة المجتمع القانونية محل إرادة صاحب الحق في انتقال هذه الحقوق وتكون النتيجة هي انقضاء حق الملكية الموجود من قبل على هذا المال ،فيعد نزع الملكية إذا إجراء يمس بفكرة دوام حق الملكية .

ولقد أصبحت الدساتير تقر بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة وتنظم نزعها عن طريق القوانين التي تصدرها ،وتعتبر الجزائر من الدول التي سايرت هذا تطور فلقد عرفت نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر ثلاث مراحل؛ حيث ان المرحلة الأولى تم تطبيق القانون الفرنسي قبل الاستقلال

وبعده حيث كان يطبق بعد الاستقلال نظرا للامتداد التشريعي المنصوص عليه في الأمر 37/62 المؤرخ في 1962/12/31 والقاضي بامتداد التشريع الفرنسي وسريانه في الجزائر، الا ما يتعارض مع سيادة الوطنية فإن نص الفرنسي متضمن إجراء نزع الملكية هو الذي كان مطبقا في الجزائر ،حيث كان إجراء نزع الملكية في ظل هذا الأمر يمر المرحلتين مرحلة الاولى مرحلة إدارية والاخرى قضائية ،فالقاضي هو الذي يصدر أمر بنزع الملكية.

اما المرحلة الثانية وهي مرحلة تطبيق القانون الجزائري الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 الذي أعطى للإدارة سلطة المطلقة في النزع والتعويض ،وقد انقضت هذه المرحلة بصدور القانون الجديد رقم 11/91 الصادر في 1991/04/27 ،الذي أعاد ربط نزع الملكية بالمنفعة العامة التقليدية وهي المرحلة الثالثة والأخيرة التي عرفها هذا النص.

يصطدم نظام نزع الملكية بقاعدة مستقرة رددتها الدساتير في كل من الجزائر و فرنسا وهي أن: "الملكية الخاصة مضمونة " ولهذا فإن المساس بها عن طريق نزعها يعد إجراء استثنائيا للإدارة، بالنظر إلى صلاحيات الواسعة المخولة لها في هذا المجال وانطلاقا من هذه القاعدة قد تسيئ الإدارة استعمال هذه الوسيلة الاستثنائية المتاحة لها كأن تعتمد بها إهدار حقوق الأفراد أو المساس بأملاكهم الخاصة ،مما تحتم المشرع تقرير ضمانات لحماية الأفراد في مواجهة الإدارة وهنا يجد المشرع نفسه أمام إمكانية إعادة التوازن بين مصلحتين أساسيتين لا يوجد بينهما تعارض وهما أن المصلحة العامة تعلو على أية مصلحة وعند التعارض بينهما وبين مصلحة الخاصة يتعين تغليب المصلحة العامة .

و أنه لا يجوز التضحية بالمصلحة الخاصة ولو في سبيل المصلحة العامة ،إلا في حدود ضيقة وان المواطنين سواسية أمام الأعباء والتكاليف العامة، فلا يجوز أن يتحمل فردا أو مجموعة أفراد أعباء و تكاليف المصلحة العامة وحدهم دون الآخرين.

وحتى يتم تحقيق التوازن بين مصالح الفرد ومصالح الجماعة يستوجب أن يحاط هذا الاستثناء بعدة شروط وضمانات ووسائل لحماية الملكية الخاصة ومن ثم فإن المشرع الجزائري أقر حقوقا للمالك إتجاه الإدارة نازعة للملكية كضمان، وشروط كفيلة بعدم إساءة إستعمال السلطة من الإدارة وعليه تعد هذه الحقوق التي أقرها المشرع للمالك منزوع ملكيته من أهم الضمانات التي تحيز الضرر اللاحق بالمالك جراء نزع الملكية.

تكمن أهمية الموضوع في **أن** إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة يعد أسلوبا قانونيا يمكن الإدارة بصفة إستثنائية وفي وقت مستعجل من الحصول على ملكية الأموال و من ثم تحقيق غايتها الأساسية في

ضمان سير المرافق العامة وهذا ما يثير مخاوف لدى أفراد منزوعي الملكية حول تقرير وتقدير حقوقهم أمام الإدارة التي تعمل على توفيق بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع ومن هنا تثير دراسة هذه المسألة حقوق المالك إتجاه الإدارة النازعة الملكية ، لما اكتسبه من ضمانات وأهمية لحماية المالك بطريقة مشروعة بصفته الطرف الضعيف في هذا الإجراء.

وتعود أسباب اختيار هذا الموضوع لعدة اعتبارات منها ما هو ذاتي يتمثل في تدعيم المكتسبات المعرفية في هذا الجانب من دراسات ، ومنها ما هو قانوني يتمثل في اعداد توضيح حقوق الأفراد أصحاب الحق أمام الإدارة نازعة الملكية والتعرف على مدى كفاية الحقوق المكفولة للمالك المنزوع ملكيته.

تهدف هذه الدراسة لإبراز الحقوق المكفولة للمالك المنزوع ملكيته بتوفير الضمانات والحقوق التي أعطاها إياه المشرع نظير نزع ملكيته.

وعلى ضوء ذلك يمكن طرح الإشكالية التالية:

فيما تتمثل حقوق المالك المترتبة عن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة؟

للإجابة عن هذه الاشكالية اقتضت الدراسة المزج بين المناهج العلمية ، بحيث قمنا باستخدام المنهج الوصفي الملائم لهذا الغرض من خلال عرض شامل لعناصر البحث اضافة الى منهج الاستدلالي والتحليلي وذلك بالاستدلال بالنصوص القانونية وتحليلها كما استعنا في ذات الوقت بالمنهج المقارن عند دراسة بعض النقاط لتبيان نقاط الاختلاف .

وقد اعتمدنا على التقسيم الثنائي للخطة التي تتكون من فصلين سنعرض خطوطها العريضة كالتالي :

فقد تناولنا في الفصل الأول: حقوق المالك المتولدة عن نزع الملكية و في الفصل الثاني إلى حقوق المالك المنزوع ملكية في التقاضي.

الفصل الأول

حقوق المالك المتولدة عن نزع الملكية

الفصل الأول: حقوق المالك المتولدة عن نزع الملكية

اذا كان نزع الملكية للمنفعة العامة يمثل إمتيازات السلطة العامة ، والذي تتحرك الإدارة بموجبه لإجبار مالك العقار على التنازل عن ملكه في سبيل إقامة مشروعات نافعة ستعود بالفائدة على الجماعة فإنه لخطورة هذا الإجراء على الملكية الخاصة ولضمان حسن تنفيذ عملية نزع الملكية ، أقر المشرع ضمانات خاصة تكفل للأفراد الحفاظ على حقوقهم من اعتداءات الإدارة غير مشروع عليها ، فلم يجز نزع الملكية إلا لتحقيق المنفعة العامة .

تتمثل هذه ضمانات في الحقوق المرتبطة بإجراءات نزع الملكية وأهمها الحق في التعويض ، اذ يعد التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من اهم الضمانات المقررة لصاحب الحق في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات ،وحقوق تنشأ بعد إستكمال إجراءات نزع الملكية ومنها الحق في استرجاع و الأولوية في الشراء او الايجار و هذا ما سنتطرق له من خلال هذا الفصل الي مبحثين التاليين:

المبحث الأول: الحق في التعويض

المبحث الثاني: حقوق المالك بعد نزع الملكية

المبحث الأول: الحق في التعويض

باعتبار أن الملكية الخاصة مصونة بحكم دستور، وتكريسا لهذا المبدأ الدستوري نص القانون المدني في المادة 677 الفقرة الأولى منه: " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته، إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل "[1].

وهذا ما أكدته المادة الأولى من القانون رقم 91 – 11 المنظم لنزع الملكية من أجل منفعة العمومية بنصها عملا بالمادة 20 من الدستور يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات متعلقة به وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف[2].

إذن مصدر التزام الإدارة بتعويض الملاك وأصحاب الحقوق العينية هو القانون وليس العمل غير المشروع وذلك سواء التزمت بالإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو لم يلتزم بها، مما يؤدي بنا لقول أن الالتزام الإدارة بهذا التعويض هو مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة.

وتحقيقا لقواعد العدالة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة لابد من توفر شروط معينة في ضرر القابل للتعويض.

ولذلك سنتطرق في المطلب الأول إلى شروط الضرر الواجب التعويض عناصر تقدير التعويض في المطلب الثاني

المطلب الأول: شروط الضرر الواجب التعويض

يترتب عن نزع الملكية للمنفعة العامة حق التعويض للمنزوع ملكيته ولذوي الحقوق العينية العقارية، ولكن لاستحقاق التعويض لابد من توفر جملة من الشروط تتمثل في[3]: الفرع الأول: الضرر

[1] - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 09/30/ 1975 المادة 677 فقرة 1 ص 106.

[2] -القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،جريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 2008 المادة 1 .

[3]- محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء الالغاء أو الأبطال ، قضاء التعويض وأصول الإجراءات ،الطبعة الأولى ،منشورات الحبلي الحقوقية، ، 2005، ص 289.

المادي ، الفرع الثاني : يجب أن يكون ضرر مباشرا ، الفرع الثالث : يجب أن يكون الضرر مؤكدا، الفرع الرابع : سلامة المركز القانوني للمضرور.

الفرع الأول: الضرر المادي

عرف الفقه الضرر المادي على أنه فقدان الملك أو الحق العقاري يمكن إثباته كما عرفه البعض الآخر على أنه الضرر المتعلق بالخسائر الاقتصادية والمساس المادي بالملكية أو تخفيض من قيمتها.

إذا كانت المسؤولية الموضوعية طبقا للقواعد العامة تقوم على الضرر ماديا كان أم معنويا فإن الأمر يختلف عنه في نزع الملكية فالتعويض لا يكون إلا على الضرر المادي الوارد على حق قانوني[1].

وعليه لا يمكن التعويض عن الضرر المعنوي في مجال نزع الملكية ويرجع ذلك سبب استبعاد المشرع الجزائري الضرر المعنوي كون المالك قد يبالغ في تقدير الضرر المعنوي من جهة، كما أن الإدارة لا يمكنها تقديره.

غير أن القضاء الفرنسي تقبل مبدأ التعريض عن الضرر الجمالي وهو الضرر الذي يحرم المالك من منظر أو يشوه منظرا جميلا إذا كان يعود إلى واقع الأشغال التي أنجزتها الإدارة[2].

وهناك حالة يمكن أن يعوض فيها عن الضرر المعنوي إلى جانب الضرر المادي وهو حالة نزع الملكية بطريقة غير شرعية وحكم ،كما أن التعويض عن الأضرار المادية التي قامت بها الإدارة يمكن أن يشمل التعويض عن الضرر المعنوي.

ونستخلص أن التعويض عن الضرر المادي فقط هي مسألة محسوسة في القانون الفرنسي فماذا عن هذا الشرط في القانون الجزائري؟

إذا كانت المادة 21 من القانون الجزائري 91/ 11 الخاص بنزع الملكية لم يحدد شرط الضرر المادي فإن ذلك لا يمكن أن يؤدي بنا إلى التوسع في تفسير الضرر أي الضرر مقصود هو ضرر المادي فقط، خلافا للضرر الواجب التعويض عليه في نطاق القانون المدني[3] الذي يؤسس على ركن الخطأ، ومن ثم

[1] - محمد زعداوي، نزع ملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1988، ص115.

[2]- عزت صديق طنيوس، نزع الملكية للمنفعة العامة – دراسة مقارنة – رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، مصر، 1988، ص76.

[3]- المادة 182/ 01 من الأمر 75 / 58 المؤرخ في 26 / 09 / 1975 والمتضمن القانون المدني، مرجع سابق

فإن قواعد أو أركان المسؤولية المدنية لا تطبق بخصوص التعويض في إطار نزع الملكية إلا بشكل جزئي حيث أن نص المادة 182/ 01 من القانون المدني الجزائري مشابهة في صياغتها نوعا ما للمادة 21 من القانون الخاص بنزع الملكية 91 / 11.

وعليه فإن الضرر كما سبق القول هو الضرر المادي فقط لأن المعنويات ليست مقترنة بالماديات [1] ، فالملكية في وظيفتها لا تلبي غير الحاجة المادية للإنسان.

وإذا كان القضاء الفرنسي قد أقر الحق في التعويض عن الضرر الجمالي والضرر المعنوي الناجم عن نزع الملكية التعسفي فإن ذلك لا يعني إضراره بالتعويض عن ضرر المعنوي في نزع الملكية والحالتين ليستا استثناء من القاعدة وإنما هو توسع في مفهوم الضرر المادي.

الفرع الثاني: يجب أن يكون ضررا مباشرا

لم تنص لا المادة 15 ولا المادة 22 من الأمر 76 / 48 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة على شرط الضرر المباشر، إلا أنهما أقرتا حق التعويض بأن يغطي التعويض كامل الضرر المسبب من نزع الملكية، حيث تنص المادة 15 من الأمر السابق على أنه: " يجب أن تغطي التعويضات كامل الضرر المسبب من جراء نزع الملكية ".

ـ المادة 22 من نفس الأمر فإنها تقر التعويض لشتى الأسباب ولم تحدد أن يكون الضرر مباشرا.

وهنا ما يجعلنا نتساءل هل يكون التعويض على الأضرار المباشرة فقط أم يمتد إلى الأضرار غير المباشرة؟

المشرع الفرنسي أنشأ جهة قضائية مختصة بقضايا نزع الملكية لم يمنع التعويض عن الضرر غير المباشر الناجم عن نزع الملكية، وإنما تركه لاختصاص القضاء الإداري،[2] فطلبات تعويض الناجمة عن الضرر غير المباشر ترفع بدعاوى مستقلة إلى القضاء الإداري. وينظر فيها وفق قواعد وأحكام القانون الأداري.

[1] - محمد رغداوي، مرجع سابق، ص 182.

[2] - عزت صديق طنيوس، مرجع سابق، ص 71 – 73.

فالأضرار الناجمة بعد نزع الملكية أي تلك التي تنشأ مباشرة عن عملية النزع والأضرار الناجمة عن تنفيذ الأشغال فلا يعوض عليها القضاء المختص بنزع الملكية لعدم وجود علاقة سببية وثيقة بين الضرر الحاصل وإجراءات نزع الملكية[1].

في الجزائر الأمر يختلف بحيث أن الغرفة الإدارية بالمجلس هي التي تتولى البث في مسألة التعويض الناجم عن أضرار نزع الملكية في الأضرار المباشرة وغير المباشرة بسبب عدم وجود جهة قضائية أخرى ، ومن هنا نرى المادة 21 من قانون نزع الملكية 1991 [2] لم يعلق شرط التعويض على الضرر المباشر مخالفا بذلك المشرع الفرنسي، حيث لم يحدد نوع الضرر الواجب التعويض مباشرا أو غير مباشر.

ومنه نستخلص من المادتين (15 و 22) السابقتين أن تعويض في القانون الجزائري يتم عن الضرر المادي فقط ويشمل الضرر المباشر وغير المباشر.

الفرع الثالث: يجب أن يكون الضرر مؤكدا (محققا)

الضرر المؤكد هو الضرر اليقيني الحادث فعلا أي أن يكون قد وقع فعلا بحيث تكون مظاهره التي توفر معطيات تقويمية موجودة، فلا يمكن التعويض عن الضرر المفترض الذي لم يقع بعد وما يسمى بالضرر الاحتمالي أي لا يمكن تحديده على وجه الدقة[3].

ـ غير أنه يمكن التعويض عن الضرر لم يقع في حين طالما أن وقوعه في المستقبل مؤكد. يسمى الضرر المستقبلي فهو ضرر محقق الوقوع مستقبلا فيعوض عليه شريطة أن يكون قابلا للتقييم في الحال ، إضافة إلى كونه محقق الوقوع، هذا ما نصت عليه المادة 21 من القانون 91 – 11 في الفقرة الأولى: " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وفاته من كسب بسبب نزع الملكية ".[4]

---

[1] - [1]رفيق خالد ،التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خضير- بسكرة قسم الحقوق ،2014/2013 ص31.

