

جامعة أدرار



كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق

# التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (دراسة مقارنة)

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

من اعداد الطالبة :

- اليماني حليلة

تحت إشراف :

- الدكتور حميل صالح

لجنة المناقشة :

أستاذ محاضر بجامعة ادرار رئيسا

أستاذ محاضر بجامعة ادرار مشرفا و مقرا

أستاذ مساعد بجامعة ادرار عضوا مناقشا

الاستاذ: كيجل كمال

الأستاذ: حميل صالح

الأستاذ : غيتاوي عبد القادر

السنة الجامعية 2012 - 2013

# الاهداء

أهدي هذا العمل الى ينبوع المحبة و الحنان  
والدتي الغالية

التي لم تأل جهدا في تربيتي و توجيهي اطلال الله في عمرها ،  
الى النور الذي ينير لي درب النجاح ، ابي رحمة الله عليه.  
الى اسرتي الصغيرة : زوجي الغالي الذي لم يبخل علي بعطفه و صبره  
في اتمام مشواري الدراسي و ابنائي الاعزة روميسة  
و فاطمة الزهراء و خالد حفظهم الله و رعاهم  
الى كل افراد عائلتي الكبيرة  
و الى كل من آمن بالله ربا و بالإسلام ديننا و بمحمد  
صلى الله عليه و سلم نبيا و رسولا.

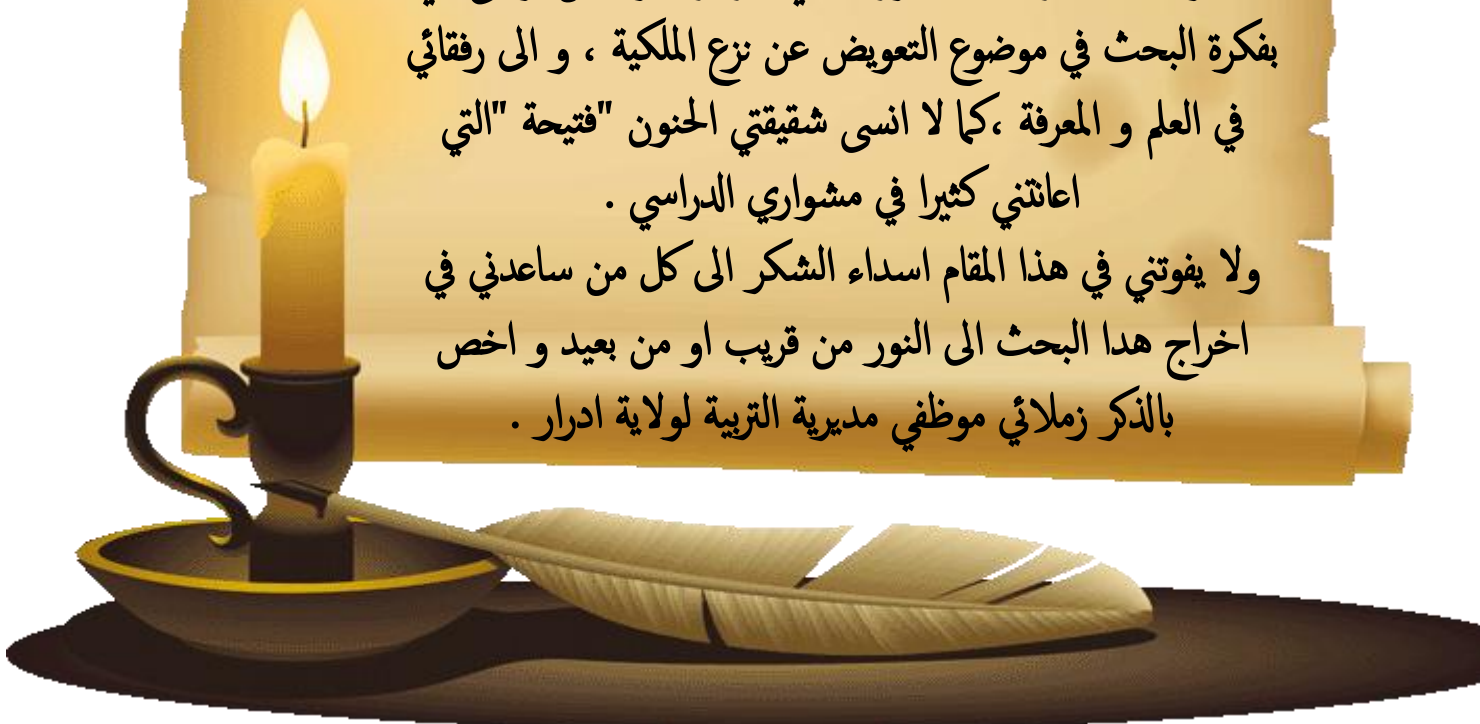
# كلمة شكر

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، و طلب العمل عمل صالح ، و البحث فيه عمل صالح.....

للمرء لحظات يقف فيها حائرا عن التعبير عما يختلج في صدره من عظيم الشكر لمن أخذوا بيده لانجاز هذا العمل ، فلا بد للمرء ان يعترف بفضل الاخرين تجاهه و خاصة من كانوا الاساس المتين الذي يبنى عليه صرحه .  
اتقدم بالشكل الجزيل لأستاذي العزيز الدكتور "حميل الصالح" المشرف و المؤطر الذي لم يبخل علي بنصائحه و توجيهاته العلمية و العملية طوال فترة تحضير هذا البحث ، فضحى بالغالي من وقته في سبيل انجاح هذا العمل ، و كان الموجه و الاخ الاكبر المتواضع صاحب الصدر الرحب و الخلق الكريم و أتوجه بالشكر و الاعتراف بالفضل الجميل الى جميع الدكاترة بجامعة ادرار كلية الحقوق و العلوم السياسية

كما اتوجه بالشكر الى الدكتور الغالي "بربار" اول من اوحى الي بفكرة البحث في موضوع التعويض عن نزع الملكية ، و الى رفقائي في العلم و المعرفة ، كما لا انسى شقيقتي الحنون "فتيحة" التي اعانتني كثيرا في مشواري الدراسي .

ولا يفوتني في هذا المقام اسداء الشكر الى كل من ساعدني في اخراج هذا البحث الى النور من قريب او من بعيد و اخص بالذكر زملائي موظفي مديرية التربية لولاية ادرار .



# خطة البحث

مقدمة

الفصل الاول : مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و ضمانتها

المبحث الاول : تعريف نزع الملكية و خصائصها

المطلب الاول : مختلف التعارف الفقهية في نزع الملكية

المطلب الثاني : تعريف التعويض عن نزع الملكية في التشريع الجزائري

المطلب الثالث : خصائص نزع الملكية

الفرع الاول : طريقة استثنائية و جبرية

الفرع الثاني : قصد تحقيق المنفعة العامة

الفرع الثالث : مبلغ التعويض عادل و منصف

المبحث الثاني : ضمانات نزع الملكية

المطلب الاول : المصالح المختصة بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

المطلب الثاني : تقدير التعويض

المطلب الثالث : دور القضاء في حماية نزع الملكية

الفصل الثاني : اجراءات التعويض عن نزع الملكية و المنازعات المترتبة عنها

المبحث الاول : اجراءات القانونية للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية

المطلب الاول : المرحلة التحضيرية

المطلب الثاني : المرحلة التقييمية

المطلب الثالث : مرحلة التقرير

المبحث الثاني : نطاق التعويض

المطلب الاول : الدفع النقدي للتعويض

المطلب الثاني : الدفع العيني للتعويض

المطلب الثالث : ايداع التعويض في الخزينة

المبحث الثالث : المنازعات و طرق الطعن في نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

المطلب الاول : شروط رفع الدعوى

المطلب الثاني : دور القاضي الاداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية

المطلب الثالث : الطعن في الحكم القاضي بنزع الملكية

خاتمة

# الفهرس

01.....	مقدمة
05 .....	الفصل الاول : مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و ضمانتها
06.....	المبحث الاول : تعريف نزع الملكية و خصائصها
07.....	المطلب الاول : مختلف التعارف الفقهية في نزع الملكية
13.....	المطلب الثاني :تعريف التعويض عن نزع الملكية في التشريع الجزائري
16.....	المطلب الثالث : خصائص نزع الملكية
16.....	الفرع الاول : طريقة استثنائية و جبرية
17.....	الفرع الثاني : قصد تحقيق المنفعة العامة
19.....	الفرع الثالث : مبلغ التعويض عادل و منصف
28.....	المبحث الثاني : ضمانات نزع الملكية
36.....	المطلب الاول : المصالح المختصة بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة
37.....	المطلب الثاني : تقدير التعويض
64.....	المطلب الثالث : دور القضاء في حماية نزع الملكية
75.....	الفصل الثاني :اجراءات التعويض عن نزع الملكية و المنازعات المترتبة عنها
75.....	المبحث الاول : اجراءات التعويض القانونية عن نزع الملكية للمنفعة العامة
84.....	المطلب الاول : المرحلة التحضيرية
86.....	المطلب الثاني : المرحلة التقييمية
86.....	المطلب الثالث : مرحلة التقرير
87.....	المبحث الثاني : نطاق التعويض
87.....	المطلب الاول : الدفع النقدي للتعويض

89.....	المطلب الثاني : الدفع العيني للتعويض
91.....	المطلب الثالث : ايداع التعويض في الخزينة
95.....	المبحث الثالث : المنازعات و طرق الطعن في نزع الملكية لأجل المنفعة العامة
99.....	المطلب الاول : شروط رفع الدعوى التعويض عن نزع الملكية.....
99.....	الفرع الاول : المستفيد من عملية نزع الملكية.....
100.....	الفرع الثاني : السلطة النازعة للملكية.....
101 .....	الفرع الثالث : المالك المنزوع منه ملكيته.....
102.....	المطلب الثاني : دور القاضي الاداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية
107 .....	المطلب الثالث : الطعن في الحكم القاضي بنزع الملكية
109.....	خاتمة
112.....	المصادر والمراجع

# مقدمة

إن اغلب الدساتير تتضمن أحكاما تخص بحماية حق الملكية وتقر له عدة ضمانات و إجراءات صارمة قصد حمايته و صيانتته من اي تعد . و يستمد هذا الموضوع أهميته من كونه يرتبط بعلاقة مباشرة بالفرد نظرا لأن الدولة تأخذ منه شيئا هو ملكه الخاص، لكن ذلك لاجل منفعة عامة تعلق أية منفعة خاصة، لكن هذه العلاقة المباشرة التي تربط بين صاحب الحق والدولة والمتمثلة في نزع الملكية لأجل المنفعة العامة هي منظمة طبقا للقانون وتمر بعدة إجراءات يراعى فيها كل الشروط المنصوص عليها القانون، حتى لا يقع صاحب الحق طرفا متضررا.

وقد تتشكل آلية نزع الملكية من اجل المنفعة إحدى الآليات المعتمدة من طرف الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بالمشاريع الاقتصادية و الاجتماعية ، و محاربة المضاربات العقارية وباعتبار حق الملكية الخاصة ذات أهمية كبيرة في النظام القانوني الجزائري و المغربي ، فهو حق دستوري كما ان تعزيز فكرة تشجيع الاستثمار و التنمية لن يتحقق دون تعزيز المبادرة الفردية و تحقيق استقرار المعاملات .

ومادام اذن الأصل في حق الملكية انه حق دائم لا يمس و لا يعتدي عليه و الاستثناء هو إمكانية نزع هذا الحق من يد صاحبه ، فان ذلك يستوجب ان يحاط هذا الاستثناء بعدة شروط و ضمانات ووسائل لحماية الملكية الخاصة<sup>1</sup>. وقد سايرت الجزائر تطور الدول فيتضح ذلك في القانون المدني الجزائري في المادة 677 تنص على ان الحق المنزوع ملكيته في تعويض منصفو عادل .خطا خطوة اخرى الى الامام و ذلك في نص الدستور القديم 1976 و الجديد 1996 على ان يكون التعويض العادل و المنصف قبليا او مسبقا بنص المادة 20 من الدستور 1996/11/28 ، كمان ص في المادة 52 منه على ان الملكية الخاصة مضمونة الا انه في نفس الوقت حدد و سيلة قانونية تسمح للإدارة قصد تلبية احتياجات المرافق العامة و تحقيقا للمنفعة العمومية أن تنزع الملكية على أن يتم ذلك في إطار احترام ضمانات معينة و إجراءات صارمة.

وعليه ان موضوع نزع الملكية يعتبر من المواضيع الهامة في القانون العقاري ، و ترجع أهميته الى اعتبارين أساسيين احدهما قانوني و الآخر واقعي .

<sup>1</sup>اهتمت معظم الدساتير و التشريعات الملكية الخاصة و احاطتها بالحماية الازمة ، فقد جاء في المادة 17 من التصريح العلمي لحقوق الانسان و المواطن لسنة 1989 على ان حق الملكية مقدس و لا يمكن ان يجرم اي احد منه الا اذا فرضت ذلك قطعا للضرورة العامة و شرط تعويض عادل و مسبق .



فالاختبار القانوني : يتمثل في ان تطبيق نزع الملكية يصطدم بقاعدة عامة مستقرة جاء بها الدستور الجزائري منذ الاستقلال الغاية دستور 1996 كما ذكرنا سابقا بحيث الملكية الخاصة محمية قانونا و على ذلك فان وعلى ذلك فإن المساس بها عن طريق نزعها يعد استثناء تمارسه الإدارة وتتقيد في ممارستها له بما تقتضيه عند ممارسة السلطات الاستثنائية من البحث في سلطة الإدارة التقديرية وما قد ينشأ من انحراف لهذه السلطة.

كذلك فإن نزع الملكية من الموضوعات التي يجد المشروع نفسه أمامها إزاء ضرورة

التوفيق بين مبدئين أساسيين يكاد يقوم بينهما التعارض.

المبدأ الأول :حيث أن المصلحة العامة تعلق على مصلحة أخرى وعند التعارض بينهما يتعين تغليب المصلحة العامة.

المبدأ الثاني :أنه لا يجوز التضحية بالمصلحة الخاصة ولو في سبيل المصلحة العامة إلا في حدود ضيقة، وأن الأفراد متساوون أمام الأعباء والتكاليف العامة، فلا يجوز أن يتحمل فرد أو أفراد تكاليف المصلحة العامة وحدهم دون الآخرين، يضاف إلى ذلك أن المشروع عندما يتعرض لتنظيم هذا الموضوع يجد نفسه مضطرا إلى وضع قواعد موضوعية وأخرى إجرائية لتحقيق أهدافه في تمكين الإدارة من ممارسة هذا الاستثناء وضمان حماية حقوق الأفراد في نفس الوقت<sup>2</sup>.

أما الاعتبار الواقعي :يتجسد في أن نزع الملكية يؤدي إلى إثارة مخاوف ملاك العقارات في الاستلاء على عقاراتهم رغما عنهم، وقد لا يهتمهم أن يكون النزع من أجل المصلحة العامة، كذلك إذا ما تم نزع عقاراتهم فعلا يشكيكون في عدالة التعويض و هذا هو الشئ الخاص في الاعتبار الواقعي . غير انه هناك جانبا هاما لهذا الاعتبار لا يجوز إغفاله او التقليل من شأنه و هو ان نزع الملكية قد يكون و سيلة للتقدم و الإصلاح الاجتماعي و الاقتصادي فيما لو احسنت الإدارة استخدامه . فلدراسة هذا الموضوع انتهجت المنهج التحليلي المقارن وواجهت عدة تساؤلات منها كيف يمكن اجراء التعويض ؟ وما هي مسوغاته والأسباب التي تجيزه وتبيحه؟ وما هي الإجراءات الواجب اتباعها، والشروط المتوجب توفرها ليتحقق معها المسلك القانوني الصحيح لنزع الملكية الخاصة من يد أصحابها؟ وكيف يمكن للسالك أن يواجه هذا الإجراء إذا أحس بالظلم والتجاوز عند اتخاذه؟ وإلى أي حد نجح القضاء الجزائري في حماية الملكية الخاصة وتحديد التعويض العادل عن هذا الإجراء؟

<sup>2</sup> مذكرة ماجستير لونس عقيلة بعنوان النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري جامعة باتنة لسنة 2006 .

غير أن تحقيق هذا الهدف أثرت عليه بعض الصعوبات فمنها ما هي موضوعية والأخرى ذاتية ، فالموضوعية تشمل في قلة الكتابات الفقهية وكذلك لنقص الاهتمام التشريعي بموضوع نزع الملكية وهذا نتيجة لحدثة المشكلة و المؤسسات القانونية.

وكذلك نظرا لخطورة هذا الإجراء الصعب والمعقد في التوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة .و للإجابة على هذه الإشكالات سوف أعالجها في هذه المذكرة من خلال شقيه:

- الفصل الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و ضماناتها.
- الفصل الثاني: إجراءات التعويض عن نزع الملكية و المنازعات المترتبة عنها.

# الفصل الأول

## الفصل الأول : مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و ضماناتها

إن الملكية الفردية تصنفها النظم القانونية المقارنة ضمن الحريات العامة، فهي من الحريات الأساسية التي تسعى كل التشريعات إلى حمايتها من كل اعتداء، فأدرجها دستور 1996 ضمن الحقوق والحريات نصت المادة 52 ف 1 على أن : "الملكية الخاصة مضمونة.."  
وقد كانت معظم الشرائع تقريبا في القديم تعتبر الملكية حقا مطلقا، حيث أنه لصاحبه كل الحرية للتصرف فيه، بل وكانت هذه الشرائع تعتبر حق الملكية مقدسا يمتنع على المساس به. كما أن الفصل 15 من الدستور المغربي ينص على أن "حق الملك مضمون للقانون أن يحد من مده واستعماله، إذا دعت إلى ذلك ضرورة النمو الاقتصادي والاجتماعي المخطط للبلاد،/ ولا يمكن نزع الملكية إلا في ما ينص عليه الفصل 10 من التشريع المطبق على العقارات المحفظة على أنه: "لا يجبر أحد على التخلي عن ملكه إلا لأجل المصلحة العامة أو وفق القوانين الجاري بها العمل في نزع الملكية".

كما تضمن القانون رقم 7/81 المغربي المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة القواعد التي تحكم التعويض. و لضمان عدم تعسف الإدارة في تقدير هذا التعويض ، ضمن المشرع لكل من نزعت ملكيته و لم يرى بالتعويض المقترح عليه من طرف الإدارة النازعة للملكية حق رفع دعوى امام القضاء و الطعن في هذا التقدير و المطالبة بإجراء تقييم آخر يتولاه القاضي بصفته حاميا للملكية الخاصة بتقديره.فالسؤال المطروح الي اي حد استطاعت القواعد التي تحكم التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية تحقيق التوازن بين مصلحة نازع الملكية و مصلحة المنزوعة ملكيته ؟

## المبحث الأول : تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و خصائصها

### • تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :

هو إجراء تتخذه الإدارة من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه بهدف تخصيص العقار للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل عما يناله من ضرر . كما ان الأصل في العقارات المملوكة للأفراد و الجماعات الخاصة سواء كان المالك كامل الأهلية او قاصر او محجور عليه و كذلك يجوز نزع الملكية العقارية الموقوفة . و الملاحظ بالنسبة للقانون المصري فانه لا يجيز نزع الملكية للحقوق العينية استقلالا عن العقار بالمعنى الأوسع حق (الانتفاع- الاستغلال – السكنى-الحكر-الارتفاق) وكذا الدعوى العينية المتعلقة بالعقار (دعوى الاستحقاق و الفسخ) و كذلك يدخل في العقار المنزوع ملكيته (المنقول الذي يصير عقار بالتخصيص) ، كما يدخل أيضا و ان لم يكن من الحقوق العقارية (حق المستأجر) الذي هو حق شخصي للمستأجر على المؤجر فينزع من صاحبه تبعا لحق المالك .

وان كان العقار المنزوع ملكيته يتطهر منها كأثر من آثار نزع الملكية فتنتزع منه هذه الحقوق بالتبعية مع حق الملكية نفسه حتى يؤول العقار الي نازع الملكي خاليا من كل التزامات علي ملكيته و محرر من كل عبء علي ملكيته التامة<sup>3</sup> . كما ان انتزاع هذه الحقوق لا يكون بإجراءات منفصلة تتخذ نحو كل صاحب حق من هذه الحقوق علي حدى و انما يشملها الاجراء الموجه نحو نزع ملكية العقار ذاته من اجل المصلحة العامة و ينتقل حق أصحاب الحقوق وحق أصحاب الدعاوى العينية علي مبلغ التعويض الذي يقدر للعقار بكافة مشتملاته و عناصره<sup>4</sup> . فهذا المبلغ يقوم لهم مقام العقار نفسه إلي ان يحصلوا على قيمة حقوقهم .

### المطلب الأول : مختلف التعاريف الفقهية في نزع الملكية

ان التشريعات المنظمة لعملية نزع الملكية لا تقدم أي تعريف لهذه العملية في حين نجد تعاريف فقهية متعددة ونورد من بينها تعريفا للأستاذ G.Peiser والذي يتميز بدقته وشموليته اذ يعتبر

<sup>3</sup> الدكتور محمد عبد الله العربي مذكرات في بعض موضوعات القانون الاداري نزع الملكية و الاستلاء المؤقت سنة 1938 - المطبعة المحمودية بالقاهرة ص

504 .

<sup>4</sup>الدكتور السيد محمد يوسف المعداوي مذكرات في الأموال العامة و الاشغال العامة لجزائر سنة 1984 ص 46.

أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة "عملية إدارية بواسطتها تقوم الإدارة بالزام الخواص على التخلي عن ملكيتهم العقارية التي تكون في حاجة إليها لتحقيق هدف يرتبط بالمصلحة العامة".<sup>5</sup> أما الدكتور سليمان الطماوي فقد عرف نزع الملكية بأنه "حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة نظير تعويض مما يناله من ضرر".<sup>6</sup> إذن تمثل عملية نزع الملكية أحد مظاهر عدم المساواة بين الإدارة التي تتولى الدفاع عن المصلحة العامة والواص الذين يدافعون عن مصالحهم الخاصة فقرار نزع الملكية هو قرار إداري بمفهومه القانوني والقرار الإداري بصفة عامة وسيلة الإدارة المفضلة في القيام بوظيفتها لما يحققه من سرعة وفعالية العمل الإداري فهو يتيح للإدارة إمكانية البث من جانب واحد في أي أمر من الأمور دون حاجة إلى الحصول على رضا الأفراد أو حتى بالرغم من معارضتهم.

فقد خول المشرع للإدارة من خلال القرارات الإدارية سلطات و امتيازات تمكنها من أدائها لوظائفها وتعرف هذه السلطة بامتيازات السلطة العامة وذلك لكونها قائمة على المصلحة العامة. وعليه فالسلطة العامة في إطار عملية حصولها على ما تحتاجه من عقارات تلجأ عادة إلى أحد الخيارين:

قد تقتني ما يلزمها بالطرق العادية متصرفة بذلك كشخص عادي قد يشتري أو يقاض أو يوصي أو يوهب له وهنا يخض نشاطها للقانون الخاص.

وقد يستعصي عليها الحصول على ما تحتاجه بالطرق العادية وحتى لا يتعرض نشاطها إلى الشلل والتعثر فقد مكنها المشرع ومكن كل من يقوم مقامها من اللجوء إلى نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو نظام الاحتلال المؤقت فنزع الملكية يجب أن أن يهدف في جميع الحالات إلى القيام بأشغال وأعمال تكتسي صبغة المنفعة العامة.

وهكذا يقترن حق ممارسة نزع الملكية بالسلطة العامة ممثلة في الدولة التي يمكنها أن تخول هذا الحق إلى أشخاص آخرين تعترف لهم بحق ممارسة نفس الامتيازات نظراً لطبيعتها القانونية والدور المنوط بها. واستناداً إلى هذا الواقع وارتباطاً بالنظام السياسي والاقتصادي القائم أصبح المشرع مجبراً على إتاحة إمكانية ممارسة نزع الملكية إلى سائر الأشخاص المعنويين ولو كانوا خاضعين للقانون الخاص وإلى الأشخاص الطبيعيين بشرط أن يتسم العمل المقرر انجازه بصبغة المنفعة العامة.

<sup>5</sup> موقع الانترنت لمنندى شعبان مجاور علي المحامي- اهناسيا - بني سويف مصر.

فالعناصر التي تساهم في تنمية الحياة الاجتماعية والاقتصادية والثقافية تتعدد أشكالها وخصائصها القانونية وذلك يعني أن تدخلها لا يقتصر على مجرد القيام بعمل يستفيد منه الشخص نفسه بل يمتد إلى عمل قد يقيد الجماعة والشخص في ان واحد وإلى عمل يندرج في إطار تسيير المرافق العامة أو الأشغال العامة.

تعددت الآراء واختلفت التعاريف حول موضوع نزع الملكية، ومن بين هاته التعاريف ما جاء به عبد الغني بسيوني عبد الله بأنها: (نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة هو امتياز ممنوح للإدارة بحيث تستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكه جبرا من أجل المنفعة العامة في مقابل تعويض عن ذلك).<sup>6</sup>

ويرى آخر أن نزع الملكية يعتبر وسيلة لدمج أموال خاصة في نطاق الملكية العامة في اعتقاد هذا الرأي ضمن وسائل دمج الأموال في نطاق الملكية العامة، بعكس النظرية التقليدية التي لا تعدها كذلك، حيث تشترط تخصيص المال للمنفعة العامة كشرط لإضفاء صفة العمومية على الأموال المنزوعة ملكيتها التي يمكن أن تدخل في نطاق أملاك الدولة الخاصة، لذلك فإن نزع الملكية للمنفعة العامة تعد وسيلة من وسائل دمج المال في نطاق الأموال الوطنية، وفي نفس الوقت فإنها تعد وسيلة كسب ملكية المال العام.

كذلك عرفت: (امتياز من امتيازات السلطة العامة تجبر بواسطتها الدولة أي كان على التنازل لها عن ملكيتها العقارية بهدف تحقيق منفعة عامة مقابل تعويض عادل ومنصف)<sup>7</sup>. وعرفت بأنها : (حرمان ملك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة، نظير تعويضه عما يلحقه من ضرر)<sup>8</sup>

كما عرفه الدكتور محمد أنس قاسم جعفر أن " نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل".<sup>9</sup> يتضح لنا من خلال ه ذا التعريف أن نزع الملكية للمنفعة العامة ينطوي على المساس بحق الملكية الخاصة بهدف تحقيق المنفعة العامة، كما يلاحظ أيضا بأنه إجراء استثنائي لا يحق اللجوء إليه إلا في حالة تحقيق المنفعة العامة، و باتباع الإجراءات المنصوص عليه اقانونا، كما أن نزع الملكية لا يوجه إلا إلى العقارات المادية دون المنقولات و كذلك الحقوق العينية، ويذهب الأستاذ محمد فؤاد

<sup>6</sup> المادة 26 من القانون 90/30 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالأملاك الوطنية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 52 .

<sup>7</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 ، يحدد كيفية تطبيق قانون 90/11 السابق الذكر .

<sup>8</sup> احمد رحمانى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مجلة المدرسة الوطنية للإدارة المجلد 04 ، العدد 02 ص 08 .

<sup>9</sup> د/ محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983 ، ص 88 .

مهما لتعريف نزع الملكي ة" بأنه إجراء إداري يقصد به حرمان المالك من ملكه جبرا عنه بسبب المنفعة العامة بشرط تعويضه عنه 10"

إن هذا التعريف لا يختلف عن تعريفات الفقه الفرنسي حيث عرف الأستاذ André Délaubad نزع الملكية للمنفعة العامة" هي عملية إدارية بموجبها تجبر الإدارة شخصا على التنازل لها عن ملكية عقارية لغرض المنفعة العامة وبتعويض عادل ومسبق 4). "والملاحظ أن التشريع الفرنسي قد اشترط ضرورة دفع التعويض مسبقا بنص المادة 545 من القانون المدني الفرنسي .

تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة لم يثر لدى الفقه اي جدلا كبيرا وذلك يرجع إلى أنه عمل تقني تلجأ الإدارة إليه عند احتياجها- في أدائها لوظيفته ا -إلى أموال الأفراد، والأصل أن تلجأ للحصول عليها بالتراضي، فقد تشتريها أو تستأجرها، وقد يمنحها إياها على سبيل الهبة أو الوصية، وتخضع الإدارة حينئذ كقاعدة عامة لقواعد القانون الخاص. 11 ولكن قد تشتد حاجة الإدارة إلى المال العقار ولا تستطيع تدبيره بالوسائل العادية السالفة الذكر، فتضطر إلى أخذه جبرا من صاحبه بالجوء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة .

نستنتج من هذه التعريف أن نزع الملكية للمنفعة العمومية هي الإمكانية القانونية التي تتبعها الإدارة الجهة المختصة وفق لإجراءات يحددها القانون على أن تدفع مقابل للمنزوع ملكيته تعويضا عادلا ومنصفا .

### تعريف نزع الملكية في التشريع الجزائري:

لقد ورد في القانون المدني الجزائري ضمن المادة 689 تعريف لنزع الملكية بأنها:(حق الإدارة العامة في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل) وأدا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي، لان تحديد مبلغ التعويض يجب أن يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة 12 .

إن هذا التعريف الذي ورد في هذه المادة لم يحدد ما إذا كانت عملية نزع الملكية أصل أو استثناء في اكتساب الدولة للملكية العقارية إلا أن المادة أشارت إلى أنها قد تشمل العقار أو جزء منه أو الحقوق

<sup>10</sup> د/محمد فواد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الاسكندرية مصر، سنة 1975.ص837 .

<sup>11</sup> سليمان محمد المطاوي، مبادئ القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979 ، ص270

<sup>12</sup> المادة 677 من الامر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .



العينية العقارية مع الإشارة إلى أنها لم تحدد وقت منح التعويض. وأشارت الفقرة الثانية من نفس المادة إن عدم الاتفاق على التعويض لا يحول دون نقل الملكية كما أنها لم تحدد مجال المنفعة العامة مما يعطي الحق للدولة في توسيع هذا المفهوم بكل حرية.

كما عرف المشرع الجزائري نزع الملكية في القانون 11-91 خلاف للمشرع الفرنسي والمصري اللذان لم يتناولاه بالتعريف وذلك في نص المادة 02 كما يلي:

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جامعية ومنشآت وإعمال كبرى ذات منفعة عمومية،<sup>13</sup> وبهذا يتضح أن نزع الملكية تعتبر استثناء للقواعد العامة في اكتساب الدولة للملكية العقارية وحددت كذلك هذه المادة مجالاً للمنفعة العمومية وأن يكون التعويض سابق لنقل الملكية.

إن على الجهة النازعة للملكية حتى تلجأ إلى هذا الإجراء أن تكون قد استنفذت كل الطرق الودية للحصول على العقار والحقوق العينية العقارية التي تريدها فإن أخفقت في ذلك فلها الحق في اللجوء إلى هذه الطريقة الاستثنائية، ويعد نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة قراراً إدارياً بغض النظر إلى الجهة التي أصدرته.

### السلطة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :

إن القرار الولائي المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة بالنظر إلى السلطة المصدرة له، يمتاز بالطابع الإداري ومن ثمة لا يخضع في تبليغه إلى الأشكال القانونية المستوجبة في التبليغ القضائي رسالة توجه إلى المالك عن طريق رئيس البلدية وتكون محددة لمفهوم القرار ومداه ومصدره والتي يسري على تبليغها أجل شهرين كاملين المنصوص عليه بالمادة 278 من ق.إ.ج.م لتقديم التظلم الإداري المسبق المنصوص عليه بالمادة 275 ق.إ.ج.م والطعن بالبطلان الغير مستوفى الأوضاع القانونية المذكورة، ولاسيما فيما يخص الطعن الإداري التدرجي المقدم مؤخراً عقب فوات الأجل

<sup>13</sup> انظر القانون رقم 91/11 مؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية الجريدة الرسمية العدد 21 .

يكون غير جدير بالقبول ويستتبع الرفض قرار رقم 29/494 المؤرخ في 10/07/1982 ، عدد 01 ص 235، حيث أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المزمع القيام بها للحصول على محلات لإيواء مصالح البلدية كان يكتسي طابع المصلحة العمومية المحققة طالما كانت العملية مقدره لصالح جماعة محلية ولإشباع حاجيات مرفق عام ومن ثم فإن الوالي المصرح بنزع الملكية للمنفعة العمومية لم يخرق القانون.

\*ومن الثابت في قضية الحال، أن قضاة الاستئناف لما يبينوا بأن القرار الصادر عن وزير الصناعة في 13/08/1973 صرح بالمنفعة العمومية لقطعة الأرض المتنازع عليها ملكية المدعين في الطعن بالنقص.

وأنه بموجب القانون رقم 76-48 المؤرخ في 25/05/1976 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ولا سيما المادتين 03 و 17 منه فإن دعوى المنازعة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يفصل فيها من طرف القضاء الإداري في إطار الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، خاصة وأنه تم في قضية الحال، التصريح بالمنفعة العامة من طرف وزير الصناعة ممثل الدولة قرار رقم 986-202 المؤرخ في 16/12/1998 .

كما ورد في المادة 20 من الدستور 1996 أنه لا يمكن للإدارة أن تقوم بوضع يدها على العقارات والحقوق العقارية موضوع النزاع إلا بتوفر شرط دفع التعويض القبلي العادل والمنصف أي أن يكون مسبقا وذلك ما جسده التغيير الجديد، أخذت الملكية الفردية مكانة جيدة مع اعتراف الدستور بها وضمائه لها توجهها نحو الاقتصاد الليبرالي وتقليص دور الإدارة، وفتح المجال للمبادرة الفردية مع إحداث توازن بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة.

نستخلص من هذه التعاريف كلها أربعة عناصر أساسية تميز عملية نزع الملكية وهي:

-أنها طريقة استثنائية.

-طريقة جبرية.

-القصد منها تحقيق المنفعة العامة.

-تتم مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف.

إنها طريقة استثنائية تستمد طبيعتها من الخطورة التي تشكلها على ملكية الأفراد لو استخدمت بدون أي قيد قانوني نتيجة الطابع الاستثنائي هي منع الإدارة من اللجوء إلى إجراء نزع الملكية قبل محاولة الحصول على الأموال المعنية بالوسائل القانونية العادية وخاصة عن طريق التراضي.

## المطلب الثاني : تعريف التعويض عن نزع الملكية في التشريع

### الجزائري

إذا كان قيد نزع الملكية للمنفعة العامة يعد إكراها قانونيا على حق الملكية الخاصة بل تعديا على هذا الحق فإن المنطق القانوني يفرض ضرورة إعطاء مقابل لمنزوعي الملكية عن حقوقهم

الضائعة وعن الامتيازات التي كانت تخولها فإعطاء تعويض عادل لمنزوعي الملكية يشكل أهم الضمانات المخولة للملكية الخاصة ويشكل مقابلاً عن المساس والتعدي على هذا الحق .

فالتعويض هو المقابل المادي الذي يستحقه الإنسان مقابل ضرر أصابه من جراء فعل آخر ولكن التعويض في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة يختلف عن أي حالة أخرى حيث يصيب الشخص المنزوع ملكيته من جراء فعل الجهة مصدرة القرار بنزع الملكية للمنفعة العامة أضرار متعددة هي :-

- الضرر الذي يصيبه من جراء عدم انتفاعه بالعقار المنزوع ملكيته الفترة من نزع الملكية والاستيلاء على العقار بطريق التنفيذ المباشر عقب تقرير المنفعة العامة إلى تاريخ الحصول على مبلغ التعويض المناسب والمستحق المادة ((14)) من القانون رقم 10 لسنة 1990 راجع الطعن بالنقض رقم 117 لسنة 49ق 1983/1/30 س34 ص 345 ))

وهذا ما أكدته محكمة القضاء الإداري حيث قالت (( اشتمل الباب الرابع علي مبادئ جديدة تنظم الاستيلاء علي العقارات فأجاز أخذها بطريق التنفيذ المباشر بقرار وزاري ينشر في الجريدة الرسمية ورتب لمالكيها تعويض مقابل عدم الانتفاع بها من تاريخ الاستيلاء عليها لحين صرف التعويض ويعلن صاحب الشأن بذلك المادة ((16)) من القانون رقم 10 لسنة 1990 "للتشريع المصري " وبذلك يتيسر للمصلحة القيام بتنفيذ المشروعات فور تحقق الثمرات المقصودة منها دون أي صعوبات ودون أن يلحق الملاك أي ضرر .

-الضرر الذي يصيبه من جراء تعدي الجهة المسؤولة عن تنفيذ قرار نزع الملكية علي المزروعات التي كانت موجودة بالأرض المنزوع ملكيتها وقت تنفيذ القرار لان في التعدي علي هذه المزروعات ما يسبب خسارة مالية للشخص المنزوع ملكيته ونصت علي ذلك المادة ((14)) من القانون رقم 10 لسنة 1990 حيث قالت (( انه يدخل في تقدي التعويض ما لحق المالك من خسارة وما فاتته من كسب -الضرر الذي يصيبه من جراء انتقاص مساحة العقار خاصته بإقتطاع الجزء المنزوع ملكيته منه

مما أدى إلي انخفاض سعر القيراط في الأراضي الزراعية والمتر في الأراضي المعدة للبناء والعقارات المبنية بالفعل عن سابقها قبل اقتطاع الجزء المنزوع ملكيته المادة ((17)) من القانون رقم 10 لسنة 1990 ولكي يكون التعويض عادلاً يجب أن يشمل جميع هذه الأضرار.

وقد جاء في في التشريع المغربي " يباشر طبق الشروط المقررة في هذا القانون إعلان المنفعة العامة والحكم بنقل الملكية إلى نازعها وتحدد التعويض عن نزع الملكية". غير أن ما يعاب عليه أنه لم ينص على عدالة هذه التعويضات غير أن ما يشفع للمشرع إغفال لهذا المبدأ أنه خول القضاء وحده تحديد التعويض النهائي الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى تقرير تعويض يناسب الأضرار التي لحقت منزوعي الملكية.

وقد أقر المشرع في هذا الصدد مسطرة دقيقة لتحديد التعويض فوضع مقتضيات قانونية تهم كيفية تحديد التعويض سواء في المرحلة الإدارية أو في المرحلة القضائية.

أما بالنسبة للمشرع المصري فقد جاء في المادة 805 من القانون المدني لم يشترط ذلك واكتفى بالنص على التعويض العادل. وقد نص في القانون رقم 10 لسنة 1990 في المادة (06) "ان نزع الملكية يكون مقابل تعويض عادل و كذا نص القانون ان نزع الملكية يكون مقابل تعويض عادل " كما انه يستحق التعويض عن نزع الملكية بغض النظر عما اذا كانت الادارة قد اتبعت الاجراءات القانونية ام لم تتبعها و هذا ما اكدته محكمة النقض في أحكامها حيث قررت (( ان نزع الملكية دون اتخاذ الإجراءات القانونية يؤدي الي الاستيلاء علي ملك صاحب العقار و نقل حيازته للدولة التي تخصصه للمنفعة العامة فيتنفق في غايته مع نزع الملكية للمنفعة العامة باتخاذ اجرائه القانونية ، ومن ثم يستحق ذوو الشأن جميع يرتبه قانون نزع الملكية من حقوق بما في ذلك الحق في تعويض يعادل ثمنه اي ثمن العقار المنزوع ملكيته . " طعن رقم 272 لسنة 1950 ق 1983/02/22 س 24 ص 1890 .

أما المشرع الجزائري فقد ذهب في البداية مذهب المشرع المصري فلم ينص في المادة 677 من القانون المدني على شرط التعويض المسبق، بل نص على ما يفيد عكس ذلك، إذ جاء في ذات المادة في الفقرة الثانية أن التعويض لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنزوعة<sup>14</sup>. أما المادة "2" من القانون رقم 11/91 تنص على أنه " يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

<sup>14</sup> انظر نص المادة 677 الفقرة الثانية من القانون المدني تنص على أنه " إذا وقع خلاف في مبلغ التعويض و يجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنزوعة".

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

إلزامية التعويض تطرق إليها دستور 89 و 96 المادة 20 ويشترط ان يكون التعويض عادلا ومنصفا يغطي كل ما ألحق من أضرار للملاك ، و أن يكون مسبقا وذلك ما جسده التغيير الجديد، أخذت الملكية الفردية مكانة جيدة مع اعتراف الدستور بها وضمن لها توجهها نحو الاقتصاد الليبرالي وتقليص دور الإدارة، وفتح المجال للمبادرة الفردية مع إحداث توازن بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة.

ولكن شرط أسبقية التعويض ليكن منصوص عليه في الأمر 48/76 وبصدور قانون 11/91 أدخل هذا الشرط. فمن واجب الإدارة أن تقدم تعويضا مسبقا للمالكين فالإدارة لا يمكنها أن تضع يدها على أملاك إلا بعد أن تدفع مبلغ التعويض للمعنيين ولذلك فالإلزامية التعويض تكمن في توفر ما يلي:

\* أن يكون مسبقا، عادلا ، منصفا، وكما تتجلى إلزامية التعويض في منع الإدارة وضع اليد على الأملاك الخاصة والحقوق العينية الخاصة فهناك شرطين لا بد من توفرهما:

\* قبول مبلغ التعويض من طرف المالك بصورة واضحة أو ضمنية.

\* إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية والحصول على رخصة قضائية لنقل الملكية.

وفي الغالب ما تؤدي قضية التعويض إلى منازعات لأنه يحدد من جانب واحد فقط يؤدي بذلك إلى اختلاف قيمة التعويض.

كما ورد في المادة 20 من الدستور 1996 أنه لا يمكن للإدارة أن تقوم بوضع يدها على العقارات والحقوق العقارية موضوع النزاع إلا بتوفر شرط دفع التعويض القبلي العادل والمنصف أي أن يكون مسبقا وذلك ما جسده التغيير الجديد، أخذت الملكية الفردية مكانة جيدة مع اعتراف الدستور بها وضمائه لها توجهها نحو الاقتصاد الليبرالي وتقليص دور الإدارة، وفتح المجال للمبادرة الفردية مع إحداث توازن بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة.

### المطلب الثالث : خصائص نزع الملكية للمنفعة العمومية :

ان نزع الملكية للمنفعة العمومية يعد إحدى الطرق و الآليات المعتمدة من طرف الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بالمشاريع الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية ، حيث تعتبر طريقة استثنائية

و إجراء جبري يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة ، تلتزم الدولة بموجبها ان تدفع تعويض لكل متضرر منها و قد نظمها المشرع الجزائري في القانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية .

### الفرع 01: طريقة استثنائية و جبرية

#### 1. الطريقة الاستثنائية :

ترجع الطبيعة استثنائية لعملية نزع الملكية الي درجة الخطورة التي تشكلها على الملكية الخاصة ، و ذلك فقد أحاطها المشرع بقيود يجب احترامها و مراعاتها قبل الشروع فيها ، أي ان الإدارة لا تلجا اليها الا بعد استنفاد كل الطرق الودية القانونية و هذا طبق للمادة 26 :يتم اقتناء الأملاك التي يجب ان تدرج في الأملاك بعقد قانوني طبق للقوانين و التنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي :

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام كالعقد ، التبرع و التبادل و التقادم و الحيازة.

- طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام نزع الملكية وحق الشفعة<sup>15</sup>”

و يجب إثبات قيامها بالمحاولات الودية بتقديم تقرير يبرر اللجوء إلى نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عن محاولة الاقتناء بالتراضي،<sup>16</sup> إن إثبات الإدارة قيامها بالمحاولات الودية تعتبر مسألة متعلقة بالنظام العام يمكن للقاضي إثارتها تلقائيا، دون أن يطلبه من نزعت ملكيته لإبطال إجراءات قرار نزع الملكية ، و من ثم فإن تقديم تقرير عن استنفاد الإدارة لكل الطرق الودية، يعد إجراء جوهريا وانعدامه يلغي قرار نزع الملكية .<sup>17</sup>

#### 2. الطريقة الجبرية:

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

15 المادة 26 من قانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52 السنة 28.

16 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 ، يحدد كيفيان تطبيق قانون 11/90 السابق ذكره.

17 أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل لمنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 04 ، العدد 02 ص 08.

## الفرع 02 : قصد تحقيق المنفعة العامة:

1- في تشريع المملكة المغربية:

أن الفقه المغربي تضارب في مفهوم المنفعة العامة فجانبا ذهب إلى ترك مفهوم المنفعة دون تعريف دقيق راجع أساس إلى كون مفهوم المنفعة مفهوم نسبي يتغير باستمرار .  
لكن في الواقع فهذا الموقف تناسى أن نظام نزع الملكية قيد على الملكية الخاصة ومادام الأمر كذلك فالقيد لا يمكن أن يكون إلا استثناء وانطلاقا من ذلك لا يمكن ترك مفهوم المنفعة العامة بدون تحديد فكان من الأجدر أن يضع المشرع المغربي عل الأقل معايير أو ضوابط لتحديد مفهوم المنفعة العامة كي لا يبقى غامضا ومصدرا لانحراف الإدارة<sup>18</sup>.

وكما يقول الأستاذ محمد أزغاي " المصلحة العامة مفهوم واسع وغامض يقبل أي تفسير وبهذا الإلتباع لا يمكن أن يرتب نتائج قانونية مضبوطة لاسيما وأنه يزداد بازدياد دور الدولة" وهذا الغموض هو السبب الرئيسي الذي يفسر كون هذه الفكرة ميدانا خصبا لاستعمال السلطة التقديرية فقد اعتبر الفقه بأن غموض هذه الفكرة هي من مصلحة الإدارة و أن المصلحة العامة وسيلة للهروب من احترام القانون.<sup>19</sup>

2- في القانون الجزائري:

عرفت فكرة المنفعة العامة مفاهيم مختلفة كذلك ففي ظل التوجه الاشتراكي، عرفت بأنها احتياطات المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية و المؤسسات العمومية والاشتراكية العقارية ذات الطابع الاقتصادي الاجتماعي و الثقافي<sup>20</sup>.  
والملاحظ أن مفهوم المنفعة العمومية غير محدد بدقة بل انه جاء غامضا يخدم مصلحة الجهة النازعة للملكية على حساب مصلحة الأفراد.

-أما بعد 1991 فقد عرفت المنفعة العمومية بأنها "كل العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير التهيئة العمرانية و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية<sup>21</sup>. حيث استبعد المشرع الجزائري الغرض الاقتصادي المحض<sup>22</sup>.

<sup>18</sup> عبد العزيز بنجلون. 1971 p29. les limitations de la propriété foncière en droit public marocaine  
<sup>19</sup> ازغاي محمد " سلطة الإدارة التقديرية " رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا شعبة القانون العام 1984 اكدال ص 417-418-419 .  
<sup>20</sup> انظر المادة 02 من الامر 76/48 المؤرخ في 25 مايو 1976 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادرة بتاريخ 1976/06/01 العدد 44.  
<sup>21</sup> انظر المادة 02 من القانون رقم 91/11 السابق الذكر .



حيث أن العمليات المشار إليها في القانون<sup>23</sup> جاءت على سبيل المثال كون أن مفهوم المنفعة يتغير مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية في الدولة.

ويعتبر من المنفعة العامة: بناء تجهيزات و مصانع توصيل الكهرباء و الغاز. و كل إجراء تكون الغاية منه حماية البيئة و البحث عن الثروات الباطنية كحفر مناجم لاستخراج الثروات الباطنية.<sup>24</sup>

-ذهبت المحكمة العليا إلى أن نزع الملكية للمصلحة الخاصة مخالف للقانون و يترتب عنه إلغاء قرار نزع الملكية<sup>25</sup>.

لا يمكن للجهة النازعة للملكية استغلال العقارات المنزوعة ملكيتها لغير الهدف المحدد في قرار نزع الملكية ولو للمصلحة العامة<sup>26</sup>.

وفي حالة المخالفة يلغى القرار المطعون فيه إذا نزعت ملكية أرض لشق طريق ، فلا يجوز للجهة النازعة للملكية استعمالها لبناء سكنات اجتماعية.

وفي إطار قانون 07 جانفي 1984<sup>27</sup> أمكن استخدام نزع الملكية لفائدة المؤسسات الخاصة حيث نص على أن المستفيدين من رخصة استغلال المناجم يحق لهم الاستفادة من نزع الملكية.

ادن : لا يمنع استخدام نزع الملكية لفائدة شخص عادي يساهم في تحقيق إحدى خدمات المرفق العام وبهذا بالنظر إلى التطور الحديث للمنفعة العامة وكذا التطور الذي أحدثه القضاء الفرنسي حيث أن نزع الملكية لأهداف مالية غير مشروطة بشرط أن لا يكون الهدف المالي هو الهدف الدافع و الوحيد كما أنه لم يعد يضع من نزع الملكية أن يحقق منفعة خاصة إلي جانب مصلحة عامة.

قد يستفيد من عملية نزع الملكية شخص آخر غير الإدارة نازعة الملكية أي : يستفيد منها شخص معنوي خاص غير الدولة والجماعات المحلية فقد تنزع الدولة الملكية لفائدة شركة وطنية أو أجنبية

<sup>22</sup> عكس ما كان عليه الحال في قانون 76 /48 المؤرخ في 25 مايو 1976 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادرة بتاريخ 1976/06/01 العدد 44.

<sup>23</sup> انظر قانون 90/11 السابق ذكره .

<sup>24</sup> المادة 44 من قانون 83/03 نؤرخ في 05 فبراير 1983 يتعلق بحماية البيئة جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية سنة 83.

<sup>25</sup> قرار بتاريخ 1990/04/21 الصادر عن الغرفة الادارية للمحكمة العليا في القضية رقم 66960 فريق (غ) ضد والي البويرة ، المجلة القننية صادرة عن قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا الجزائر العدد 02 السنة 1992 ص 161 .

<sup>26</sup> قرار بتاريخ 1989/01/14 عن المجلس الاعلى ملف رقم 57808 في قضية فريق (م) ضد والي ولاية تيزي وزو ومن معه -المجلة القضائية صادرة عن قسم المستندات بالمجلس الاعلى . العدد 04 السنة 1993 ص 183.

<sup>27</sup> القانون رقم 84/06 الصادر في 1984/01/07 و المعدل و المتم بلقانون رقم 91/24 الصادر في 06 ديسمبر 1991 و المتعلق بالانشطة المنجمية ثم القانون رقم 01/10 المؤرخ في 2001/07/03 العدد 35 .

خاضعة للقانون الخاص ك: الشركات التي تعمل في مجال التنقيب وأعمال استغلال المحروقات أو تلك القائمة بنشاط منجمي<sup>28</sup>.

### الفرع 03 : مبلغ التعويض عادل ومنصف

في هذا الصدد نقول أن الضرر الذي يحدث من جراء فقدان الأفراد لعقاراتهم وحقوقهم العينية العقارية يتوجب على الإدارة تعويضهم إياه سواء كان تعويضا نقديا أو عينيا. يقصد بالعدل لغة: "التسوية بين الشئيين .

والعدل هو المرضي به من الطرفين، والإنصاف هو التسوية بين الخصمين ومنه جاء إنصاف القاضي بين الخصمين في مجلسه، أي سوى بينهما.

والإنصاف في التعويض يقصد به التسوية بين الملكية المنزوعة والتعويض المقدر لمالكها<sup>29</sup>.

لدى سنتطرق إلى مبلغ التعويض العادل والمنصف في التشريع المغربي أولا، ثم في التشريع الجزائري ثانيا.

#### 1- في تشريع المملكة المغربية:

إذا كان قيد نزع الملكية للمنفعة العامة يعد إكراها قانونيا على حق الملكية الخاصة بل تعديا على هذا الحق فإن المنطق القانوني يفرض ضرورة إعطاء مقابل لمنزوعي الملكية عن حقوقهم الضائعة وعن الامتيازات التي كانت تخولها فإعطاء تعويض عادل لمنزوعي الملكية يشكل أهم الضمانات المخولة للملكية الخاصة ويشكل مقابلا عن المساس والتعدي على هذا الحق وقد جاء في الفصل الخامس من ظهير 6 ماي 1982 .

غير أن ما يعاب على التشريع المغربي أنه لم ينص على عدالة هذه التعويضات غير أن ما يشفع للمشرع إغفال لهذا المبدأ أنه خول القضاء وحده تحديد التعويض النهائي الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى تقرير تعويض يناسب الأضرار التي لحقت بمنزوعي الملكية .

<sup>28</sup> المادة 07 من القانون 91/21 المؤرخ في 27 جمادى الأولى 1412 الموافق 1991/12/04 يتعلق بأعمال التنقيب و البحث عن المحروقات و استغلال و نقلها بالانابيب الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 64. السنة 29 .  
<sup>29</sup> أبو الفتح ناصر الدين بن علي بن المطرز، قاموس تلمغرب ، الجزء الثاني مكتب اسامة بن زيد ، سوريا 1979 ص 306 .

لقد كانت طريقة تحديد التعويض في ظل ظهير 1914 جد مجحفة في حق منزوعي الملكية وأصحاب الحقوق العينية خاصة الفصل 13 منه الذي كان ينص على أن التعويض يحدد بحسب قيمة العقار قبل إعلان المنفعة العامة أي قبل تاريخ نزع الملكية ثم قيمته قبل النطق بالحكم بنزع الملكية ويحدد التعويض بحسب أصغر القيمتين.

وقد حاول التشريع المغربي من خلال ظهير 1951 تجاوز هذه العيوب إذ أصبحت القيمة التي تؤخذ بعين الاعتبار من أجل تحديد مبلغ التعويض هي قيمة العقار وقت نشر مقرر التخلي دون أي تاريخ آخر وإذا لم يتم نزع الملكية خلال ثلاثة أشهر من تاريخ النشر بمحاولة تملك العقار إما عن طريق المراضاة أو عن طريق تقديم طلب إلى القضاء بنقل الملكية.

فإن تقدير التعويض يتم انطلاقاً من القيمة التي كانت للعقار وقت تقديم الطلب القضائي الخاص بنزع الملكية<sup>30</sup>.

وقد حافظ ظهير 6 ماي 1982 على نفس المقتضيات<sup>31</sup>، فإن تقدير العقار يرجع إلى يوم آخر طلب قضائي ينقل الملكية لكنه من المؤسف أن نجد الهاجس الذي سيطر على التشريع هو الحفاظ على المال العام أكثر من أي شيء آخر وهذا هو الذي أدى به إلى الدفع بتعجيل الإجراءات لكي لا ترتفع قيمة التعويضات دون أي اعتبار لمصالح وحقوق منزوعي الملكية. وقد وضع التشريع المغربي مجموعة من المعايير يتم بواسطتها تحديد التعويض.

يحدد التعويض عن نزع الملكية طبقاً للقواعد الآتية :

\* يجب ألا يشمل إلا الضرر الحالي والمحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر .

\* يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعى في التحديد قيمة البناءات و الأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية من نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك المقرر نزع ملكيتها .

و لقد اعتبر قانون 81-7 ان الضرر الذي يمكن التعويض عنه اثناء نزع الملكية للمنفعة العامة هو الضرر الحالي و المحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية دون ان يمتد هذا التعويض الى كل من

<sup>30</sup> العربي محمد طالب باحث في كلية الحقوق ، اكدال بالرباط ، وحدة القانون المدني المعمق ، انترنت " DROIT CIVIL.OVER-BLOG.COM " <sup>31</sup> اد أشار في الفصل 20 منه الي ان التعويض يحدد حسب قيمة العقار يوم صدور المرسوم المعن للمنفعة العامة و ادا لم يتم نزع الملكية بالدخول في المرحلة القضائية بعد 6 اشهر من نشر مقر التخلي او ابلتبليغ مقرر اعلان لمنفعة العامة .

الضرر غير المحقق و الضرر المحتمل و الضرر غير المباشر . فتجاهل التشريع المغربي التعويض عن نزع الضرر المستقبلي يشكل اهدار كبير لحقوق منزع الملكية للمنفعة العامة . فالأساس الذي ينبغي عليه نظام نزع الملكية هو منح تعويض عادل و العدالة تقتضي ان يتم التعويض عن الأضرار التي لحقت الملكية الخاصة أيا كانت هذه الأضرار مادية ، معنوية ، حالية او مستقبلية و مرد هذا العيب الذي يعتري التشريع المغربي هو هيمنة هاجس الحفاظ علي المال العام و الحرص علي مرور عملية نزع الملكية باقل التكاليف و هذا ما أدى الي إقصاء مجموعة من الأضرار من التعويض و الملاحظ ان التشريع الفرنسي تراجع عن الموقف السائد و لم يعد يأخذ بشرط كون الضرر حاليا و محقق مما فتح المجال لتعويض العديد من الأضرار .<sup>32</sup>

### 2-: في التشريع الجزائري :

نصت المادة 677 من القانون المدني على أن نزع الملكية أو أحد الحقوق العقارية للمنفعة العامة، يكون مقابل تعويض عادل ومنصف، كما نص على هذا الشرط في المادة 1، و2 من قانون 11/90 المتعلق بنزع الملكية.

فما هو المقصود بشرط العدالة والإنصاف؟ هل المقصود منه أن يكون التعويض مساويا ومغطيا للأضرار الناتجة عن نزع الملكية؟

-يجب أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية.  
-ويقصد بعدالة التعويضات أن يشمل الضرر الحاصل الحالي المباشر والمؤكد، ولا يمتد إلى الضرر الاحتمالي.

و دون أن يؤدي ذلك إلى ربح الشخص الذي نزع ملكيته لحساب الإدارة أو إثراء هذه الأخيرة على حسابه<sup>33</sup>.

السؤال المطروح: ما هو معيار العدل و الإنصاف في الجزائر ؟

هل هو معيار موضوعي ثابت؟ أم أنها تتأثر بشخصية من يقدر التعويض قبل اللجوء إلى القضاء وبشخصية القاضي بعد اللجوء إليه؟

<sup>32</sup> قانون 23 اكتوبر 199-55 الفرنسي المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة .  
<sup>33</sup> مورييس نخلة ، قانون الاستملاك المنقح ، الجزء الثالث ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان 1998 ص 14 ، 15 .

-العدل والإنصاف، فمن الناحية العملية صعبا المنال،<sup>34</sup> لسببين أساسيين هما: " تعقيد التقويم من جهة، وسعة مصطلح جبر الضرر من جهة أخرى .

إن عملية نزع الملكية تسبب بلا شك ضررا للمالك لحرمانه من ماله، مما يستوجب تعويضه عن الضرر الذي يشترط أن يكون مباشرا وأكيدا أي محققا إذ لا يعوض عن الضرر غير المباشر والاحتمالي، أما الأضرار المعنوية فلا تكون محل تعويض إلا في، كما أن جبرية تنازل المالك عن ملكيته في ( حالة تعدي الإدارة المادي حسب المادة 33 نزع الملكية للمنفعة العامة يجعلنا نقول أن التعويض ليس ثمنا وإنما هو إصلاح لضرر) طبقا لنص المادة 677 من القانون المدني الجزائري السابقة الذكر والتي تقابلها المادة 545 من القانون الفرنسي والتي تنص على (أن يكون التعويض منصفا وعادلا)<sup>35</sup>.

كما نصت المادة 21 من قانون نزع الملكية الجزائري على أنه يجب أن تغطي التعويضات كل ما لحقه من ضرر وما فاته من خسارة وكسب بسبب نزع الملكية، ويرجع الحق في التعويض الى مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة.

وما يجب الإشارة إليه هو أن عبارة التعويض المنصف والعاقل لا تعني المالك وحده وإنما تعني كذلك نازع الملكية ومن ثم فإن التعويض العادل والمنصف يتراوح بين اعتبارين هما:

1- وهو أن الإدارة نازعة الملكية تسعى من أجل تحقيق المنفعة العامة وعليه فلا يمكن للمالك الذي انتزعت ملكيته أن يثري على حساب الإدارة لأن ذلك يعني الإثراء على حساب المنفعة العامة فلا يكون للإدارة أن تعوض المالك عن ضرر لم تكن هي السبب فيه.

2- أما الثاني فهو أن الإدارة بما لديها من سلطة لا ينبغي أن تخول لنفسها حق الحصول على عقارات بمقابل بخس من أجل تنفيذ مشاريعها.