[2] - المادة 21 من القانون 91/ 11 " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية ".

[3] - سعيد مقدم، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1992، ص 35.

[4]- قانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 والمتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المادة 21 ، مرجع سابق.

الفرع الرابع: سلامة المركز القانوني للمضرور

لا يمكن التعويض عن نزع الملكية أو حق عيني عقاري لا يحميه القانون ولقد ذهب جانب من الفقه إلى إقصاء حالات معينة من التعويض تتمثل في:

- لا يستحق من يقيم بناءا على أرض تابعة للدولة وخفية وخلسة أي في التعويض السارية المفعول في مجال قواعد التهيئة والتعمير.

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

- إذا كان عقد الإيجار ساري المفعول وقت صدور قرار نزع الملكية يمنع التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي فإنه لا يترتب تعويضا للمستأجر الفرعي الذي يؤجر إيجارا فرعيا دون موافقة صريحة إذا كان عقد الإيجار نازعا لاحقا لقرار نزع الملكية فلا يستحق حامله تعويض عن نزع ملكية العقار موضوع الإيجار[1].

المطلب الثاني: عناصر تقدير التعويض

يعتبر تقدير التعويض في نزع الملكية من المسائل المهم جدا وعليه نصت المادة 21 من القانون 91 / 11 في الفقرة " 02 " على أنه يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعا لما يتيح ذلك من تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية أو من قبل التجار والصناع والحرفيين وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم.

يستخلص من نص المادة أن تحديد التعويض يتم على أساس ثلاث عناصر وهي:

1- القيمة الحقيقية للعقار.
2- مشتملات العقار.
3- الاستعمال الفعلي.

بناء على ما سبق سنتطرق في الفرع الأول إلى : القيمة في تقدير التعويض ثم في الفرع الثاني : مشتملات العقار ثم في الفرع الثالث : استعمال الفعلي .

[1] - مرداسي نوردين، نزع ملكية من أجل منفعة العامة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2014، ص 51 -52-53

الفرع الأول: القيمة في تقدير التعويض

اعتمد المشرع الجزائري مصطلح القيمة الحقيقية من نص المادة 21 من القانون 91 – 11 كما لم يستبعد القيمة الأخرى من التعويض ما دام قد نص على أن تعويض يغطي كل ما لحق من ضرر وما فات من كسب، وفيما يلي نتطرق إلى أنواع القيمة المكونة للقيمة الحقيقية.

أولا: القيمة النفعية: يقصد بالقيمة النفعية قيمة بيع الحق بشروط عادلة وفي ظروف عادية أي أن ثمن البيع يكون وفق أسعار السوق وبما أن نزع الملكية ليس بيعا فإن البحث في سعر السوق لتحديد قيمة الأملاك المنزوعة يبدو صعبا من الناحية العملية واعتماد التقريب يكون هو المخرج الوحيد وإن لم يحقق الإنصاف دائما[1].

ثانيا: قيمة إعادة التأسيس: ويتحدد التعويض على أساس هذه القيمة بما يمكن المشروع ملكية من إعادة تأسيسها في مكان آخر وبنفس المنافع، غير أن العقارمنزوع ملكيته إذا كان قديما فلا يمكن تحقيق الإنصاف للإدارة، حيث يتطلب تخفيض قيمة إعادة التأسيس بما يتناسب مع درجة التآكل والقدم للبيانات المنزوع ملكيتها وهذا أمر يثير أيضا هو الآخر صعوبات عملية لتطبيقها[2].

ثالثا: القيمة الحقيقية: إن القيمة الحقيقية هي ذات القيمة النفعية المشخصة إذ يعتد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك كالاستعمال التجاري أو التأجير ورقم الأعمال المحققة وغالبا ما يكون ذلك عن طريق التعويض التبعي المستقل[3].

رابعا: القيمة المقارنة: أي أن تقدير قيمة العقار يقتضي مقارنته بعقارات أخرى، فهي لا تعتمد على القيمة النفعية وإنما عملية قياس شيء بشيء آخر مماثل له وتقدير هذه القيمة يستند إلى اعتبارات تتطلب أشخاصا مؤهلين مهنيا لذلك.

الفرع الثاني: مشتملات العقار

مشتملات العقار هي كافة العناصر المادية والقانونية التي يحتوي عليها المال في وقت معين، يتم تقييم هذه العناصر في تاريخ نقل الملكية، مثلا: أرض فلاحية يوم فتح التحقيق قد تصبح قابلة للبناء بعد

[1]-عزت طنيوس، مرجع سابق ص 50 و 120

[2] - رفيق خالد، مرجع سابق ، ص34.

[3]- عقيلة وناس، نظام القانوني لنزع الملكية المنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص 85.

إدراجها ضمن المخطط العمراني وذلك قبل اتخاذ قرار نزع الملكية والقيام بالإجراءات السامحة بنزع الملكية.

ويعتد بوجود هذه المشتملات على العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري يعد التصريح بالمنفعة العامة ولا يعتد بما أقيم على العقار بعد ذلك.

أما الاستعمال فتقدر سنة قبل فتح التحقيق حول المنفعة العامة وذلك لتفادي محاولات الحصول على التعويضات مرتفعة عن طريق التحسينات التي يمكن إجرائها على الأملاك وعليه فلا نأخذ بعين الاعتبار التحسينات التي أدخلت على الأموال بعد صدور قرار فتح تحقيق حول المنفعة العامة، وعليه تنص المادة 21 الفقرة الرابعة من قانون 27 أفريل 1991 على أن " لا تدخل في الحسبان التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت من قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا "[1].

الفرع الثالث: استعمال الفعلي

يقصد بالاستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فور حيازته، فالتعويض العادل والمنصف يقتضي أن يؤخذ في تقدير المنافع الاستعمالية لها حيث العقار المنزوع وليس فقط ساحة العقار فإذا كان العقار المنزوع ملكيته فالإيجار انتزع من طرف الإدارة بغرض بناء مركز استشفائي مثلا فإن تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي وليس على أساس استعماله للبناء.

المشرع الجزائري لم يورد أي حكم لاحتمال تغيير الاستعمال في حين المشرع الفرنسي في المادة 21 قانون نزع الملكية[2]، نص على أن الاملاك تقدر وفق قيمة استعمالها الفوري سنة قبل التحقيق، والاستعمال الفعلي يشترط قيمة أن يكون ممكنا ومشروعا.

المطلب الثالث: الاتفاق الودي على تقدير التعويض

أشارت المادتين 26 و 29 من القانون رقم 91 / 11 إلى الاتفاق بالتراضي من غير الفصل في تحديد شكل الاتفاق أو آثاره.

[1] - القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 ،المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المادة 21 الفقرة 4 ، مرجع سابق.

[2] - عزت صديق طنيوس ،مرجع سابق ، ص 97 و 98

والاتفاق الودي على التنازل يجعل الإدارة في غنى عن متابعة إجراءات نزع الملكية، غير أن الاتفاق الودي على التنازل لا يمتد حتما إلى التعويض، قد يفضل المنزوع ملكيته أن يطرح مشكلة أو المسألة على القضاء لعله يجد إنصافا أكبر، كما أن حرية الإدارة في التقدير مقيدة تخضع لرقابة القضاء. .

وفي هذا المجال نفرق بين الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة وبعد التصريح بالمنفعة العامة.

الفرع الأول : الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة:

لم ينص القانون رقم 91 / 11 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من هذا الإجراء، لكنها غير مستبعدة عمليا، فقد يحدث أن الإدارة تشرع في البحث عن اختيار العقارات التي تتطلب تنفيذ المشروع ذو منفعة عامة فيتقدم إليها المالك للإبرام اتفاق بالتراضي ويتنازل عن العقار، فإذا تم الاتفاق على مبلغ التعويض فإن ذلك يعني من إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة ويأخذ هذا الشكل من الاتفاق شكل العقود الخاصة حتى من حيث الاختصاص يكون القضاء المدني.

لا يمكن تصور اتفاق ودي لاحق على قرار نزع الملكية إلا إذا كان نزع الملكية قد تم تحقيقه ضمن الحالات التي قررها القانون والتي تسمى بالاستيلاء الفوري وفي هذه الحالة قد يحدث أن تصدر الإدارة قرار بنزع الملكية كمرحلة أخيرة قبل أن يتم تحديد مبلغ التعويض في الحالات الاستعجالية والسرية كما أشرنا من قبل[1].

قد استقر المشرع الجزائري على بسط رقابته على مدى توافر شروط الاستلام الفوري للملكية المراد نزعها، وبالتالي فإن عدم تحديد مبلغ التعويض قبل قرار نزع الملكية لا يمكن أن يجد تبريره إلا في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع سرية لوزارة الدفاع الوطني[2].

الفرع الثاني: الاتفاق الودي على التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامة:

لقد أشار المشرع الجزائري إلى اتفاق الودي قبل صدور القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل وذلك في المادة 26 التي حددت مدة رفع الدعوى الطعن في قرار القابلية للتنازل في غضون شهر من تاريخ

[1] - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 87.

[2] قرار المحكمة العليا رقم 05229 الصادر بتاريخ 02 / 06 / 1989، المجلة القضائية العدد الثاني 1992، ص 134.

[2] -القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 ، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المادة 26 ،مرجع سابق

التبليغ إلا إذا حصل الاتفاق بالتراضي [2] يضع حدا للإجراءات ليأخذ إسما لم يحدده القانون، غير أنه كيف باسم الأمر بالإشهاد، ويؤكد ذلك نص المادة 29 من القانون رقم 11/91والتي تنص على " يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل ملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من القانون رقم 11/91 (في غضون شهر من تاريخ التبليغ).

- الاتفاق بالتراضي يجب أن يكون موضوع إشهاد قضائي ويتم رفع طلب هذا الإشهاد من الإدارة من المعني بالأمر.

الفرع الثالث: أثر اتفاقات الودية على الغير:

إن الاتفاقات الودية على التعويض مع أشخاص سبق وأن كانوا موضوع لنزع الملكية في نفس المنطقة التي تجرى فيها عمليات المنفعة العامة يمكن اعتمادها كمرجعية حسابية في تقدير التعويض على عمليات نزع الملكية اللاحقة[1].

المطلب الرابع: دفع التعويض

إن مبدأ التعويض القبلي العادل والمنصف يتطلب أن يدفع مبلغ التعويض إلى المنزوع ملكيته بصفة فعلية سواء كان ذلك في شكل تعويض نقدي أو عيني قبل نقل الملكية بصفة فعلية[2].

وهذا ما كرسته المادة 01 القانون 91 / 11 المتعلق بنزع الملكية، كما نشير أيضا أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى أية أحكام تفصيلية حول دفع التعويض في القانون الجديد ولا حتى في المرسوم التنفيذي 93 / 186 حيث نصت المادة 27 من القانون 91 / 11 على أن إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعنى لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ المحدد في المادة 25 منه، حيث تنص من فقرتها الثانية على إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي [3] ، ما عدا هذا فإن القانون

[1] -عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 89.

[2]- بودوح ماجده شهيناز، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2004، ص 154.

[3]- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المادة 25 الفقرة 2 مرجع سابق .

لم يحدد كيفية دفع التعويض والوثائق التي تبرر الدفع ولا شروط السحب ، وهو ما سنتطرق إليه على التوالي الفرع الأول: دفع النقدي للتعويض ثم الفرع الثاني : الدفع العيني للتعويض ثم الفرع الثاني إيداع التعويض في الخزينة العامة

الفرع الأول: الدفع النقدي للتعويض

يشكل التعويض النقدي مبدأ عاما تتحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في القوانين المقارنة [1] وذلك لعدة اعتبارات منها:

- إمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية إلى نقود، لأن النقود تشكل قيمة مقابلة لكل الأملاك العقارية وبها يمكن إعادة تكوين الأملاك من جديد.
- سهولة العملية على الخزينة العامة أو على نازع الملكية بصفة عامة.
- صعوبة التعويض العيني لأنه في كثير من الأحيان لا يتوفر لدى نازع الملكية عقار مماثل يؤدي من الناحية العملية إلى استجابة عملية نزع الملكية بصلاحيات استثنائية للمساس بملكية الفردية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

إن مبدأ التعويض النقدي هو مبدأ ثابت في التشريعات الجزائرية 76 / 84 على أن تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، كما نصت المادة 24 من القانون 91 / 11 على أن يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزعم نزع ملكيتها، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزائي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه.

كما نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993 يحدد كيفيات القانون رقم 91-11..على أنه تحدد تعويضات نقدا وبالعملة الوطنية [2]..... والنتيجة المترتبة عن تدخل المشرع لتحديد مبدأ الذي يتم على أساسه التعويض هو أنه ليس من حق القاضي أن يقرر من تلقاء نفسه اللجوء إلى تحديد صيغة مخالفة للتعويض النقدي ولا سيما منها التعويض العيني.

[1]- محمد زغداوي، مرجع سابق، ص189.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 186/93المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993 يحدد كيفيات القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991،الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 12 صفر 1414 ه ،الموافق 1 غشت سنة 1993م المادة 34 .

غير أن القول أن التعويض النقدي يشكل مبدأ عاما للتعويض في إطار نزع الملكية لا يعني أن هذا المبدأ من النظام العام، إذ لا يجوز دائما في إطار الاتفاقيات الودية بين نازع الملكية والمالك الأصلي للعقار المنزوع ملكيته التفاوض النقدي على الشكل الذي يتم به التعويض هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن مبدأ التعويض النقدي لا يعني أيضا استبعاد طرق أخرى للتعويض ولا سيما التعويض العيني الذي يصبح ذا طابع استثنائي، ومن لا يمكن إمكانية اللجوء إليه إلا إذا كان منصوصا عليه بنص القانوني[1].

الفرع الثاني: الدفع العيني للتعويض:

يعتبر التعويض العيني من الوسائل التي تستعملها الإدارة عند نزع الملكية وهذا ما تؤكده المادة 25 في فقرتها الثانية من قانون نزع الملكية [2]وبرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي.

كما نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي على تحديد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا وفي هذا الإطار يمكن للسلطة النازعة للملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات استعمال المهني المنزوع ملكيتها أو شاغلها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين من محلات معادلة.

ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل[2].

الفرع الثالث : إيداع التعويض في الخزينة العامة:

تنص المادة 27 من القانون 91 / 11 على أنه يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعنى لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار قابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة 25 من القانون المشار إليه أعلاه، يستفاد من عبارة " الهيئة المختصة " أن الجهة التي تقوم بنزع الملكية ليست هي الجهة التي تقوم بدفع التعويض، كما

[1]- عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 95.

[2] - القانون رقم 11/91 ، المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،المادة 25 ،مرجع سابق.

[3]- فردي كاهنة، الإطار القانوني لعملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في قانون تخصص إدارة ومالية، جامعة العقيد آكلي محند أو لحاج، البويرة، الجزائر 09 جانفي 2016، ص 65.

يستفاد أن إيداع مبلغ إجباري في كل الحالات وقد حددت حالة واحدة التي لا تحدد فيها هوية مالكي العقارات المنزوعة في هذه الحالة فقط.

يودع التعويض في خزينة الولاية التي تقع فيها هذه العقارات لتبقى مودعة ومحفوظة في انتظار مستحقيها 15 سنة[1].

وقد جاء بنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي خاليا من الدقة التي تتطلبها أهمية دفع التعويض إذ أنه ذكر عنوان العقارات المنزوعة علما أن القاعدة العامة أن العنوان وحده لا يصلح لإيداع أي شيء، وإن كان ذلك فإن تفسيره لا يمكن أن يكون إلا بتقصي هدف المشروع وهو إيداع التعويض في الخزينة العمومية الولائية التي تقع بدائرتها عنوان العقار المنزوع[2].