ونقطة التوازن بين هذين الاعتباريين هي مركز التعويض العادل والمنصف.

ولكي يكون التعويض عادلا ومنصفا فلا بد أن يغطي كامل الضرر ويكون المالك في وضعية من نقلت ملكيته من مكان لآخر أو من وضعية إلى وضعية مساوية لها.

<sup>34</sup>احمد الرحمانى مرجع السابق ذكره ص 11.

<sup>35</sup>انظر :المادة 545 من القانون المدني الفرنسي والتي تنص على أن ( :

"Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité".

كما أن الحق في التعويض يشكل أهم حقوق المنزوعة ملكيته على الإطلاق لأن نزع الملكية يبين أننا أمام حقين مشروعين يجب التضحية بأحدهما، لكن في حدود أقل ضرر ممكن، كما يعتبر التعويض الوسيلة المثلى للوصول الى ذلك، لأنه يسمح بإعادة المنزوعة ملكيته إلى وضعية تشبه وضعيته القانونية الأولية، لذا فقد نصت عليه نصوص دستورية تشريعية.

فالمادة 20 من دستور 1996 الجزائري تنص على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف".

كما تنص المادة 677/1 من القانون المدني على أنه "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".

كما تنص المادة 21 من القانون 91/11 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أنه "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين".

فالتعويض إذن بالإضافة إلى كونه ضروريا يجبر الضرر الحاصل للمنزوعة ملكيته من جراء نزع ملكيته فإنه يشكل الضمانة الأساسية لهذا الأخير التي تضمن له حصانة ملكيته ضد التعسفات المحتملة للإدارة.

غير أن أغلبية الفقهاء يرون بأن أساس التزام الإدارة بالتعويض في ظل نزع الملكية هو القانون مباشرة<sup>36</sup> لأن القانون هو الذي ينص عليه وينظم كيفيات حسابه وطرق دفعه.

### • شروط الضرر الواجب التعويض

سبق القول أن للتعويض أهمية قصوى بالنسبة للمنزوع ملكيته، لذلك فإن مبدأ التعويض نصت عليه نصوص دستورية وتشريعية، وطالما أن التعويض ضروري وأساسي في ظل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب أن يكون عادلا ومنصفا بحيث يغطي للمنزوع ملكيته ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب .

<sup>36</sup> انظر: السيد خلف محمد، قضاء النقض في الملكية في خمسة وخمسين عاما، الطبعة 1، منشأة المعارف، دت، ص 120.

ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة القانونية للاملاك تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين.

وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم، غير أنه لا تدخل في الحسابان التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا<sup>37</sup>

وطالما أن مبدأ التعويض الشامل المنصوص عليه في المادة 21 من القانون 11/91 يستند إلى عنصر الضرر فإن مبلغ التعويض اللازم دفعه إلى المنزوع ملكيته يجب أن يغطي كامل الضرر الحاصل من جراء نزع الملكية، وهو ما يطرح تساؤلا أساسيا يتعلق بطبيعة الضرر الواجب التعويض عليه: هل يعرض للمنزوع ملكيته عن الضرر المادي أو المعنوي؟ وما هي شروط الضرر القابل للتعويض؟ وعليه نتناول فيما يلي شروط الضرر الواجب التعويض:

### • يجب أن يكون الضرر ماديا

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) ومن ثم فلا يعرض على بناء فوضوي، أو حرمان المالك مزايا معنوية كأن يراها المالك في ملكيته كاختيار الجيران الذين سيحرم منهم أو الإرتباط بأصل الأرض للعائلة، ويعود سبب استبعاد المشرع التعويض عن الضرر المعنوي إلى أن المالك لا يمكنه إلا أن يبالي في تقدير ضرره المعنوي وليس للإدارة نازعة الملكية أي وسيلة لتقدير هذا الضرر فهو ضرر ذاتي وغير موضوعي. غير أن القضاء الفرنسي تقبل مبدأ التعويض عن الضرر الجمالي وهو الضرر الذي يحرم المالك الذي يحرم المالك من منظر أو يشوه منظرا جميلا إذا كان يعود إلى واقع الأشغال التي أنجزتها الإدارة<sup>38</sup>.

وهناك حالة يمكن أن يعرض فيها عن الضرر المعنوي إلى جانب الضرر المادي وهو حالة نزع الملكية بطريقة غير شرعية، وحكم التعويض عن الأضرار المادية التي قامت بها الإدارة يمكن أن يشمل التعويض عن الضرر المعنوي<sup>39</sup>

<sup>37</sup> انظر: نص المادة / 21 الفقرة الثالثة منها من قانون (11/ 91) المرجع نفسه  
<sup>38</sup> انظر عزت صديق طنابوس، نزع الملكي للمنفع العام دراسة مقارنة- رسالة دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس 1988 ص 76.

ويستخلص إذن 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 11/91 الخاص بنزع الملكية لم تحدد شرط الضرر المادي فإن ذلك لا يمكن أن يؤدي بنا إلى التوسع في تفسير الضرر، فالضرر المقصود هو الضرر المادي فقط، لأن خصوصية التعويض في نطاق نزع الملكية باعتبار أن التصرف القانوني الذي يشكل أساس الضرر الواجب التعويض عليه هو تصرف مشروع) تؤكد المصلحة العامة (خلافًا للضرر الواجب التعويض عليه في نطاق القانون المدني<sup>40</sup> الذي يؤسس على ركن الخطأ، ومن ثم فإن قواعد أو أركان المسؤولية المدنية لا تطبق بخصوص التعويض في إطار نزع الملكية إلا بشكل جزئي حيث أن نص المادة 1/182 من القانون المدني الجزائري متشابهة في صياغتها نوعًا ما للمادة 1/21 من القانون الخاص بنزع الملكية رقم 11/91. وعليه فإن الضرر كما سبق القول هو الضرر المادي فقط وتعليل ذلك أن العاطفة والمعنويات ليست مقترنة بالماديات<sup>41</sup>، فالملكية في وظيفتها لا تليغير الحاجة المادية للإنسان ومن ثم فالتعويض عن الحرمان فيها لا يمكن أن يمتد إلى أبعد من ذلك. وإذا كان القضاء الفرنسي قد أقر الحق في التعويض عن الضرر الجمالي والضرر المعنوي الناجم عن نزع الملكية التعسفي فإن ذلك لا يعني إقراره بالتعويض عن الضرر المعنوي في نزع الملكية، والحقيقة أن الحالتين السابقتين ليستا استثناء من القاعدة وإنما هو توسع في مفهوم الضرر المادي.

### • يجب أن يكون الضرر مباشرًا

لم تنص المادة 15 ولا المادة 22 من الأمر 48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة على شرط الضرر المباشر، إلا أن هما 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."

41.. Voir : Jacque Ferbos, Georges Salles :OP.CIT., P. 248

40 انظر :المادة 18 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه " إذا لم يكن التعويض مقدرًا فيالعقد القانون او في الفالفاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض والحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب، بشرط أن يكون

هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو التأخر في الوفاء به. ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول."

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

41 انظر محمد الزغواوي المرجع السابق، ص182



أما المادة 22 منه فإنها تقر التعويض لشتى الأسباب ولم تحدد أن يكون الضرر مباشرا، وهو ما يجعلنا نستخلص أن تقدير القضاء للتعويضات الناجمة عن نزع الملكية لا يمر دون إشكال، فهل يكون التعويض على الأضرار المباشرة فقط أم يمتد إلى الأضرار غير المباشرة؟

غير أن المشرع الفرنسي الذي أنشأ جهة قضائية مختصة بقضايا نزع الملكية لم يمنع التعويض عن الضرر غير المباشر الناجم عن نزع الملكية وإنما تركه لاختصاص القضاء الإداري،<sup>42</sup> فطلب ات التعويض الناجم عن الضرر غير المباشر ترفع بدعاوي مستقلة إلى القضاء الإداري حيث ينظر فيها وفق قواعد وأحكام القانون الإداري، فالأضرار الناجمة بعد نزع الملكية أي تلك التي تنشأ مباشرة عن عملية النزع و الأضرار الناجمة عن تنفيذ الأشغال فلا يعرض عليها من القضاء المختص بنزع الملكية لعدم وجود علاقة سببية وثيقة بين الضرر الحاصل وإجراءات نزع الملكية<sup>43</sup>.

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

نستخلص من خلال المادتين السابقتين ( 15 ) و ( 22 ) أن التعويض في القانون الجزائري يتم عن الضرر المادي فقط ويشمل الضرر المباشر وغير المباشر، إلا أن الضرر المعنوي يعرض عنه بصورة استثنائية وخاصة عندما يكون نتيجة لعملية غير مشروعة أو الاعتداء المادي ، كاستلام الأملاك من طرف الإدارة بدون احترام الإجراءات القانونية وشروعه ا فورا في البناء (إلا أن الضرر يجب إثباته أمام الجهة القضائية المختصة<sup>44</sup>.

### • يجب أن يكون الضرر محققا

<sup>42</sup>انظر: عزت طونبوس، المرجع السابق، ص(71. 73. 72).

<sup>43</sup> Voir : Jean Marie Auby, Pierre Bon : OP.CIT., P. 434

<sup>44</sup>انظر: حكم المحكمة العليا بتاريخ ( 12 / 06 / 1986 ) فريق آيت طالب ضد وإلى ولاية جيجل ووزير الداخلية المجلة القضائية، قسم المستندات للنشر للمحكمة العليا.

إن المشرع الجزائري نص في الفقرة الأولى من المادة 21 على أن التعويض يكون على ما فات من كسب أي ال ضرر المحقق، فالضرر غير المحقق هو ضرر منعدم وقد يكون مجرد احتمال في ذهن من يدفع به. وعليه فالضرر المحقق يجب أن يكون مؤكداً يمكن إثباته فوراً وقابل للتعويض في الوقت الحاضر، فلا يمكن تعويض الضرر المحتمل، وفي هذه الحالة تبرز مشكلة التمييز بين الضرر الاحتمالي والضرر المستقبلي، فبشأن الضرر الاحتمالي فإن الاحتمال درجات وقد تجتمع عدة عوامل تؤكد الاحتمال إلا أنها لا تصل إلى درجة التحقق، وفي هذه الحالة فإن جانب من القضاء الفرنسي قد عوض هذا النوع وكيفه على أنه ضياع للفرصة على المنزوع ملكيته كأن تنزع ملكية عقار لمالك كان ينوي بناء مركب سياحي ل لاستثمار على هذا العقار وشرع في الدراسات لإنجاز هذا المشروع. أما الضرر المستقبلي فهو ضرر محقق الوقوع مستقبلاً فيعوض عليه شريطة أن يكون قابلاً للتقييم في الحال إضافة إلى كونه محقق الوقوع<sup>45</sup>.

والمشرع الجزائري نص في الفقرة الأولى من المادة 21 بالتعويض على ما فات من كسب وهو الضرر الحقيقي.

وعلى العموم فإن قضاء الموضوع هو الذي يتولى الفصل بين الضرر المحقق والضرر الاحتمالي والمستقبلي<sup>46</sup>. أما موقف القضاء الجزائري فإنه يعوض على قيمة العقار ولم يصل بعد إلى الإقرار بتعويضات أخرى بصفة مستقلة عن التعويض الأصلي.

### المبحث الثاني : ضمانات نزع الملكية

إن حق الملكية أصبح حقاً مقيداً، وتتراوح هذه القيود بين ضمان فعاليته من جهة وكبح جماحه من جهة أخرى.

وقد تناول الدستور الجزائري لسنة 1976 هذه القيود في المادة 16 حيث نص على أن الملكية الخاصة لا سيما في الميدان الاقتصادي يجب أن تساهم في تنمية البلاد وأن تكون ذات منفعة اجتماعية وهي مضمونة في إطار القانون.

أما الدستور الأخير لسنة 1996 فقد نص في المادة 52 منه على أن " الملكية الخاصة

<sup>45</sup> انظر: عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص (78).

<sup>46</sup> انظر: عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص (84).

مضمونة"، وهو ما يستفاد منه أن المشرع الدستوري قصد تخفيف القيود الواردة على الملكية ولكنه لم يصل إلى درجة تحصينها من النزع للمنفعة العامة. وبقدر ما يكون قانون نزع الملكية في دا على حق الملكية المطلق فإنه في ذات الوقت قيد على إرادة الإدارة وفي نفس الوقت ضماناً للملكية، فتشريعات الدول على اختلاف أشكالها تقر بحق الإدارة في نزع الملكية في إطار قانوني ومقابل تعويض عادل ومنصف. ولقد ظل الفقه يؤسس شرعية نزع الملكية على المنفعة العامة على أنها السبب الشرعي الوحيد لنزع ملكية الأفراد.

تقتضي عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ضرورة احترام الشروط واتباع الإجراءات وفق القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل الملكية العقارية ويمكن تصنيفها إلى :

### 1- الشروط الخاصة بطبيعة ونوعية الملكية :

بما أن حق الملكية باعتباره أقوى الحقوق العينية الأصلية يجمع كل الحقوق المتفرعة عن يد مالك واحد غير أنه يحدث أن تقتطع لحساب شخص آخر بعض السلطات وعندئذ يكون لهذه الأخيرة حق الاستعمال وحق استغلال الملك والانتفاع وسكانه وكذلك حق الارتفاق لعقار مجاور مملوك للغير وذلك وفقاً لما حدده القانون..

وبالتالي فإن إجراء نزع الملكية الذي تباشر به الإدارة يرد على الملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية لها. وبالتالي تنفيذ الإجراء يكون على الملكية العقارية و ما يتفرع عنها من حقوق عينية أصلية دون المنقولات والحقوق الشخصية. فإن الإجراءات تستهدف منها نزع الملكية كاملة فإنها قد تنصب على حق الاستعمال أو الاستغلال أو الارتفاق وتحدد التحقيقات طبيعة المنفعة العامة المراد تحقيقها ومدى حاجتها للملكية العقارية لتلبية تلك المنفعة العامة.

ومن الثابت في قضية الحال، أن قضاة الاستئناف لما يبينوا بأن القرار الصادر عن وزير الصناعة في 13/08/1973 صرح بالمنفعة العمومية لقطعة الأرض المتنازع عليها ملكية المدعين في الطعن بالنقص.

وأنة بموجب القانون رقم 76-48 المؤرخ في 25/05/1976 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ولا سيما المادتين 03 و 17 منه فإن دعوى المنازعة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يفصل فيها من طرف القضاء الإداري في إطار الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، خاصة وأنه تم في قضية

الحال، التصريح بالمنفعة العامة من طرف وزير الصناعة ممثل الدولة قرار رقم 986-202 المؤرخ في 1998/12/16.

\* ومن بين الحقوق العينية العقارية المنفردة عنها والتي يمكن نزع ملكيتها كلها أو بعضها دون ملكية الرقبة ، فإذا تقرر نزع حق الانتفاع من أجل المنفعة العامة سواء من صاحب الملكية أو من مالك حق الانتفاع منفردا فإنه يتطلب تحديد مدته وعادة ما يكون ذلك مرتبطا ببقاء المنفعة العامة قائمة ما لم يحدد القرار إداريا مدته بما أن هذا الحق يتطلب تعيين مجال استعماله.

\* **حق الارتفاق** : هو حق يرد على العقار المرتفق به سواء على باطنه أو سطحه أو علوه أو فضائه لفائدة العقار المخدم.

\* **إن حق الانتفاع أو الارتفاق** هما الحقان اللذان يصور ملكيتهما لفائدة المنفعة العامة ، أما ما يتعلق بالسكن فواضح أنه لا يحقق منفعة عامة فيتم نزعه منفردا عن ملكيته التامة مثل " حق الاستعمال" والأجدر نزع ملكية حق الانتفاع ، وهذا ما نصت عليه ف1 من المادة 26 من قانون 11/91 على أنه " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل".

### 2- الشروط الخاصة بالمنفعة العمومية

أوجب القانون على جهة الإدارة التي ترغب في نزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية المملوكة للخواص قبل اللجوء إلى هذه الطريقة الاستثنائية أن تسعى للحصول عليها بالطرق الودية.

هذا من حيث تقييد الإدارة في الأسلوب الواجب اتباعه .

أما بالنسبة للمنفعة العامة بمرونة هذا المصطلح الذي لو ترك للإدارة الحية في تغطية تصرفاتها به لأدى ذلك إلى توغّلها وتعسفها في حق ملك الخواص باللجوء لهذه الطريقة إلى تجريدهم من أملاكهم .

ولهذا حدد المشرع الجزائري على سبيل الحصر المجالات التي يمكن فيها للإدارة الاستفادة من تقنية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ولهذا نصت الفقرة 2 من قانون 11/91 على أنه:

" وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية مكن إلا إذا جاء بتنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية تخص

التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط لإنشاء تجهيزات جماعية"

### 3- الأدوات التي يلجأ إليها عند الضرورة

فمن خلال نص المادة 2 فقرة 2 من قانون 11/91 السالف الذكر يستخلص أن نزع الملكية للمنفعة العامة لا يمكن أن يلجأ إليها إلا إذا تطلبه:

\* تنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق الإجراءات أدوات النظامية في مجال التعمير والتهيئة العمرانية

هنا يجب أن تبرز إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بأن الغرض من الحصول على العقارات أو الحقوق العينية

العقارية المعنية ضرورة تنفيذ عمليات تطلبها الأدوات النظامية المقررة في إطار مخطط التعمير والتهيئة العمرانية لأن

هذه الأدوات تشكل بحد ذاتها جزء من هذا المخطط وفي هذا الخصوص نصت م 10 من قانون 22/92 المتعلق

بالتهيئة والتعمير بأن :

تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات الشغل وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك

التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابل للاحتجاج بها أمام الغير .

\* إنشاء التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العامة:

إن التجهيزات الجماعية هي تلك المنشآت تحدث لإشباع أغراض المنفعة العامة فالمدارس والمستشفيات، ومصالح البريد

والمواصلات والمساحات المخصصة للترفيه وغيرها مما تستقبل وتقدم خدماتها للجمهور مباشرة في مرفقها كما تشمل

أيضا المنشآت ومجموعة الهياكل التي تقام لتزويد الجمهور بالحاجيات العامة كمنشآت توليد الكهرباء وتوزيعها

واستخراج أو جمع المياه وتخزينها وتوزيعها أما المنشآت والأشغال الكبرى فمن أمثلها شق وتوسيع الطرق العمومية

وخطوط السكك الحديدية واستخراج واستغلال الثروات ونقلها ... الخ.

وتقدير المنفعة العامة يدخل ضمن السلطة التقديرية للقاضي يراقب مشروعية ، وينظر إلى الملائمة ، والمحكمة العليا

قد كانت تمنع عن تحقيق من وجود أو عدم وجود منفعة عامة .

فهي بذلك ترفض التدخل في مراقبة الملكية وبسبب التجاوزات من قبل الإدارة كان لازما على القضاء التدخل لمراقبة من

مطابقة عملية الإدارة للأهداف المصرح بها.

### الأموال المعنية بنزع الملكية:

إن نزع الملكية لا ينصب إلا على العقارات أي الأملاك العقارية وكذلك ينصب على الحقوق العينية العقارية مثل حق الانتفاع والإرفاق... الخ وهذا بنص الفترة من المادة 2 من قانون 91-11: "طريقة استثنائية لإكساب أملاك أو حقوق عقارية..." ونحاول تفصيل ذلك على حدى .

#### أولا-العقارات:

لا يرد نزع الملكية على المنقولات وميدانه هو العقارات ، وهذه العقارات لا بد أن تكون تابعة للخواص حيث أن الأملاك العامة لا يجوز التصرف فيها بأي شكل من أشكال التصرف وهذا طبقا للمادة 689 من القانون المدني الجزائري. ونزع الملكية قد يكون على كامل العقار وقد يكون على جزء منه فإذا كان على كامل العقار بما بقي لمدة معينة دون أن تقوم الإدارة باستعماله جاز للمالك أو أصحاب الحقوق طلب استرجاع ملكية العقار وهذا في حالة إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الشغال ضمن المجال المحدد في العقد أو القرارات التي ترخص بالعملية المعنية وهذا ما تنص عليه م 32 من قانون 27 أفريل 1991

كما أنه من حق الأفراد المعنيين طلب نزع الملكية التامة عندما تكون العقارات الباقية غير صالحة للاستعمال وهذا في حالة إذا كان نزع الملكية لا يعني الأجزاء من العقار وهذا ما تنص عليه المادة 22/ف1 من قانون 27 أفريل 1991 ويقصد بنزع الملكية ما فوق الأرض كما قد يقصد به باطن الأرض وفي هذه الحالة الأخيرة نصت المادة 31 من المرسوم رقم 94-41 المؤرخ في 29 جانفي 1994 على أنه " إذا رفض مالك الأرض التي تفجرت فيها مياه معدنية اجارها أو تنازلا عنها فإنها يمكن نزع ملكيتها وفقا بأحكام القانون 91-11 بعد إنذار لمدة سنة واحدة من طرف الولي فقط المختص "

فالمشرع الجزائري فيما يتعلق بالعقارات بالتخصيص فانه لم يتطرق لهذا الأمر 76-48 في قانون 91\* 11 كما أن نزع الأملاك المعنية و المقامات التاريخية والأثرية لم يتطرق اليها قانون 91-11 وامر 76-48. وهنا نجد أن قانون 91-11 لم يملأ النقص الذي كان في أمر 76-48 بل أن هذا القانون الجديد يحتوي هو الآخر على نقائص.

#### ثانيا \_الحقوق العقارية:

لقد تطرق قانون 91-11 إلى الحقوق العينية العقارية ولكنه لم يفصلها ولذا كان علينا أن نرجع إلى القانون المدني وتمثل هذه الحقوق في حق الانتفاع، حق الارتفاق- حق الاستعمال والسكن ، حق الامتياز وكذلك حق الرهن الرسمي.

#### \* حق الانتفاع :

هو حق عيني يكتسب بالتعاقد وبالشفعة و بالتقادم أو بمقتضى القانون وعلى المنتفع استعمال العين بحالتها التي تسلمها

وجها و لم يلتزم أثناء انتفاعه بكل ما يعرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة ويكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة ، كما يجب على المنتفع بذل العناية اللازمة للمحافظة على العين محل الانتفاع ، وينتهي هذا الحق بانقضاء الأجل المعين أو بهلاك الشيء أو بعدم الاستعمال مدة 15 سنة (التقادم المسقط) طبقا للمواد 44 إلى 54 من القانون المدني الجزائري.

### \* حق الاستعمال وحق السكن:

تطردت إليه المواد من 855 إلى 873 من القانون المدني ونطاق هذا الحق يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق فلا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال وحق السكن إلا بمقتضى شرط صريح أو مبرر قوي ، فنفس القواعد التي تحكم حق الانتفاع وحق السكن تحكم حق الاستعمال والسكن.

### \* حق الارتفاق:

هو حق يجعل حد لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لصالح صاحب العقار الثاني ، وينشأ هذا الحق عن الموقع الطبيعي للأمكنة أو يكتسب بعقد شرعي أو بالميراث فهو لا يكتسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما في ذلك المرور وهذا تطبيقا للمواد من 867 إلى 881 من القانون المدني الجزائري.

### \* حق الرهن الرسمي:

هو عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار وفاء لدينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استفاء حقه من قيمة تلك العين في أيدي كانت وقد تطردت إلى أموال الرهن الرسمي المواد من 882 إلى 936 من القانون المدني الجزائري.

### \* حق الامتياز:

لحق الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين بمراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني وترد حقوق الامتياز على جميع أموال المدين من منقول أو عقار أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون محصورة على منقول وعقار معين للمواد 982 إلى 1001 من القانون المدني الجزائري.

### \* أهداف نزع الملكية

من المقرر قانون بالمادة 04 من المرسوم رقم 48-76 المؤرخ في 25/05/1976 أن المجلس الشعبي الولائي مطالب بأداء رأيه قبل التصريح بالمنفعة العمومية ومن ثم قرار والي الولاية المصرح بالمنفعة العمومية، الذي لم يستشر فيه إلى ما يفيد طلب أو صدور هذا الرأي يكون باطلا ولا أثر له.

## التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

\*ومتى كان كذلك استوجب أبطال القرار المطعون فيه تأسيسا على مخالفة أحكام هذا المبدأ.

الأصل قانون هو تحريم اعتداء الإدارة على الملكية الخاصة ، إلا أنه يجوز لها بموجب القانون وطبقا لإجراءات وشروط معينة أن تلجأ إلى الاستلاء على الملكية أو نزعها جبرا على صاحبها للمنفعة العامة.

إن صاحب الملكية الذي يرى في عملها ذلك عدم الشرعية المنطوية على الاعتداء يجوز له الاتجاه إلى القضاء المستعجل أمام القاضي الإدارة بتعيين خبير ، ويكون القاضي المذكور مختصا للأمر بصفة مستعجلة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة إذ ما ثبت له من خلال الدعوى أن تصرف الإدارة يحمل وصف حالة تعدى أو استلاء وأن قاضي الدرجة الأولى الذي صرح بعدم اختصاصه يكون قد خالف مقتضيات المادة 171 مكرر 03 ق إمدنية التي بموجبها يحق له ذلك مهما كانت تبريرات الإدارة المقدمة بخصوص سبب المنفعة العامة التي أسست عليه تصرفها.

متى كان من الثابت فقها وقضاء أنه إذا كان العرض المقدم لمن نزعت منه ملكيته، يتمثل في منحه محلا بديلا داخل منطقة حضرية جديدة تتوفر على مزايا مؤكدة ويعوض المحل القديم تعويضا كاملا ، فإن من نزعت منه ملكيته له الحق في الحصول على تعويضات تصلح ما لحقه من خسارة من جراء فقدانه لمبالغ الإيجار.

ولما كان ثابتا في قضية أن المجلس القضائي حدد مبلغ التعويض المذكور بمبلغ 15.000.00 دج فانه بهذا القضاء قدر وقائع القضية تقديرا سليما وكان لذلك النعي على القرار المطعون فيه ، غير مؤسس قانونا.

ومتى كانت أحكام المادة 01 من الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 تنص على أن نزع الملكية يعد طريقة استثنائية لامتلاك العقارات أو الحقوق العينية العقارية فإن أحكام المادة 03/25 والمادة 26 من نفس الأمر تنصان على أن التعويض يغطي قيمة العقارات أو القيمة الناجمة عن إخلاء التجار والصناعيين والحرفيين بقصد إعادة إيوائهم أو عن الحرمان من الانتفاع وعلى أن تختص الجهة القضائية الإدارية بنظر المنازعات الناجمة عن ذلك.

\*إن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المزمع القيام بها للحصول على محلات لإيواء مصالح البلدية كان



## التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

يكتسب طابع المصلحة العمومية المحققة طالما كانت العملية مقررة لصالح جماعة محلية وإشباع حاجيات مرفق عام، ومن ثم فإن الوالي بقراره المصرح بنزع الملكية للمنفعة العمومية لم يخرق القانون.

ومن المقرر قانونا بالمادة 48 من الأمر الصادر في 25/05/1976 أن المالك يمكنه الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي انتزعت ملكيته ، إذا لم يتلف هذا الأخير التخصيص المقرر له أصلا من أجل المنفعة العامة. ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد خرقا للقانون.

\*إن الأرض المتنازع عليهما والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تتلق التخصيص المقرر لها خلال خمس سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما يقتضيه القانون ومن المستقر عليه قضاء أن القاضي الإداري غير مؤهل بمراقبة مسألة ملائمة اختيار الإدارة للأراضي محل نزع الملكية قصد إنجاز المشروع ذي المنفعة العامة ومن ثم فإن القرار المطعون فيه بأن صفة المنفعة العامة غير مقدرة في غير محله.

ومن المقرر قانونا أن الوالي يحدد قرار نزع الملكية قائمة القطع أو الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها إذا كانت هذه القائمة لا تنجم عن التصريح بالمنفعة العامة إذ أنه لنزع الملكية من أجل حيازة الأراضي لإنجاز طريق يربط بين قريتين دون أن يشير إلى تحقيق المنفعة العامة ولا إلى أي مقرر مصرح بالمنفعة العامة يعد مخالفا للمقتضيات القانونية.

وحسب المادة 17 من الأمر المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة انه في حالة عدم موافقة صاحب الملكية بالتعويض المحدد عن طريق مصالح أملاك الدولة عند نزع ملكيته للمنفعة العامة ، يجوز له أن يرفع قضية للقضاء ، وللقاضي السلطة التقديرية لتقديم وتحديد ذلك التعويض بصفة عادلة.

ومن ثم فإن القرار القاضي بتعويض المطعون ضدهم عن قطعة أرض نزعت منهم من أجل المنفعة العامة بمخالفة القانون غير سديد ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

ومن المقرر قانونا أنه إذا لم يتلقى العقار الذي نزعت ملكيته التخصيص المقرر له خلال 05 سنوات جاز للمالكين

القدماء أو خلفائهم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال 30 سنة من تاريخ الأمر بنزع الملكية. ومن ثم فإن الطعن الذي تقدم

به الطاعن الذي يرمي إلى إبطال المقرر المطعون بنزع الملكية للمنفعة العامة لمرور أكثر من خمسة سنوات دون أن تتلقى التخصيص المقرر لها جاء مطابقا للقانون.

ومن المستقر عليه قانونا أن الإدارة التي تستغل الأملاك المقرر نزعها من أجل المنفعة العامة لغير ما نزعت من أجلها هذه الأملاك يعد انحرافا في الإجراءات القانونية.

والمشرع الجزائري لتعريفه للمنفعة العامة في قانون 91-11 قد كان غرضه ابعاد الإدارة عن استعمال امتيازات السلطة العامة لأهداف اقتصادية ، أن الإدارة مقيدة عندما تقوم بإنجاز المشاريع العامة فلا يمكنها أن تستعمل نزع الملكية من أجل المنفعة الخاصة فلا بد أن يكون هدفها الرئيسي هو تحقيق المنفعة العامة.

وتقدير المنفعة العامة يدخل ضمن السلطة التقديرية للقاضي يراقب مشروعية ، وينظر إلى الملائمة ، والمحكمة

العليا قد كانت تمنع عن تحقيق من وجود أو عدم وجود منفعة عامة.

فهي بذلك ترفض التدخل في مراقبة الملكية وبسبب التجاوزات من قبل الإدارة كان لازما على القضاء التدخل لمراقبة من مطابقة عملية الإدارة للأهداف المصرح بها .

### المطلب الاول :المصالح المختصة بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية :

أولا-الاختصاص بقرار نزع الملكية:

إن إجراءات نزع الملكية تتم بقرار إداري وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 93-86 المؤرخ في 27 يوليو لسنة 1993 المحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق والمحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة نجد أن سلطة التصريحية بالمنفعة العامة في نزع الملكية يكون من اختصاص الوزير المعني وزير المالية بموجب قرار وزاري مشترك هذا عندما توجد الأملاك المعنية بالنزع على إقليم ولا يتبين أو تعدى أما إذا كانت الأملاك المعنية داخل تراب ولاية واحدة فتكون من اختصاص الوالي وفي هذه الحالة يكون الوالي ممثلا للدولة.

هذا فيما يخص سلطة التصريحية بالمنفعة العامة أم فيما يخص سلطة إصدار قرار نزع الملكية فيكون من اختصاص الوالي حتى وان كانت الأملاك المراد نزعها تقع على إقليم ولا يتبين أو عدة ولايات وهذا ما نصت عليه المادة 44 من

نفس المرسوم حيث انه : " إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازها على تراب ولايتين أو عدة ولايات فان المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 3 من هذا المرسوم الى كل والي مختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه".

### \*المستفيد من إجراء نزع الملكية:

بالرجوع إلى القانون القديم المتمثل في الأمر 76-48 وفي المادة الأولى منه فانه: " يمكن اللجوء إلى نزع الملكية لفائدة الأشخاص الاعتبارية و الهيئات المختلفة التي يكون هدفها هو تحقيق المنفعة العامة ، أما المادة الثانية من نفس الأمر فإنها نصت على أن المؤسسات الاقتصادية قابلة للاستفادة من نزع الملكية.

وهنا جعل المشرع الهيئات هي التي مجال نزع الملكية عكس قانون 91-11 الذي يجعل العمليات هي التي تحدد هذا المجال ، هذه العمليات تتمثل في التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط والتي تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت واعمال كبرى ذات منفعة عامة وبذلك لم يذكر هذا القانون الجديد المؤسسات الاقتصادية ولم يسمح لها القيام بنزع الملكية إلا عندما يكون هدفها هو تحقيق عملية من العمليات المنصوص عليها في القانون ، كما أن القانون الحالي لم يمنع المقاوله الخاصة من الاستفادة من إجراء نزع الملكية إذا كانت مكلفة بتسيير منشآت عمومية أو عملية عمرانية كما هي محددة في القانون، ولا يمكننا أن نقول أن هذه العمليات المنصوص عليها في ق 91-11 المتعلق والمحدد لقواعد نزع الملكية أتت على سبيل الحصر فالمشرع الجزائري لم يحصرها بل جعل هذه العمليات أمثلة عن عمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية.

فالبنسبة للتشريع المغربي جاء ظهيري 31 غشت 1994 و 3 أبريل 1951 ليؤكد أن الحق في نزع الملكية مخول فقط للدولة وللمن تفوض له حقوقها من مؤسسات عامة أو خاصة، أما القانون الجديد المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة فإنه ينص من خلال الفصل 3 على أنه " يقول حق نزع الملكية إلى الدولة والجماعات المحلية وإلى الأشخاص الطبيعيين الجارية عليهم أحكام القانون العام أو الخاص، أو الأشخاص الطبيعيين الذين تفوض إليهم السلطة العامة حقوقها بأشغال أو عمليات معلن أنها ذات منفعة عامة.

وانطلاقاً من الفصل 3 من قانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة يتضح أنه لا يثبت لهم

ذلك الحق إلا بتقويض من السلطات العامة نفسها التي تمتلك ذلك الحق 47.

### المطلب الثاني : تقدير التعويض

إلزامية التعويض تطرق إليها دستور 89 و 96 المادة 20 ويشترط ان يكون التعويض عادلاً ومنصفاً

يغطي كل ما ألحق من أضرار للملاك ، ولكن شرط أسبقية التعويض ليكن منصوص عليه في الأمر 48/76 وبصدور قانون 11/91 أدخل هذا الشرط.

فمن واجب الإدارة أن تقدم تعويضاً مسبقاً للمالكين فالإدارة لا يمكنها أن تضع يدها على أملاك إلا بعد أن تدفع مبلغ التعويض للمعنيين ولذلك فالإلزامية التعويض تكمن في توفر ما يلي:

\*أن يكون مسبقاً، عادلاً ، منصفاً، وكما تتجلى إلزامية التعويض في منع الإدارة وضع اليد على الأملاك الخاصة والحقوق العينية الخاصة فهناك شرطين لابد من توفرهما:

\*قبول مبلغ التعويض من طرف المالك بصورة واضحة أو ضمنية.

\*إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية والحصول على رخصة قضائية لنقل الملكية.

وفي الغالب ما تؤدي قضية التعويض إلى منازعات لأنه يحدد من جانب واحد فقط يؤدي بذلك إلى اختلاف قيمة

التعويض. فهذا التعويض ما هو إلا حصانة لحق الملكية ، فلا يجوز للإدارة أن تنزعها من صاحبها

دون دفعه ، ذلك أن محاسن المشروع المزمع القيام به سيستفيد منه المجتمع ككل أو مجموعة واسعة من المواطنين ، ويبقى

المالك المتروك منه الملكية يتحمل لوحده عبء الأضرار الناتجة عن نزع ملكيته ، مما يؤدي بنا لقول أن أساس التزام الإدارة

بهذا التعويض هو مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة.

ولقد وصف الدستور والقانونين -المذكورين أعلاه - هذا التعويض بصفتي العدل والإنصاف فبالنسبة لصفة الإنصاف

فبقدر ما هي صالحة لتعويض المالك المتروك منه الملكية عن كافة الأضرار اللاحقة به جراء نزع ملكيته ، فهي صالحة

كذلك في جانب الإدارة المكلفة بدفع التعويض ، بحيث لا تلزم بدفع تعويض عن ضرر لم تتسبب في إحداثه لأن القول بغير هذا سيؤدي إلى إثراء المالك المتروك منه ملكيته على حساب الإدارة ومن ثم على حساب المجتمع ككل ، فباحترام هذه الاعتبارات ، سنتوصل إلى تقدير تعويض ينصف جميع الأطراف.

أما صفة العدل فهي ترمي إلى جعل هذا تقدير التعويض غير مجافي لقواعد العدالة ، التي تقتضي احترام مبادئ معينة حين تقدير هذا التعويض سواء من حيث شروط الضرر القابل للتعويض .

\*فمن خلال تحليلنا لهذا الموضوع فإن الملكية تعتبر من أهم واعقد المواضيع التي نظمها ونص عليها القانون ، وعليه فمن الطبيعي أن يكون موضوع تعامل لتوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة.

لذا يتطلب من الإدارة أن تلعب دورا كبيرا لوضع الإجراءات والضمانات القانونية في مدى تحقيق الموازنة بين المصلحتين العامة والخاصة دون تعسفها لهذا الحق.

يتعين على إدارة الأملاك الوطنية وكذا القاضي – إذا ما عرض التراع عليه - عند تقدير التعويض عن نزع الملكية أن يتأكد من توافر شروط معينة في الضرر الذي أصاب المالك أو صاحب الحق العيني جراء نزع الملكية ، وتتمثل هذه الشروط في :

### 1-الضرر المادي:

يشترط في الضرر المستوجب للتعويض أن يكون ماديا ، بمعنى أن يكون تعويضا عن الخسارة المالية التي لحقت بالمالك وأصابته في ذمته المالية.

ويتربط عن هذا ، أن الضرر المعنوي لا يستحق التعويض ، فلا يحق للمالك المتروك منه ملكيته أن يطالب بتعويضه عن حرمانه من توحيد أسرته أو عن الارتباط المعنوي بالعقار المطلوب نزع ملكيته جراء طول المكوث فيه أو عن ذكرياته في هذا العقار<sup>48</sup>، ويعود استبعاد الضرر المعنوي من نطاق التعويض ، إلى انعدام وسائل تقديره ، لكونه ضرر ذاتي وغير

موضوعي ، مما قد يجعل المالك يبالغ في تقديره لهذا الضرر.

<sup>48</sup> - Jean Marie Auby et Ducoss-Ader droit administrative ,2eme édition Dalloz 1970 P65616

إلا أنه يمكن التعويض عن الضرر المعنوي ، وذلك بصفة استثنائية ، ويكون ذلك خاصة جراء عملية نزع ملكية لم تحترم الإجراءات المنصوص عليها في القانون أي تمت العملية في إطار إجراءات غير شرعية كالشروع الفوري في البناء دون إبلاغ الملاك بأن أملاكهم قد انتزعت من أجل المنفعة العمومية<sup>49</sup>. هذا ما أكدته مجلس الدولة في القرار في الملفين رقم 182676 و 186768 المؤرخ في 2000/07/17 في القضية القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد ورثة بلغربي الذي جاء فيه على الخصوص:

"وحيث ثبت من الخبرة المنجزة أن الإدارة لم تتبع الإجراءات القانونية السليمة في عملة نزع الملكية وأنها شرعت في بناء مشروع الجامعة قبل استكمال الإجراءات وقبل إخطار المعارضين وتعويضهم... حيث أنه من جهة أخرى فإنه من الثابت أن الجزء الأكبر من الأرض المتنازع عليها كان محل استيلاء منذ 02/02 بما أن أول تعويض تم اقتراحه لفريق بلغربي مؤرخ في 09-07 استيلاء منذ 1994 دون إعلامهم بالإطار القانوني الذي نزع ملكيتهم في إطاره. حيث أن فريق بلغربي لحق بهم ضرر معنوي وماديا أكيدا.

حيث أنهم يطلبون مبلغ 300000 دج على سبيل التعويض عن هذا الضرر ، ويتعين الاستجابة لهذا الطلب ومنحهم هذا المبلغ " وهذا ما ذهب إليه كذلك القضاء الفرنسي الذي يقبل التعويض عن الضرر المعنوي إلى جانب الضرر المادي في حالة نزع الملكية بطريقة غير شرعية<sup>50</sup>.

### 2-الضرر المباشر:

يجب أن يكون الضرر المطالب بالتعويض عنه ، مترتب عن الإجراءات عملية الترع من أجل المنفعة العمومية بمعنى أنه يجب أن توجد 1593 علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر ، كأن يكون مثلا العقار محل الترع مؤجر للغير ويدر على مالكة ريعا شهريا ، فسببت عملية نزع الملكية في انقضاء العلاقة الإيجابية بقوة القانون ويفقد المالك هذا الربح<sup>51</sup>. أما إذا كان السبب الضرر لا يرجع الى عملية نزع الملكية فلا يكون قابلا للتعويض.

<sup>49</sup> احمد رحمانى نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية مجلة الادارة المجلد الرابع العدد02 سنة 1994 ص 53.

<sup>50</sup> -Jacque Ferbas et Georges salles l'expropriation et évaluation des biens l'actualité Juridique 2eme édition 1974 P247

<sup>51</sup>الدكتور عبد الحكم فوده نزع الملكية للمنفعة العمومية ، دار الفكر العربي 1992 ص162 .

غير أن الأستاذ بوزريعات ، جاء في رسالته ، برأي مخالف إذ يرى أن قانون نزع الملكية الفرنسي ، يمنح التعويض عن الضرر المباشر فقط وجعله من اختصاص قاضي نزع الملكية ، و لكنه لم يمنح المتضرر والذي أصابه ضرر غير مباشر جراء عملية نزع الملكية من اللجوء إلى القاضي الإداري وذلك بموجب دعوى مستقلة ، بشرط إثبات هذا الضرر ، ويتم الفصل في الدعوى وفق قواعد وأحكام القانون الإداري.

فيرى الأستاذ : أنه لا يمكن تطبيق هذا الحل بالجزائر لكون الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي لها الاختصاص في كل الدعاوى الناشئة عن نزع الملكية ، ولا سيما الدعاوى المتعلقة بمسألة التعويض عن عملية الترع- عملا بالمعيار العضوي - فإنه ولعدم وجود جهة قضائية أخرى يمكنها البت في مسألة الأضرار غير المباشرة ، يجعل الغرف الإدارية مختصة في التعويض عن الأضرار المباشرة وغير المباشرة.

هذا ويضيف قائلا ، أن المادة 21 من قانون نزع الملكية لسنة 1991 لم يعلق شرط التعويض .على الضرر المباشر مخالفا بذلك المشرع الفرنسي<sup>52</sup> إلا أننا نرى انه لا يمكن للقاضي الإداري الجزائري أن يعرض عند الضرر غير المباشر وذلك نظرا لعدة أسباب ، فبالإضافة إلى خصائصه التي تجعله محتمل الوقوع ولا يتوافر على عوامل تقييمية في الحال ، نرى أن روح القانون المنظم لعملية نزع الملكية ، لا يسمح بهذا ، إذ حددت المادة 21 شروط الضرر القابل للتعويض ، بكونه كل خسارة تلحق بالمالك أو الفائدة الضائعة بسبب نزع الملكية ، بمعنى آخر الأضرار الحاصلة فعلا وتربطها علاقة سببية بعملية نزع الملكية ، أما الأضرار التي قد تحدث للمالك بسبب استعمال الإدارة لسلطاتها العامة فقد تعوض في إطار قواعد المسؤولية الإدارية وليس على أساس قانون نزع الملكية ، الذي يضمن التعويض خارج قواعد المسؤولية التقصيرية. ويختص القاضي الإداري في فرنسا في النظر في منازعات مسؤولية الإدارة وآثارها التعويضية . حين ممارستها لصلاحيات السلطة العامة حين إجراء عملية نزع الملكية .

### 3-الضرر المؤكد:

<sup>52</sup>رسالة ماجستير بو زريعات محمد نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري و المقارن- معهد الحقوق -جامعة الجزائر سنة 2002ص67

والمقصود هو أن يكون الضرر قد وقع فعلا ، بحيث تكون مظاهره التي توفره معطيات تقويمه موجودة ، فلا يمكن التعويض عن الضرر المفترض الذي لم يقع بعد. غير أنه يمكن التعويض عن ضرر لم يقع في الحين طالما أن وقوعه في المستقبل مؤكد ، بشرط أن يكون قابلا للتقييم في الحال<sup>53</sup>، فهذا يعد ضرر مستقبل فهو وإن كان غير حال ، إلا أنه مؤكد ويمكن تحديده على وجه الدقة ، ومثاله نزع الملكية أرض زراعية و سيتم نقل الملكية . قبل نضج المحصول القائم ، وبالتالي فإن إزالة المحصول قبل تمام نضجه ضرر مستقبل الوقوع<sup>54</sup> وهذا بعكس الضرر المحتمل ، وهو ضرر لم يقع ، ولا يوجد ما يؤكد أنه سيقع ، فيتوقف وقوعه على ظرف غير مؤكد ، فهذا النوع من الضرر لا يمكن أن يكون محلا للتعويض ، إذ انه ضرر افتراضي ولا يبني الأحكام على الإفتراض .

### قواعد تقدير التعويض

كلفّت المادة 20 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، مديرية الأملاك الوطنية بإعداد تقرير يتضمن تقدير التعويض المستحق عن الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني ، جراء نزع ملكيته. ولهذا الغرض تم على مستوى كل مديرية ولأئمة للأملاك الوطنية إنشاء مصلحة خاصة بالتقييم تسمى " مصلحة التقييمات والخبرات العقارية "والتي تتكفل بإعداد تقرير مفصل عن تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها.

وبغرض إنجاز هذه المصلحة لمهامها ، فهي تستعين بالتحقيق الجزئي الذي ينجزه المحافظ المحقق ، وكذا نتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة إدارة أملاك الدولة ، اللذان يوفران لها جميع المعلومات الضرورية لتقدير التعويض المستحق .

وحتى تتمكن هذه المصلحة من تقدير التعويض عن كافة الأضرار اللاحقة بالمالك المنزوع منه ملكيته ، يجب عليها أن تتوصل لحساب القيمة الحقيقية لهذه الأملاك وهذا يعتمد على عنصرين أساسيين تستقيها من التحقيقات والمعائنات المرفوعة إليها وهما:

• **مشتملات العقار .**

<sup>53</sup> Jaqueline Morand Devillier Cours de droit Administrative du biens , Montchrestien Paris 1999 p 558  
<sup>54</sup>الداتور عبد الحكم فوده المرجع السابق ص16



• الاستعمال الفعلي.

## 1- القيمة في تقدير التعويض

يميز الفقه بين القيمة التي هي معنى مجرد وقيمة الشيء الذي هو حكم يصدره شخص بالذات على شيء معين بالذات. ويميز علم الاق تصاد بين قيمة الاستعمال التي هي قيمة ذاتية ومباشرة وقيمة التبادلات التي هي قيمة جماعية غير مباشرة، فاستعمال الشيء وتبادلها هما العنصران المهمان في تحديد قيمته<sup>55</sup>.

وإذا كان المشرع الجزائري قد استعمل مصطلح القيمة الحقيقية فإن المشرع الفرنسي في المادة 21 من قانون 23 أكتوبر 1958 قد استعمل عبارة) قيمة الأملاك (دون تحديد لأي نوع من القيمة. ولاعتماد المشرع الجزائري لمصطلح القيمة الحقيقي<sup>56</sup>) في نص المادة 21 من قانون 11/ 91 لم يستعبد القيمة الأخرى من التعويض ما دام قد نص على أن التعويض يغطي كل ما لحق من ضرر وما فات من كسب، وفيما يلي نتطرق و باختصار إلى أنواع

القيمة المكونة للقيمة الحقيقية:

- 1- القيمة النفعية : يقصد بالقيمة النفعية قيمة بيع الحق بشروط عادية وفي ظروف عادية أي أن ثمن البيع يكون وفق أسعار السوق، وبما أن نزع الملكية ليس بيعة فإن البحث في سعر السوق لتحديد قيمة الأملك المنزوعة يبدو صعبا من الناحية العملية واعتماد التقريب يكون هو المخرج الوحيد وإن لم يحقق الإنصاف دائما
- 2- قيمة إعادة التأسيس س : ويتحدد التعويض على أساس هذه القيمة بما يمكن المنزوع ملكيته من إعادة تأسيسها في مكان آخر وبنفس المنافع، غير أن العقار المنزوع ملكيته إذا كان قديما فلا يمكن تحقيق الإنصاف للإدارة حيث يتطلب تخفيض قيمة إعادة التأسيس بما يتناسب مع درجة التآكل والقدم للبناياات المنزوع ملكيتها وهذا أمر يثير أيضا هو الآخر صعوبات عملية لتطبيقها<sup>57</sup>.

<sup>55</sup> Voir : Daniel Chanpigny, L'expropriation et la rénovation urbaine, librairie

générale de droit et de la jurisprudence, Paris, 1968 P. 200.

<sup>56</sup> انظر : محمد ز غداوي نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري - المفهوم و الاجراءات - اطروحة دكتوراة في القانون العام كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة سنة 1998 ، ، ص ( 186 )

<sup>57</sup> انظر المادة 3/21 من القانون 11/91 .

3- القيمة الحقيقي ،: إن القيمة الحقيقية هي ذات القيمة ا لنعفية المشخصة إذ يعتد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك كالاستعمال التجاري والتأجير ورقم الأعمال المحققة وغالبا ما يكون ذلك عن طريق التعويض التبعي المستقل.

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

وإذا كان القاضي هو الخبير الأول في القانون فإنه يعذر بجهله لقواعد السوق وبالتالي فإن القيمة المقارنة إذا كانت تحقق الإنصاف للإدارة وكذا الأشخاص المنزوعة ملكيتهم فإنها ترفع يد القضاء على تقديرها وتركها لأشخاص مؤهلين وخبراء. إن المشرع الجزائري فقد أسند مهمة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية .

• **طبيعة ومشماتل العقار :** وتتمثل مشماتل العقار في كافة المكونات الأساسية للعقار ، سواء كانت مادية كطبيعة الأرض وموقعها وخصائصها وكذا المنشآت المقامة عليها الخ... أو قانونية كحقوق الارتفاق التي تنتقل هذا العقار .

وتجدر الإشارة إلى أن هناك مجموعة من المعايير ، تقوم عليها عملية تحديد العناصر الموضوعية التي سير تكن عليها تقدير التعويض ، وهي تتمثل في:

1-أ-العوامل الفيزيائية.

1 ب-العوامل الاقتصادية.

1 ج-العوامل القانونية.

1-أ -العوامل الفيزيائية : ويقصد بها إعطاء وصف دقيق جدا لما هو موجود في الواقع ، فيتم أولا

تحديد طبيعة الأرض محل الترع إن كانت فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء .

فإذا كانت أرضا فضاءا فيتم تحديد موقعها وشكلها والعوائق الطبوغرافية الموجودة بها كشدة الانحدار

والهضاب الموجودة فيها.

أما إذا كانت أرضا فلاحية فيتم تحديد نوع التربة وتصنيف هذه الأرض<sup>58</sup> وتحديد نوع المزروعات القائمة بها ، وكذا مدى توافر الموارد المائية كالأبار وتوافر عتاد السقي وكذا المحركات الضخ الخ... .

وإذا كانت أرضا مبنية ، فإلى جانب وصف الأرض من حيث موقعها وشكلها ، فيتم تحديد مكوناتها وذلك بمعرفة المساحة المبنية وحساب ما تمثله من مجمل الأرض، وكذا ذكر عدد الطوابق والغرف ، ومعرفة قدم البناية وحالة العناية بها و تحديد المواد المستعملة في البناء الخ...

فكلما كان التحديد دقيقا كلما كان التعويض أكثر إنصافا ، لهذا يستعين كل من المحافظ المحقق وكذا العون التابع لمديرية أملاك الدولة بكل شخص له خبرة في مجال معين يفيده في عملية التحديد.

**1 ب- العوامل الاقتصادية :** وهي متعلقة بشكل خاص بموقع العقار المراد نزع ملكيته ، وذلك لمعرفة مدى

التطور الاقتصادي للمنطقة التي يقع فيها العقار المعني ، وكذا معرفة محيطه للقول ما إذا كان مجاورا لتجمعات سكانية كبرى وكذا الطرق السريعة و الطرق المعبدة ، ومناطق النشاط الاقتصادي والتجاري ، أو ما إذا كان العقار يقع في منطقة نائية وبعيد عن المحيط العمراني.

فالنمو الاقتصادي والعمراني لمكان تواجد الأملاك والحقوق ، يؤثر إيجابا وسلبا في قيمة التعويض

في الملفين رقم المستحق ، هذا ما أكدته القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 17/07/2000

182676، 186768 في الدعوى القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لسيدى بلعباس ضد ورثة

بلغري<sup>59</sup> جاء فيه على الخصوص:

"حيث أن قضاة الدرجة الأولى حددوا التعويض ب 4.000.000.00 دج بأخذهم بعين الاعتبار

مرور عشر سنوات على التقييم الأول ، ونظرا لارتفاع الأسعار ، ودون يحددوا الطريقة التي اتبعوها في

الحساب التعويض.

<sup>58</sup>فيما إذا أنت أرضا خصبة جدا وأرض خصبة  
<sup>59</sup>الملحق رقم 01

حيث أنه بما أن الأمر يتعلق بقطعة أرض ذات طابع حضري تقع في بلدية سيدي بلعباس بالذات ، فإنه يتعين تحديد سعر المتر المربع ب 1000 دج بالنسبة لكل القطعة بما فيها الجزء المشيد فيها"...

2001 في الملف رقم / 001460 وجاء في قرار آخر صادر عن نفس الجهة القضائية بتاريخ 19/02/2001

في الدعوى القائمة بين ولاية الشلف ضد فريق بونوة ومن معه جاء فيه:

"وحيث أن وضعية العقار محل التراع داخل في المحيط العمراني للبلدية تشكل عنصر قاطع لتحديد قيمة

التعويض"

1-ج-العوامل القانونية : وهي تتمثل في مجمل العوائق القانونية التي تقيد استعمال العقار المعني وتجمده ، وهي

بهذا المعنى تخص الأراضي التي تنقلها الارتفاقات سواء ارتفاقات القانون الخاص مثل حق المرور المعترف به قانونا لصالح مالك العقار المحصور على الملكيات المجاورة له<sup>60</sup> ، أو الارتفاقات القانون العام مثل ارتفاقات الطريق ، ومصاببات الخنادق وتصريف المياه ، وقنوات نقل الغاز والبتترول وأعمدة الشبكة الكهربائية.

### 2-الاستعمال الفعلي للأماكن:

يقتضي تقدير التعويض العادل والمنصف ، ومعرفة ما إذا كان u1575 العقار المعني بالترع مستغلا أو لا ؟

وفي حالة الإيجاب يتم تحديد كيفية استغلال واستعمال هذا الملك ، وذلك سواء من كان الاستعمال من طرف مالكيه أو مستأجره أو المنتفعين به أو مستعيريه.

ذلك أن التعويض المستحق يشمل كذلك التعويض عن المنافع التي كان يستغل فيها العقار قبل الترع فلا يتوقف

عند التعويض عن الأرض و مشتملاتها ، وهذا يدخل ضمن ما سماه المشرع في نص المادة 21 من القانون رقم 91/ 11

ب "مافاته من كسب " لأن استغلال واستعمال العقار أو الحق العيني محل الترع يدر على مالكة مدا خيل كالحق في

الأجرة ، أو المنتوج الخ ...، مما يوجب على الجهة المكلفة بتقدير التعويض أن تدخل هذا الكسب الفائت بسبب نزع الملكية

في تقديرها.

<sup>60</sup> المادة 693 من القانون المدني الجزائري

## التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

ويختلف الاستعمال باختلاف العقار المعني ، فإن كانت مثلاً أرضاً فلاحية ، فيتم تحديد الزرع أو الأشجار القائمة على هذه الأرض ، وتقدير إنتاجها ومحاصيلها، أما إذا كانت هذه الأرض مؤجرة ، فيدخل في الحساب التعويض الربح السنوي لهذه الأرض. أما إذا كان العقار المراد نزع ملكيته مبنياً ، فيدخل ضمن قيمة التعويض المستحق ، قيمة إيجار هذا العقار إذا كان سكنياً أو تجارياً ، أما إذا كان مستغل المحل هو صاحب الملكية ، فيدخل رقم الأعمال هذا المحل كأساس للتعويض عن الاستغلال.

ولقد اشترط المشرع أن يكون الاستعمال فعلي ، بمعنى أن افتراض الاستعمال لا يدخل ضمن تقدير التعويض ، فلا يمكن المالك المعني أن يطالب بالتعويض زاعماً أن عملية الترع فوتت عليه استعمال واستغلاله ملكه حسب ما كان ينوي القيام به قبل الترع.

ويشترط كذلك في هذا الاستغلال أن يكون مشروعاً ، فأي استعمال غير مشروع لهذه الأملاك ، يحرم المالك من هذا التعويض لكون وضعه القانوني غير سليم ، كمن يقيم في عقاره نشاط محظور كتصنيع الأسلحة والذخائر دون الرخص اللازمة لذلك، أو تصنيع المشروبات الكحولية خفية تهرباً من الضرائب الخ<sup>61</sup> ...

ولتقدير التعويض عن الاستغلال ، يؤخذ بعين الاعتبار بالقيمة الناتجة عن التصريحات الجبائية . والتقديرات الإدارية النهائية وذلك حسب القوانين الجبائية<sup>62</sup> .

### 2 -أ-تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك:

حسب الفقرة الثالثة من المادة 21 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، فإن تقدير القيمة الحقيقية للأملاك ، يتم حسب الأسعار المتداولة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم.

وهذا ما استقر عليه القضاء الإداري الجزائري u1548 ، بحيث يعمل على تقدير الأملاك المنتزعة طبقاً للسعر المعمول به في السوق أثناء اتخاذ إجراءات نزع الملكية<sup>63</sup> ، أو حسب وقت نزع ملكيتها<sup>64</sup> ، وهذا تحقيقاً للعدل والإنصاف . إلا أن مجلس الدولة في في القرار رقم 199301 الصادر بتاريخ 06/11/2001 بين والي ولاية الشلف وفريق

<sup>61</sup> عبد الحكم فوده المرجع السابق ص 163-164

<sup>62</sup> انظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186

<sup>63</sup> من منطوق القرار في القضية 782 المؤرخ في 2001/13/19 عن مجلس قضاء سطيف

<sup>64</sup> من منطوق القرار في القضية 679 المؤرخ في 2004/04/08 عن مجلس قضاء سطيف

. صدوقي قرر خلاف هذا المبدأ ، بحيث عين خبير وكلفه بتقييم التعويضات المستحقة حسب الأسعار المطبقة عند وضع اليد على الأراضي المتنازع عليها علما أنه في هذه الحالة وضع اليد وقع بعد زلزال الاصنام سنة 1980 أي منذ أكثر من 20 سنة وبدون أي تعويض<sup>65</sup>.

### 2-ب-تاريخ تحديد الاستعمال الفعلي:

بغرض استبعاد التحسينات التي قد تحدث على العقار المراد نزع ملكيته بعد التصريح بالمنفعة العمومية من تقدير التعويض المستحق ، نصت الفقرة الرابعة من المادة 32 من المرسوم التنفيذي تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية 186 :«سالف الذكر على أنه /رقم 93 ويؤخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية »

بمعنى أنه وتجنباً لكل تحايل قد يقع ، فإنه وبالنسبة لتحديد الاستعمال الفعلي فلا يحدد وقت التقييم ، بل على أساس استعماله سنة قبل فتح التحقيق الرامي إلى إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية فإذا كان العقار المعني أرضاً فلاحية والمزروعات القائمة عليها هي الحبوب وبعد الشروع في التحقيق حول مدى فاعلية المنفعة العمومية يقوم مالك هذه الأرض أو مستغلها بزراعة أشجار مثمرة وذلك قصد الحصول على تعويض أكبر ، ففي مثل هذه الحالة وقصد منع أي تحايل يتم إعمال القاعدة المنصوص عليها في الفقرة 04 من المادة 32 المذكورة أعلاه ، ويتم تعويض هذا المالك على أساس زراعة الحبوب ، نفس الشيء لصاحب العقار الذي يؤجر للغير . بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية ، بعدما كان يستعمله لأغراضه الشخصية.