ويبقى هدف المشرع فإن المادة 27 من القانون 91 – 11 لا يمكن أن تؤخذ على إطلاقها بل أن إيداع مبلغ التعويض في خزينة الولاية هو الاستثناء من الأصل مؤداه دفع التعويض من نازع الملكية إلى معني مباشرة ونفس المادة 28 من نفس قانون يؤكد ذلك[3].

[1] - قانون 11 رقم /91 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المادة 27 مرجع سابق.

[2]- وناس عقيلة ،مرجع سابق ص 96

[3] - قانون رقم 11/ 91 ، المادة 28 ، نفس المرجع

المبحث الثاني: حقوق المالك بعد نزع الملكية

للمالك المنزوع ملكيته حقوق لا تتوقف فقط عند تعويض بل إنها تمتد بعد ذلك والتي ينتج عنها بعض الحقوق الأخرى وفي هذا الإطار فإن القانون الجزائري سواء في ظل الأمر رقم 76/ 48 أو في ظل القانون الحالي رقم 91/ 11 رتب نوعين من حقوق للمنزوع ملكيته ما بعد تعويض وتتمثل في نزع الباقي من القطعة غير المستعمل والثاني في استرجاع الأملاك المنزوعة لعدم تخصصيها للمنفعة العامة وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث: المطلب الاول : الحق في طلب نزع الملكية الباقي غير المستعمل ثم المطلب الثاني: استرجاع الاملاك منزوعة واولوية الشراء و الايجار .

المطلب الأول: الحق في طلب نزع الملكية الباقي غير مستعمل

يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل طبقا لأحكام المادة 22 من القانون رقم 91|11 والتي عبر عنها المشرع في ظل الأمر رقم 48/76 الملغى بعبارة "نزع الملكية التام"[1] في المادة23 منه التي تعد أكثر دقة وتفصيلا من النص الجديد وهي تقابل نص المادة 19 من القانون الفرنسي لسنة 1958، ولم يرد في المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أية أحكام بشأن تنفيذ هذا النص، وبالتالي فإن الوقوف على النص و إبعاده وإجراءات تطبيقه فرض علينا الاستعانة بهذا النص الذي ميز بين العقار المبني والعقار العاري وحتى نسبة الجزء الباقي من القطعة المنزوعة.[2]

وبناء على ما تقدم لا يمكن نزع ملكية الباقي غير المستعمل إلا بتوفر شروطها واستيفاء الإجراءات المحددة قانونا وطبقا لذلك سنخصص الفرع الأول إلى شروط ممارسة طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل ثم نتطرق لإجراءات نزع ملكية الباقي غير المستعمل في الفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط ممارسة طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

إن شروط طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل تكون حسب طبيعة العقار المراد نزعه مبنيا كان أم عاريا، ويمكن للمالك ان يطلب الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة التي تلحق الاملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع ملكية

[1]- الأمر رقم 76 /48 المؤرخ في 1976/04/25 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المادة 23 مرجع سابق.

[2]- وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 111.

أولا: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية:

إذا ورد نزع الملكية على جزء من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به فإنه يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل حسب تعبير نص المادة 22 من قانون 11/91 وغير قابلة للانتفاع به حسب القانون الجزائري في ظل أمر 76/ 48 الملغى والذي يوافق القانون الفرنسي أو الجزء الذي يعتذر الانتفاع به حسب الفقه المصري.

فعدم قابلية الانتفاع بالجزء الباقي حددها المشرع الفرنسي بمعيار الأوضاع العادية أي الانتفاع العادي.

أما المشرع الجزائري في نص الملغى فقد أضاف شرطا وهو أن تكون غير قابلة للانتفاع بها على الإطلاق، وبذلك تصعب مهنة المعنيين الذين يطالبون بنزع ملكية الجزء الباقي.

وبالرجوع لنص المادة 22 من قانون رقم 11/91 نجد أن المشرع الجزائري لم يفرق بين العقار المبني أو غير المبني، كما تطرح عدة تساؤلات باستعمالها عبارة غير (المستعملة) فهل تعنى عدم الاستعمال بإرادة المالك أم عدم القابلية للاستعمال العادي وفق معيار القانون الفرنسي، فالمادة 22 جاءت مقتضيه غير أن الفقرة الثانية منها تسلط الضوء على البعض ما قصده المشرع في الفقرة الأولى[1]، إذا تعرضت إلى أن التعويض يجب أن يغطى نقصان القيمة التي تلحق الأملاك والحقوق غير منزوعة من جراء نزع الملكية، وما يستفاد معه إن طلب نزع الباقي لا يكون إلا إذا أصبحت القطعة المتبقية غير ذات قيمة ويعتذر الانتفاع بها.[2]

ويمكن اختصار شروط بيع الباقي من العقار المبني في:

- أن تكون البناية واحدة غير قابلة للقسمة، وللتحديد هذه الوحدة لم يكتف الفقه والقضاء الفرنسيين[3] بنمط البناية وإنما من ذلك إلى تخصيص البناية و استعمالها فالتخصيص والاستعمال يعتبران عنصرا في وحدة البناية وغير قابلين للفصل أو التجزئة.
- أن يكون هناك مساس بالجزء الباقي والمساس هذا يكون ماديا وقابلا للتقييم بطريقة موضوعية ولا يعتمد بماهو ذاتي كالارتباط العائلي والتمسك بالأمكنة لذاتها.

[1]- قانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 والمتضمن قواعد نزع الملكية من أجل، المادة 22 ،مرجع سابق

[2]- قانون رقم 91 /11 المؤرخ في 27/ 1991/04 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المادة 22 مرجع سابق.

[3]- عزت صديق طنيوس، مرجع سابق، ص 90 إلى 92.

- أن يعتذر أو يستحيل الاستعمال العادي للجزء الباقي بحيث أن القانون الجديد 11/91 لم يشترط على الإطلاق واكتفى بالنص عدم الاستعمال.

ثانيا: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية

لقد جاء نص المادة 22 من قانون 11/91 خالية من أية إشارة التميز بين العقار المبني والعقار العاري ولم يضع أي شرط الطلب نزع الباقي.....

في حين المشرع الفرنسي في المادة 19 من الفقرة الثانية من قانون سنة 1958[1]، فقد ذهب إلى أبعد من ذلك بتحديد شروط قبول طلب نزع الباقي، وقد رأينا في الفقرة الثانية من المادة ""19"" كما هي ومقارنتها بالفقرة الثانية من المادة 23 من الأمر 76| 48.

تنص الفقرة الثانية من المادة 19 من القانون الفرنسي على :

- "Il est de même pour toute parcelle de terrain nu qui pour suite de morcellement, se trouve réduit au quart 1/4 de la contenance totale si toute fois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la parcelle ainsi réduite est inférieure à 10 ares"
- وتنص الفقرة الثانية من المادة 23 من القانون الجزائري بأمر 76|48 على :
- يجري مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العادية على تقصى على أثر تجزئة ربع ¼ مساحتها الكاملة، فيما إذا كان لا يملك أي قطعة أرض ملاحقة لها وإذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل منه10 آرات"2
- يتضح أن النص الفرنسي والجزائري متطابقان حرفيا، أما النص الجديد لقانون 11/91 المادة 22 فقط خالفهما حيث لم يمدد أي شرط لطلب نزع ملكية الباقي التي تنص على إذا كان نزع الملكية لا يعنى إلا جزءا من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي الغير المستعمل"

وليكون للمنزوع ملكيته الحق لابد توافر الشروط التالية:

- لابد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة مصنفة وفق المخططات التجزئة وبحسب الطلب على الجزء الباقي منها وليس على فوقها من غرس أو بناء غير ثابت كالأكشاك التي تقام على عقار مثلا.
- لابد أن يكون نزع الملكية محدود على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة ¾ في القانون الجزائري القديم والقانون الفرنسي 1958 ولم يبقى منها غير (¼ الربع) بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بنقص القيمة[2] وعدم الانتفاع بها وفق الأوضاع العادية.

[1]- عزت صديق طنيوس، مرجع سابق ، ص 92 .

[2]- الأمر رقم 76 /48 مؤرخ في 25/ 05 /1976 و والمتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المادة 23 ، مرجع سابق.

- يجب أن لا يزيد الجزء المتبقي عن نسبة معينة من مساحة القطعة المنزوعة (10 آرات) وفق القانون الفرنسي والقانون الجزائري القديم، أم في القانون 11/91 فلم يرد فيه ذلك مما يبقى المشكل مطروحا، وهو مساحة الجزء المتبقي وفي عدم تحديد من طرق القانون فإن حق المنزوعة ملكيته في طلب بيع جزء المتبقي يظل قائما مهما كانت المساحة.
- عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوع ملكيته وهنا الإدارة غير ملزمة بشراء الجزء المتبقي إذا كان هذا الجزء ملتصقا بقطعة أخرى بملكها المنزوع ملكيته لأنه يبقى دائما قابلا للاستعمال[1]، ومعنى الالتصاق هو عدم وجود فاصل مائي أو طريق بين القطعتين[2]

الفرع الثاني: الإجراءات طلب نزع ملكية الباقي

إن قانون نزع الملكية 11/91 قد أورد في الفصل السابع منه من أحكام مختلفة وتحت هذا العنوان نصت المادة 31 على ما يلي:" إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية مسنجر عنه تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع إنجازه، يجب أن تحدد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شرط ضم الملكيات المعينة " وقد توحي عبارة "ضم الملكيات المعينة " الواردة في النص على أنها نزع الباقي من القطعة ، غير أن الأمر على خلاف ذلك، فهذه المادة تعني القطع المجاورة وليس القطع المجزأة ، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن ضم الملكيات المجاورة هو إجراء تقوم به الإدارة من تلقاء نفسها في حين أن نزع الملكية الباقي يتم بطلب من المعني بالأمر وفق الشروط سابق ذكرها ، كما أن المادة 22 لم تترك مجالا لأي لبس ، إذا فما هي مكانة المادة 31 وما المقصود منها ؟

إذا رجعنا إلي الأمر الصادر عام 1976 فإننا نجد نفس المضمون في نص المادة 34 والتي جاءت ب:" إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية يقضي إلى التعديل الحسي في هيكل القطع المجاورة للمنشأة المقصودة أمكن الشروع بإجراءات ضم الملكية المعينة " وقد جاءت هذه المادة في الباب الخامس تحت عنوان(العمليات المركبة) ماعدا نص المادة 31 جاءت منعزلة تحت عنوان الأحكام المختلفة إذن فهذا القانون لم يأت بأي إجراء معين حول الكيفيات التي يتم بها تقديم بيع الباقي من القطعة وهو الأمر الذي دعنا الرجوع إلى القانون الملغى الأمر رقم 48/76 فقد نصت المادة 23 منه على أن طلب نزع الملكية التام (الكلية) [3]يقدم خلال 15 خمسة عشر يوما من التبليغ المنصوص عليه في المادة 13 [1]، ويستوحي

[1]- وناس عقيلة، مرجع سابق، 114.

[2]- بودوح شهيناز، مرجع سابق، ص 170.

[3]- الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 والمتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المادة 23 ،مرجع سابق .

من النص القانوني في التشريع الجزائري أن ميعاد 15 خمسة عشر يوما لا تلزم الإدارة وإنما تلزم المعني بنزع الملكية، فإذا أقدم الطلب بعد فوات هذا الأجل فإن للإدارة الحق الكامل في رفض العرض شكلا ولا شيء في القانون يمنعها من قبوله ،إذا الأمر لا يتعلق بالنظام العام

ولم يحدد القانون شكل الطلب ،هل يتم عن طريق إخبار الإدارة بواسطة رسالة مضمنة أم عن طريق إبداء الرغبة اثناء تحقيق الجزئي أو عن طريق محضر ولمن يجب أن يوجه طلب نزع هل للإدارة أم للمحافظ المحقق أم للقضاء ؟

وأمام عدم تحديد شكل الطلب، ويعني ذلك إمكانية الأخذ بكل الأشكال والمهم أن يثبت طالب النزع تبليغ رغبته في نزع الباقي إلى الإدارة أو المحافظ المحقق أو القضاء وذلك خلال المدة المعينة.

وإذا كان الأمر رقم 48/76 قد حدد في المادة 23 منه مدة 15 خمسة عشر يوما تسري إما تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية وإما من تبليغ قرار نزع الملكية [2]

وهو ما يعني أن القانون القديم قد أعطى لطالب نزع الباقي فرصتين فقط ، إحداهما تغني الأخرى، في حين أن المشرع الفرنسي أعطاه فرص متعددة بتعدد القرارات المبلغة له أثنا مباشرة اجراءات نزع الملكية طبقا للقانون نزع الملكية.

فإذا أبدى صاحب العقار رغبته في التنازل خلال المدة المحددة فإن للإدارة الحق الكامل في دراسة الطلب والتأكد من الشروط التي سبق ذكرها وهي عدم إمكانية الانتفاع العادي بالجزء المتبقي ونسبة مساحتها بالنسبة للقطع المنزوعة ، فإذا اكتملت هذه الشروط فإن قبول الطلب يصبح ملزما للإدارة.

المطلب الثاني: حق استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء والإيجار

إضافة للحق التعويض الذي يعد حق أساسي للمالك المنزوع ملكيته، فقد أضاف المشرع حقوق أخرى بعد نزع الملكية والتي تتمثل في حق استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية شرائها وإيجارها وهذا ما سنتطرق إليه في الفرع الأول الحق في استرجاع الاملاك المنزوعة ثم الفرع الثاني حق في أولوية الشراء و الايجار

[1]- المادة 13 من نفس الأمر السابق الذكر حيث تنص :" يتعين على المالك والمنافع خلال ثمانية 8 أيام من هذا تبليغ أن يستدعي ويعلم نزع الملكية والمستأجرين والذين يتمتعون بحقوق السكن والانتفاع والذي يمكن أن يطالبون بالارتفاقات ....ويتعين عليهم اعلان عن أسمائهم النازع الملكية خلال نفس المهلة 8 ثمانية أيام وإلا سقطت جميع حقوقهم

[2]- الأمر رقم 48/76 مؤرخ في 1976/05/25 متضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المادة 13 ،مرجع سابق

الفرع الأول: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

يتضمن إمكانية المنزوع ملكيته طلب استرجاع الاملاك اذا لم تشرع الإدارة في تنفيذ المشروع وفقا للتخصيص الذي تمت من أجله عملية النزع وممارسة هذا الحق المرتبطة بإدارة المنزوعة ملكيته وحده ومن ثم يمكنه أن يتغاضى عن هذا الطلب حتى لو لم تباشر الإدارة الأشغال في حدود ميعاد الذي يحدده قرار إعلان المنفعة العمومية وفي المقابل الإدارة لا يمكنها من الناحية القانونية ان تلزمه بإسترداد مبلغ التعويض مقابل تنازلها له من جديد عن هذا العقار اذا لم يرغب في ذلك [1].

وقد تم تنظيم هذا الحق في القانون رقم 11/91 بمقتضى المادة 32 القاضية بأنه " اذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو في القرارات التي ترخص بالعمليات المعينة يمكن أن نسترجع ملكية العقار بناءا على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق "

وغير انه يلاحظ أن المادة 32 من القانون 11/91 جاءت خالية من أية إشارة للميعاد الذي يمكن للمنزوع ملكيته ان يطلب في نطاقه إستعادة أملاكه المنزوعة اذا لم تخصص للمنفعة العامة وفي حالة عدم إستمرار الإدارة في المشروع الذي من أجله نزعت ملكيته منه [2].