### 2-ج- التحسينات التي تدخل على الملك بغرض الوصول إلى تحديد تعويض عادل يتناسب مع القيمة الحقيقية

للعقار المطلوب نزع ملكيته ، يتعين استبعاد التحسينات التي تحدث على الأملاك بغرض الحصول على تعويض أرفع ثمناً

<sup>65</sup>ليلي زورقي . دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية ، مجلة مجلس الدولة العدد 03 لسنة 2003.

وبغرض إحباط كل المحاولات التي يقوم بها الملاك والهادفة إلى التحسين المادي للأمالك بغرض الحصول على تعويض مرتفع ، قررت معظم التشريعات في هذا المجال على استبعادها من تقدير التعويض المستحق ، وذلك متى ثبت أن التحسينات التي أجريت على الملك المراد نزعه ، أجريت بغرض الزيادة في مقدار التعويض فقط<sup>66</sup> غير أنه لا « هذا ما أقرته الفقرة الرابعة من المادة 21 من قانون نزع الملكية ، بنصها على أنه تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع ، ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا» .

فحسب هذا النص ، فيجب استبعاد كل التحسينات الهادفة إلى الحصول على تعويض ارفع ثمنا ، وذلك بغض النظر عن طبيعتها أكانت تحسينات مادية أو قانونية وكذا بغض النظر عن تاريخ إجرائها ، فتدخل كل التحسينات حتى التي تسبق قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

والمقصود بالتحسينات ، هي كل العمليات التي قد يقوم بها مالك العقار أو الحق العيني ، وتكون لها تأثيرات مباشرة على حساب القيمة الحقيقية للأمالك والحقوق المراد نزع ملكيتها ، بمعنى آخر كل التغيرات التي يحدثها المالك سواء في مشتملات العقار كالبناى بعدما كانت أرضا جرداء ، أو حفر آبار للري في الأراضي الفلاحية الخ...، أو تؤثر على الاستعمال الفعلي للملك كأن يؤجر العقار بعدما كان يستعمله شخصيا ، وذلك لحساب قيمة الإيجار في تقدير التعويض.

لكن الإشكال الذي يطرحه هذا النص ، أنه جاء عاما ، ولم يحدد كيفية تطبيق هذه القاعدة ، التحسينات لا تدخل في تقدير التعويض – وهذا قد يؤدي إلى نزاع حول اعتبار هذا التحسينات جاءت للزيادة من التعويض ، ومن ثم استبعادها من تقدير التعويض ، أم لم يتم بها المالك لهذا الغرض فيتم إدخالها في تقدير التعويض.

ويرجع سبب هذا الإشكال لكون نص هذه المادة ارتكز على معيار ذاتي غير موضوعي يتمثل في نية المالك ، وهذا أمر صعب وكذا يصعب على القاضي فرض رقابته على الإدارة والأفراد معا ، وهذا ما يؤدي حتما إلى خلق منازعات قضائية في تقدير التعويض.

1976 والمتعلق بترع 48 / 05 / المؤرخ في / 25 ولقد تجنبت المادة 25 من الأمر رقم 76

<sup>66</sup> J.P Gilli la consistance des biens à exproprié A J P 1971 P565.

الملكية من أجل المنفعة العمومية 2 هذا الإشكال وذلك بالتدقيق الذي جاءت به حول هذه المسألة ، والمتمثل في ضبط تواريخ تؤخذ بعين الاعتبار ، ليقرر فيما بعد ما إذا كانت التحسينات تدخل في تقدير التعويض أم لا ؟ وهذا على الشكل التالي:

-بالنسبة لمشمولات الأملاك ، فإن تقديرها يكون بتاريخ نقل الملكية ، و تستثنى جميع التحسينات كالبناء والأغراس والمنشآت المختلفة و مكتسبات البضائع والتي ألحقت بال عقار أو المصنع أو المتجر حيث أنها لا يترتب عليها أي تعويض، وذلك إذا ظهر أنها تمت من أجل الحصول على تعويض أعلى.

إذن فالتحسينات الحاصلة بعد فتح التحقيق حول المنفعة العمومية تعتبر أجريت بغرض الحصول على تعويض زائد ، ما لم يثبت عكس هذا بمعنى أن المشرع وضع قرينة بسيطة مفادها أن التحسينات التي تمت بعد فتح التحقيق حول المنفعة العمومية يهدف إلى الحصول على تعويض مرتفع ما لم يثبت صاحب الأملاك أو مستغلها عكس هذا.

-بالنسبة للعقود المبرمة بعد فتح تحقيق حول المنفعة العمومية ، فإن الفقرة الثالثة من نفس المادة المذكورة أعلاه استبعدتها من مقدار التعويض وكذلك استبعدت الارتفاع الحاصل بسبب إعلان الأشغال ، حتى لو كان هذا الارتفاع ثابت بعقد بيع.

أما التشريعات المقارنة كالتشريع الفرنسي وكذا المصري واللبناني فهي أكثر تحديد و دقة بالنسبة لهذه المسألة. من قانون نزع الملكية الفرنسي أن كل التحسينات مهما كان نوعها -L13 فتعتبر المادة 14 ، ولو تم القيام بها قبل إصدار قرار الترع لا تمنح الحق في التعويض ، إذا تبين للقاضي 2 أنها تمت لبلوغ هذا الغرض<sup>67</sup> ، فأوجد هذا التشريع قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس ، مفادها أن كل التحسينات التي تمت بعد فتح تحقيق قبلي حول المنفعة العمومية □ دف إلى الحصول على تعويض مرتفع ، مما يستوجب استبعادها ما لم يثبت العكس .<sup>68</sup>

أما التشريع المصري ، فلقد اعتبر أنه لا يمكن إدخال في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية المباني أو الأغراس أو التحسينات أو عقود الإيجار الخ...، إذا ثبت أنها أجريت بقصد الحصول على تعويض أزيد ، وتعتبر كذلك إذا

<sup>67</sup> André delaubadere et yvres Gaudmet opcit P 300.

<sup>68</sup> André Homont l'expropriation pour/cause d'utilité publique, Librairies technique paris 1975 P 18.



تمت أو اتخذت بعد نشر القرار المقرر للمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية ، وهذا دون الإخلال بحق صاحب الشأن في إزالة هذه التحسينات على نفقته الخاصة ، شرط عدم الإضرار بالمشروع المراد تنفيذه.

فالتحسينات التي يثبت أنها أجريت بقصد الغش للحصول على مزيد من التعويض بغير حق تستبعد من تقدير التعويض ، لأن الغش يفسد كل شيء ، وتقوم قرينة على هذا الغش إذا أجريت التحسينات بعد نشر القرار المقرر للمنفعة العمومية، وأن هذه القرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس وذلك بتقديم البيينة والقرائن لتتفي نية الغش<sup>69</sup>

أما المشرع اللبناني ، فقد نحى نفس الاتجاه ، إذ اعتبر أن التعويض الذي تقضي به لجنة الإستملاك يجب أن يكون عادلا بحيث يشمل جميع الأضرار القائمة والمباشرة ، ولا يعتد عند تقييم قيمة العقار بالمباني ولا بالمفروشات ولا بالتحسينات ولا بعقد إيجاره أو غيره إذا ظهر أنها أنشأت بقصد الحصول على تعويض أعلى ، فقد أقام المشرع اللبناني قرينة على أن كل ما يعمل أو يتخذ من قبل المباني والمفروشات أو التحسينات بعد نشر مرسوم إعلان المنفعة العمومية في الجريدة الرسمية ، يعتبر أنه قد جرى بقصد رفع قيمة التعويض ومن ثم يجب استبعاده من قيمة التعويض<sup>70</sup>

من هذه المقارنة بين تشريعنا والتشريعات المقارنة ، يتبين لنا الإشكال الذي وضعته الفقرة الرابعة من المادة 21 سالف الذكر بسبب صيغتها العامة والذي يتعين على المشرع استدراكه بأسرع وقت ، وذلك بوضع ضوابط محددة لمعرفة سوء النية أو الغش التي تم على أساسها وضع هذه التحسينات وذلك مثلما ذهبت إليه التشريعات المقارنة كما رأينا.

### • تقنيات التقييم

كان نظام التقييم في العهد الاشتراكي يخضع لمبدأ الأسعار الإدارية المقننة وبعد أن تخلت الجزائر عن هذا النظام وتبنت نظام اقتصاد السوق ، الذي يقوم أساسا على تحرير الأسعار ومنع الإدارة من التدخل لتحديد بصفة منفردة أصبح تقييم الأملاك والحقوق في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يقوم على أساس القيمة التجارية باعتبارها القيمة الحقيقية للأراضي المطلوب نزع ملكيتها ، والتي تعتمد أساسا على قاعدة العرض والطلب داخل السوق العقاري.

<sup>69</sup> عبد الحكم فوده المرجع السابق ص 152 ، 159 وانظر كذلك في هذا الموضوع الوجيز في ق الإداري سليمان محمد الطماوي دار الفكر العربي 1992

<sup>70</sup> د. إبراهيم عبد العزيز شيحا ، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري ، الدار الجامعية 1997 ، ص 727 .

## التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

لهذا الغرض ، ويهدف مسايرة التغيرات في هذه الأسواق ، تقوم مصلحة خاصة بمديرية الأملاك الوطنية بدراسة السوق العقارية ، وضبط جميع المعلومات المتحصل عليها من المتعاملين في المجال العقاري في سجل يسمى فهرس المعاملات والذي يخضع للتحيين كل ستة أشهر .

فيتم تحليل المعلومات المجمعة بطريقة علمية وموضوعية ، وذلك حتى تكون لها المصادقية اللازمة للاعتماد عليها عند تقييم العقارات لاسيما في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، وعلى هذا الأساس فلا يجوز تسجيل في هذا الفهرس المعلومات التي قد تشوبها بعض العناصر الذاتية والمتمثلة عادة في:

• سبب مفاجئ للشراء ، كخطأ المشتري أو البائع في القيمة الحقيقية للعقار بسبب :

- جهله لقواعد السوق .
- العجلة عند البيع أو الشراء .
- المصلحة ، وذلك لما تكون للمشتري مصلحة معينة جعلته يقتني ذلك العقار<sup>71</sup> فتضع مديرية الأملاك الوطنية هذا الفهرس كمرجع للتقييم ، مع احترام طبيعة العقار محلاً لتقييم وخصائصه .

### \* الطرق التقنية للتقييم

#### 1-تقييم الأراضي المعدة للبناء:

ويقصد بالأراضي المعدة للبناء ، مجمل الأراضي المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير<sup>72</sup>، ويتم تقييم هذه الأراضي بالاعتماد على عدة طرق ، يختار العون المقيم الطريقة الأكثر تلائماً وتناسباً مع العقار المعني .

#### 1-أ-طريقة التقييم بالمقارنة حسب متوسط سعر للمتر المربع:

<sup>71</sup> سماعين شامه : النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دار هومه 2002 ص 90 و 91

<sup>72</sup> المادة 21 قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري .

## التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تهدف هذه الطريقة إلى تحديد متوسط سعر المتر المربع للأراضي المماثلة ، حسب الأسعار المتداولة في السوق، ولهذا الغرض يتم الرجوع إلى فهرس المعاملات الذي يعكف مكتب الدراسات والتحليل على مستوى مديرية الأملاك الوطنية على إعداده ، والذي يحدد شوكة للأسعار المتداولة في السوق.

فيستخلص من هذا الفهرس متوسط سعر المتر المربع لأراضي مشابهة للعقار محل التراع ، وينصب هذا التشابه على عوامل التقييم 4 ، فهذه الطريقة تعتمد أصلا على تطابق العقار المراد نزعه بالعقارات المقارن بها .

### 1-ب -طريقة التقييم حسب المناطق:

فيتم تقسيم هذا Allongée وهي الطريقة المعتمد عليها لتقييم العقارات ذات الشكل الطولي العقار إلى عدة أجزاء ، بحيث تحسب قيمة الجزء الأول الذي يحتوي على الواجهة على أساس المقارنة -كما بيناه أعلاه - أما الشطر الثاني فتحسب قيمته بما يعادل % 80 من قيمة الشطر الأول ، و تحسب قيمة الشطر الثالث بما يعادل % 80 من قيمة الشطر الثاني ، ويستمر التخفيض كلما تم الدخول والابتعاد عن الطريق.

ويمكن تقييم الجزء الأخير على أساس تقييم الأراضي الفلاحية ، وذلك إذا كان يتوافر على خصائصها .

### 2-تقييم العقارات المبنية:

وتخص العقارات التي تحتوي على بنايات ومنشآت مشيدة عليها ، وهي كذلك تتوافر على طرق خاصة لتقييمها:

#### 2-أ -طريقة المقارنة:

حيث يتم مقارنة الأملاك محل التقييم بأملك أخرى مماثلة لها خاصة من حيث المساحة والموقع ، المحتويات ، حالة صيانة البناء ، سنة التشييد الخ ...، والتي كانت محل معاملة منذ فترة وجيزة.

فنتم في مثل هذه الحالة حساب متوسط سعر المتر المربع المبني 2 ويمكن كذلك حساب متوسط سعر المتر المربع للأرض وحدها وسعر البناء المشيد عليها لوحده ثم تطبيقها على العقار محل التقييم.

#### 2-ب -طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد:

تقوم هذه الطريقة على تقييم الأرضية والبناء بصفة منفصلة ، فيتم حساب مجمل المصاريف والنفقات المحتمل دفعها لإنجاز بناية مماثلة لتلك محل الترع، ويتم هذا بعد الاتصال بالمصالح المختصة في مجال السكن والتعمير وكذا المؤسسات المتخصصة في البناء ليتم حساب الأسعار حسب ما هو متداول يوم إجراء التقييم.

وبعد الحصول على قيمة إعادة البناء من جديد ، يتم تصحيحها بإدخال عامل القدم ، أي قدم البناية موضوع الترع

وكذا عامل الصيانة والمتعلق بحالة العقار من حيث صيانتته ، والذي يتراوح بين الصيانة العادية والمنعدمة والجيدة <sup>73</sup>.

وتحسب القيمة الحقيقية بحذف ما قيمة هذان المعاملان من القيمة المستنتجة لتكاليف إعادة البناء من جديد.

Variable بعدها تصحح القيمة المتحصل عليها بإدخال معامل القيمة الطرفية والذي يمثل الفرق بين سعر

التكلفة لبناء السكن وسعر البيع ، وقت إجراء التقييم conjoncturelle فهذا المعامل يعرف تغير دائم بسبب ارتباطه بسعر

السوق القائم على قاعدة العرض والطلب ، فهو يرتفع كلما كان العرض ضعيف والطلب قوي ، وينخفض عند حدوث

العكس.

و يتم حساب قيمة الأرض ، وذلك بإتباع إحدى طرق تقييم الأراضي المعدة للبناء، و ثم يتم تصحيحها

بحذف نسبة شغل الأرض بالبنائة <sup>74</sup> coefficient d occupation des sol

### 2-ج- التقييم بحسب الدخل:

وتخص هذه الطريقة البنائيات المؤجرة وتتمثل في ضرب القيمة السنوية للإيجار في معامل الرسملة و يتحدد حسب سعر

السوق ، والذي يتغير بحسب مساحة البنائيات Taux de capitalization والشقق وحالة صيانتها .

### 3-تقييم الأراضي الفلاحية:

<sup>73</sup> حيث تزيد القيمة المحذوفة من تكلفة إعادة البناء ألما زاد قدم البناية محل النزاع وأذا تدهور حالة الصيانة بها ، مثلا بناية عمرها 20 سنة والصيانة سيئة

24 % فيتم تخفيض تكلفة إعادة البناء من جديد بما يعادل  $24 = 1.2 \times$  وهو ما يقابله نسبة % 1.2 فنقوم بالعملية التالية 20

74 Himour Mohamed Etude sur l'évaluation des biens et Droit à exproprier , bulletin des services des domaines et de la conservation foncier , sans date p 29-30 .

تعد أرضاً فلاحية حسب المادة 04 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله ، ويمكن تقييم هذه الأراضي بعدة طرق وهي:

### 3-أ -طريقة المقارنة:

وتتمثل هذه الطريقة في مقارنة الأرض محل الترع بأراضي مشابهة لها ، ويقع التشابه في مثل هذه الحالة في المساحة ، السقي ، المز وريعات المعدة لإنتاجها ، تضاريسها ، نوع التربة.

فيقوم العون المقيم بالبحث في فهرس المعاملات ، على جميع المعاملات المسجلة و التي تمت على أراضي موجودة بنفس المنطقة ، وتتوفر على خصائص مشابهة إلى حد ما تلك المتوفرة على الأرض المراد تقييمها.

### 3-ب – طريقة الثمن المتوسط للهكتار:

إذا كان المراد تقييم أرض فلاحية، ذات خصائص معينة من حيث نوعية التربة والسقي والتضاريس، فيتم البحث في فهرس المعاملات على صفقات تمت يكون موضوعها أراضي فلاحية تحتوي على خصائص مشابهة للأرض محل التقييم، فيتم حساب سعر المتوسط للهكتار في العمليات التي تمت لأخذها كمرجع لحساب قيمة الأرض محل التقييم.

### 3-ج -طريقة الإنتاجية:

وتتمثل هذه الطريقة، غي تحديد القيمة التجارية للأرض انطلاقاً من منتجاتها، على هذا الأساس تساوي القيمة التجارية، الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية، مثال: أرض فلاحية مساحتها أربع هكتارات بيعت ب 3.600.000 دج والإنتاج الصافي للأراضي المسقية يقدر ب 50.000 دج للهكتار الواحد فالقيمة الإنتاجية تساوي النسبة الإنتاجية لمساحة الأرض تقسيم الثمن أي تكون النسبة 55.5 % لهذه القطعة .

### 3-د التقييم حسب الربح:

وهي طريقة تخص الأراضي الفلاحية محل تأجير ، ولحساب القيمة التجارية للأرض يتم تقسيم الدخل الصافي على نسبة الرسملة والتي تكون محل تعيين دوري من قبل مصالح الفلاحة وأملاك الدولة، مثال: أرض فلاحية تبلغ مساحتها

3هكتارات، تدخل ريعا قدره 6000 دج للهكتار الواحد سنويا، وعلى اعتبار نسبة الرسملة قد حددت ب 12 % فتساوي قيمتها بعد إجراء العملية التالية:

$$1 = 12 \div (3 \div 6000) \text{ دج } 150.000$$

وتجدر الإشارة إلى أن تعليمة وزارة المالية الصادرة تحت رقم 6408 المؤرخة في 15 أكتوبر 2005

اعتبرت بما يخص الأراضي الفلاحية المدمجة في المحيط العمراني فيتم تقديرها على اعتبار أنها أراضي صالحة للبناء إذا كانت مملوكة للخوادم، أما إذا كانت مملوكة للدولة وممنوحة للمستفيدين في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 فيتم تقييم هذه الأراضي على أساس أنها فلاحية مثلما هو الحال في مجال استرجاع الأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 ونصوصها التطبيقية .

#### 4 -تقييم المحلات التجارية:

و يقصد بها القاعدة التجارية التي تنشأ لفائدة التاجر المستأجر بعد استغلال المحل المؤجر لمدة معينة محددة في القانون التجاري ، وتستعين إدارة أملاك الدولة بعدة طرق لتقييم المحل التجاري وهي:

#### 4-أ التقييم على أساس رقم الأعمال:

وتقوم هذه الطريقة على أساس تقييم النشاط وذلك من خلال رقم الأعمال وكذا من خلال حجم نشاط الذي يقوم على عناصر العملاء والزبائن والعناصر المعنوية الأخرى كالاسم التجاري والعلامة التجارية إلخ ... ، فيتم أخذ برقم الأعمال للسنوات الثلاثة الأخيرة، وذلك على أساس التصريحات الجبائية، وكذا تصريحات التاجر، ويتم على هذا الأساس حساب متوسط رقم الأعمال، ثم يتم ضرب متوسط رقم الأعمال في معامل النشاط الذي يتراوح ما بين 50 % و 120 % وذلك تبعا لنوع النشاط، لكون التاجر عند إخلائه المحل لا يفقد كل عناصر القاعدة التجارية بل يحتفظ ببعضها كاحتفاظه بجزء من زبائنه، ولتقديرها يرجع العون المقيم لفهرس المعاملات .

#### 4-ب - التقييم على أساس الأرباح:

وتقوم هذه الطريقة على حساب الأرباح المحققة خلال السنوات الثلاثة الأخيرة من النشاط، وذلك على أساس التصريحات المقدمة لإدارة الضرائب.

وبعد استخراج متوسط الأرباح يضرب في معامل تتغير نسبته حسب طبيعة النشاط والموقع الخ...<sup>75</sup>

### \*إجراء التقييم

كلف المادة 20 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مدير الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها.

ولهذا الغرض أنشئت على مستوى كل مديرية ولائية للأملاك الوطنية مصلحة خاصة تدعى: مصلحة التقييمات والخبرات العقارية "تتكفل في إطار نشاطاتها بإعداد تقييم الأملاك المراد نزع ملكيتها وذلك اعتمادا على نتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة مختصة في ذلك تابعة لمديرية أملاك الدولة ، والذي يقع عليها أن تعطي في إطار التقرير الذي تعده لصالح مصلحة التقييمات صورة واضحة ودقيقة للأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، ومحددة لكل العوامل الضرورية التي تتوقف عليها عملية التقييم (تقرير وصفي للأملاك والحقوق)

وبعد تحصل العون المقيم على هذا التقرير ، يشرع في إعداد تقييم لهذه الأملاك والحقوق، حسب إحدى الطرق التقنية المبينة سابقا.

ولما ينتهي العون المقيم من إعداد تقريره، يحرر تقريرا عن ذلك يحتوي على مواصفات العقار والحق المطلوب نزع ملكيته وخصائصه و الطريقة التي اتبعت لتقدير قيمته التجارية، ويرفع هذا التقرير لمسؤول المصلحة وكذا مدير الأملاك الوطنية للتأشير عليه، ثم يقوم المقيم بإعداد ملخص عن هذا التقرير يحدد فيه المبلغ المتوصل إليه من طرف مديرية الأملاك الوطنية، ويرسل للولاية بصفتها السلطة القائمة بإجراءات نزع الملكية وتختلف الطريقة المعمول بها في التشريع الجزائري، عما هو معمول به في التشريعات المقارنة، فالتشريع الفرنسي أوكل مهمة تقدير التعويض عن نوع الملكية لاتفاق الطرفين وذلك إعمالا لسلطان الإرادة، فإذا حصل اتفاق فعليهما طلب إشهاد على ذلك من طرف قاضي نزع الملكية، وذلك بعد انتقاله لمعاينة الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها.

<sup>75</sup> Himour Mohamed op cit page 30-31

أما التشريع المصري، فقد أوكل مهمة التقدير إلى لجان خاصة تدعى "لجان المعاينة والتقدير" والتي تتشكل من أعضاء يكونون من مثمني الأراضي الزراعية إذا كان الترع يتعلق بأراضي زراعية، ومن مثمني المباني إذا كان المشروع يقع داخل المدن.

و تتولى هذه اللجان دراسة كل مشروع من مشاريع المنفعة العمومية عقب قيده في سجل التقييم، ثم يتم تحديد موعد لإجراء المعاينة والتقدير، وتطلع عليه المعنيين، وذلك بغرض الانتقال معها على أرض الميدان. بغرض حصر الأملاك المراد نزع ملكيتها ثم تقييمها على ضوء كشوفات الحصر<sup>76</sup>

يتبين من هذه المقارنة أن النظام الجزائري لتقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها هو الأقل دقة، وذلك بسبب اعتماده على الأعمال الإدارية فقط، بحيث أن العون المقيم يعد تقريره بناء على تقرير وصفي للأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، وهذا التقرير لا يكون في منأى عن الأخطاء والتجاوزات وعدم الدقة، وقلة إدراك بمعايير التقييم الصحيحة.

لهذا نرى أنه من الأفضل أن يكلف العون المقيم بإعداد تقييمه لهذه الأملاك والحقوق على أساس المعاينة المادية التي يقوم بها شخصيا وبحضور الملاك وأصحاب الحقوق المعنيين والمحدد في قائمة الملاك وذوي الحقوق المرفقة بالتصميم الجزئي المرسل من طرف السلطة النازعة للملكية.

\* موقف المشرع المغربي من تقدير التعويض :

نص الفصل 20 من قانون 7.81 على القواعد الواجب احترامها لتقديم التعويض وهي كالتالي:

يجب ألا يشمل إلا الضرر الدال والمدقق والناشئ مباشرة عن نزع الملكية. يحدد مقدار التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعي في تحديد هذه القيمة البناءات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية ونشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأملاك المقرر نزع ملكيتها.

يجب ألا يتجاوز التعويض المقدر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي وتبليغ مقرر إعلان المنفعة

العامة المعين للأملاك التي ستنزع ملكيتها.

<sup>76</sup> عبد الحكم فوده المرجع السابق صفحة 156



تغييرا للتعويض عند الإقتضاء باعتبار ما يحدثه الإعلان عن الأشغال المزمع إنجازها من فائض القيمة أو نقصانها بالنسبة لجزء العقار الذي تنزع ملكيته.

ويجب أداء أو إيداع التعويض على أساس هذه المبادئ قبل حيازة الملك من هذه الإدارة طالبة نزع الملكية. وإذا أصدرت الأحكام القضائية الأمر بالشروع في الحيازة أو نقل الملكية وتحديد مبلغ التعويض، فإنه ينبغي تبليغها من طرف كتابة الضبط إلى نازع الملكية والمنزوع ملكيته. وكذلك إذا كان الأمر يتعلق بعقارات محفظة أو في طور التحفيظ إلى مختلف ذوي الحقوق، ويجب أن تنشر تلك الأحكام وتعلق بمقر الجماعة التابع لها موقع العقار المنزوع ملكيته، وتبلغ كذلك إلى المحافظة على الأملاك العقارية فيما ينص الأملاك التي يشملها التحفيظ وإلا فإلى المحكمة المختصة قصد تقييدها في سجل خاص.

ويجب على الإدارة دفع مبالغ التعويض في أجلها القانوني، وفي حالة التأخير فإنها تتعرض لدفع فوائد بحسب السعر القانوني ليسري أثرها بصورة تلقائية ابتداء من تاريخ انصرام أجل شهر على تاريخ تبليغ أو نشر الأحكام المتعلقة بالتصريح بالحيازة، أو بنزع الملكية.

وحماية لحقوق الأفراد فقد أباح المشرع للمنزوع ملكيته اللجوء إلى القضاء في كل حالة ثبت فيها تعسف من قبل الإدارة.

القواعد التي تحكم التعويض في مجال نزع في مجال نزع الملكية ، لم يعن المشرع المغربي بتحديد طبيعة التعويض الواجب منحه للمنزوع ملكيته، وإنما اكتفى بالتخصيص على ضرورة منح تعويض مقابل نقل الملكية عكس ما هو عليه الأمر بالنسبة لقوانين المقارنة التي نصت صراحة على وجوب أن يكون التعويض عادلا.

إلا أنه في اعتقادنا إذا كان التشريع المغربي أغفل التخصيص صراحة على عدالة التعويض عن نزع الملكية فإن هذا لا يعني أنها غير مطلوبة ولا واجبة لأن هذا ما يتنافى مع العدالة والإنصاف التي تقدها المواثيق الدولية والفقهاء الإسلامي.

وعلى أساس أن النعمة يجب أن تكون بقدر النعمة، فإنه لا يجوز إلحاق ضررين بالمالك، ضرر ناجم عن فقدان ملكه وضرر ثان بمنحه تعويضا جائرا.

وعليه لنا أن نتساءل عن كيفية تحديد التعويض، ووقت تحديده ثم تغيير قيمته.

الفقرة الأولى: كيفية تحديد التعويض:

يتكفل الفصل 20 من قانون نزع الملكية بتحديد الكيفية التي على أساسها يحسب التعويض وتتمثل فيما يلي:

يجب ألا يشمل التعويض إلا الضرر الحال دون المستقبلي.

يتعين أن يشمل التعويض الضرر الحال Prejudice Certain، وليس الإحتمالي، أي أنه لا يجوز البحث عن

الأضرار المستقبلية أو تلك التي لم تحدث فعلا من أجل تقدير تعويض ملكيته.

ويراعى في تقدير هذا التعويض قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين

للأملاك التي ستنزع ملكيتها.

والجدير بالتنبيه أن نظام نزع الملكية السعودي لسنة 1422 هجرية، نص في مادته العاشرة على أن تقرير

التعويض عن العقار، يتم على أساس يوم وقوف لجنة التقدير على العقل المراد نزع ملكيته ونفس الأمر يسري على

تقدير التعويض عن الأشجار.

وفي اعتقادنا فإن المشرع المغربي كان موقفا في اعتبار تاريخ نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة

هو التاريخ المعقول عليه لتحديد التعويض عن فقدان الملكية تلافيا لكل مضاربات تأتي بعد هذا التاريخ وكذا المصاريف

الإضافية التي لا قيمة أو تقنية لها إلا الرغبة في رفع التعويض.

- التعويض لا يشمل إلا الضرر المباشر

إن الضرر الواجب تعويضه هو الضرر الناجم مباشرة من المسطرة المذكورة، وكذلك تلك التي سيتحملها، وكذا

مصروفات إعادة ربط محله بالماء الصالح للشرب، والإنارة غير ذلك من الخدمات بالنسبة للمحل المنزوع ملكيته.

- أن يكون الضرر ماديا.

لا يهتم قانون نزع الملكية بتعويض إلا الأضرار المادية المعنوية المترتبة على مسطرة نزع الملكية لا أهمية لها

بالنسبة لوضعه، حتى لو ترتب عليها إزعاج ومضار فقدان البوار والعلاقات الإجتماعية.

غير أنه من الناحية الواقعية فكثيرون يبحثون عن القضاء عن مبررات للتعويض عن الضرر المعنوي .

## التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

- أن يكون التعويض شاملا للضرر وعادل:

لكي يكون التعويض عادلا يتعين التمييز بين نوعين من الملاك.

هناك مالك العقار ومشغله، هناك من له دراية فقط حق الإنتفاع على العقار المتروكة ملكيته.