كما أشارت المادة 10 من قانون رقم 11/91 في الفقرة الثانية حيث تنص " كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية ، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل 4 أربع سنوات" [3].

خلافا لموقف المشرع في القانون الجزائري في ظل الأمر رقم 48/76 الملغى الذي أخضع تقادم هذا الطلب إلى ميعاد بعد 15 سنة كما نصت المادة 48 على أنه " اذا لم يتعين للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها ، خلال 5 سنوات أو نزع عنها ذلك التخصيص، جاز للمالكين القدماء أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال مهلة 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية مالم يصدر قرار جديد بالمنفعة العامة "[1] مع مرأة أحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية إبان نزعها.

الفرع الثاني: الحق أولوية الشراء والإيجار

إن حق المالك في أولوية الشراء والإيجار غير مستمدة من عدم تخصيص العقارات وإنما مستمدة من حق الإدارة في التخصيص، إذ يمكن للإدارة أن تطرح للإيجار العقارات التي تم نزعها، وقد حصر القانون الفرنسي ذلك في الأراضي الفلاحية (الفقرة الثالثة) من المادة 54 من قانون 23 أكتوبر

[1]- بودوح ماجدة شاهيناز، مرجع سابق، ص 165.

[2]- قانون رقم 91/ 11 المؤرخ في 191/04/27 والمتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المادة 32 مرجع سابق.

[3]- المادة 10من قانون رقم 11/91 نفس مرجع .

1954[1]؛ ويتقرر في هذه الحالة للمالكين وأصحاب الحقوق حق الأولوية في الإيجار والشراء بالنسبة للعقارات المنزوعة، والفرق بين هذه الحالة وحالة الاستعادة لعدم التخصيص هو أن المالك يخاصم الادارة بعدم تخصيصها للعقار ويطلب حق الاستعادة ، اما الحالة الثانية تقوم الإدارة بإخطار المالك بأنها تريد تأجير أو بيع العقار المنزوع وذلك في إطار تسيير أموالها وتخطره بأن له الأولوية في الإيجار والشراء إن المادة 32 من قانون 91-11 التي نصت على حقوق الاسترجاع للعقارات المنزوعة جاءت بصياغة غير دقيقة[2]، ولم يصدر مرسوم تنفيذي يبين كيفيات تطبيقها، ولذا كانت هناك مصطلحات مختلفة لدى قضاء المحكمة العليا فنجد: << إعادة البيع، حق الاستعادة، إعادة التنازل >>.

وعليه فإن المحكمة العليا في الجزائر لم تستقر بعد على حسم مسألة الاختصاص للبت في طلب الاستعادة والإعادة الشراء أو التنازل الإدارة.

إذ يتجلى من القرار الصادر في 1993/01/17[3] الذي جاء في منطوقه ما يلي:

في الموضوع: التصريح بتبطيل المقرر المطعون فيه وبالتالي الأمر بإعادة البيع للطاعن القطعة الأرضية المنزوعة الملكية وقد كان موضوع القضية هو عدم تخصيص عقار نزعت ملكيته مدة زادت عن 05 سنوات فالمحكمة العليا حكمت بطلان قرار الإداري كان قد صدر سنة 1975 في حين إن عدم تخصص ليس سبب من أسباب بطلان القرار وإنما هو سبب لحق الاستعادة لعدم التخصيص هو أن المالك يخاصم الإدارة بعدم تخصيصها للعقار وبطلب حق الاستعادة، أما الحالة الثانية.

الفرع الثالث: إجراءات ممارسة حق الاسترجاع

تطرقنا فيما سبق إلى المادة 32 من قانون نزع الملكية رقم 11/91 التي جاءت مقتضية ولم تحدد حتى المدة التي يتعين فيها على الإدارة تخصيص العقار المنزوع، ولم يرد حتى في المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أي شيء عن كيفية تطبيق هذه المادة، وهو الأمر الذي يلزمنا بالرجوع إلى المصدر التاريخي لهذا القانون والبحث عن إجراءات ممارسة هذا الحق.

ويجدر بنا التمييز بين حق الاسترجاع لعدم التخصيص وحق أولوية الشراء أو الإيجار الذي تبادر الإدارة الإعلان عنه.

[1]- د- قاشي علال (حق طلب نزع للجزء الباقي وحق طلب إسترجاع ضمانه للمنزوع ملكيته للمنفعة العامة) مجلة علمية دولية سداسية المحكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة -جامعة يحي فارس بالمدية (الجزائر) الجلد الخامس لسنة :جوان 2019 ، ص 14.

[2]- قانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 والمتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المادة 32 ، مرجع سابق .

[3]- قرار المحكمة العليا رقم 084384 المؤرخ في 1993/01/17، المجلة القضائية ، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا ، الجزائر عدد 3 سنة 1993، ص 233.

أولا: إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص:

إن القانون الجزائري لم يجدر أي شكل لتقديم طلب الاستعادة ولم ينص على إجراءات لعدم التخصيص لا في القانون الملغى رقم 48/76 ولا قانون الحالي 11/91 ولا حتى في المرسوم التنفيذي 186/93، ولعدم وجود أي شكل لتقديم طلب الاستعادة، فإن القضاء يبدوا أنه مستقر على إسناد الاختصاص للغرفة الإدارية[1]

طبقا لقرار المحكمة العليا لغرفتها الإدارية بتاريخ 1984/05/26 تحت رقم 36595، والذي جاء فيه:

<< ولما كان ثابتا- في قضية الحال- أي الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تتلقى التخصيص المقرر لها من خلال 5 سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما يقتضيه القانون، فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد خرقا للقانون، للمالك الذي انتزعت ملكيته الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي انتزع منه >>

أما القانون الفرنسي فلم يحدد هو الآخر أي شكل لتقديم طلب الاستعادة[2]، فالمهم عند القضاء الفرنسي لم يتم تبليغ الإدارة التي قامت بنزع الملكية كتابة بالرغبة في استعادة القرارات التي لم تخصص، ويمكن أن يتم ذلك في شكل إنفاق ودي ويأخذ شكل عقود القانون الخاص والعقود الإدارية.

وبعد تبليغ الإدارة بطلب الاستعادة فإن القانون لم يحدد أجلا يتعين فيه على الإدارة الرد، ولكن حدد أجلا لرفع الدعوى وهو مدة شهرين، تسري ابتداء من تاريخ رفض الطلب من طرق الإدارة وترفع الدعوى أمام المرافعات الكبرى.

ثانيا- إجراءات ممارسة حق أولوية الشراء أو الإيجار

المشرع الجزائري لم يتناول هذه الإجراءات لا في القانون الملغى الأمر رقم 48/76 ولا في القانون 11/91. وبالرجوع إلى القانون الفرنسي نجد أنه قد نظم إجراءات في المرسوم رقم 112/62 المؤرخ في 1962/09/21 حيث أن الإجراءات تبدأ عندما تقوم الإدارة بتبليغ المالكيف القدامى أو ذوي الحقوق بأنها تريد بيع الأملاك المنزوعة ونطلب منهم التعبير عن رغبتهم في ممارسة حق الاستعادة أو التنازل عنه، ونفس الإجراء عندما تريد الإدارة تأخير الأملاك المنزوعة.

[1]- قرار المحكمة العليا رقم 36595 الصادر في 1984/05/26، المجلة الفضائية 1990 عدد 1 ص192.
[2]- عقيلة وناس ،مرجع سابق ص 122 .123

يتم تبليغ المعنيين بواسطة رسالة مضمنة فإذا لم تصل إلى المعن يتم تبليغه مرة ثانية بواسطة المحضر القضائي ويجب أن يحتوي التبليغ على ما يلي[1]:

- تحديد مفصل للقطع الأرضية المراد التنازل عنها.

- ضرورة قيام المعنيين بتقديم عروضهم المالية للشراء أو الإيجار من خلال شهرين من تبليغهم وإلا اعتبروا متنازلين عن ممارسة حق الاستعادة.

- في حالة عدم تحديد عنوان المعنيين أو ذوي الحقوق فيجب نشر الإعلان في كل بلدية تقع فيها الأملاك المراد بيعها أو تأجيرها، وينشر الإعلان في إحدى جرائد الإقليم الإداري ويجب أن يتضمن هذا الإعلان نفس المعلومات التي يتضمنها التبليغ بواسطة المحضر القضائي.

- إن حق الاستعادة المقرر المنزوع ملكيته قد يثور نزاع حول ثمن إعادة البيع وبالتالي تفصل الجهة القضائية المختصة في ذلك وغير ملزمة بتقدير الثمن وفقا للقواعد التي تم بواسطتها تقدير نزع الملكية لأن حق الاستعادة هو تنازل عادي لكن القضاء في فرنسا يراعي العرض المقدم من طرق المنزوع الملكية الذي تلقاه نتيجة النزع ويجعل موازنه بين ذلك.

لكن لو حصل النزاع بخصوص عدم توافر شروط حق الاستعادة فيؤول الاختصاص للقضاء المدني بخصوص تحديد الثمن، أما تفسير قرارات الإدارة فتكون من اختصاص القاضي الإداري وبذلك فإن النزاع يتفرع إلى منازعة إدارية يعتبرها القضاء الفرنسي أولية يفصل فيها القضاء الإداري، ومنازعة حديثة حول تقدير الثمن بطرح على القضاء المدني[2].

- ويجب على طالب الاسترجاع أن يبرم العقد خلال شهر من تاريخ التحديد النهائي للثمن وأن يدفع الثمن وإلا سقط حقه، وفي حالة حصول تماطل من الإدارة فيعذرها المعنى برسالة مضمنة أو بواسطة محضر قضائي، ويمكن للمعنى إيداع الثمن لدى الموثق من أجل قيام الإدارة بكل الإجراءات لنقل الملكية إليه ويكون هذا العقد فير خاضع للرسوم.

[1]- محمد بودريعات، مرجع سابق، ص73.
[2]- محمد بودريعات، مرجع نفسه، ص38.

الفصل الثاني

حقوق المنزوع ملكيته في التقاضي

الفصل الثاني: حقوق المنزوع ملكيته في التقاضي

تخضع الإدارة في ممارستها لنزع الملكية للمنفعة العمومية إلى إتباع إجراءات دقيقة ومحدودة طبقاً لقانون نزع الملكية ، أي أن سلطتها هي سلطة مقيدة في هذا المجال.

فقد أحاط المشرع الجزائري قرارات نزع الملكية بضمانات قانونية تستهدف حماية المصلحة الخاصة للأفراد وكذلك المصلحة العامة، إذ تشكل رقابة القضاء لأعمال الإدارة في قراراتها بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية أحد أهم الضمانات التي تعطى للأفراد للحفاظ على ملكياتهم، خاصة وأن الإدارة طرفاً في هذا الموضوع، فهي التي تقوم بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية وكافة الإجراءات اللازمة لإتمام هذه العملية.

كما أن للقضاء وظيفة الفصل في القضايا بين الأفراد أو بين هذا الأخير والدولة، فان المشرع خول كذلك للسلطة القضائية الرقابة على أعمال الإدارة التي تحمي حقوق المالك عن طريق التحقق والتأكد من احترام السلطة النازعة لإجراءات نزع الملكية ، وكذلك لضمان تعويض منصف وعادل.

ونظرا إلى إرادة المشرع في التوفيق بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة خول للقضاء سلطة الرقابة على أعمال و قرارات الإدارة أثناء قيامها بإجراءات نزع الملكية، وبناءا عليه تتم حماية القضاء للملكية الخاصة عبر الدعاوى التي يرفعها الأفراد ضد انحرافات نازع الملكية.

وتعود أهمية هذه الرقابة القضائية للخطورة التي تطبع القرارات الإدارية بالنسبة لمنزوعي الملكية باعتبار القرار الإداري التعبير المباشر والمتميز بإرادته المنفردة، وبالتالي يتوجب على الدولة أثناء نزع ملكية لأجل المنفعة العمومية أن تدرس قراراتها بعناية تامة و تتبع الإجراءات القانونية التي أوردها المشرع في النصوص القانونية، ولما تتميز به هذه الرقابة على مستوى قرارات نزع الملكية بأنها تمارس من طرف مختلف الجهات القضائية الإدارية التي تتولاها ، حيث تلتقي حينا وتختلف أحيانا أخرى بحكم اختصاص كل جهة و الإجراءات التي تهم كل دعوى.

ولتوضيح ذلك سنقوم بدراسة هذا الفصل من خلال تقسيمه إلى مبحثين كل مبحث له مطلبين حيث خصصنا المبحث الاول لدراسة حق الطعن آما المبحث الثاني قمنا بتخصيصه لابراز الحق في المنازعة وقت تقدير التعويض :

المبحث الأول: حق الطعن في القرارات الإدارية

تعتبر آلية نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية نظام تلجأ إليه الإدارة في حالة تعذر عليها الحصول على العقارات و المنقولات بطريقة ودية ، وهو نظام يمس حق الملكية المقدسة ، كما تمثل عملية نزع الملكية أحد مظاهر عدم المساواة بين الإدارة التي تتولى الدفاع عن المصلحة العامة، والخواص الذين يدافعون عن مصالحهم الخاصة، ويقترن حق ممارسة نزع الملكية بالسلطة العامة ممثلة في الدولة التي يمكنها أن تخول هذا الحق إلى أشخاص معنويين أو طبيعيين بشرط أن يتسم العمل المقرر إنجازه بصبغة المنفعة العمومية.

لذلك أقر المشرع الجزائري الضمانات التي جاء بها هذا القانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فمنح أطراف هذه العملية الحق في اللجوء إلى القضاء بغرض المنازعة في تقدير التعويض في حالة عدم الارتضاء بالتقدير المتوصل إليه إداريا.

ويلعب القضاء الإداري في هذه المنازعات – التعويض – دورا هاما للغاية وذلك لكونه طرفا محايدا في النزاع ولأجل هذا يتمتع القاضي بكل الصلاحيات التي تسمح له بالعمل دون الاستعانة بالتقدير المقترح من طرف لجنة التقييم، بل له أن يقدر التعويض المستحق عن نزع الملكية بكل استقلالية مما سيضمن موضوعية هذا التقدير و من هنا سنتناول مطلبين حيث نخص المطلب الاول بذكر شروط قبول دعوى الطعن اما المطلب الثاني سنتناول الجهات القضائية المختصة بالفصل في دعوى الطعن

المطلب الأول :شروط قبول دعوى الطعن في القرارات الإدارية

لتقبل العريضة يجب أن ترفع وفقا للمادة 815 قانون الإجراءات المدنية[1] و الإدارية و ما يليها والتي بدورها تحيلنا على مواد أخرى مشتركة بين الدعوتين المدنية والإدارية ، وتكون العريضة مكتوبة موقعة من محام و متضمنة البيانات المنصوص عليها في المادة15 من اسم و لقب و موطن المدعي والمدعي عليه و الجهة القضائية و عرض موجز للوقائع و المستندات إن وجدت ونفس البيانات عندما يتعلق الأمر بمجلس الدولة، إلا انه يجب توقيعها من طرف محام معتمد لدى مجلس الدولة ما عدا الأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[1]- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن القانون الإجراءات المدنية و الإدارية المادة 81 .

كما يجب أن تكون العريضة مكتوبة و ذلك ضمانا للدقة و تثبيتا لطلبات المدعي و يجب أن تأخذ الكتابة شكل عريضة لكي يعتد بها [1]و تودع لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة مقابل وصل ثم تسجل في سجل خاص، و يتضح من هذا أن العريضة إذا استوفت ما ذكرناه سابقا تتحقق الغايات المرجوة منها فيستطيع المدعي عليه معرفة المدعي (اسما وموطنا) وبالتالي يستطيع مواجهته واتخاذ كل ما يصد به دعواه كما أن الوقائع و الأسانيد المحددة التي تميز الدعوى القضائية الإدارية عن أي طلب آخر أو برقية أو إرسالية تحصر النزاع حتى للقاضي الإداري نفسه، ويستطيع بذلك الفصل في النزاع و بالنسبة لتوقيع المحامي فهو ضروري على الرغم من أن الدولة و الولاية و البلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية غير مجبرة على ذلك و هذا لما تتوفر عليه هذه الأخيرة من إطارات قانونية قادرة على الدفاع على مصالحها و عليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين خصصنا الفرع الأول لذكر الشروط العامة للدعوى أما بالنسبة للفرع الثاني تطرقنا للشروط الخاصة بالدعوى و في الأخير اشرنا في الفرع الثالث لأشخاص الدعوى

الفرع الأول: الشروط العامة لدعوى الطعن في القرارات الإدارية

تقوم دعوى الطعن على عدة شروط نجد منها ما هي عامة وجب توفرها لإقامة حق الدعوى المتمثلة في محل الدعوى و كذا سبب الدعوى و القيد و كاستثناء نجد شروط خاصة وجب توفرها في الدعاوى الخاصة حيث سنتناول في هذا الفرع الشروط العامة الخاصة بها و كفرع ثاني سنتناول الشروط الخاصة بها:

أولا- محل الدعوى :

وهو الذي يعبر عن موضوع الدعوى القضائية، أي غاية المدعي من رفعه للدعوى فقد يهدف من مباشرتها إلزام المدعى عليه أداء شيء معين، أو القيام أو الامتناع عن عمل معين، كما قد يُقصد بها تقرير حق أو مركز قانوني أو إثباته أو إنشائه.

[1] – مسعود شيهوب، المبادىء العامة للمنازعات الإدارية الهيئات والإجراءات أمامها، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر سنة النشر، ص 254 .

ثانيا- سبب الدعوى:

ويقصد بها الواقعة القانونية التي أنشأتها، أو مصدر قيامها والمتمثل في الاعتداء على الحق أو المركز القانوني

ثالثا- القيد:

الالتجاء للقضاء حق لكل شخص سواء كان محقا في دعواه أم لا، لكن قد يتدخل المشرع لمنع شخص من الالتجاء للقضاء فقد يكون هذا المنع مطلقا مثل ما تتعلق بأعمال السيادة، و قد كانت الشركات الوطنية في ظل القانون السابق ممنوعة من الالتجاء للقضاء في حال نشوب نزاع بينهما حيث تسوى المشاكل العالقة بينهما وديا.

و قد يكون المنع مؤقتا كإجرام التظلم الإداري المسبق في الدعوى القضائية الإدارية بصدد بعض الدعاوى دون غيرها، و بالتالي يعتبر القيد عقبة قانونية لا ينفتح باب القضاء أمام الشخص إلا بعد استيفاء هذا القيد، و ذلك على الخصوص في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية المركزية.

وللعلم فان القضاء استقر على عدم اعتبار القرار الإداري المطعون فيه قضائيا شرطا من شروط رفع الدعوى، وهذا لاعتبارات عملية فقد لا يتمكن المدعي من الحصول عليه نظرا لتعسف الإدارة ويمكنه من إثبات القرار بكل الطرق و قد نصت المادة" 819 "على أن القاضي الإداري يستطيع توجيه أمر للإدارة لتمكين المدعي منه إذا كان التعسف منها.[1]

الفرع الثاني : الشروط الخاصة بدعوى الطعن في القرارات الإدارية

بما أن لكل قاعدة عامة استثناء لم تستثنى دعوى الطعن من هذه القاعدة فهناك بعض الدعاوى لها شروطها الخاصة نخص بالذكر مايلي

أولا- دمغ عريضة الدعوى الجبائية:

بالإضافة إلى الشروط العامة برفع الدعوى ضد الإدارة الجبائية يجب دمغ العريضة المقدمة للجهة القضائية المختصة، وهو ما نصت عليه المادة "819" من قانون الضرائب المباشرة" :**يجب أن تحرر العريضة على ورق مدموغ " ...**وأكدت المادة" 83 " فقرة" 1 " من قانون الإجراءات الجبائية

[1]- قرار رقم 23957بتاريخ 2006/06/19 مجلة مجلس الدولة العدد 8 لسنة 2006 ، ص 187.

ويثبت الدمغ بوضع طابع جبائي على الورق العادي للعريضة وقد كان في السابق ورق مدموغ بطابع جاف تقدمه الإدارة الجبائية مقابل رسم و نفس الشيء بالنسبة للوكالة في التقاضي في هذه الدعوى حيث تسري عليها نفس أشكال عريضة افتتاح الدعوى[1].

و بالنسبة للقضاء في هذه الشكلية فكان يأمر بإصلاح الخطأ و إذا وضعت القضية في المداولة يترتب البطلان و ذلك في قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا ليوم 1990/10/21 أكدته في قرار آخر مؤرخ في 1993/01/03 ، وقد ذهب مجلس الدولة لاحقا إلى أبعد من ذلك و اعتبر التذكير بدمغ العريضة من مهام أمانة ضبط الجهة القضائية ، ويعد هذا تساهلا منه وهذا في قراره الصادر في19 /02 / 2001 ثم عاد للتشدد عند صدور القرار المؤرخ في 11/06/ 2001 و في قرارات لاحقة وفي قرار له صادر بتاريخ 18 /10/ 2005 .

اعتبر مجلس الدولة أن الورق المدموغ يجب أن يشمل دعوى الرجوع بعد الخبرة لأنها دعوى مستقلة عن الدعوى الأصلية و ذلك بصدد تفسيره للمادة" 82 "فقرة 1 من قانون الإجراءات الجبائية[2].

ثانيا- شهر عريضة الدعوى العقارية:

أقر المشرع الجزائري بموجب الأمر 74 - 75 المتضمن المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 18-18 [3] على وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى في حال تعلقها بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض الحقوق العقارية، ويكون ذلك أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا[4] و بانعدام هذه الشكلية تكون الدعوى غير مقبولة شكلا وعلى القضاء إثارتها تلقائيا في أي مرحلة كانت عليها الدعوى لأنها من النظام العام، ولحق الغير الذي لديه مصلحة في ذلك بالعلم بالوضع القانوني للعقار المتنازع عليه حماية له، و لتعلقه كذلك بحق الخزينة في قبض الرسوم وذلك ما أكده مجلس الدولة في قرار له صادر بتاريخ 2001/09/24 ، ولكن في وقت لاحق لم يعتبر ذات المجلس هذا الإجراء من النظام العام كما أنه وقع نقاش بين القضاة من جهة وفقهاء القانون من جهة أخرى، حول صحة شهر العريضة بهذا الشكل من حيث أن هذه القاعدة أتى بها المرسوم 76 - 63 و لم تكن موجودة في قانون الإجراءات المدنية تعكس نوعا من الفوضى، وقد زال هذا الإشكال بصدور

[1]- العيد صالحي ، الوجيز في شرح القانون الإجراءات الجبائية ، دار الهومة ، الجزائر ، 2006، ص 107 .

[2]- قرار رقم 2395 بتاريخ6 2006/04/19،مجلة مجلس الدولة العدد 8 ، سنة 2006 ،ص 187

[3] - القانون رقم 18-18 المؤرخ في 2018/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر 79.

[4]-عمر حمدي باشا وليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر، ص 230 .

قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث نص في المادة 519 :" ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة من هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوي الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها "

الفرع الثالث: أطراف دعوى الطعن في القرارات الإدارية

هم المدعى باعتباره رافع الدعوى، والمدعى عليه باعتباره من ترفع ضده، وذلك بغض النظر فيما إذا كانوا أشخاصا (طبيعيين أو معنويين)[1]، حيث أجازت المادة 39 من القانون 91-11 رفع المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للطرف الذي يهمه الأمر على أن يرفع دعوى تعويض أمام القضاء المختص، لكن لم تحدد أحكام هذه المادة الأطراف الذين يحق لهم رفع هذه الدعوى، الشيء الذي يستوجب علينا تحديدها، انطلاقا من معرفة الأطراف الفاعلة في عملية نزع الملكية، وبالتالي فإن أطراف عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هم:

أولا- المستفيد من عملية نزع الملكية:

إذا كانت المادة 31 من الأمر 76- 48 المتعلق بقواعد نزع الملكية تشترط أن تكون عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تأمينا لاحتياطات المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية والمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي، أو الاجتماعي، أو الثقافي ،فان القانون 91-11 لا يشترط ذلك ، وإنما يحدد المجالات التي يمكن نزع الملكية تنفيذا لها بغض النظر عن الشخص المكلف بها فقد يكون من أشخاص القانون العام أو القانون الخاص[2]

ويعد المستفيد من نزع الملكية طرفا في الخصام، وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 186808 المؤرخ في 10/04/ 2000 بحيث جاء في حيثياته "...أما فيما يخص إخراج المؤسسة من النزاع فهذا مرفوض لأنها هي المستفيدة بالملكية" [3] ، وأضاف في القرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06 أن " حيث أنه وطبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا ومجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من العملية."

[1] - يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد،الطبعة الثانية ط2 ، دار هومه، الجزائر، 2013 ، ص 10

[2] - شريف محمد خلوفي، التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمنازعة في تقديره أمام القضاء ، مذكرة نهاية التكوين من الدراسة العليا للقضاء، السنة الدراسية 2006/ 2005 ، ص 29

[3] - قرار مجلس الدولة رقم 186808 المؤرخ في2000/04/10\ قرار غير منشور

وما يلاحظ على هذا القرار أنه جاء مناقضا للقرار رقم 002175 المؤرخ في 2001/10/08 ، قضية والي ولاية الجلفة(ح ف)، الذي جاء فيه" حيث أن الولاية هي التي أصدرت القرار المتضمن نزع الملكية فيتعين أن تعوض عن الملك الذي نزعته بغض النظر عن الذي يتسلم المشروع فيما بعد أو يستفيد منه."

- حيث حسم مجلس الدولة هذه المسألة بموجب قرار صادر عن الغرفة مجتمعة يحمل رقم 8247، الصادر بتاريخ 2003/07/22 جاء في في قضية وزير السكن ضد ورثة ، حـــيثيات القرار ما يلي:

- حيث أنه وحسب مقتضيات القانون رقم 90 -09 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالولاية والمرسوم رقم 94-215 المؤرخ في 1994/07/23 الذي يحدد قواعد تنظيم الجماعات المحلية وتسييرها تم تعيين الوالي كممثل للدولة على مستوى الجماعة الإقليمية التي يكون مسؤولا عنها.

- حيث وبالنتيجة فان بإمكان الوالي بصفته ممثلا أن يكون أمرا يصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر المستفيد من عملية نزع الملكية في قرار نزع الملكية وإذا كانت هناك منازعة جدية بخصوص هذه الصفة.

- حيث ومن جهة أخرى وبالنظر للظروف الاستثنائية الناجمة عن الزلزال الذي ضرب ولاية الشلف تم إحداث حساب التخصيص الخاص رقم 302030 بموجب المرسوم رقم 80- 257 المؤرخ في 1980/11/08 والمعدل بموجب قانون المالية لسنة 1986 من أجل التكفل بنفقات الدولة في إطار إعادة إسكان المنكوبين المحدد وهو الحساب الذي أسند تسييره إلى الوالي بصفته الأمر بالصرف.

- حيث أنه تطبيقا لمقتضيات المرسوم رقم 91 -126 المؤرخ في1991/05/07 المحدد لكيفية تسيير الحساب الخاص المذكور يتعين على الوالي اقتطاع التعويض المستحق للفريق المنزوعة ملكيتهم من هذا الحساب.

-حيث وبالنتيجة فان الوجه الثاني المثار من طرف المستأنف السيد وزير السكن مؤسس ويتعين بالتالي الاستجابة لطلبه المتعلق بإخراجه من الخصام[1].

[1] - القرار رقم 8247 المؤرخ في 2003/07/22 قرار منشور في مجلس الدولة ، العدد 4 ، سنة 2003 ص64 .

ثانيا- السلطة النازعة للملكية:

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية صلاحية من صلاحيات السلطة العامة والتي تقتصر ممارستها على الدولة فقط لكن طلبها يمكن أن يتم من أشخاص اعتبارية يحكمها القانون العام وقد تكون خاضعة للقانون الخاص، وهذا ما خلق تعدد الأشخاص الذين يمكن لهم أن يطلبوا الشروع في عملية نزع الملكية، ولكن سلطة اتخاذ قرار البدء في إجراءات نزع الملكية لا تكون إلا للوالي الذي يعتبر المكلف بتنفيذ إجراءات النزع على أن تتم تحت مراقبة القاضي المختص.

فيمكن القول أن المشرع الجزائري لم يقم بتوزيع سلطة اتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بل حافظت الدولة على سلطاتها العامة في هذا المجال[1].

ثالثا- المالك المنزوعة ملكيته:

للشخص المالك المنزوعة منه ملكيته وعرض عليه التعويض المستحق عن عملية النزع لا يمكنه الرجوع من جديد والطعن في ثبوت هذه الصفة مرة أخرى[2].

المطلب الثاني: الاجراءات المتبعة في دعوى الطعن

يعد القضاء الإداري قضاء التوازن العادل بين السلطة والحرية، وبين المصلحة العامة التي ترمي الإدارة العامة إلي تحقيقها من خلال إدارة المرافق العامة وضمان سيرها بانتظام، وبين المصلحة الخاصة للأفراد المتمثلة في ضمان وحماية حقوقهم وحرياتهم وعليه نتناول التظلم الإداري كفرع أول، أما الفرع الثاني نخصصه لمراحل دعوى الطعن

الفرع الأول: التظلم الإداري أو الطعن الإداري المسبق

بموجب استقراء نصوص قانون الاجراءات المدنية و الادارية نجد ان المشرع قد تطرق لاساس التضلم الاداري و خص بالذكر الاسباب الخاصة بانقطاع الدعوى الادارية و كذا قام بتحديد ميعاد الدعوى و هذا ما سنتناوله في هذا الفرع .

[1]-مقداد كور غلي ، دراسة بعنوان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منشور بالمجلة القضائية، وزارة العدل، الجزائر ،العدد 2،سنة 1996 ، ص 34.

[2]-عمر حمدي باشا ، ليلى زرقي ، المنزعات العقارية القضاء العقاري ، طبعة الثانية ، دار هومه للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2007 ص 304.

أولا- أساس التظلم الإداري :

كان هذا الشرط قبل سنة 1990 لازما لممارسة الدعوى الإدارية بجميع أنواعها ومستوياتها أمام المحكمة الإدارية ومجلس الدولة (الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي وبالمحكمة العليا سابقا والغرف الجهوية)، وبعد هذه السنة أصبح الأصل أن التظلم الإداري غير لازم واللزوم هو الاستثناء، ويعتبر التظلم <<شكوى أو احتجاج أو طلب مراجعة الإدارة مصدرة القرار نفسها بنفسها وإلغاء قرارها المعيب وهو ما يسمى بالطعن الولائي>>

كما قد يكون التظلم أمام الهيئة التي تعلو الإدارة مصدرة القرار وهو ما يسمى بالتظلم الرئاسي ويعتبر بطبيعته طعن إداري غير قضائي وهذا تمييزا له عن الطعن القضائي الذي هو الدعوى الإدارية في حد ذاتها، فالأول يعتبر مرحلة سابقة عن الثاني وحسب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لاسيما المادة[1] " 830 " منه فإن تقديمه جوازي ويكون ضمن مواعيد رفع الدعوى وهي 4 أشهر منذ صدور القرار الإداري وبقية الاستثناءات قائمة ، حيث يجب أن يقوم الشخص بتحرير تظلم للإدارة قبل مخاصمتها قضائيا و ذلك في مادة الضرائب والرسوم حسب المادة" 329 " فقرة "1 "من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة[2] وكذا المادة" 108 "فقرة 2 من قانون الرسم على القيمة المضافة بالنسبة لمنازعات الضرائب الغير مباشرة حيث يقدم التظلم لمدير الضرائب دون أن ننسى باقي المدراء مثل مدير مركز الضرائب حسب التحديث الأخير للإدارة الجبائية على أساس نوعي لفرض الضريبة و ليس إقليمي[3].