وفي هذا الإطار فإن التعويض الشامل والعاقل يجب أن يجبر الناجم عن فقدان السلكية، أما بالنسبة لصاحب

حق المنفعة كالمكتوب مثلا فإن التعويض يخص فقط إفراغه من المحل وما يترتب على ذلك من آثار ويميز الفقه عادة

بين التعويض الأساسي والتعويض التبعي أو التكميلي، ومجمل القول فإن المالك المنزوعة ملكيته يمكنه المطالبة

بالتعويض الأساسي، وكذا التكميلي طبقا لمقتضيات الفصل 6، 13 من قانون نزع الملكية الفرنسي.

أما القانون المغربي فقد أكد على ضرورة تحديد تعويض واحد بالنظر إلى مجموع قيمة العقاري في حالة وجود

حقوق انتفاع أو استعمال سكني أو غيرها من الحقوق المماثلة أو من نفس النوع.

- القاعدة أن يكون التعويض نقدا.

ينص الفصل 30 من قانون نزع الملكية على أنه إذا لم يعرف ذوو الحقوق بأنفسهم وجب إيداع التعويضات المستهدفة

لدى صندوق الإيداع والتدبير، ويستخلص من هذا الفصل أن التعويض يجب أن يكون نقدا، وهذه هي القاعدة العامة

المعمول بها من طرف بعض التشريعات المقارنة. لكن ما ينبغي التنويه إليه أنه لا يوجد ما يمنع من أن يتم التعويض

عينا، ذلك أنه من حق المنزوعة ملكيته أن يبادر بالمطالبة من السلطة نازعة الملكية أن تجري مبادلة بين العقار

موضوع نزع الملكية وعقار آخر في ملكية الدولة أو البلدية وبصفة عامة الجهة نازعة الملكية سواء بتدارك أو غيره

حسب طبيعة العقار وموقعه وأوصافه وغير ذلك من المواصفات خاصة وأن التعويض في إطار نزع الملكية ليس بثمن

قابل للبيع.

الفقرة 2: وقت تحديد التعويض:

استنادا للفقرة الثانية من الفصل 20 من قانون نزع الملكية يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور

قرار نزع الملكية دون أن تراعى في تحديد قيمة البناءات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية، إلا أننا

لا نؤيد هذا الإتجاه على إطلاقه،

وفي هذا الإطار قضت المحكمة الإدارية بالرباط بأن التعويض عن طريق الملكية تحدد المحكمة أساساً وفق

مقتضيات الفصل 20 من القانون 7.81 استناداً للعناصر الآتية:

ألا يشمل إلا الضرر الحالي المحقق والناشئ مباشرة عن نزع الملكية.

أن يؤخذ بعين الاعتبار قيمة العقار بالنظر إلى حالته وموقعه واستعماله وكذا الأثمنة التي بيعت بها العقارات

المجاورة استناداً إلى الإختلافات المتواجدة مع عناصر المقارنة.

أن يأخذ بعين الاعتبار قيمة العقار يوم آخر إيداع لإحدى المقالات بكتابة ضبط المحكمة مادام نازع الملكية لم

يسلك المسطرة القضائية أجل 6 أشهر من تاريخ نشر المرسوم الذي يعد بمثابة مقرر التخلي بالجريدة الرسمية.

والحاصل أن المحكمة ملزمة عند تحديد التعويض الإشارة إلى الطرف التاريخي الذي اعتمده طائلة النقض.

والمشرع بتنظيمه على هذه المقتضيات ويتكريس من القضاء إنما يسعى بالأساس إلى حماية المنزوعة ملكيته من تباطؤ

السلطة نازعة الملكية من تقديم مقالاتها سواء بالحيازة أو نقل الملكية أمام القضاء وبالتالي التعجيل بالحصول على

التعويض المؤقت أو النهائي، وفي ذات الوقت حماية المال العام من الآثار السلبية لهذا التباطؤ الذي قد يؤدي إلى

ارتفاع قيمة التعويضات بعد مرور مدة زمنية بين نشر مقرر التخلي أو تبليغ المرسوم المعلن للمنفعة وصدور الحكم،

خاصة إذا علمنا أن الحكم القاضي بنزع الملكية نفسه قد يستغرق مدة طويلة قد تصل إلى أربع سنوات أو أكثر في

بعض الأحيان.

الفقرة 3: تغيير قيمة التعويض:

تنص الفقرة 4 من الفصل 20 من قانون نزع الملكية على أنه "يغير التعويض عند الإقتضاء باعتبار ما يحدثه

الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع إنجازها من فائض القيمة أو ناقصها بالنسبة لجزء العقار الذي لم تنزع ملكيته".

وصورته أن السلطة نازعة الملكية قد تلجأ إلى نزع ملكية جزء من العقار أو العقارات الكفيلة بإنجاز المشروع

وتترك الباقي لأصحابها. ومن ثم فإن قيمة هذه الإيرادات إما أن ترتفع بسبب المشروع أو تنخفض، وهكذا إذا ما قامت

الإدارة نازعة الملكية بتشديد مدينة الملاهي على القطعة الأرضية المنزوعة ملكيتها مع ما ينتبع ذلك من ربطها بطرق

ومواصلات وشبكات الري والإنارة والماء والهاتف، فإنه ولاشك ترتفع قيمة القطع الأرضية المجاورة وكذا الأجزاء المتبقية

من تلك القطعة المنزوعة ملكيتها، وفي المقابل إذا ما كان المشروع الذي تنتجها السلطة نازعة الملكية عبارة عن موقف للحافلات العمومية أو منطقة صناعية أو مطرح للنفايات فإنه ولا شك ستخضع قيمة العقارات المجاورة بسبب الضجيج أو التلوث بالذي ستحدثه هذه المنشآت الإقتصادية أو المركبات ذات محرك.

والحاصل أن الشخص المنزوعة ملكيته جزئياً يستفيد من ارتفاع قيمة جزء العقار المتبقى لديه أو على العكس يتضرر من ذلك حسب الأحوال بسبب ظروف خارجية إرادته.

لذلك أوجب المشرع على المحكمة الإدارية وهي تنظر في تحديد التعويض الواجب دفعه للمنزوعة ملكيته أن تأخذ بعين الاعتبار كل زيادة أو نقصان، في قيمة الجزء المتبقي بفعل نزع الملكية.

وقد قضى أن يجب مراعاة ما يكون قد طرأ على قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العمومية من زيادة أو نقصان طبقاً بنص المادة 14 من قانون نزع الملكية رقم 5 لسنة 1907 المعدل بالقانون 94 لسنة 1931 بخصمه أو إضافته إلى ثمن الجزء المستولى عليه حسب الأحوال يستوي في ذلك، على ما جرى به قضاء "حكومة النقض" - أن تكون المحكمة قد أتبعته الإجراءات القانونية في نزع الملكية أم لم تتبعها لأن نص تلك المادة الذي يوجب عند تقدير التعويض مراعاة قيمة الزيادة أو النقص في قيمة الجزء الذي لم ينزع، إنما يقرر حكماً في التعويض.

نستخلص مما سبق أن التشريع المغربي حول القضاء إكمانية الأخذ بعين الاعتبار القيمة المضافة والناقضة الناجمة عن إعلان المنفعة العامة عند تحديد التعويض بشكل يؤدي إلى افتقار ذمته من طرف أو آخر أو إثرائه على حساب الغير، والجدير بالذكر أنه يبقى من حق مالك بناية شمل نزع الملكية جزءاً منها أن يطالب باقتفاء مجموعها بتصريح خاص يوجه إلى نازع الملكية قبل انصرام أجل شهرين من تاريخ نشر مقال التخلي بالجريدة الرسمية.

والملاحظ أن المشرع حرص على عدم الإضرار بالمزرعة ملكيته، حيث خيره بين الاستفادة من تعويض عن فقدان القيمة أو التنازل عن الجزء المتبقي من العقار المزروعة ملكيته، وبالتالي يكون المشرع وفيها لمبدأ عدالة التعويض المستمد من الفقه الإسلامي والقانون الطبيعي<sup>77</sup>.

77- العربي محمد مياذ، الحق في التعويض العادل لمن نزع السالفة لأجل المنفعة.

## المطلب الثالث : دور القضاء في حماية نزع الملكية

يشكل القضاء مصدرا أساسيا لحماية الملكية الخاصة فالسلطة القضائية ظلت ردحا من الزمن حامية للملكية الخاصة من جميع الاعتداءات التي تتعرض لها تتجلى هذه الحماية في رقابة القضاء لأعمال الإدارة فالإدارة ملزمة دائما بالخضوع للقانون في كل الأعمال التي تقوم بها وكل تجاوز للقانون يفسح المجال للقضاء للتدخل لحماية حقوق الأفراد وحررياتهم. ادن نستنتج ان الملكية الفردية تصنفها النظم القانونية المقارنة ضمن الحريات الفردية العامة فهي من الحريات الأساسية التي تسعى كل التشريعات حمايتها من كل اعتداء فأدرجها دستور 1996 ضمن الحقوق و الحريات و نصت المادة 52 ف1 على أن: " الملكية الخاصة مضمونة.....".

إن نزع الملكية كامتياز يمكن للدولة بمقتضاه أن تقوم بإجبار المواطنين على التنازل عن أموالهم و حقوقهم العقارية بهدف تحقيق مشاريع ذات النفع العام مقابل تعويق عادل و مسبق المادة 20 من دستور 1996 ( لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي ، عادل و منصف) .

حيث تشكل رقابة القضاء لأعمال الإدارة في نظام نزع الملكية لمنفعة العامة أحد أهم الضمانات المفروضة في هذا النظام خاصة وأن الإدارة تكون طرفا في هذا الموضوع فهي التي تقوم بنزع الملكية وهي التي تقوم بكتابة الإجراءات

## التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

اللازمة لاتمام هذه العملية وبالتالي تعد الرقابة القضائية ضماناً حقيقية لمنزوعي الملكية لما تخوله من حماية أكيدة ضد الانتهاكات التي قد تمس الملكية الخاصة. وتتم حماية القضاء للملكية الخاصة في هذا المجال عبر الدعاوي التي يرفعها منزعو الملكية ضد انحرافات نازع الملكية فقد تتمثل في دعوى إلغاء قرار المنفعة العامة أو دعوى التعويض وكذلك الدعوى الرامية إلى وقف الاعتداء المادي.

قبل التطرق لرقابة القضاء من أجل حماية الملكية الخاصة سوف نذكر الاجراءات الإدارية اللازمة للقيام بنزع الملكية أولاً. ثم نفضل دور القضاء في حمايتها .

### أولاً: إجراءات نزع الملكية

لقد حدد المشرع في المادة 03 من قانون 11/91 الإجراءات الواجب على الإدارة إتباعها لاكتساب الأملاك و الحقوق العقارية الأخرى ، و الهدف منها هو حماية الملكية الفردية ضد التعسفات غير المشروعة الصادرة من الإدارة ، هذه الإجراءات هي:

1. التصريح بالمنفعة العمومية.

2. تحديد كامل الأملاك و الحقوق العينية القابلة للنزاع.

3. تقييم الأملاك المنزوعة.

4. التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك.

5. قرار نزع الملكية.

و هي إجراءات إلزامية و خاضعة لرقابة القاضي الإداري الذي يستطيع إبطال قرارات الإدارة التي اتخذت خرقاً لهذه الإجراءات .

أ- التصريح بالمنفعة العمومية : هو إجراء أساسي و لا يكون ممكناً إلا إذا سبقته إجراءات أخرى من أهمها: فتح تحقيق عمومي تقوم به اللجنة المعنية بذلك.

## التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

و يخضع كل قرار نزع الملكية إلى التحقيق مسبقا و ذلك وجوبا و إلزاما و يقع هذا القرار تحت طائلة البطلان و كذا نشر التقرير الخاص بهذا التحقيق بمقر البلدية المعنية ، كما يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور. و القرار الذي يقضي فتح تحقيق يحتوي على: تاريخ فتح التحقيق و نهايته و الهدف من العملية و مكان الأشغال.

-تقدم اللجنة المعنية إلى السلطة التي عينتها تقريرا كتابيا تبين فيه استنتاجاتها حول طابع المنفعة العامة و ذلك في ظرف 15 يوما ، تتخذ الإدارة بعد ذلك قرار التصريح بالمنفعة الذي يخضع لإجراءات جوهرية تؤدي مخالفتها إلى إبطالها من طرف القاضي الإداري - التبليغ لكل واحد من المعنيين - النشر في الجريدة الرسمية - التعليق في مقر البلدية.

موضوع قرار التصريح من أجل المنفعة العامة و علاقته بدعوى الإلغاء.:

لقد أعطى المشرع في قانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية الحق لكل شخص له مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.

-بالنسبة لقواعد الاختصاص:

-المادة 7 ق إ م : الغرفة الجهوية هي المختصة بالنظر في قرار التصريح بالمنفعة العمومية الصادر عن الوالي (

الوالي هو المختص بقرار التصريح عندما تقع الأملاك على تراب ولايته).

-مجلس الدولة عندما يكون القرار الخاص بالتصريح بالمنفعة العامة صادر من طرف الوزير و ذلك عندما يتعلق الأمر بأموال تقع على أكثر من ولاية.

-بالنسبة للمواعيد: المشرع أضاف عليها الطابع الاستعجالي و أخرجها من القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية .

-ميعاد الطعن القضائي أمام الغرفة الجهوية و مجلس الدولة هو شهر واحد ابتداء من تاريخ التبليغ أو النشر و القصد من تقصير المواعيد هو السهر على حسن سير المرافق العامة حين أدائها لمهامها

-بالنسبة للتظلم الإداري المسبق: يستبعد في كلتا الحالتين :



رقابة القاضي الإداري على الإجراءات السابقة لقرار التصريح بالمنفعة العامة و على قرار التصريح بالمنفعة العامة.

إذا ما التمس القاضي الإداري بطعن أو بدعوى فإنه:

-يتأكد من مدى إحترام الإدارة لكل الأحكام و الإجراءات المنصوص عليها في قانون 11/91

-التأكد من جدية المحاولة في اقتناء الملك بالتراضي.

-يتعين من قرار لجنة التحقيق و الأعضاء المكونين.

-يتأكد من التبليغ و النشر و يقف على قواعد الاختصاص.

-يقدر القاضي طابع المنفعة العامة.

إن الدعوى التي يرفعها الطاعن هي دعوى تجاوز السلطة و التي ليس لها مبدئيا الأثر الموقوف للقرارات الإدارية و

خروجا عن المبدأ أجاز للقاضي الإداري توقيف إجراءات نزع الملكية إذا كان الطلب غير مؤسس على وسائل قانونية و

جدية و يرى خطورة في العملية.

إن الدعوى التي تنصب أو ترفع ضد قرار التصريح بالمنفعة العامة يمكن أن تؤسس على العيوب التي تصيب القرار

الإداري و التي تتمثل في ما يلي:

1. عيب عدم الاختصاص.

2. عيب الشكل و الإجراءات.

3. عيب إنحراف السلطة.

4. عيب مخالفة القانون.

1- عيب عدم الاختصاص- :عندما يصدر القرار الإداري الخاص بإجراءات نزع الملكية و المتعلق بالتصريح بالمنفعة

العامة من سلطة إدارية غير مختصة حسب ما حدده المشرع في قانون نزع الملكية و الذي خول اختصاص إصدار

القرار إلا من طرف الوزير –الوالي إذ لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر القرار الذي يخص إجراءات

نزع الملكية.

2- عيب الشكل و الإجراءات: مثلاً عيب الإجراء: كإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة دون إجراء تحقيق أو الخطأ في تشكيل لجنة التحقيق. ، و مثلاً عيب الشكل: نقصان الوثائق في ملف التحقيق الإداري كإجراء من إجراءات نزع الملكية.

3- عيب انحراف السلطة: إن القاضي الإداري يتحقق من وجود المنفعة العامة و إذا ما تأكد و ثبت له أن التصريح بالمنفعة العامة كان بقصد تحقيق مصلحة أو منفعة خاصة فإنه يكون هناك انحراف السلطة .

4- عيب مخالفة القانون: إن القاضي الإداري هو قاضي وقائع و قانون فيبحث في الواقعة المادية و عن وجودها و صحتها و ليتأكد من السبب الذي على أساسه بنيت الإدارة قرارها.

ب- قرار تحديد كامل الأملاك و الحقوق العينية القابلة للنزاع: و هي مرحلة تلي قرار التصريح بالمنفعة العمومية و تتم عن طريق فتح تحقيق تحدد فيه الأملاك العقارية و الحقوق العقارية و هوية المالكين و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، يقوم بهذا التحقيق و يعينه الوالي.

يشتمل قرار التعيين وجوباً و تحت طائلة البطلان على ما يلي:

-إسم و لقب المحافظ.

-تاريخ و بداية و نهاية القرار.

-ينشر قرار التعيين وجوباً في الجريدة الرسمية.

ج-تقييم الأملاك: تقوم به مصلحة إدارة أملاك الدولة و يتم في شكل تقرير يقدم إلى الوالي إستناداً إلى تصريح قرار بالمنفعة العامة و التحقيق الذي قام به المحافظ.

و يستند في تقدير التعويض إلى القيمة الحقيقية للأملاك حسب طبيعتها أي من حيث كونها أراضي فلاحية أو صالحة للبناء و استعمالها و موقعها و ذلك لتفادي التحايل من الإدارة .

د-التصريح بقبالية التنازل عن الأملاك-: يكون هذا التصريح بقرار من الوالي يعرض فيه مبلغ التعويض لكل الملاك المعنيين بنزع الملكية بعد تحديد قائمتهم و حقوقهم و قائمة العقارات المعنية و طريقة الحساب لتقديم مبلغ التعويض .

هـ-القرار الخاص بنقل الملكية-: إن نقل الملكية تتم بعد حصول الإدارة على اتفاق بالتراضي أو حصولها على حكم يؤهلها بوضع اليد على الاموال المعنية.

-المشرع الجزائري أضاف على كل هذه الإجراءات الطابع الإداري.

دعوى التعويض في مجال نزع الملكية:

إلى جانب دعوى تجاوز السلطة التي يمكن أن تنصب على أي قرار من قرارات نزع الملكية توجد دعوى التعويض التي إعادة النظر في مبلغ التعويض المقترح من الغدرة و التي تحدده من جانب واحد و لا تكون مشاركة الطرف الآخر إلا بالمشاركة أو الرغبة من الإدارة النازعة للملكية ، تقترح مبلغ التعويض في قرار قابل للتنازل عن الأملاك و يحق للأشخاص المنزوع ملكيتهم أن يفصحون عن المبلغ الذي يطالبونه في مدة 15 يوما بعد تبليغ القرار إليهم و في حالة عدم الاتفاق على المبلغ جاز للطرف المعني أن يرفع دعوى أمام القاضي المختص خلال شهر الذي يلي تبليغ القرار و يباشر القاضي الإداري تحديد التعويض من جديد.

1-الجهة المختصة في التعويض: المادة 7 ق إ م: المجلس القضائي ( الغرفة المحلية).

2-مواعيد الطعن: حددت ذلك المادة 39 من المرسوم التنفيذي 126/81 و هو شهر واحد من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل عن الأملاك.

3-سلطات القاضي الإداري في مجال التعويض: له السلطة التقديرية الكاملة في تحديد مبلغ التعويض و القاضي مقيد بطلبات الخصوم فلا يجب أن يتجاوز تقديره المبلغ الذي طلبه المنزوع ملكيته و لا أن يقل عن ما اقترحتة الإدارة النازعة للملكية.

في مجال التعويض العيني: يفصل القاضي في أي خلاف يخص تعادل الأمكنة .

### ثانيا دور القضاء في منح التعويض العادل:

إن نزع الملكية العقارية لا يتم قانونا إلا مقابل تعويض عادل وهذه قاعدة أساسية في نظام نزع الملكية لا محيد عنها. ووصولاً لهذه الغاية وضع المشرع مجموعة من الآليات والوسائل، فقد فرض أن يتم تقويم العقار المنزوع من قبل

لجنة إدارية تضم متخصصين في ميدان العقار وبتحويل القضاء بالحكم بالتعويض، فالإدارة لا يمكنها أن تكون خصما وحكما في نفس الوقت. لذا كان لا بد على القضاء التخلص من هاجس المال العام انصياعا لرغبات الإدارة لأن الأمر في الحقيقة يتعلق بتعد على الملكية لا الإضرار والإجحاف بهم أكثر عن طريق إقرار تعويض غير مناسب وغير عادل. إن دور القضاء يتجلى في خلق توازن حقيقي بين مصالح الخواص ومصالح الإدارة في حماية المال العام.

وهكذا أصبح القضاء المغربي مؤخرا يسير في منح تعويض عادل، ففي قرار للمحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ

25 نونبر 1997 ( 13 ) ورد فيه:

"وحيث أن الطرف المدعى عليه في مبلغ التعويض ملتصقا بإجراء خبرة لتحديد القيمة الحقيقية للعقار موضوع نزع الملكية وكذا المنشآت القائمة عليه. وحيث أمرت المحكمة بإجراء خبرة فأفاد الخبير بأن الثمن المناسب هو 850 درهم ل م 2 وثمان السياج الموجود 10.000 درهم أي ما مجموعه 435.850 درهم. وحيث التمس الطرف المدعى عليه المصادقة على تقرير الخبرة، في حين لاحظت المدعية عدم موضوعيتها والتتمت إجراء خبرة مضادة مع استعدادها لدفع التعويض قدره 200 درهم للمتر المربع.

لكن حيث أن بعد اطلاع المحكمة على تقرير الخبرة تبين أنه جاء مستوفيا لكل الشروط الشكلية والموضوعية وراعى كل المعطيات الضرورية لذا ارتأت المصادقة عليه مع تعديله جزئيا فيما يخص ثمن الأرض وذلك بتخفيضه إلى الحد المعقول الذي تراه مناسبا في مبلغ 800 درهم، كما جاء في تقرير الخبرة الأولى فتكون بذلك قيمة الأرض 400.800 درهم وقيمة السياج أي ما مجموعه 400.800 درهم، فقد اعتمدت المحكمة الإدارية في هذا القرار تقرير الخبرة الذي قدمه الخبير والذي قدر فيه قيمة العقار دون أن تعند بالتعويض الذي حددته الإدارة والذي كان هزيلا و لا يتناسب البتة مع القيمة الحقيقية للعقار والقاعدة التي طبقها هذا القرار هي أن للمحكمة سلطة تقديرية في تحديد ثمن الأرض في إطار دعوى نزع الملكية استنادا لموقع العقار ومزاياه وباقي المعطيات الأخرى .

وفي نفس الاتجاه هناك قرار للمجلس الأعلى صادر عن الغرفة الإدارية<sup>(78)</sup> ورد فيه: "للمحكمة في إطار سلطتها التقديرية تحديد قيمة المتر المربع للأرض المنزوعة للمصلحة العامة دون التقيد بالقيمة المحددة من طرف الخبير اعتمادا على ثمن بيع مجاورة أساس التقدير هو مساحة الأرض المنزوعة وموقعها وتجهيزها".

وفي هذا القرار تأييد لموقف المحكمة الإدارية السابقة، وجاء في قرار آخر لمجلس الأعلى<sup>(79)</sup> "أن اعتماد المحكمة على التعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم مقابلا عن نزع الملك بدون القيام بأي إجراء من إجراءات التحقيق يكون قرارها غير مرتكز على أساس سليم وواجب الإلغاء".

فكل هذه الأحكام والقرارات تبرز التطور القضائي في ميدان منح تعويضات عادلة والابتعاد عن التعويضات الهزيلة حماية للطرف الضعيف المتمثل في منزع الملكية.

### ثالثا : دور القضاء في دفع الاعتداء المادي

يجدر بنا في البداية تبيان ما هو الاعتداء المادي؟ وما هو تعريفه؟ ثم التطرق الي دور القضاء في دفع هذا الاعتداء. ليس هناك تعريف واحد للإعتداء المادي، وذلك لما يشوبه من التعقيد والغموض، فتعددت التعريفات الممنوحة للإعتداء المادي حتى أضحى لكل باحث تعريفه المتميز، كما اتفق الفقه والقضاء في توحيد الإعتداء المادي سواء في فرنسا مهد هذه النظرية، أو في باقي الأقطار التي انتقلت إليها هذه النظرية خاصة دول شمال إفريقيا ومنها الجزائر.

فبالنسبة للفقه الفرنسي نجد أن الأستاذ Delaubader عرف الإعتداء المادي على أنه "اعتداء يقع أثناء تنفيذ الإدارة لعمل مادي يتضمن عدم مشروعية على حق الملكية أو على طريق عامة"

أما Hauriau فعرفه أنه "قيام الإدارة بأعمال خارج حدود سلطاتها أو خارج نطاق الإيواءات التي حددها القانون لها":

أما بالنسبة للفقه المغربي ، فقد اختلف بدوره إلى اتجاهات متتابعة، فمنهم من تفادى طرح أي تعريف لمفهوم الإعتداء المادي، ومنهم من اكتفى بإيواء الفقه الفرنسي، أما البقية فقد ابتهدوا في تعريف هذا المفهوم.

78 قرار المجلس الاعلى عدد صادر بتاريخ 6/3/97240 الغرفة الادارية/ ملف اداري عدد 939/1/9 منشور مجاة رسالة المحاماة عدد 15 ص 85 .  
79 قرار المجلس اداري عدد 217/96 بتاريخ 24/10/9 منشور مجلة الاشعاع عدد 15 ص 163 .

هكذا عرف الأستاذ الوزاني شاهدي الاعتداء المادي بأنه "كون الإدارة ترتكب أثناء قيامها بنشاط مادي تنفيذي

عدم مشروعية جسم ظاهر من شأنه أن يتضمن اعتداء على حق الملكية أو مساس بحرية من الحريات"80

لإن الأستاذ عبد الله حداد يذهب إلى أنه "تعتبر الإدارة مرتكبة للاعتداء مادي إذا ما ارتكبت خطأ بسببها أثناء

قيامها بعمل مادي يتضمن اعتداء على حرية مواطن أو على عقار مملوك لأخذ الأفراد"81 .

إن الإدارة أو من يقوم مقامها عندما تضع يدها على عقار مملوك ملكية خاصة دون أن تكون معتمدة في

عملها على سند قانوني صحيح ودون أن تتبع اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تكون قد ارتكبت اعتداء

ماديا على الملكية الخاصة.

ويرى الفقيه الفرنسي دلو بادير أنه يكون هناك اعتداء مادي "عندما ترتكب الإدارة في حالة قيامها بنشاط مادي

ذي طبيعة تنفيذية عدم مشروعية واضح وجسيم من شأنه أن يتضمن اعتداء على حق الملكية أو مساسا بحرية من

الحريات العامة".

فعناصر الاعتداء المادي تتجلى في:

- ارتباط عمل الإدارة بخطأ جسيم يخرج به عن حدود المشروعية بحيث يجعله منعدم الصلة بوظائف السلطة

العامة.

- أن ينتج عن الاعتداء المادي مساسا كبيرا بحق الملكية والحقوق العينية الأخرى وبالحرريات الإنسانية.

- أن يرتبط بإجراء مادي تنفيذي إذ لا يكفي اتخاذ قرار من جانب الإدارة وإنما يجب أن تبادر الإدارة في تنفيذه

ماديا أو تشرع في التهييء لتنفيذه.

وإذا كان القضاء الإداري يعد قضاء الشرعية فإن دفع الاعتداء المادي يعد من صميم مبدأ الشرعية فالقاضي

هو حامي الملكية الخاصة وحارسها من كل مساس أو اعتداء من جانب الإدارة أو من يقوم مقامها وقد اضطلع القضاء

العادي بهذا الدور قبل نشوء المحاكم الإدارية واليوم وبعد أن أصبحت المحاكم الإدارية صاحبة الولاية العامة في

80 الحسن الوزاني شاهدي "الإعتداء المادي و انتصام قاضي المستعجلات"، المنشور في المجلة المغربية للقانون العدد 3 سنة 1985 ص159.

81 عبد الله حداد " القضاء الإداري المغربي على ضوء القانون المحدد للمحاكم الإدارية" ص 119

النزاعات الإدارية فإن المحاكم الإدارية بدأت تعتبر نفسها هي المختصة في نزاعات الاعتداء المادي. وهكذا يحق للملاك الخواص طلب حماية القضاء كلما تعرضت حق الملكية لاعتداءات، فعمل الإدارة إذا لم يتم في إطار قانوني سليم يعد عملا ماديا ونزوح عنه طبيعته الإدارية. فإذا استولت الإدارة على عقار مملوك ملكية خاصة دون أن يكون تدخلها مسبقا بقرار تعلن فيه عن المنفعة العامة، يعد هذا اعتداء ماديا وانتهاكا لحق الملكية الخاصة ويحق للقضاء آنذاك طرد الإدارة من العقار مادام إن الإدارة بتصرفها هذا قد قلبت الوضع إلى وضع غير صحيح ويكون للقضاء إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وإرجاع الأمور إلى طبيعتها ووضعها الصحيح.<sup>(82)</sup>

فصحة كل عمل ترتبط بمدى احترامه لقواعد القانون ومادامت قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة من النظام العام، فلا يمكن مخالفتها.

وهكذا ذهب المجلس الأعلى في إحدى قراراته<sup>(83)</sup> "إن إدارة الأملاك المخزنية مسؤولة عن وضع اليد على قطعة أرضية وتحويلها إلى ساحة عمومية دون اتباع مسطرة نزع الملكية ويخول للقضاء إيقاف كل اعتداء مادي من جانب الإدارة".

كما جاء في قرار آخر<sup>(84)</sup> "إن الدولة مسؤولة عن الضرر الحاصل للمالك باستيلائها على ملكه وإقامتها فيه مؤسسة عمومية دون موافقة ودون سلوك مسطرة القانونية التي يرسمها ظهير 1982/5/6 المتعلق بنزع الملكية". بل ذهب إلى تقرير مسؤولية الدولة في التعويض عن الأضرار الناجمة عن احتلالها ملك الغير في إطار القواعد العامة المقررة في الفصل 79 ق.ل.ع. ويحق للقضاء الاستعجالي في حالة الاعتداء المادي إيقاف هذا الاعتداء وطرد الإدارة من عقار الغير مادام الاستيلاء تم بطريقة غير قانونية.