ويجب أن يكون التظلم في حد ذاته خاضعا للشكليات التي نص عليها القانون السابق ذكره، كما يجب أن يقوم الشخص بإيداع تظلم في مادة العقود والصفقات العمومية وذلك أمام اللجنة المحلية أو الوزارية حسب حجم الصفقة قبل اللجوء للقضاء، حسب المرسوم الرئاسي 02 - 250 المعدل بالمرسوم 08 - 338 مع مراعاة الأشكال و الآجال المنصوص عليها في هذا المرسوم ، ويعتبر هذا الشرط لازما أيضا في منازعات الضمان الاجتماعي فرغم كل التعديلات و التي كان أخرها القانون رقم 08- 08 المؤرخ في 2008/02/23 أبقى المشرع على التظلم كآلة من آليات التسوية الداخلية أمام اللجنة المحلية أو الوطنية حسب طبيعة النزاع ، وهذا تحقيقا لمبدأ الفصل بسرعة في حل النزاعات و قبل

[1] - قانون رقم رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،جريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 23-04-2008المادة 830 .

[2]-تم إلغاء هاتين المادتين وتم النص عليهما مع باقي الإجراءات في قانون الإجراءات الجبائية، الذي أتى به المشرع في قانون المالية لسنة 2003 ، لاسيما المواد 71 - 70 منه.

[3]-علي بساعد ، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثانية للمدرسة العليا للقضاء، السنة القضائية2008 / 2009

اللجوء للقضاء الإداري،و بطبيعة الحال فقد التزم المشرع بالمعيار العضوي حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[1] ويجب أن يتطابق مضمون التظلم مع مضمون الدعوى تحت طائلة الرفض[2].

أما بالنسبة لمجلس الدولة فحسب المادة" 904 "التي أحالت على المواد" 518 "إلى 825 " "فإن التظلم أمامه يكون كذلك جوازيا كقاعدة عامة تسري عليه نفس القواعد و الشروط، وقد عرفه الأستاذ مخلوفي رشيد**": أنه الطلب أو الشكوى لحصول المتظلم على حقوقه أو تصحيح وضعيته و له طابع غير قضائي و يوجه للإدارة المختصة**[3] **"**

ويقصد بهذا الشرط ميعاد استعمال المدعي حقه في الطعن القضائي أي الدعوى الإدارية، ولكن هنا تجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية القديم وكذلك قانون الإجراءات المدنية والإدارية ربط هذا بشرط الطعن الإداري أي التظلم المسبق في حال إلزاميته، حيث يحسب موعد رفع الدعوى القضائية الإدارية بالارتباط مع التظلم الإداري حيث نصت المادة " 829 " من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية الدعوى القضائية يكون 4 أشهر من تاريخ تبليغ القرار الإداري تبليغا شخصيا للشخص المعني به، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، وذلك مثل نزع الملكية للمنفعة العمومية لجماعة من الملاك، وفي المدة المذكورة يستطيع الشخص قبل الالتجاء للقضاء أن يقدم تظلما للإدارة مصدرة القرار، وعند سكوت الإدارة لمدة شهرين يعتبر رفض.

ثانيا- الميعاد:

يُقصد بهذا الشرط ميعاد استعمال المدعي حقه في الطعن القضائي أي الدعوى الإدارية، و لكن هنا تجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية القديم و كذلك قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ربط هذا بشرط الطعن الإداري أي التظلم المسبق في حال إلزاميته، حيث يحسب موعد رفع الدعوى القضائية الإدارية بالارتباط مع التظلم الإداري حيث نصت المادة " 829 " من قانون الإجراءات المدنية

[1]- الطيب سماتي ، المنازعات العامة في مجال الضمان الاجتماعي ، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار الهومة، الجزائر، 2008 ، ص128

[2]- قرار رقم 26083 بتاريخ 2006/10/31 ، مجلة مجلس الدولة، العدد 8 ،سنة 2006 ، ص 212

[3]- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، ص. 102

و الإدارية على أن أجل الطعن أمام المحكمة الإدارى(الدعوى القضائية) يكون 4 أشهر من تاريخ تبليغ القرار الإداري تبليغا شخصيا للشخص المعني به، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، و ذلك مثل نزع الملكية للمنفعة العمومية لجماعة من الملاك،و في المدة المذكورة يستطيع الشخص قبل الالتجاء للقضاء أن يقدم تظلما للإدارة مصدرة القرار، وعند سكوت الإدارة لمدة شهرين.

ثالثا : مراحل دعوى الطعن:

تطرق المشرع لها في المادة" 832 [1]"من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ونص عن أربعة وهي الطعن أمام جهة قضائية غير مختصة وذلك بسبب جهل المدعي بالقواعد الإجرائية والاختصاص، وكذلك عند طلب المساعدة القضائية من اللجنة المختصة بذلك والتي قد تتأخر لسبب أو لآخر في دراسة الملف وبالتالي تضر بمصلحة المدعي، كما تنقطع عند وفاة المدعي أو تغيير أهليته بسبب الجنون مثلا والحجر عليه فهدا يحتاج لإجراءات ووقت لتماشي الورثة مع الوضع الجديد فقد يضر بمصلحتهم فيما يخص الموعد، وبطبيعة الحال لكي يحتج بهذه الأسباب أمام القضاء الإداري يجب إثباتها بالطرق القانونية، وأضاف المشرع سببا آخرا وهو القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ، وهذا السبب الأخير منصوص عليه في القانون المدني الجزائري[2] ، حيث لا يستطيع المدعي توقعه ولا درؤه رغم ذلك لما للقضاء الإداري من خصوصيات ننتظر من القضاء التطبيق لهذه الفقرة تماشيا مع الواقع الجزائري وكذا كل قضية على حدا.

الفرع الثاني : أسباب انقطاع الدعوى الإدارية

من البديهي أن الدعوى القضائية الإدارية بعد استيفاء شروطها و معالجة القاضي الإداري لها عن طريق التحقيق يصدر حكما فيها بعد خضوعه لمراحل عديدة متمثلة فيما يلي .

---

[1]- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المادة 832 ، مرجع سابق

[2]- المادة 107 ، فقرة 3 من القانون المدني**".....غير أنه إذا طرأت حوادث استثنائية لم يكن في الوسع توقعها و ترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي،و إن لم يصبح مستحيلا ،صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة،جاز للقاضي تبعا للظروف و بعد مراعاة لمصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق للحد المعقول،و يقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك."** ضمني للتظلم، و يبدأ اجل الشهر ين من تاريخ تبليغه للشخص الذي قام به، مرجع سابق .

أولا : السلطة التحقيقية في إثبات الدعوى الإدارية:

وتعتبر هذه المرحلة من أهم مراحل الدعوى الإدارية،وذلك لأن إجراءات التحقيق تساعد على كشف الحقيقة و إدارة الجلسة تبدأ فيها قناعة القاضي الإداري في التكون وبعدها الفصل في الدعوى

أ- **بعض إجراءات التحقيق:**

نأخذ الخبرة وسماع الشهود ومضاهاة الخطوط،دون الانتقال للمعاينة والتدابير الأخرى الواردة في المادتين" 861 "و" 863 "إلى " 865 " [1]و التي تعتبر الأكثر استعمالا.

1- الخبرة:

أحالتنا المادة" 858 " إلى المواد من 125 "إلى " 145 قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،حيث يجوز للقاضي تعيين خبير في الاختصاص الذي تكون فيه معلوماته غير كافية أو منعدمة لتسهيل الفصل في الموضوع كتعيين خبير عقاري أو محاسبي وما إلى ذلك، وتنصيب الخبرة على واقعة مادية كالاعتداء أو علمية أو تقنية كالعمليات التي تقوم بها إدارة المسح و قد أعطت المادة" 126 "للقاضي الإداري الحق في تعيين خبير أو عدة خبراء من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم وفي حال تعددهم يحررون تقريرا واحد وفي حال اختلاف وجهة نظرهم يسبب كل واحد منهم رأيه وعلى الخبير إن لم يكن من بين المقيدين في جدول الخبراء بالمجلس القضائي الواقع في دائرة اختصاص المحكمة الإدارية الناظرة في الدعوى أن يؤدي اليمين أمام القاضي الذي عينه مع إثبات ذلك بم حضر أداء اليمين.

ويعين الخبير بموجب حكم قضائي قبل الفصل في الموضوع ولكن استبداله لعجزه عن القيام بمهمته يكون بمجرد أمر على ذيل عريضة من القاضي الإداري نفسه، وفي حال عدم إنجاز مهمته يجوز الحكم عليه بالتعويضات المدنية اللازمة.

كما أن الخبير يمكن رده من الأطراف خلال 8 أيام بأمر غير قابل لأي طعن بسبب القرابة لغاية الدرجة الرابعة أو لوجود مصلحة.

ب- الشهود:

أحالتنا المادة " 859 "على المواد 150 "إلى" 162 قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث يستطيع القاضي الإداري إصدار حكم لسماع الشهود حول الوقائع المراد الفصل فيها، ويحدد لذلك يوم وساعة الجلسة ويسمع الشهود على انفراد في غياب الخصوم، وعلى الشاهد أن يؤدي اليمين أمام

[1]- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المواد 863 إلى 865 ، مرجع سابق .

القاضي ويجوز بعد ذلك مواجهة الشهود ببعضهم بعض وقد وضع المشرع موانع وقيود لسماع شهادة بعض الأشخاص، وهم الأقارب المباشرين ، والأصهار مع الخصوم، زوج أحد الخصوم ولو كان مطلقا، وكذا ناقصي الأهلية من الغير[1] وماعدا هؤلاء تجوز شهادتهم حتى القصر لكن هؤلاء على سبيل الاستدلال، ويفصل القاضي في حال التجريح فيهم بأمر غير قابل لأي طعن.

ويتم تكليف الشهود بالحضور بسعي من الخصوم ، ويمكن تمديد الأجل لإحضارهم إذا استحال عليهم ذلك، ويجوز في حال إقامة الشاهد خارج اختصاص المحكمة الإدارية إصدار إنابة قضائية لسماعه، وعند إدلاء الشاهد لشهادته لا يقاطعه إلا القاضي ويسأله مباشرة وبعد ذلك تثبت الشهادة بمحضر يوقع من القاضي الإداري وأمين الضبط والشاهد بعد تلاوته عليه.

ج .مضاهاة الخطوط:

تطرقت لها المواد من 164إلى 174 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وبإتباع إجراءاتها يتبين أنها تهدف لإثبات صحة صدور المحرر من المنكر له وتكون في المحررات العرفية[2] ولإثبات ذلك يعتمد القاضي على ثلاث طرق وهي المقارنة أو شهادة الشهود أو عن طريق الخبرة،مع العلم فإن نفس الطرق تعتمد في دعوى التزوير الفرعية أو الأصلية في محرر عرفي أو رسمي.

وإجراءات ذلك أن يأمر القاضي بعد تمسك الخصم بالوثيقة محل الإنكار بإحضار الوثيقة لأمانة الضبط ويؤشر عليها القاضي الإداري ويأمر بإجراء مضاهاة الخطوط حسب الطرق الثلاث الوارد ذكرها وفي هذا الصدد تقبل شهادة الشهود لإثبات صحة المحرر العرفي ولو كانت قيمة النزاع تزيد عن مبلغ 100 ألف دينار جزائري والذي يثبت إلا بورقة رسمية[3]

ويستطيع القاضي الإداري في هذا الصدد الأمر بإحضار الوثيقة المدعى تزويرها أو نسخة منها إذا كانت موجودة على مستوى إدارة المحفوظات العمومية وفقا للمادة" 158 "قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بالإضافة للأمر الذي يوجهه كذلك للمكاتب العمومية كمكاتب التوثيق، كما يستطيع القاضي إصدار نفس الأمر لشخص بحوزته نسخة أصلية تفيد في مضاهاة الخطوط رغم أنه لم يكن طرفا في الدعوى، ولضمان تنفيذ ذلك يستطيع القاضي الإداري أن يأمر بذلك ولو من تلقاء نفسه وتحت غرامة تهديدية، ويقوم القاضي الإداري بهذه الأعمال بموجب أمر على عريضة تسهيلا للطوارئ التي تواجهه

[1]-ناقص الأهلية : هو من بلغ سن التمييز 13 سنة ولم يبلغ سن الرشد 19 سنة ، أو بلغ سن الرشد وكان سفيها أو معتوها ، وتطرح هذه الحالة جدلا في الوسط القضائي لاختلاف الآثار المترتبة عنها بين المادة 42 من القانون المدني والمادة 85 من قانون الأسرة

[2]- عبد الرحمن ملزي، نشرة القضاة ، العدد 64 ، الجزء الأول ، ص. 504

[3]- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدا، المادتين 178 و 187 ،مرجع سابق.

وقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على دعوتين لمضاهاة الخطوط وهما الدعوى الفرعية والدعوى الأصلية ، وكليهما يهدفان لإثبات صحة الدليل المقدم في الدعوى الذي يثبت الحق، ويختلفان من حيث وقت مباشرتهما فالأولى تباشر بإجراء عارض أثناء سير الدعوى بينما الثانية تباشر بصفة أصلية وبإجراء وقائي قبل حلول أجل الوفاء بالحق أو الالتزام[1].

ثانيا- جدولة القضية:

يحدد رئيس تشكيلة الحكم جدول كل جلسة أمام المحكمة ويبلغها إلى محافظ الدولة، ويجوز لرئيس تشكيلة الحكم أو لرئيس المحكمة الإدارية أن يقرر في أي وقت وفي حالة الضرورة جدولة أية قضية للجلسة للفصل فيها بإحدى تشكيلاتها، ويحظر الخصوم بتاريخ الجلسة الذي ينادي فيه على القضية ويتم الإخطار في مهلة 10 أيام قبل تاريخ الجلسة على الأقل وفي حالة الاستعجال يومين بأمر من رئيس تشكيلة الحكم حسب المادة876 " قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ثالثا- سير الجلسة:

حسب المادة " **848** " قانون الإجراءات المدنية والإدارية يعمل القاضي المقرر على تلاوة التقرير المعد حول القضية، ويجوز في هذه المرحلة سماع أقوال وملاحظات الأطراف الشفوية المدعمة لطلباتهم الكتابية، وفي هذا الصدد يمكن سماع الإدارة المعنية وتقديم توضيحات من طرفها ويمكن أخذ التوضيحات من طرف حاضر يرغب أحد الخصوم في سماعه، وفي السياق نفسه يقدم محافظ الدولة بصفته طرفا في الخصومة طلباته لكن من الأحسن بالنسبة لباقي الخصوم تقديم مذكراتهم كتابية لأن المادة" 886 "من نفس القانون لم تلزم المحكمة الإدارية بالرد على الأوجه المقدمة شفويا.

ومن باب توثيق كل ما جرى بالجلسة فإن المادة" 889 "ألزمت القاضي الإداري[2] بأن يشير في حكمه إضافة إلى الوثائق التي اعتمد عليها والنصوص المطبقة إلى أنه تم الاستماع إلى القاضي المقرر عند تلاوة تقريره، و إلى محافظ الدولة، وعند الاقتضاء إلى الخصوم وممثليهم وكذا كل شخص تم سماعه بأمر من الرئيس.

[1] -عبد الرحمن ملزي، المرجع السابق ، ص. 511

[2] -القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن القانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المادة 889، مرجع سابق.