وخلاصة القول ونحن بصدد استعراض موقف القضاء الجزائري من حماية الملكية الخاصة عن نزع الملكية للمنفعة العامة، أن هناك تطور إيجابي على صعيد مراقبة أعمال الإدارة وتقديرها لشرط المنفعة العامة، وقد تأكد الدور القضائي الهام كذلك في الموقف الذي اتخذته في حالة الاعتداء المادي أو فرض طرد الإدارة من العقار المستولى عليه

<sup>82</sup> قرار المجلس الأعلى المغربي عدد 345 ملف اداري 54269 قضاء المجلس الاعلى عدد 26 ص 137 .  
<sup>83</sup> قرار المجلس الأعلى المغربي عدد 4 بتاريخ 3 نوفمبر 1972 مجموعة قرارات المجلس الاعلى 1971/1972 ص 323.  
<sup>84</sup> قرار عدد 3224 بتاريخ 1/2/931 ملف مدني 893611 قضاء المجلس الاعلى عدد 47 ص 27 .

بطريقة غير قانونية رغم ما أثاره من انتقاد اعتمادا على قانون 11/90. كما بدأنا نشهد أن التعويضات الممنوحة لمنزوعي الملكية أصبحت تصل إلى حدود معقولة ولم تعد تستجيب لما كانت تحدده الإدارة من تعويضات هزيلة جدا.

# الفصل الثاني



## الفصل الثاني : إجراءات التعويض عن نزع الملكية و المنازعات المترتبة عنها

تنص كل الدساتير الجزائرية على تعويض المنزوع ملكيته وذلك حماية للملكية الفردية التي هي حق طبيعي للفرد وعليه يجب توفر مبلغ التعويض المقترح لدى الخزينة العمومية. وللقاضي التدخل لتحديد مبلغ التعويض قبل استيلاء الإدارة على الأموال كما يحدد القانون طرق تقييم المال وذلك بالنظر إلى المصلحة الخاصة والمصلحة العامة حتى يكون التعويض منصف وعادلا ولا يؤثر بلا سبب على حساب المجتمع .

### المبحث الاول : الإجراءات القانونية للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية :

من خلال دستور 1976 ودستور 89-96. إن المساس بالملكية الفردية عندما تبرره المنفعة العامة ينتهي إلى تعويضات ومن شأنها أن تغطي كافة الأضرار وعليه فقد نصت الدساتير الجزائرية والقوانين الخاصة على التعويض الناجم عن نزع الملكية للمنفعة العمومية فقد جاء في دستور 96 في المادة 20 منه على أنه : " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون وبترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف."

## التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

وجاء في دستور 79 من المادة 17 منه على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"

وجاء في دستور 79 من المادة 17 منه على أنه: "حرمان الفرد من ملكيته يمكن لا في إطار القانون وبمقابل تعويض عادل ومنصف" وجاء في قانون رقم 91-111 المؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وفي المادة الأولى منه: "عملا بالمادة 20 من الدستور 89 يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف.

فإذا قارنا بين الأحكام الواردة في دستور 76 والأحكام الواردة في دستوري 89 و 96 نجد أن المادة 17 من دستور 76 خلت ولم تشترط على أن التعويض يكون قبلي وهذا يشكل خطورة كبيرة على ملكية الأفراد بينما وضع الدستوريين اللاحقين له (89-96) والقانون المتعلق بتنظيم نزع الملكية رقم 91-11 حماية أوفر للملكية الفردية واعتبر التعويض يجب أن يكون تعويضا عادلا ومنصفا ومسبقا.

غير أن شرط الأسبقية هذا لم يتطرق له المادة 21 التي تتكلم فعلا عن التعويض حيث جعلت التعويض عادل ومنصف فقط أما المادة الأولى من نفس القانون أي قانون 91-11 تطرقت إليه بصفة عامة ولم تتطرق إليه المادة 21 هذا من جهة ومن جهة ثانية فإن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 هذا المرسوم بدوره لم يتطرق إلى شرط الأسبقية في التعويض حيث نصت المادة 32 منه على أنه يجب أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا. وهذا ما أكدته القضاء الجزائري وخاصة الغرفة الإدارية للمحكمة العليا عاملة بهذا الإطار القانوني، لقد أكدت على أن الاستلام مقيدا بإيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية.

\* طبيعة الأضرار القابلة للتعويض

هناك نوعين من الأضرار: أضرار مادية وأخرى معنوية.

\* تعويض الأضرار المادية :

وهي فقدان ملك أو أي حق عقاري تمكن إثباته مع أنه يجب أن يكون ذلك الضرر ناتج عن نزع الملكية أي توجد علاقة سببية.

## التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

كما يشترط أن يكون الضرر مؤكداً أي غير محتملاً حيث تمكن إثباته فوراً وقابل لتعويض.

\* تعويضات الأضرار المعنوية :

هذا النوع من التعويضات لا يكون إلا إذا استعملت الإدارة طرق غير شرعية في نزع الملكية حين إذن تكون الإدارة قد خرقت حقاً من الحقوق المقدسة وهو حق الملكية. وعليه فعلى صاحب العقار أو العين المنزوع ملكيتها أن يثبت ذلك أمام الجهة القضائية المختصة لتحكم له بالتعويض المعنوي من جراء عدم احترام الإدارة للإجراءات القانونية على صاحب العقار أن يثبت ابتزاز الأداة له في نزع الملكية.

وقد نظم المشرع نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 وفي الجانب العملي فإن المنازعة الإدارية حول نزع الملكية تقتضي وجود عناصر ثلاث تتمثل في قرارات وهي قرار التصريح بالمنفعة العمومية، قرار نزع الملكية ثم قرار التعويض ولا يكتمل موضوعنا إلا بالتطرق إلى هذه القرارات كل على حدى:

1-منازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية

نعني بمنازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية هنا الجهة التي يمكن رفع دعوى الإلغاء أمامها والآثار المترتبة عن الإلغاء . ولكي يعتبر هذا القرار قانونياً لابد من توفره على الشروط التالية :

- ان ينشر في الجريدة الرسمية او في مدونة القرارات الادارية الخاصة بالولاية حسب الحالة

- ان يتم تبليغه للمعنيين

- ان يعلق على لوحة الاعلانات في البلدية المتواجد فيها الملك المطلوب نزع ملكيته

هذه الشروط نصت عليها المادة 11 من القانون المتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، وغياب شرط منها يعرض القرار للطعن فيه بالالغاء امام القضاء الاداري .

ويصدر هذا القرار سواء بقرار وزاري مشترك من الوزير المعني ووزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير

المالية اذا كانت الممتلكات او الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين او اكثر .

او من طرف الوالي اذا كان الحق المراد نزعه في تراب ولاية واحدة وهذا حسب ما ورد في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 11/91. وقد جاء في القانون 11/91 انه يحق لكل ذي مصلحة ان يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة من غير ان يشير إلى إجراءات خاصة مما يدعونا الى اللجوء الى الإجراءات العادية المتبعة لدى المحاكم الإدارية غير انه تجدر الإشارة الى ان القانون 11-91 اوجب ميعاد أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار او نشره لقبول الطعن وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية .

ولعل هذه المواعيد تطبق في كلتا الحالتين سواء كان التصريح صادر بقرار وزاري مشترك أي ادارة مركزية او كان صادرا عن الوالي كما ان الفصل في الدعوى بحكم ابتدائي يكون في اجل شهر من الطعن وجهة الاستئناف خلال اجل شهرين من تاريخ الطعن بالاستئناف وهذه الإجراءات غير واردة بقانون الإجراءات المدنيةية .

إن رفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية يكون أمام الجهة القضائية التي تقوم بالفصل في المواد الإدارية. أما بالنسبة للقرار الصادر عن الوالي يكون من اختصاص المجالس القضائية المختصة إقليميا وهي خمسة مجالس : مجلس الجزائر ، قسنطينة ، وهران ، بشار ، ورقلة .

أما بالنسبة للقرار الصادر عن الوزير فيكون من اختصاص المحكمة العليا بالطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية يكون بيد المحكمة المختصة وهذا حسب الأشكال التي جاء بها قانون الإجراءات المدنيةية ، هذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 13 من قانون 11-91.

أما الفقرة الثانية من نفس المادة فتجعل مهلة رفع الدعوى في شهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره غير أننا اذا رجعنا إلى قانون الإجراءات المدنيةية فنجد أن مواعيد رفع الدعوى أمام المجالس هي أربعة أشهر وأما أمام المحكمة العليا فهي شهرين. والمشرع بهذه المادة 13 خالف قانون الإجراءات المدنيةية إذا جعل ميعاد الطعن هو شهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغ القرار ونشره هذا من جهة ومن جهة أخرى فإنه إذا كان لا بد من وجود التظلم الإداري المسبق ضروري أمام المحكمة العليا فان المشرع قد استبعده ، اذ لم يتطرق اليه في المادة 13 من قانون 11-91 رغم أن المادة 275 من قانون الإجراءات.

أما في الفقرة الثالثة من المادة 13 فقد نصت على أنه: "وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية"، حيث ان دعوى الإلغاء تؤدي إلى توقيف الإجراءات الإدارية حتى الفصل في النزاع من قبل الجهة القضائية المختصة اذ يوقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

ان الحكم الصادر عن المجلس هو ابتدائيا قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا أي انه ابتدائي ونهائي وبالرجوع إلى الفقرة الأولى من المادة 14 من قانون 91-11 نجد أنها تعطي للقاضي مهلة شهر واحد لإصداره. أما في الفقرة الثالثة من نفس المادة فتجعل للجهة القضائية المختصة بالفصل عن طريق الاستئناف مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الطعن بالاستئناف ، أي رفع دعوى الاستئناف كي تصدر حكمها ، وهذا ربما للوقت.

هذا الحكم القضائي النهائي يكون غير قابل لاعتراض الشخص الذي هو طرف في النزاع ولا يكون قابلا لاعتراض الغير الذي ليس طرفا في الخصام حيث تنص المادة 15 من قانون 91/11 على أنه: "يعتبر الحكم القضائي النهائي حضوريا بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفا في الخصام أم لا" وتأسيس دعوى الإلغاء تكون حسب الأحوال:

**أما لعدم الاختصاص أو عيب الشكل ومخالفة القانون أو الانحراف في استعمال السلطة.**

فأما عدم الاختصاص فيظهر عندما تعدي سلطة إدارية على صلاحيات وامتيازات سلطة إدارية أخرى كأن يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن الوالي وهو في حقيقة الأمر يقتضي هذا القرار قرار وزاريا مشترك.

أما عيب الشكل فيثور في حالة إهمال السلطة الإدارية لإجراء جوهري لابد عليها القيام به كان تمتع عن تعيين لجنة التحقيق أو تعيين شخصين اثنين بدلا من ثلاثة أشخاص المنصوص عليها في لمادة 5 من قانون 91-11 .

أما الانحراف في استعمال السلطة فيظهر مثلا عن ما يتم التصريح بأغراض امتلاكية خاصة يكون الهدف من ورائها المصلحة الخاصة وليس المنفعة العمومية ، فيكون التصريح بالمنفعة العمومية ولكن في حقيقة الأمر لا وجود للمنفعة العمومية ، وانما كان الغرض هو تحقيق منفعة خاصة للإدارة القائمة لنزع الملكية أو غيرها.

وأما عن مخالفة القانون فتظهر مثلا عندما لا تقوم الإدارة بالإشهار عندما يكون الإشهار إجباريا . هذا فيما يخص الجهات القضائية التي ترفع أمامها دعوى الإلغاء وتأسيس هذه الدعوى .

## التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

أما فيما يخص الآثار المترتبة عن الإلغاء فإن كافة القرارات الإدارية اللاحقة تصبح غير شرعية ما عدا التحقيق ما لم تتغير الظروف وتصبح نقل الملكية ووضع اليد عليها غير ممكنا.

إن الإجراءات سابقة الذكر الخاصة بالتصريح بالمنفعة العمومية هدفها هو محاولة إيجاد توازن بين المصلحة العمومية والحقوق الفردية المجسدة في ضمان حق الملكية.

وبعد القيام بالتصريح بالمنفعة العمومية وتتم جميع الأشكال سالفه الذكر تنتقل الى تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها .

التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك يحزر القرار الداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية.

ويشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزعم نزع ملكيتها ، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان لهوية المالك أو صاحب حق الملكية. كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه.

يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين ، ويرفق إذا أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه .

\*يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي ويودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون.

للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستيلاء الأموال ، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال وينشر القرار القضائي الخاص باستيلاء الأموال بالسجل دون المساس بالموضوع.

**\* القرار الإداري الخاص بنقل الملكية**

يحرر قرار إداري لاتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية :

\*إذا حصل اتفاق بالتراضي

\*إذا لم يقدم أي طعن خلال مدة شهر من تاريخ التبليغ.

\*إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

ثم يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية الى المنزوع منه الى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري و عندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن.

ان المشرع حدد ثلاثة حالات تمكن السلطة الإدارية من إصدار قرار نقل الملكية الذي يسمح للمستفيد من هذا الإجراء وضع اليد على الأملاك. وتجدر الإشارة الى أن نقل الملكية في القانون الفرنسي لا تتم الا عن طريق أمر قضائي ، أما القانون الجزائري يعتمد على إجراءات إدارية فقط .

الحالة الأولى :

إن حصل اتفاق بالتراضي والتساؤل هنا هو هل ضروري أن يصدر قرار إداري لاتمام نقل الملكية لن الاتفاق قد يكفي إذا تم الإشهار عليه.

الحالة الثانية :

إذا قبل المالك مبلغ التعويض أو امتنع عن الدعوى القضائية يصبح عند انتهاء المهلة القانونية المحددة بشهر واحد اتفاق ضمني بين الطرفين.

الحالة الثالثة :

إذا صدر قرار نهائي سواء من المجلس القضائي او من المحكمة العليا.

قرار نزع الملكية يخضع إلى إجراءات التبليغ لكلا الطرفين المالك والمستفيد من نزع الملكية كما يخضع إلى الإشهار العقاري.

ويترتب على قرار نزع الملكية آثارا من بينها حق الإدارة في جبر المالكين على إخلاء الأماكن المراد نزعها ، وهنا نجد أن القانون لم يعطي مهلة لاخلاء الأماكن بل تركها مفتوحة الأمر الذي يؤدي بالإدارة الى تصرفات يصعب الحد منها.:

2- قرار نزع الملكية وقرار تقدير التعويض :

فصل قانون 91-11 في طبيعة القرار القاضي بتعويض من تم نزع الملكية عنه حيث اهتم المشرع بالطرف المالك للعين او الحق ووجب العدل و الانصاف في تعويضه فنص في المادة 21 من قانون 91-11 على انه "يجب ان يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا و منصفا بحيث يغطي ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية " أما عن قرار نزع الملكية فقد نصت المادة 23 من نفس القانون " يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الاملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية " . ويجب ان يبلغ قرار النزع الى كل مالك او ذوي حقوقه مع اقتراح تعويض نقدي او عيني .

ولكن قد يحدث وان المستفيد لا يقبل بالتعويض المقترح من الادارة او يرفض القرار بنزع ملكيته اصلا فيتجه الى منازعة الادارة وفي ذلك تلزمه المادة 26 من القانون ان يرفع دعواه امام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ الا اذا حدث اتفاق بالتراضي .ولكن الاجل الوارد في المادة متعلق فقط بقرار نزع الملكية او قرار تقدير التعويض دون ان يطال الحق في التعويض أي أي الشخص المالك لا يفقد حقه في المطالبة بالتعويض بمرور الشهر من تبليغه بقرار النزع وانما تحكمه في ذلك مدة التقادم حسب مواد القانون المدني الجزائري

وتجدر الاشارة الى ان يد الادارة ليست مطلقة حتى بعد نزع الملكية اذ ان المشرع قيدها باجل اربع سنوات للبدء باستغلال العين المنزوعة يمكن ان تجدد المدة مرة واحدة بنفس المدة اذا تعلق الامر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية والا حق للمالك الاصلي الذي نزعته منه الملكية او اصحاب الحقوق استعادتها حيث جاء في المادة 10 من قانون 91-11 ".....يجب ان يبين القرار الاجل الاقصى المحدد لانجاز نزع الملكية ولا يمكن ان يتجاوز هذا الاجل اربع (04)

سنوات ويمكن تجديده مرة واحدة بنفس المدة اذا تعلق الامر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية"

كما تنص المادة 32 من نفس القانون " اذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الاشغال المزمع انجازها في الاجال

المحددة في العقد او القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن ان تسترجع ملكية العقار بناء على طلب من المنزوع

منه او اصحاب الحقوق "ولم يورد المشرع اجراءات اخرى اكثر تفصيلا في كيفية استعادة المالك الاصلي لعيه

المنزوعة .



### الاستعمال الفعلي للعقار المنزوع الاتفاق الودي على تقدير التعويض:

يقصد بالاستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فوراً وحيازت هـ. ف التعويض العادل والمنصف يقتضي أن يؤخذ في التقدير المنافع الاستعمالية لصاحب العقار المنزوع وليس فقط مساحة العقار ، فالمشرع الجزائري لم يورد أي حكم لاحتمال تغيير الاستعمال في حين أن المشرع الفرنسي في المادة 21 من قانون نزع الملكية (85) .نص على أن الأملاك تقدر وفق قيمة استعمالها الفوري سنة قبل التحقيق، و الاستعمال الفعلي ي شترط فيه أن يكون ممكناً ومشروعاً.

لقد جاءت الإشارة إلى الاتفاق الودي في المادتين 26 و 29 من قانون 11/91 قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة دون تحديد لشكل الاتفاق أو تحديد آثاره. والاتفاق الودي على التنازل يجعل الإدارة في غنى عن متابعة إجراءات نزع الملكية غير أن الاتفاق الودي على التنازل لا يمتد حتماً إلى التعويض، فقد يفضل المنزوع ملكيته الذي قبل التنازل عن ملكيته أن يطرح مشكلة أو مسألة التعويض على القضاء لعله يجد إنصافاً 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.

### 1 - الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة

لم ينص القانون الجزائري لا القديم لنزع الملكية 48/76 و لا الجديد 11/91 للمنفعة العامة على هذه الحالة لكنها غير مستبعدة علمياً، فقد يحدث أن الإدارة تشرع في البحث عن اختيار العقارات التي تتطلب تنفيذ مشروع ذو منفعة عامة فيتقدم إليها المالك لإبرام اتفاق بالتراضي و يتنازل عن العقار ، فإذا تم الاتفاق على مبلغ التعويض ف إن ذلك يغني عن إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة، و يأخذ هذا الشكل من الاتفاق شكل العقود الخاصة حتى من حيث الاختصاص يكون للقضاء المدني.

<sup>85</sup>انظر :عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 97 و98

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 قراراً بنزع الملكية كمرحلة أخيرة قبل أن يتم تحديد مبلغ التعويض في الحالات الاستعجالية والسرية كما أشرنا إليها من قبل. وقد استقر المشرع الجزائري على بسط رقابته القانونية 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 والذي سبق أن تطرقنا إليها<sup>86</sup>.

### 2- الاتفاق الودي على التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامة

لقد أشار المشرع الجزائري إلى الاتفاق الودي قبل صدور القرار الإداري الخاص بالقابلية للتنازل وذلك في المادة 26 التي حددت مدة رفع الدعوى للطعن في قرار القابلية للتنازل في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي يضع حداً للإجراءات ليأخذ اسماً لم يحدده القانون، غير أنه كيف باسم الأمر بالإشهاد، ويؤكد ذلك والتي تنص على أن "يحرر قرار إداري لإتمام صيغة / نص المادة 29 من قانون 11/ 91

نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- وإذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 في غضون شهر من تاريخ

التبليغ."

والاتفاق بالتراضي يجب أن يكون موضوع إشهاد قضائي ويتم رفع طلب هذا لإشهاد من الإدارة أو من المعني بالأمر.

### المطلب الأول : المرحلة التحضيرية

تمر عملية تحديد التعويض بالمرحلة التحضيرية وهو ما نصت عليه المادة 16 من والتي أشارت إلى التحقيق الجزئي ويكون موضوعه تحديد الأملاك / قانون 11/ 91 والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق الم طلب نزع

<sup>86</sup> انظر قرار المحكمة العليا رقم 05229 الصادر بتاريخ 1989/06/02 المجلة القضائية العدد 02-1992 ص 134 .

ملكيتهم، وأسندت هذه المهمة للمحافظ المحقق الذي هو خبير عقاري لدى المحاكم<sup>87</sup> ويقوم هذا المحافظ المحقق بإنجاز تصميم جزئي للأراضي والبنائيات المطلوب نزع ملكيتها ويبين بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشمولاتها.

هذا وقد سبق وأن رأينا أن طبيعة العقار ومشمم لاته هي من أهم عناصر تقدير التعويض، فالقانون هنا لم يعط للمحافظ

المحقق صلاحية تحديد التعويض المناسب بل منحه مهمة تقنية بحتة، ولذلك لم ترد أية إشارة في القانون إلى إمكانية الطعن بأي طريقة في تقرير المحافظ المحقق ما عدا إمكانية الطعن بالبطلان في قرار تعيينه الذي هو قرار إداري تصدره السلطة المختصة بنزع الملكي<sup>88</sup>، الأمر الذي جعلنا نصف عمله هذا تحت طائلة المرحلة التحضيرية، غير أن

المرحلة التحضيرية هي في الحقيقة أوسع من مهمة المحافظ المحقق، لأن مهمة المحافظ المحقق هي بدورها تحتاج إلى إجراءات تحضيرية تتم عند ال تصريح بالمنفعة العامة، و بالفعل فإن المحافظ المحقق يأخذ من العناصر التي وردت في قرار التصريح بالمنفعة العامة أساساً لعمله<sup>89</sup> ويشهد في آخر تقريره على مطابقة تقريره لهذه العناصر، ويمكن أن

نوجز هذه الإجراءات التحضيرية المتعلقة

بالتعويض كالتالي:

1-وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور.

2-حق اللجنة في الاستماع لأي شخص وتدوين المعلومات والملاحظات والاستنتاجات.

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

وبعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإنه ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية ويبلغ كل واحد من المعنيين

ويعلق في مقر البلديات التي يقع فيها العقار المطلوب نزع ملكيته. فكل هذه الإجراءات لها علاقة مباشرة بأصحاب الحق

في التعويض وهي من الأعمال التحضيرية لتحديد التعويض.

<sup>87</sup>انظر: نص المادة 17، من قانون 11/91 المرجع السابق

<sup>88</sup>انظر: نص المادة 12، من قانون 186/93 المرجع السابق

<sup>89</sup>انظر: الفقرة الثانية من المادة 18 من قانون نزع الملكية رقم 11/91

## المطلب الثاني : المرحلة التقييمية

تختص إدارة الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الإدارة نازعة

الملكية وتحويل الملف لها والذي يجب أن يحتوي على:

-قرار التصريح بالمنفعة العامة.

التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من قانون 11/91

سبق وأن رأينا في المبحث الثاني من هذا الفصل عناصر تقييم التعويض من القيمة الحقيقية للعقار ومشتملاته والاستعمال

الفعلي له، أما إجراءات التقدير وإن لم ترد بوضوح في القانون فإن تقدير القيمة الحقيقية يتم بالرجوع إلى تصريحات

المكلفين بالضريبة من الذين نزعت ملكيتهم أو حقهم وكذلك التقديرات النهائية لإدارة الضرائب.<sup>90</sup>

أما عن تقدير قيمة الاستعمال فيعتمد بوجه الاستعمال الثابت مدة عام قبل فتح التحقيق ولا يعتد عند التقييم بأي وقت سابق

أو وقت لاحق وإنما بوقت التقييم، وتبدو أهمية وقت التقييم في الهزات الاجتماعية والاقتصادية التي قد تعصف بالمجتمع

وتنقص من قيمة الأملاك مؤقتا، مثال ذلك الحالات الأمنية في منطقة معينة التي تجعل قيمة الأملاك مرتبطة أكثر

بالوضع الأمني الذي هو وضع مؤقت.

## المطلب الثالث : مرحلة التقرير

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة وهو مجرد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بالأمر ويعتمد كأساس

القرار القابلية للتنازل حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع للعقار العادي و تقدر التعويضات الأخرى

على أساس القيمة النفعية، و يوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين به خلال مدة 15 يوما<sup>91</sup>

وفي حالة رفضهم استلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين بالأمر

عند الاقتضاء. وقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 93/ 186 على تبليغ قرار القابلية للتنازل وتمكين المعنيين

<sup>90</sup>انظر: نص المادة 33 ، من قانون 186/93 المرجع السابق

<sup>91</sup>انظر: نص المادة 3/30.38 ، من قانون 186/93 المرجع السابق

من إبداء رأيهم بخصوص التعويض الذي تعرضه الإدارة وذلك خلال 15 يوما، ويتجلى من مقارنة القانون القديم 48/76 بالقانون الجديد 11/93 الأخير قد أعطى للمنزوع ملكيته حقوقا لم يقرها القانون القديم كحق رفض التقييم وحق اقتراح التعويض وحق رفع الدعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم لمصالح أملاك الدولة بعد رفض الهيئة الإدارية المقترح المتعلق بالتعويض .

### المبحث الثاني : نطاق التعويض

لم يفرد المشرع الجزائري أية أحكام تفصيلية حول دفع التعويض لا في القانون القديم ولا الجديد ولا حتى في المرسوم التنفيذي، فقد نصت المادة 27 من القانون رقم 11/91 على إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 منه حيث تنص في فقرتها الثانية على إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي، ما عدا هذا فإن القانون لم يحدد كيفية دفع التعويض والوثائق التي تبرر الدفع ولا شروط السحب.

وعليه سنتناول في المطلب الأول من هذا المبحث الدفع النقدي للتعويض، وفي المطلب الثاني الدفع العيني للتعويض، وكذا في المطلب الثالث إيداع التعويض في الخزينة، كما نتعرض في المبحث الرابع لعوارض الدفع.

### المطلب الأول : الدفع النقدي للتعويض

يشكل التعويض النقدي مبدأ عاما تتحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في القوانين المقارنة<sup>(92)</sup>

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.

<sup>92</sup> Voir : André Homont : OP.CIT., P. 167

صعوبة التعويض العيني، لأنه في كثير من الأحيان لا يتوفر لدى نازع الملكية عقار مماثل مما يؤدي من الناحية العملية إلى استحالة عملية نزع الملكية في هذه الحالة وهو ما لا يتماشى من حيث الأصل مع الإقرار للإدارة نازعة الملكية بصلاحيات استثنائية للمساس بالملكية الفردية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

إن مبدأ التعويض النقدي هو مبدأ ثابت في التشريعات الجزائرية الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة فقد نصت المادة

26 من الامر 48/76 على أن " تحدد التعويضات ، نقدا وبالعملة الوطنية"، كما نصت المادة 24 من القانون رقم

11/91 القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل

حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بي ان مبلغ التعويض المرتبط بذلك ، وقاعدة حسابه."

على أنه " تحدد التعويضات نقدا / كما نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/ 93 وبالعملة

الوطنية..."والنتيجة المترتبة عن تدخل المشرع لتحديد المبدأ 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<sup>93</sup>.

غير أن القول بأن التعويض النقدي يشكل مبداء عاما للتعويض في إطار نزع الملكية لا يعني أن هذا المبدأ من النظام

العام، إذ يجوز دائما في إطار الاتفاقات الودية بين نازع الملكية و لمالك الأصلي للعقار المنزوعة ملكيته التفاوض 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 ثم لا يمكن اللجوء إليه إلا إذا كان منصوصا

عليه بنص قانوني ، وهو ما يقودنا إلى البحث عن إمكانية اللجوء إلى هذا النوع من التعويض في ظل التشريع الجزائري .

### المطلب الثاني: الدفع العيني للتعويض

يعتبر التعويض العيني من الوسائل التي تستعملها الإدارة عند نزع الملكية وهذا ما تؤكدته المادة 25 في فقرتها

الثانية من قانون نزع الملكي ة"<sup>(94)</sup> ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي."

<sup>93</sup>أنظر :محمد زغداوي، المرجع السابق، ص190 .

<sup>94</sup>المرجع السابق :قانون رقم (11/ 91)

كما تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي (95) على " تحدد التعويضات نقداً وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلاً عن التعويض نقداً ، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة.

ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع بزيادة عن تعويض الرحيل"، و سنتناول فيما يلي شروط التعويض العيني ثم تعويض تكاليف إعادة التنصيب في المحل البديل.

### 1. شروط التعويض العيني

يستخلص من نص المادتين 25 و 34 السابقتين أن اقتراح التعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة أو من المنزوع ملكيته، كما يستفاد أيضاً أن السلطة التقديرية في ذلك تبقى للإدارة فهي غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني، كما يستخلص أيضاً أن التعويض العيني قد لا يغطي الضرر كاملاً فيلجأ إلى تكملته عن طريق التعويض النقدي.

وانطلاقاً من نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي، فإن القانون قد حدد الأشخاص المستحقين للتعويض العيني وهم مستأجري المحلات السكنية والمهنية أو شاغليها، والتجار والحرفيين والصناعيين.

وتجدر الإشارة هنا إلى التمييز بين التعويض العيني في نزع الملكية والتعويض عند تجديد الأحياء الحضرية، ففي هذه الحالة فإن حق المعنيين لا يزيد عن حق الأولوية في إيجار ذات المحلات شريطة أن يتكامل نشاطهم مع متطلبات تجديد الحي (96) أو البلدية التي كان يسكن بها أو بلدية مجاورة.

أما التعويض العيني في نزع الملكية فإن المادة 34 قد حددت شرطاً واحداً وهو أن تكون المحلات المعوض بها بديلة للمحلات المنزوعة. أما القانون الف رنسي فقد استعمل محلات معادلة وأضاف لها شرطاً آخر وهو أن

تكون موجودة في نفس المنطقة الحضرية، ولقد تعمق الفقه والقضاء في تحديد معنى المحلات المعادلة ولم يتوقفا عند المساحة أو التشابه ، وإنما أقر أن يكون المحل المعادل هو المحل الذي يمكن التاجر من ممارسة نفس التجارة

<sup>95</sup>أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 93/186 المرجع السابق .