المبحث الثاني: حق في المنازعة وقت تقدير التعويض

التقاضي حق دستوري أصيل، وهو دعامة الحريات التي تقتضيها أو تحتمها طبيعة الدولة القانونية،، فمهما بلغت الحقوق والحريات العامة التي يخولها أي نظام ديمقراطي، أو يكفلها دستور أية دولة قانونية، فإنها لا تقوم ولا تحقق مقاصدها إلا بقيام حق التقاضي، باعتبارها السبيل الرئيسي والضمان للمبادئ التي يكفل حمايتها والتمتع بمباشرتها ورد الاعتبار الذي قد يقع عليها، عن طريق اللجوء للهيئة القضائية المختصة وهذه الهيئة مستقلة عن السلطة التنفيذية والتشريعية، فهي مستمدة من طبيعة العمل القضائي الذي يتجلى في حسم المنازعات بتطبيق القانون، فهو ليس مجرد وظيفة تتولاها المحاكم استنادا لمبدأ فصل السلطات ، كما أن الاستقلال يعتبر مهمة تنبعث من ضمير القاضي وأخلاقياته انطلاقا من تحقيق التوازن بين المصلحة العامة واحترام الحريات الفردية .

وعليه نتطرق في المطلب الأول لدعوى التعويض أما المطلب الثاني نخصصه للوسائل والضمانات الكفيلة بحمل الإدارة على تنفيذ الحكم بالتعويض

المطلب الأول: دعوى التعويض

جاء في المادة 21 من قانون 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية ما يلي[1]:" يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا منصفا بحيث يعطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعا لما ينتج ذلك من تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم غير أنه لا تدخل في الحسبان التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا."

وبحكم أن إجراءات نزع الملكية تتسم بالطابع الإداري وبالسرعة ولهذا فإن دعاوى الفسخ والاستحقاق التي يقوم بها أصحاب الحقوق المتعلقة بملكيتهم محل النزع توقف الإجراءات التي تقوم بها الإدارة، وعليه تنتقل حقوقهم إلى التعويض المادي والمعنوي معا، كما أن السرعة في الإجراءات لا تحجب حق المالك أو ذوي المصلحة في صيانة حقه ولهذا يوجد نوعين من المعاوضات التي هي في يد صاحب الحق.

[1]- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 والمتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المادة 21، مرجع سابق.

غير أنه لم يجعل المشرع الجزائري المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية استثناء عن القواعد المقررة لدعاوى التعويض" القضاء الكامل "بل أخضعها لنفس القواعد الإجرائية رغم تميزها عن باقي المنازعات المتعلقة بالتعويض عن مسؤولية أشخاص القانون العام والتي تكون كجزاء لخطأ الإدارة عكس منازعة التعويض عن نزع الملكية التي يمكن اعتبارها منازعة تهدف إلى تقدير التعويض عن معاملة إجبارية بين شخص معنوي عام وشخص طبيعي خاضع للقانون الخاص.

وعليه نتناول في الفرع الأول اجال رفع دعوى التعويض، أما الفرع الثاني نخصصه للتسوية القضائية لهذه المنازعة.

الفرع الأول: اجال رفع دعوى التعويض:

قيد المشرع الجزائري الطعن في قرار نزع الملكية أو في التقدير الإداري عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بمهلة محددة يسقط الحق في الطعن بإنقضائها وبالتالي يصبح التعويض المقترح من طرف الإدارة نهائيا و يتم تحرير القرار الإداري بقصد إتمام صيغة نقل الملكية)[1] فطبقا لنص المادة 26 من القانون 91-11 من حق الطرف المنازع في قيمة التعويض رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا على أن يكون ذلك من خلال شهر واحد يبدأ سريانه من تاريخ تبلغيه بالقرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها وهذا ما كرسه مجلس قضاء مستغانم في القضية المطروحة أمامه تحت رقم 09/00179 بتاريخ 2009/10/11 الذي كالتالي :

بتاريخ حيث أنه فضلا عن ذلك فإنه وبموجب محضر الضبطية القضائية لدرك فرقة خير الدين -مستغانم-رقم 1083 بتاريخ 2008/04/06 تم تبليغ الأطراف المدعية في دعوى الحال بقرار نزع الملكية للمنفعة العمومية المؤرخ في 2007/11/06 رقم 1219 وأن الدعوى الحالية لم يتم رفعها إلا بتاريخ 2009/05/18 أي خارج الآجال المنصوص عليها بموجب المادة 26 من القانون 91-11 وأن الدفع المقدم من طرف دفاع المدعين أن الآجال منزوعة اختياريا للمدعين دفع مردود عليها وأن الآجال من النظام العام مما يعرض الدعوى للرفض شكلا لوقوعها خارج الآجال المنصوص عليها"

[1]- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية(شروط قبول دعوى الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1994،ص 35

فالعبرة إذن في بدأ سريان مهلة الطعن هو حصول التبليغ لذا ألزمت المادة 25 من نفس القانون السلطة النازعة للملكية بتبليغ هذا القرار لكل واحد من الملاك وأصحاب الحقوق العينية والتبليغ الذي يعتد به لبدأ سريان مهلة الطعن هو التبليغ الذي تم بالشكل القانوني الصحيح[1]

الفرع الثاني:التسوية القضائية لهده المنازعة.

يعد التعويض عن نزع الملكية من بين المسائل التي يثار بشأنها الكثير من المنازعات فغالبا ما يرفض الملاك وأصحاب الحقوق مقدار التعويض الممنوح من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة على اعتبار انه لا يتناسب والقيمة الحقيقية ويلجئون للقاضي الذي يكون له دور فعال في إعادة التوازن بين المصلحة الخاصة والعامة من خلال تحديد قيمة التعويض العادل والمنصف معتمدا في ذلك على الخبرة لتقدير التعويض وقبل هذا الإجراء يقوم القاضي بإجراء صلح بين الإطراف.

أولا :إجراء الصلح:

يعتبر إجراء الصلح طريقا وديا لتسوية خلاف بين طرفين أو أكثر، وكان هذا الإجراء في ظل 08-09 قانون الإجراءات المدنية والإدارية إجباريا يجب على القاضي الإداري أن يقوم به وذلك استنادا لنص المادة 970 ق إ م أكما استقر الاجتهاد القضائي على موقف واحد يقضي بلإن عدم إجراء محاولة صلح يؤسس بمفرده وجها للطعن في القرار المشوب بهذا العيب غير انه بصدور نص المادة 970 لم تعد محاولة الصلح تكتسي طابعا إجباريا و إنما إجراء جوازيا متروكا لتقدير الجهة القضائية الإدارية، بحيث يجوز لها إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل في أي مرحلة عليها الخصومة ، وبالتالي أصبح إجراء دليل على ذلك نص المشرع على كل من الصلح والوساطة والتحكيم في الكتاب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت عنوان الطرق البديلة لحل النزاعات يترتب على إجراء الصلح حسب نص المادة 912 من القانون السابق ذكره أن يصدر القاضي قرار يثبت إتفاق الأطراف الذي يترتب عنه تنازلهم عن الدعوى المرفوعة ويتصف القرار الذي يصدره القاضي بالصفة القضائية وفقا للمعيار العضوي[2].

[1] - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المواد 912 الي 970مرجع سابق .

[2]- رشيد خلوفي القضاء الإداري(تنظم واختصاص)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2002، ص 116.

ويخضع عند التنفيذ للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والادارية حيث يكتسي قرار الصلح حجية نسبية [1]ولا يتعدى أثره إلى الغير.

وفي حالة عدم الاتفاق يحرر محضر عدم الصلح مما يعني استمرار القضية وفق لإجراءات التحقيق المنصوص عليها قانونا.

ثانيا :اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض:

الأصل في تسوية منازعات التعويض ان للقاضي سلطة تقديرية في تقدير التعويض دون الحاجة إلي إجراءات تساعده في ذلك لكن نظرا لكون مسالة التقييم مسالة فنية وتقنية تحتاج إلى دراسات متخصصة يفتقر إليها القاضي الإداري، فهو غير متخصص في مثل هذه المسائل ،عادة ما يلجا لإجراءات التحقيق المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية

المطلب الثاني: الاحكام القضائية

إن أساليب الضغط على الإدارة تظهر لنا من خلال التقنيات التي قد يلجأ إليها المتضرر الذي صدر الحكم لصالحه سواء تعلق الأمر باللجوء إلى القضاء، أو من خلال الدور الذي يمارسه القاضي في مواجهة الإدارة أو تحميل هده الأخيرة المسؤولية عن عدم التنفيذ منها الغرامة التهديدية، وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2] يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد سمح للقاضي الإداري الجزائري أن يوجه أوامر للإدارة مصحوبة بغرامة تهديدية، ولكن حتى يتمكن الدائن من طلب الغرامة التهديدية نصت المادة 987 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على اتباع شروط خاصة لطلبها، ومن خلال هذه المادة فلا يجوز تقديم طلب الغرامة التهديدية إلى المحكمة الإدارية إلا بعد رفض التنفيذ من طرف المحكوم عليه، وذلك لمدة من الزمن قدرها ثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم .

و من هنا سنتطرق لكل من رفض التنفيذ في الفرع الاول و انقضاء اجل الثلاثة اشهر في الفرع الثاني :

الفرع الأول :رفض التنفيذ

إن تنفيذ الإدارة للقرار القضائي الصادر ضدها يتطلب توفر الشروط الآتية:

- أن يتضمن قرار القضائي الإداري التزاما معينا تقوم به الإدارة .

[1]- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ومتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المادة 973 ، مرجع سابق.

[2]- المادة 987 .القانون نفسه.

- .أن يتم تبليغ القرار القضائي للإدارة

- .أن يكون القرار القضائي ممهورا بالصيغة التنفيذية[1]

- .ألا يكون هناك قرار قضائي آخر صادر بوقف التنفيذ[2]

ومنه، القرار القضائي الإداري يتمتع بالقوة الملزمة فالالتزام بتنفيذه يقع بمجرد إعلانه إلى الأطراف حتى ولو كان ابتدائيا، وذلك لماله من خاصية النفاذ المعجل بعكس الأحكام القضائية الأخرى التي لا تثبت لها هذه القوة الملزمة إلا بعد تمتعها بقوة الشيء المقضي به، أي بعد أن تصبح نهائية .وبناء على ذلك، لا يمكن للإدارة أن تتنصل من واجبها في اتخاذ جميع التدابير والإجراءات اللازمة لتنفيذ هذا القرار ومن بينها وهو ما يهمنا الغرامة التهديدية.

وبالتالي، متى توفرت الشروط سابقة الذكر كانت القاعدة العامة انه يجب على الإدارة تنفيذ الحكم أو القرار القضائي الإداري الصادر ضدها، لكن هذه القاعدة قد يرد عليها استثناءان :إما أن الإدارة تمتنع بإرادتها عن تنفيذ القرار القضائي أو لأنه استحال عليها تنفيذه.

أولا: امتناع الإدارة عن تنفيذ القرارات القضائية الإدارية الصادرة ضدها:

إن امتناع الإدارة عن تنفيذ القرار القضائي الإداري يعد من اخطر الأساليب التي تلجا إليها هذه الأخيرة لمواجهة التنفيذ على انه، يمكن حصر صور امتناع الإدارة أو رفضها تنفيذ الحكم أو القرار القضائي الصادر ضدها فيما يلي[3]

-الامتناع الصريح عن التنفيذ.

-الامتناع الضمني عن التنفيذ.

-التراخي في التنفيذ.

-التنفيذ الناقص للقرار.

[1]- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المادة 601 ، مرجع سابق

[2] - المواد 913 و 914 من نفس القانون.

[3]-دايم بلقاسم، مدى فاعلية الجزاءات في إلزام الإدارة بتنفيذ أحكام الإلغاء الصادرة ضدها ، مجلة القانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، عدد 10 لسنة 2010 ، ص 189.

-الامتناع الصريح عن التنفيذ: يتمثل هذا الامتناع في صدور قرار إداري صريح بالرفض يفهم منه رفض الإدارة القاطع لتنفيذ القرار القضائي الإداري، والذي لا يدع مجالا للشك في مخالفتها لحجية الشيء المقضي به ومجاهرتها بالخروج على أحكام القانون

ثانيا: الامتناع عن التنفيذ الضمني:

يرى البعض أن هذه الصورة هي الأكثر شيوعا لان الإدارة هنا تلتزم السكوت إزاء القرار القضائي الإداري الصادر ضدها، دون الحاجة إلى إصدار قرار صريح بالرفض ولكنها تقوم بالاستمرار في تنفيذ القرار الإداري الملغى[1] .

ثالثا- التنفيذ المتأخر للقرار القضائي:

هنا تلجا الإدارة إلى التباطؤ في تنفيذ القرار القضائي الإداري الصادر ضدها، بالرغم من أن قانون91 - 02المحدد للقواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء[2] ، حدد مدة قصوى لتنفيذ القرار القضائي المتضمن إدانة مالية ضد الإدارة، فقد أوجب على أمين الخزينة العامة أن يتخذ إجراءات السداد في اجل أقصاه شهران من تاريخ إيداع طلب التنفيذ بالنسبة لتلك الصادرة لصالح الإدارة، وخلال 3أشهر بالنسبة للأفراد أما بالنسبة لأحكام الإلغاء كانت تفتقد لمدة تنفيذها في قانون الإجراءات المدنية لكن المشرع تفطن أخيرا حيث سمح في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد للقاضي الإداري في المواد 978 و 979 بتحديد اجل لتنفيذ التدابير التي فرضها على الإدارة، وذلك تفاديا لأي مناورة من الإدارة للتهرب مما قضي به وفي حالة عدم تحديد القاضي للمدة فالمشرع في المادة 987 حدد مدة 3 أشهر من اجل تنفيذ الإدارة للقرار القضائي الصادر ضدها

رابعا- التنفيذ الناقص للقرار:

ويسمى أيضا بالتنفيذ الجزئي أو التنفيذ المعيب ومفاده أن الإدارة لا تقوم بالتنفيذ الكامل للقرار القضائي الإداري، كالقرار القضائي الذي يلزم بإعادة الموظف المفصول إلى منصبه وتمكينه من حقوقه

[1]- زين العابدين بلماحي، الوسائل القانونية لضمان تنفيذ القرارات القضائية الإدارية، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة تلمسان،2008/2007 ص 63.

[2]- القانون رقم 92-02 المؤرخ في 08 جانفي 1991 المحدد للقواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء، الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 02 ، الصادرة بتاريخ 9 جانفي1991

المالية فتعمد الإدارة إلى تنفيذ الشق الأول من القرار القضائي دون الثاني[1] وقد أشار مجلس الدولة الفرنسي لهذه الحالة في قراره الصادر في 30 جوان1997 بقوله:" إذا كانت الإدارة قد اكتفت بأداء التعويض المحكوم به دون الفوائد القانونية المترتبة على التأخير في تنفيذه فان هذا يعني :أنها لم تنفذ القرار إلا جزئيا مما يستوجب القضاء ضدها بغرامة تهديديه 500 فرنك يوميا حتى تقوم بدفع هذه الفوائد [2]"

خامسا-استحالة التنفيذ:

إن تنفيذ القرارات القضائية الإدارية قد يكون في بعض الحالات مستحيلا بسبب بعض التغيرات، ولما كان من المقرر انه لا تكليف بمستحيل، فانه لا مجال للبحث عن وسائل قانونية لإجبار الإدارة على تنفيذ القرارات القضائية الإدارية إذا استحال تنفيذها، وذلك متى كان المبرر قائما ومشروعا، ولعل من أهم المبررات التي تحتج بها الإدارة يرجع إما إلى استحالة واقعية أو استحالة وقتية.

-الاستحالة الواقعية

إن امتناع الإدارة عن تنفيذ التزاماتها يرجع هنا إلى واقعة خارجة عن نطاق القرار القضائي الإداري، بحيث يعتري تنفيذه عارض يستحيل معه التنفيذ، ومرد هذه الاستحالة لا يخرج عن صورتين هما : الاستحالة الشخصية والظرفية.

-الاستحالة الشخصية

تكون هذه الاستحالة في التنفيذ راجعة إلى الشخص المتقاضي المحكوم له، بحيث تطرأ تغيرات تؤدي إلى ذلك مثال ذلك :هو أن يصدر قرار قضائي إداري يقضي بإلغاء القرار الإداري الذي فصل موظفا عن وظيفته، وعند تنفيذ هذا القرار القضائي يكون الموظف قد وصل إلى سن التقاعد فيستحيل التنفيذ في هذه الحالة .وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة الفرنسي في قرار صادر في27 /1987/03 يتعلق بالقرار

[1]-،فريدة أبركان، رقابة القاضي على السلطة التقديرية للإدارة، ترجمة عبد العزيز أمقران، مجلة مجلس الدولة، العدد 01 ، سنة 2002 ، ص36

[2]-، جورج فوديل وبيار ديلفولفيه، القانون الإداري، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 2001، الجزء الثاني، ص225

القاضي بإلغاء فصل موظف بعد بلوغه سن التقاعد مما استوجب معه القضاء برفض طلب الغرامة التهديدية، لإجبار الإدارة على التنفيذ[1]

- الاستحالة الظرفية:

يقصد بها تلك الظروف الاستثنائية التي لا يكون أمام الإدارة إذ وقعت إلا أن تؤثر على تنفيذ القرار القضائي الإداري ومثال ذلك :القرار القضائي الإداري الذي يطالب الإدارة بتسليم وثائق معينة للمتقاضي الذي صدر القرار لصالحه، لكن عند التنفيذ يتضح أنها قد تلفت نتيجة حريق أو سرقة[2]

- الإستحالة الوقتية :

يطلق عليها اصطلاحا بالإشكال في التنفيذ، والمقصود بها كل طارئ يعيق مباشرة إجراءات التنفيذ وفقا للقانون، مما يحول دون مواصلة المكلف بالتنفيذ لعمله أو يجعله غير ممكن سواء أثناء مقدمات التنفيذ أوحين اللجوء للتنفيذ الجبري، لذا فالغرض من المنازعة في إشكال تنفيذ قرار قضائي إداري هو وقف تنفيذه مؤقتا.

وكمثال عن ذلك انه صدر قرار في 28 جانفي 1997 عن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء الجزائر [3] يقضي على (خ ط) بالتخلي عن قطعة أرضية تطبيقا للقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه القضائي .وفي الاستئناف اصدر مجلس الدولة قرارا في13 جويلية 1999 ، قضى فيه بتأييد القرار المستأنف .وعند شروع والي ولاية البليدة في تنفيذ القرار عن طريق المحضر القضائي، أثار (خ ط) أمام هذا الأخير إشكالا في التنفيذ.

ولأجل ذلك حرر محضر بالإشكال العارض، على أساس أن خ ط لا يمكن له إخلاء العقار محل النزاع، إلا بعد حصوله على التعويض عن المنشاة التي أقامها ورفع هذا الإشكال أمام القاضي الإستعجالي الإداري بمجلس قضاء البليدة وفصل في الدعوى برفضها لعدم التأسيس، وأمر بمواصلة التنفيذ[3]

---

[1]- محمد باهي ابو يونس، الغرامة التهديدية كوسيلة لإجبار الإدارة على تنفيذ الأحكام الإدارية، .الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2001 ، ص145

[2]- محمد باهي أبو يونس،مرجع سابق ، ص147

[3]– قرار مجلس الدولة ، رقم 198909 المؤرخ في 13 جويلية 1999 (غير منشور)

[4]-مجلة مجلس الدولة، العدد 04 لسنة 2003 ، ص172 ،173

الفرع الثاني :انقضاء اجل الثلاثة أشهر

وبالرجوع لنص المادة 987 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، نجدها قد نصت على شرط آخر لابد من توافره لطلب الغرامة التهديدية وهو انقضاء اجل الثلاثة أشهر، يبدأ من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم .إلا أن هذه المدة والمقدرة بثلاثة أشهر يمكن أن لا يتم أخذها بعين الاعتبار فيما يخص الأوامر الإستعجالية وذلك طبقا للفقرة الثانية من المادة 987 سالفة الذكر.

[1]- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المادة 987، مرجع سابق.

خاتمـــــة

خاتمة

إن الحديث عن نزع الملكية ، مرتبط أساسا بحق من الحقوق المصونة دستورا وقانونا، ومسالة فقد الملكية لأجل المنفعة العامة وإن كان المغزى منه مرتبط بمتطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، فإنه مع ذلك لا يمكن حرمان الشخص من عقاره نتيجة تخصيصه لمشروع ذو نفع عام دون تمكين هذا الشخص من تعويض عادل ومناسب لحقه الذي فقده.

وبعد دراستنا للجوانب المختلفة المتعلقة بالحقوق التي ضمنها المشرع للمالك المنزوع ملكيته، توصلنا إلى النتائج التالية

- عمومية أحكام التشريع الجزائري فيما يتعلق بحق المالك في استرجاع ملكيته بعد نزعها ، وكذالك فيما يخص نزع ملكية الباقي الذي فقد قيمته بعد عملية نزع الملكية.

- يعتمد من المعاينة غيرالمباشرة للأملاك المطلوب نزع ملكيتها في تقدير التعويض بالنظام الجزائري ، فسواء التقدير الذي تحدده الإدارة أو القاضي، فإن التوصل إليه يتم بالاعتماد على ما يرفع لهما من معاينات مادية وملاحظات لكونهما لا يقومان بالمعاينة الميدانية المباشرة لهذه الأملاك فالعون المقيم لدى مديرية الأملاك الوطنية يعتمد على الأعمال التي أنجزها المحافظ المحقق، وكذا العون التابع لمديرية أملاك الدولة ، في حين أن القاضي يعتمد على الخبرة التي أمر بها ولا يخرج لمعاينة العقارات والحقوق العينية العقارية المعنية بالنزع، ولهذا الأسلوب تأثير سلبي على تقدير التعويض العادل والمنصف لأنه لا يمكن للمعلومات المدونة على الأوراق أن تعطي وصفا دقيقا لطبيعة العقار وبالتالي تقييمه، على عكس المعاينة المباشرة للأملاك المعنية.

و عليه نقترح مراجعة قوانين نزع الملكية بمراعاة الجوانب التالية:

-الحرص على تحقيق مبدأ التعويض العادل و المنصف و ذلك بإسناد مهمة تحديد التعويض إلى جهة مستقلة عن الإدارة تراعي القيمة الحقيقية للعقار قبل مراعاة الخزينة العمومية للدولة.

- مراعاة حماية الملكية الخاصة التي يكرسها الدستور، والتي تفرض احترام حقوق المالك المنزوعة ملكيته لغرض المنفعة العمومية.

- تبسيط الإجراءات الإدارية للعملية بصورة يراعى فيها حق المالك بنفس الأهمية التي يراعى فيها انجاز المشروع العام.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

الكتب

1. سعيد مقدم نظرية التعويض عن الضرر المعنوي المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1992

2. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية(شروط قبول دعوى الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1994،

3. محمد باهي ابو يونس، الغرامة التهديدية كوسيلة لإجبار الإدارة على تنفيذ الأحكام الإدارية، .الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2001 ،

4. جورج فوديل وبيار ديلفولفيه، القانون الإداري، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 2001 ، الجزء الثاني،

5. رشيد خلوفي القضاء الإداري(تنظم واختصاص)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2002.

6. حميدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومه للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2005

7. محمد رفعت عبد الوهاب القضاء الاداري الكتاب الثاني قضاء الالغاء او الابطال قضاء التعويض و اصول الاجراءات الطبعة الاولى منشورات الحبلي الحقوقية 2005.

8. لعيد صالحي ، الوجيز في شرح القانون الإجراءات الجبائية ، دار الهومة ، الجزائر ، 2006،

9. الطيب سماتي ، المنازعات العامة في مجال الضمان الاجتماعي ، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار الهومة، الجزائر، 2008 ،

10. يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد،الطبعة الثانية ط2 ، دار هومه، الجزائر، 2013،

11. مرداسي نور الدين نزع الملكية من اجل المنفعة العامة دار الخلد للنشر و التوزيع 2014

12. عمر حمدي باشا وليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر،

13. مسعود شيهوب، المباديء العامة للمنازعات الإدارية الهيئات والإجراءات أمامها، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر سنة النشر،

14. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة،

15. عزت صديق طنيوس نزع الملكية للمنفعة العامة دراسة مقارنة كلية الحقوق جامعة عين الشمس

المذكرات

1. محمد زغداوي نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في القانون الجزائري اطروحة دكتوراه تخصص قانون عام كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1988

2. شريف محمد خلوفي، التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمنازعة في تقديره أمام القضاء ، مذكرة نهاية التكوين من الدراسة العليا للقضاء، السنة الدراسية 2006/ 2005 ،

3. عقيلة وناس نظام القانون لنزع الملكية العامة في التشريع الجزائري رسالة ماجستير جامعة الحاج لخضر باتنة 2006

4. انظر، زين العابدين بلماحي، الوسائل القانونية لضمان تنفيذ القرارات القضائية الإدارية، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة تلمسان،2008/2007

5. علي بساعد ، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثانية للمدرسة العليا للقضاء، السنة القضائية 2009/2008

6. رفيق خالد التعويض في مجال نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الاداري جامعة محمد خيضر بسكرة قسم الحقوق 2014-2013

7. فردي كاهنة الاطار القانوني لعملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة مذكرة لنيل شهادة ماستر في قانون تخصص تخصص ادارة و مالية جامعة العقيد اكلي محند اولحاج البويرة الجزائر 01/09/ 2016

8. بودوح ماجدة شهيناز واجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري – مذكرة ماجستير جامعة محمد خيضر بسكرة

المجلات

1. فريدة أبركان، رقابة القاضي على السلطة التقديرية للإدارة، ترجمة عبد العزيز أمقران، مجلة مجلس الدولة، العدد 01 ، سنة 2002 ،

2. مجلة مجلس الدولة، العدد 04 لسنة 2003 ،

3. مقداد كور غلي ، دراسة بعنوان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منشور بالمجلة القضائية، وزارة العدل، الجزائر ،العدد 2،سنة 1996 ،

4. دايم بلقاسم، مدى فاعلية الجزاءات في إلزام الإدارة بتنفيذ أحكام الإلغاء الصادرة ضدها ، مجلة القانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، عدد 10 لسنة 2010 .

5. قاشي علال (حق طلب نزع للجزء الباقي وحق طلب إسترجاع ضمانه للمنزوع ملكيته للمنفعة العامة) مجلة علمية دولية سداسية المحكمة صادرة عن مخبر السيادة- جامعة يحي فارس بالمدية (الجزائر) المجلد الخامس ، لسنة 2019

6. عبد الرحمن ملزي، نشرة القضاة ، العدد 64 ، الجزء الأول ،

7. قاشي علال وحق طلب نزع للجزء الباقي وحق طلب استرجاع ضمانة للمنزوع ملكيته للمنفعة العامة مجلة علمية دولية سداسية المحكمة صادرة عن مخير السيادة و العولمة جامعة يحيى فارس بالمدية

الأوامر

1. الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني ج ر 78 لسنة 1975.

2. الأمر رقم 48/76المؤرخ في 1976/05/25 والمتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة ، ج ر 44 لسنة 1976 ملغى .

القوانين

1. القانون رقم 92-02 المؤرخ في 08 جانفي 1991 المحدد للقواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء، الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 02 ، الصادرة بتاريخ 9 جانفي1991

2. القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل1991 المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر 21 لسنة 1991 .

3. قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ومتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ج ر 21 لسنة 2008.

4. القانون رقم 18-18 المؤرخ في 2018/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر 79.

المراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993 يحدد كيفيات القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27ابريل سنة 1991 ج ر 51 لسنة 1991.

القرارات

1. قرار المحكمة العليا رقم 36595 الصادر في 26 05 1984 المجلة القضائية 1990 عدد 1

2. قرار المحكمة العليا رقم 05229 الصادرة بتاريخ 02 06 1989 المجلة القضائية العدد الثاني 1992

3. قرار المحكمة العليا رقم 084384 المؤرخ في 17 01 1993 المجلة القضائية قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا الجزائر عدد 3 سنة 1993

4. قرار مجلس الدولة ، رقم 198909 المؤرخ في 13 جويلية 1999 (غير منشور)

5. قرار مجلس الدولة رقم 186808 المؤرخ في2000/04/10\ قرار غير منشور

6. القرار رقم 8247 المؤرخ في 2003/07/22 قرار منشور في مجلس الدولة ، العدد 4 ، سنة 2003

7. قرار رقم 83026 بتاريخ 31-102006 مجلس الدولة العدد 8 سنة 2006.

8. قرار رقم 23957بتاريخ 2006/06/19 مجلة مجلس الدولة العدد 8 لسنة 2006 ،

الفهرس

الفهرس

شكر

إهداء

مقدمة.....1

الفصل الأول: حقوق المالك المتولدة عن نزع الملكية 5

المبحث الأول: الحق في التعويض.....6

المطلب الأول: شروط الضرر الواجب التعويض.....6

الفرع الأول: الضرر المادي.....7

الفرع الثاني: يجب أن يكون ضررا مباشرا.....8

الفرع الثالث: يجب أن يكون الضرر مؤكدا (محققا).....9

الفرع الرابع: سلامة المركز القانوني للمضرور.....10

المطلب الثاني: عناصر تقدير التعويض.....10

الفرع الأول: القيمة في تقدير التعويض 11

الفرع الثاني: مشتملات العقار 11

الفرع الثالث: استعمال الفعلي.....12

المطلب الثالث: الاتفاق الودي على تقدير التعويض 12

الفرع الأول : الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة: 13

الفرع الثاني: الاتفاق الودي على التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامة:.....13

الفرع الثالث: أثر اتفاقات الودية على الغير: 14

المطلب الرابع: دفع التعويض.....14

الفرع الأول: الدفع النقدي للتعويض 15

الفرع الثاني: الدفع العيني للتعويض: 16

الفرع الثالث : إيداع التعويض في الخزينة العامة:.....16

المبحث الثاني: حقوق المالك بعد نزع الملكية.....18
المطلب الأول: الحق في طلب نزع الملكية الباقي غير مستعمل 18
الفرع الأول: شروط ممارسة طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل 18
الفرع الثاني: الإجراءات طلب نزع ملكية الباقي.....21
المطلب الثاني: حق استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء والإيجار.....22
الفرع الأول: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة 23
الفرع الثاني: الحق أولوية الشراء والإيجار 23
الفرع الثالث: إجراءات ممارسة حق الاسترجاع.....24
الفصل الثاني: حقوق المنزوع ملكيته في التقاضي.....28
المبحث الأول: حق الطعن 29
المطلب الأول :شروط قبول دعوى الطعن.....29
الفرع الأول: الشروط العامة لدعوى الطعن.....30
الفرع الثاني : الشروط الخاصة بدعوى الطعن 31
الفرع الثالث: أطراف دعوى الطعن.....33
المطلب الثاني: الاجراءات المتبعة في دعوى الطعن 35
الفرع الأول: التظلم الإداري أو الطعن الإداري المسبق.....35
الفرع الثاني : مراحل دعوى الطعن: 38
المبحث الثاني: حق في المنازعة وقت تقدير التعويض.....42
المطلب الأول: دعوى التعويض.....42
الفرع الأول: اجال رفع دعوى التعويض:.....43
الفرع الثاني:التسوية القضائية لهده المنازعة. 44
المطلب الثاني: الاحكام القضائية.....45
الفرع الأول :رفض التنفيذ 45
الفرع الثاني :انقضاء اجل الثلاثة أشهر 50

خاتمة.....52
قائمة المراجع.....55
الفهرس.....60