<sup>96</sup>أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص ( 191 )

وبنفس الامتيازات مع نفس النوع من الزبائن<sup>(97)</sup> وقد يكون المحل المعادل أكثر رفاهية من المحل المنزوع وفي هذه الحالة فإن بلوغ الإنصاف لا يقتضي أكثر من الرفع في القيمة الإجارية.

### -تعويض تكاليف إعادة التنصيب في المحل البديل :

نصت المادة 34 من المر سوم التنفيذي في فقرتها الثانية على " ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويضا عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض إعادة الرحيل." نستخلص من نص هذه المادة أن التعويض يشمل ما لحق التاجر من خسارة وتقويت فرصة الربح أثناء إجلائه وإعادة تنصيبه، وعليه نتناول هذه النقاط في عنصرين:

#### أ- تعويض الحرمان من الانتفاع

يشمل هذا التعويض ما لحق التاجر من تقويت فرصة الربح أثناء الفترة الانتقالية ما بين رحيل ه وإعادة تنصيبه ، ولم يتضمن المشرع الجزائري أي تحديد لهذه الفترة أو أية طريقة لاحتساب الأرباح الضائعة فهي تخضع للتقدير من طرف إ دارة الأملاك الوطنية على أساس مبادئ العدالة.

#### ب-تعويض إعادة التنصيب

يشمل هذا التعويض مصاريف الرحيل وهي عادة مصاريف النقل وإعادة التركيب كما يشمل مصاريف إعادة التنصيب ، وتجدر الإشارة إلى أن المحل المعادل لا يكون معادلا على حالته الطبيعي ة وقد يكون مجرد مساحة فارغة ، وتعويض إعادة التنصيب هو الذي يوصل التعويض النهائي إلى حد الإنصاف. ومصاريف إعادة التنصيب تتكون من شقين الأول قانون ي والثاني مادي، فالشق القانوني هو ما تتطلبه مقتضيات الإيجار الجديد من مبالغ لا سيما منها مبلغ حق التاجير، أما الشق المادي فهو ما تتطلبه الأشغال للوصول بالمحل إلى الدرجة التجارية التي كان عليها المحل المنزوع ملكيته. ومن المشاكل التي يطرحها هذا التعويض في جانبه المادي هو تجهيز المحل الجديد إذا كانت تجهيزات المحل المنزوع ملكيته لا تتكامل مع المحل الجديد، أي أن التعويض على إعادة التنصيب هو مسألة عملية وتقنية تختلف ما بين محل وآخر.

<sup>97</sup> Voir : Jacques Ferbos, George Salles, OP.CIT., P. 668-669



فالقضاء الجزائري في ظل قانون 48/76 في القرار الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 12/12/1981 قد أقر بأن العرض المقدم لمن نزعت ملكيته يتمثل في منحه محلا بديلا داخل منطقة حضرية جديدة يتوفر على مزايا مؤكدة ويعوض المحل القديم تعويضا كاملا لأن من نزعت ملكيته له الحق في الحصول على تعويضات تصلح ما لحقه من خسارة من جراء فقدانه لمبالغ الإيجار، حيث يستخلص من هذا القرار أن القضاء الجزائري قد استعمل مصطلح "بديل" وليس "محلا معاد لا"، كما استعمل مصطلح منطقة حضرية جديدة "وليس" نفس المنطقة الحضرية"، واستعمل أيضا مصطلح "مزايا مؤكدة" وليس "نفس المزايا"، وبذلك يكون القضاء الجزائري قد ضمن للإدارة حدا كبيرا من السلطة التقديرية تماشيا مع التشريع.

### المطلب الثالث : إيداع التعويض في الخزينة

على أنه يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني / تنص المادة 27 من قانون 11/ 91 لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار القابلية للتنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة 25 من القانون المشار إليه أعلاه.<sup>(98)</sup> . يستفاد من عبارة " الهيئة المختصة " أن الجهة التي تقوم بنزع الملكية ليست هي الجهة التي تقوم بدفع التعويض، كما يستفاد أن إيداع مبلغ التعويض إجباري في كل الحالات. وقد حددت حالة واحدة يجوز فيها إيداع التعويض في خزينة الولاية، وهي الحالة التي لا تتحدد 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 طيلة 15 سنة .

وقد جاء نص المادة 35 من المرسوم ال تنفيذي خاليا من الدقة التي تتطلبها أهمية دفع التعويض إذ أنه ذكر عنوان العقارات المنزوعة علم وأن القاعدة العامة أن العنوان وحده لا يصلح لإيداع أي شيء ، وإن كان ذلك فإن تفسيره لا يمكن أن يكون إلا بتقصي هدف المشرع وهو إيداع التعويض لدى خزينة الولاية التي يقع بدائرتها عنوان العقار المنزوع. لا يمكن أن تؤخذ على / وبتقصي هدف المشرع فإن المادة 27 من القانون 11/ 91 إطلاقها بل إن إيداع مبلغ التعويض في خزينة الولاية هو الاستثناء من الأصل الذي مؤداه دفع التعويض من نازع الملكية إلى المعني المباشر ونص المادة 28 من القانون ذاته تؤكد ذلك .

<sup>98</sup>أنظر :نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93 المرجع السابق

### ❖ حالات الإيداع في الخزينة

إن الحالات التي يودع فيها التعويض عديدة وغير مقتصرة على الحالة التي نص عليها المرسوم التنفيذي في المادة 35 ، فبالرجوع إلى القانون الفرنسي فإننا لا نجد أيحصر لهذه الحالات فهي مرتبطة بتعذر دفع التعويض مباشرة منها:

1- إذا كانت شروط اقتضاء التعويض غير متوافرة أو غير مكتملة كما تطرقنا سابقا ، فإن الإدارة تبادر بإيداع المبلغ في الخزينة من تلقاء نفسها أو بطلب من المعنيين إلى أن يستوفوا شروط اقتضاء التعويض.

2- عندما يكون موطن ال معني بالتعويض غير معروف، ويتم إيداع مبلغ التعويض بعد إخطاره قانونا، فإذا تبين من أن الإخطار لا يج دي نفعا يتم التبليغ عن طريق النشر في مقر البلدية التي يقع بدائرتها عنوانه.

3- عندما يكون الحق في التعويض موضوع اعتراض من طرف الغير أو من طرف

الإدارة نازعة المل كية نفسها إذا اكتشف عنصر جديد (99) وذلك إلى حين الفصل في الاعتراض بالطرق القانونية.

4- الاعتراض على دفع التعويض من طرف الغير حيث أن في هذه الحالة الإيداع لا يتجاوز المبلغ المعرض عليه، أما الباقي فيجوز تسديده مباشرة .

5 . عندما يعرض على المعني تعويضا عينيا فإن التعويض يكون نقدا بديلا ويتم إيداعه في الخزينة.

6- عندما يتبين من التحقيق وجود رهن عقاري أو رهن حيازي على الأموال المنزوعة فإن الإدارة تودع مبلغ التعويض الذي يتناسب مع هذا الرهن، ويمكنها بناء على طلب المعني أن تسدد له مباشرة جزء من المبلغ في حدود معينة.

7- في حالة إذا لم يكن للمستفيد من التعويض أهليه ولم يتقدم ممثله القانوني لتقاضيه أو لم يثبت صفة التمثيل.

8- في حالة وفاة المنزوعة ملكيته بعد صدور قرار نزع الملكية أو بعد الاتفاق الودي على ذلك فالإدارة غير ملزمة بانتظار ذوي الحقوق وإثبات صفتهم.

9- في حالة رفض المنزوعة ملكيته تقاضى مبلغ التعويض بعد وضعه تحت تصرفه<sup>100</sup>.

ففي كل هذه الحالات التي لم ترد في التشريع الجزائري، فإن ذمة الإدارة تبرأ من التزام التعويض بعد إيداع المبلغ في

الخزينة . وسنتناول فيما يلي اقتضاء التعويض بعد إيداعه الخزينة . دفع التعويض المودع في الخزينة لما يتمكن المنزوع

<sup>99</sup>أنظر :محمد زغداوي، المرجع السابق، ص.254.

<sup>100</sup> Voir : Jacques Ferbos, OP.CIT., P.141 (1)

ملكيتها من إزالة الأسباب التي أدت إلى إيداع مبلغ التعويض في الخزينة ، يلجأ إلى الإدارة نازعة الملكية والمختصة وحدها بتلقي وفحص ودراسة المبررات التي يتقدم بها المعنيون، ولكي تأمر الإدارة بصرف المبلغ المودع لابد من توافر شروط وهي:

-أن لا تكون مدة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة والتي نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93  
-أن يثبت المالك المعني حقه في التعويض بتقديم العقد الناقل أو المنشئ للملكية فإذا لم يكن ذلك قد تحدد في قرار القابلية للتنازل المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم (1) 11/91، وإذا كان المعني بالتعويض هو من المستأجرين والمنتهن عين فعليه أن يثبت صفته وحقه في التعويض والتأكد من أن شروط الدفع مرتبطة بأسباب الإيداع، فكلما رفع سبب من أسباب الإيداع المحددة في المطلب الأول تحقق شرط دفع التعويض.

إن المشرع الفرنسي قد نظم حالات الإيداع للتعويض ودفعه بالمرسوم رقم 61/ 164<sup>101</sup> تنظيمًا دقيقًا، وهو المرسوم الذي لا نجد له مقابلاً في التشريع الجزائري المؤرخ في 13 فيفري 1961 ، فحصر العوارض التي تعترض تسديد التعويض يسهل المهمة على المعنيين بنزع الملكية من أصحاب التعويض وعلى الإدارة نازعة الملكية، وبالتالي يجنب الطرفين الوصول إلى المنازعات القضائية الأخرى التي تتعلق بإلزام الإدارة ب دفع التعويض.  
وغياب قانون أو مرسوم ينظم ذلك في الجزائر يضاعف المنازعات المتعلقة بالتعويض، فبعد الانتهاء من تقدير التعويض وحساب هـ (3) تأتي مرحلة دفع هـ، وفرض الإدارة شروطاً لتسديد التعويض دون سند تشريعي يضعف وينزل مصداقية الإدارة ويزيد القضاء أعباء.

## المبحث الثالث : المنازعات و طرق الطعن في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

من بين الضمانات التي جاءها القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، منحه لأطراف

هذه العملية الحق في اللجوء إلى القضاء بغرض المنازعة في تقدير التعويض ، - في حالة عدم الارتضاء بالتقدير المتوصل إليه إداريا . -

و يلعب القاضي المختص في هذه المنازعة دورا هاما للغاية و ذلك لكونه طرفا محايدا في النزاع<sup>(102)</sup> ويمكنه تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية بكل استقلالية مما سيضمن موضوعية هذا التقدير .

يقع على القاضي المختص أن يراعي في هذه المنازعة اعتبارين هامين ، يتمثل أولهما في حق المالك أصحاب الحق المتروك منه ملكه أو حقه في الحصول على تعويض يغطي كافة الأضرار اللاحقة به جرا عملية نزع الملكية ، أما الثاني فهو يتعلق بالغرض من عملية نزع الملكية و هو تحقيق النفع العام.

و على هذا الأساس يتولى القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة و المصلحة العامة ، المتمثل في

تقدير تعويض عادل يشمل جميع الأضرار و ينصف جميع الأطراف.

و لأجل هذا يتمتع القاضي بكل الصلاحيات التي تسمح له بالعمل دون الاستعانة بالتقدير المقترح من طرف الإدارة ، بل له أن يقدر التعويض المستحق بالاستناد إلى عدة طرق قضائية. و حتى يباشر القاضي مهامه يجب أن يخطر لهذا النزاع

<sup>102</sup> و هذا عكس مديريةية الأملاك الوطنية التي قد تتحاز لصالح الإدارة مما يجعل تقديراتها تتميز بالانخفاض في المبلغ ، مقارنة مع ما يتوصل إليه القاضي في تقديره.

في إطار دعوى قضائية ترفع أمامه و ذلك حتى يتمكن من العمل بقصد تسوية النزاع ، بتقدير تعويض عادل و منصف يتوصل إليه باتباع طرق معينة محددة قانونا .

طبقا للمبادئ العامة للقانون ، يعتبر القاضي العادي حامي الملكية الخاصة و على هذا الأساس فيرجع له اختصاص النظر في كافة المنازعات المتعلقة بها ، لا سيما في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. لهذا كانت المنازعات. تمتاز بالازدواجية قبل 1976 بحيث كان القاضي الإداري يختص في دعاوى الإلغاء ، أما دعوى التعويض عن فيرجع اختصاص النظر فيها للقاضي العادي و هذا حسب ما كان معمول به في فرنسا.-

لكن بعد صدور الأمر 84/76 المؤرخ في 1976/05/25 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية . تم إلغاء هذه الازدواجية في الاختصاص وأصبحت كل المنازعات التي تطرحها عملية نزع الملكية من اختصاص القاضي الإداري<sup>(103)</sup> و هذا عملا بالمعيار العضوي في المنازعات الإدارية بعكس ما ذهبت إليه التشريعات المقارنة التي تمنح الاختصاص للقاضي العادي.

### • اختصاص النظر في هذه المنازعة في التشريع الجزائري

لم تحدد نصوص القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و لا مرسوم تنفيذي بصفة صريحة القاضي المختص للنظر في هذه المنازعة إذ نجدها تستعمل دائما عبارة " الجهة القضائية المختصة (104)" أو القاضي المختص لكن هناك نصوص أخرى من هذا القانون أحالت فيما يخص المنازعات المتعلقة بتنفيذ هذا العملية إلى قانون الإجراءات المدنية و الذي يعد الشريعة العامة فيما يخص إجراءات التقاضي.

و بالرجوع إلى أحكام الاختصاص النوعي للجهات القضائية في قانون الإجراءات المدنية ، نجد أن نص المادة السابعة منه ، تمنح الاختصاص للجهات القضائية الإدارية في كل المنازعات التي تكون الدولة ، أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها ، فهذه المادة توزع الاختصاص على أساس المعيار العضوي ، بحيث يختص

<sup>103</sup> - Maitre :Hanifi mokhtaria étude intitulé , le contra du juge en matière d'expropriation para a la revue du conseil d'Etat  
N : 5 /2005 page 38

<sup>104</sup> انظر المادة 26 من القانون 11/ 91

القضاء الإداري في كل المنازعات التي يكون فيها أحد أشخاص القانون العام طرفا فيها ، سواء كان في مركز المدعي أو في مركز المدعى عليه ، إلا ما استثنى من هذا بنص خاص 1 )

وهذا مادب القضاء الجزائري على تطبيقه ، فنجد عدة قرارات تفر باختصاص الجهات القضائية الإدارية في الفصل في المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام نذكر منها القرار الصادر تحت رقم 202986 المؤرخ في 16/12/1998 الفاصل في الدعوى القائمة بين " ع و " س " ضد الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز " سونلغاز " و من معها و الذي جاء فيه " : حيث يستفاد من القرار المطعون فيه بأن قضاة الاستئناف بينوا بالأخص بأن القرار الصادر عن وزير الصناعة بتاريخ 1973/08/31 صرح بالمنفعة العمومية لقطعة الأرض المتنازع عليها -ملكية المدعين في الطعن بالنقض-

حيث أنه و بموجب القانون رقم 76/48 المؤرخ في 25 ماي 1976 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و لا سيما المادتين 03 و 17 من هذا القانون فإن دعوى المنازعة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يفصل فيها من طرف المجلس في إطار الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.

حيث أنه و في قضية الحال فإنه يستخلص من القرار المطعون فيه ، بأنه تم التصريح بالمنفعة العامة من طرف وزير الصناعة ممثل للدولة. و بالنتيجة و بمقتضى المادة 7 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية ، فإن التراع يدخل في اختصاص الجهة القضائية الإدارية.

حيث نه و في مثل هذه الحالات فإن مجلس قضاء تيزي وزو كان على صواب عندما صرح بعدم اختصاصه للفصل في هذا التراع نظرا لطبيعته ، لأن التراع ذو طابع إداري<sup>105</sup>. و تعد الدعوى المرفوعة في هذا الشأن دعوى قضاء كامل ، على أساس أنها ترمي إلى تعويض المالك أو صاحب الحق الذي انتزع منه في إطار نزع الملكية ، و عليه يرجع الاختصاص النظر فيها إلى الغرفة الإدارية على مستوى المجالس القضائية<sup>(106)</sup> ، و هذا طبقا لما ورد في نص الفقرة الأخيرة من المادة

<sup>105</sup>المجلة القضائية العدد الثاني لسنة 1998 قسم الوثائق للمحكمة العليا سنة 1999 ص 47 و ما بعدها  
<sup>106</sup>أي الغرف المحلية ، و لا تخص الغرف الإدارية الجهوية التي لها اختصاصات أخرى غير التعويض.

السابعة من قانون الإجراءات المدنية التي تنص على أنه " تكون من اختصاص المجالس القضائية التي تحدد قائمتها و اختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم...

المنازعات المتعلقة بالمسؤولية المدنية و الولاية و البلدية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية و الرامية لطلب

التعويض " . هذا ما جاءت به قرارات الصادرة عن مجلس الدولة منها القرار رقم 012368 المؤرخ

2002/06/25 الفاصل في المنازعة القائمة بين وزير السكن ضد ورشة " س . ع " أين أجاب مجلس الدولة عن الدفع

الذي أثاره المستأنف وزير السكن و التعمير بشأن مخالفة القرار الصادر عن مجلس قضاء

الشلف لقاعدة جوهرية في الإجراءات على أساس أن المنازعات الإدارية المتعلقة بالإدارات المركزية ترفع مباشرة أمام

مجلس الدولة كالتالي " : حيث أن الدفع المتعلق بعدم اختصاص مجلس قضاء الشلف غير مؤسس ، علما أن مجلس

الدولة له الاختصاص في المنازعات المتعلقة ببطان القرار الصادر عن الإدارة المركزية فقط و ليس في القضاء الكامل ،

كما هو حاصل في قضية الحال " . هذا طبعا في انتظار تنصيب المحاكم الإدارية المنشأة بموجب القانون رقم 98-02

المؤرخ 1998/05/30<sup>107</sup> بحيث تقضي المادة التاسعة منه بإحالة جميع القضايا المسجلة/أو المعروضة على الغرف

الإدارية للمجالس القضائية بمجرد تنصيبها . و بعد صدور القرار القضائي المحدد للتعويض يمكن للطرف الذي يهيمه الأمر

أن يستأنفه<sup>108</sup> ، و يكون ذلك أمام مجلس الدولة باعتباره جهة استئناف القرارات الصادرة عن الغرفة الإدارية للمجالس

القضائية و كذا الغرف الإدارية الجهوية، هذا ما تقضي به المادة العاشرة من القانون رقم 98/01 المؤرخ في

1998/05/30 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله .

أما من حيث الاختصاص المحلي فهو يرجع طبقا للفقرة الثانية من المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية للمجلس

الذي يقع العقار بدائرة اختصاصه.

<sup>107</sup> الجريدة الرسمية العدد 37 الصادر بتاريخ 1998/06/01 .

<sup>108</sup> - و ليس هناك ما يمنع أن يستأنف طرفا الدعوى نفس القرار القضائي و في هذه الحالة يتم ضم القضيتين للفصل فيها بقرار واحد و ذلك لارتباطها و هذا عملا بنص المادة 91 من قانون الإجراءات المدنية و آده قضاء مجلس الدولة محل القضية القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد 1997 و الصادر عن مجلس 03/ ورشة بلغربي الذي جاء فيه " : حيث أن بلدية سيدي بلعباس و فريق بلغربي استأنفا آل على حدى القرار المؤرخ في 26 قضاء سيدي بلعباس و عليه يتعين بالتالي الأمر يضم القضيتين رقمي 182676 و 186768 لكي يفصل فيهما بنفس القرار و ذلك طبقا للمادة 91 من قانون الإجراءات المدنية"

فيمكن القول من كل هذا أن المشرع الجزائري لم يجعل المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية استثناء عن القواعد\_لدعاوى التعويض – القضاء الكامل – بل أخضعها لنفس القواعد الإجرائية رغم تميزها عن باقي المنازعات المتعلقة بالتعويض عن مسؤولية أشخاص القانون العام ، و التي تكون كجزاء لخطأ الإدارة ، عكس منازعة التعويض عن نزع الملكية التي يمكن اعتبارها منازعة تهدف إلى تقدير التعويض عن معاملة إجبارية تمت بين شخص معنوي عام و شخص طبيعي خاضع للقانون الخاص.

و نجد أن التشريعات المقارنة ، أقرت بقواعد إجرائية مميزة لهذه الدعوى ، و ذلك دعما لتميزها عن دعاوى القضاء الكامل.

### المطلب الاول : شروط رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية

يكتسي دور القاضي في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية دورا مهما ، من بدء العملية أين يفرض القاضي احترام الإجراءات المتعلقة بعملية الترع ، فارضا بذلك سيادة القانون عل حق محمي دستوريا ، و تستمر إلى غاية تقدير التعويض المستحق عن عملية الترع أين يقدر التعويض الذي يراه عادلا و منصفا .  
و لهذا الغرض يقوم الأطراف المعنيين بعملية نزع الملكية في حالة رفضهم للتقدير المقترح من طرف الإدارة أن يلجئوا إلى القاضي ، و يكون ذلك في إطار دعوى قضائية يرفعها الأطراف الذين لهم صفة و مصلحة فيها أمام القاضي المختص في هذه المنازعة .

#### \* أطراف هذه الدعوى

-أجازت المادة 39 من القانون رقم 11/ 91 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،للطرف الذي يهيمه الأمر أن يرفع دعوى تعويض أمام القضاء المختص . لكن لم يحدد نص هذه المادة الأطراف الذين يحق لهم رفع هذه الدعوى ، الشيء الذي يستوجب علينا تحديدها انطلاقا من معرفة الأطراف الفاعلة في عملية نزع الملكية .  
فباستقراء مواد القانون المذكور أعلاه و كذا مرسوم تنفيذه ، نجد أن عملية نزع الملكية تبدأ بطلب يوجه من طرف الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية إلى السلطة النازعة للملكية ، محتواه هو اللجوء إلى إجراءات نزع ملكية أملاك و حقوق تابعة لملكية خواص ، و الواقعة في إطار حدود موقع المشروع المزمع إنجازه .  
فيتبين لنا أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تضم ثلاث أطراف هي :  
-الهيئة المستفيدة من عملية الترع .  
-السلطة النازعة للملكية .  
-المالك المنزوع من ملكيته أو حقه .

#### الفرع 01 :المستفيد من عملية نزع الملكية



ذكرت الفقرة الثانية من المادة 02 من القانون رقم 91/11 سالف الذكر المشاريع التي يمكن ان تكون أساسا لطلب نزع الملكية ، و منها التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط ، لما تتعلق بمشاريع إنجاز تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية .<sup>109</sup>

فترع الملكية اصبح لا ينحصر فقط في نطاق تلبية حاجيات المرافق العامة للدولة و الهيئات العمومية و إنما كل أشخاص القانون العام و الخاص التي تؤدي الأعمال السالفة<sup>110</sup> خاصة مع فتح مجال الأشغال العمومية للمتعاملين الخواص . و بغض النظر عن طبيعة الشخص المعنوي المستفيد من عملية نزع الملكية فلقد أستقر قضاء مجلس الدولة و من قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا ، على أن المستفيد المباشر من عملية نزع الملكية هو الملزم بدفع التعويض ، هذا ما جاء في القرار رقم 199301 المؤرخ في 06/03/2001 بخصوص و على هذا الأساس لا « حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من هذه العملية يمكن للهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية أن تطلب إخراجها من الخصام ، هذا ما جاء في القرار رقم 186808 في القضية القائمة بين المؤسسة الوطنية للرخام وحدة مقلع ضد مازري خيدر<sup>111</sup> المؤرخ في 01/04/2000 جاء في حيثياته ما يلي " أما فيما يخص إخراج المؤسسة من الترع فهذا مردود لأنها المستفيدة بالملكية. "

### الفرع 02: السلطة النازعة للملكية

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تعد صلاحية من صلاحيات السلطة العامة و التي يقتصر ممارستها على الدولة فقط ، لكن طلبها يمكن أن يكون من أشخاص اعتبارية يحكمها القانون العام و قد تكون خاضعة للقانون الخاص ، و هذا ما خلق تعدد الأشخاص الذين يمكن لهم أن يطلبوا الشروع في عملية نزع الملكية ، و لكن سلطة اتخاذ قرار البدء في إجراءات نزع الملكية لا تكون إلا للوالي ، الذي يعتبر المكلف بتنفيذ إجراءات الترع ، 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 بسلطاتها العامة في هذا المجال ، و الذي تمارسه عن طريق سلطة إدارية وحيدة و هي الوالي ، الذي يتصرف في هذا المجال بصفته ممثلا للدولة - . و لم يجعل القانون رقم 91/11 و لا المرسوم التنفيذي رقم 186-93 من اختصاص الوزارات اتخاذ إجراءات نزع الملكية ، فهذه الأخيرة تختص فقط في إصدار قرار المنفعة العمومية ، و الذي يتم بموجب قرار وزاري مشترك إذا كانت الأملاك و الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها تقع في إقليم ولايتين أو أكثر ، و بموجب مرسوم تنفيذي إذا تعلق الأمر بإنجاز بنى تحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني والاستراتيجي .

<sup>109</sup> ادخل كذلك المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10 يوليو 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الاستراتيجية الوطنية البعد و العمومية المنفعة ذات التحتية البنى إنجاز الفئة

<sup>110</sup> مقداد أور غلي : دراسة بعنوان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية منشور بالمجلة القضائية ، العدد 2 سنة 1996 ، ص 34

<sup>111</sup> تابع للملحق 01

فكل القرارات الأخرى التي يتخذها الوالي ، سواء تعلق بفتح تحقيق حول المنفعة العمومية أو تعيين لجنة التحقيق أو المحافظ المحقق لإنجاز التحقيق الجزئي و كذا إصدار قرار قابلية الأملاك للتنازل و قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية ، و لهذه الأسباب فالوالي يكون طرفا في دعوى المنازعة في تقدير التعويض و أي طلب لإخراجه من الخصام على أساس أنه لا يضمن دفع التعويض المستحق للأملاك و أصحاب الحقوق المنزوع منهم أملاكهم و حقوقهم بل تتحملها الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية لا يكون له أثر ، لكونه مخالف للقانون هذا ما أكده القضاء في عدة قرارات له منها القرار المؤرخ في 2001/02/19 الفاصل في القضية رقم 1460 بين ولاية الشلف و فريق بونوة و من معه الذي جاء فيه على الخصوص " حيث أن وزير المالية ينتقد الاستنتاج الذي جاء به القرار المستأنف ، و يشير أن الأراضي المعنية استنفدت منها بلدية الشلف و لم تدخل ضمن الذمة المالية للدولة.

حيث أن وزير المالية الذي استدعي كمثل للدولة الجزائرية غير معني في قضية الحال حيث أن الوالي هو الذي يتولى تمثيل الدولة في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، و بحسبه يتعين إخراج من الخصام وزارة المالية و هذا ما أقره كذلك مجلس الدولة في القرار الصادر في القضية رقم 184072 المؤرخ في 2000/07/17 و القائم بين ولاية البويرة ضد لعوير محمد و لعوير خيرة ، حيث أن قضاة مجلس الدولة حكموا على ولاية البويرة و كذا على مركز الدراسات و الإنجاز العمراني بالتضامن بدفع قيمة التعويض المستحق عليهما ، رغم أن المستأنف عليهما طالبا بإخراج الولاية من الخصام على أساس أن . مركز الدراسات و الإنجاز العمراني هو المستفيد من عملية نزع الملكية .

### الفرع 03: المالك المتروك منه ملكيته

يحق لمن يكتسب صفة المالك المتروك منه ملكيته أن يخاصم الإدارة إذا لم يرض بالتقييم الذي أعدته الإدارة ، لكن من له هذه الصفة ؟

رأينا في السابق ، أنه و قبل صدور قرار قابلية التنازل ، يتم إنجاز تحقيق جزئي يقوم به محافظ محقق تعيينه الإدارة النازعة الملكية ، و تتمثل مهامه على الخصوص في تحديد قائمة بهوية الملاك ا و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها كجزء من عمل المحافظ المحقق .

و ما يمكن إضافته في هذه النقطة ، أن اعتراف الإدارة للشخص بصفة المالك المتروك من ملكه ، و عرضها عليه تعويضات ، لا يمكن أن ترجع و تطعن في ثبوت هذه الصفة ، هذا ما أقرته الغرفة الإدارية مجلس قضاء سطيف في القرار رقم 782 المؤرخ في 19/03/2003 في القضية القائمة بين فريق عابد و من معه ضد والي ولاية برج بوعريبيج و الذي جاء فيه " : حيث أنه خلافا للدفع الذي أثاره والي ولاية البرج الرامي إلى عدم قبول دعوى المدعي بدعوى المدعي لا يملكون صفة التقاضي لعدم تقديم الفريضة لتحديد أهلية و صفة كل منهم.

لكن حيث أن المستندات المقدمة بالملف خاصة الدفتر العقاري و العقود المرفقة بما في ذلك اعتداد الإدارة نفسها بالمدعين مالكين للقطع الأرضية محل نزع الملكية بدليل عرضها عليهم التعويض المقترح من . طرف إدارة أملاك الدولة مما يجب عدم قبول هذا الدفع "

أما الوضع على التشريعات المقارنة ، فنجد أن التشريع المصري لم يجعل الحق للمتروع ملكيته في مطالبة الجهة المستفيدة من نزع الملكية بل عليه أن ينازع في ذلك إدارة نزع الملكية<sup>112</sup> .

و هو نفس الوضع في التشريع الفرنسي ، أنه بعد قيام الجهة النازعة للملكية بإخطار المالك المتروع الملكية بالتعويضات التي قدرتها ، و في حال عدم توصل الطرفين لاتفاق ودي ، فيكون إما للجهة النازعة للملكية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص في كل لحظة بعد فتح التحقيق المسبق أو من طرف المالك المتروع ملكيته في وقت صدور مقرر الترع.

فترى أن التشريعات المقارنة من حيث الأطراف الذين لهم صفة في رفع دعوى المنازعة في التعويض المستحق عن نزع الملكية و ذلك اختصارا للإجراءات و تسهيلا لعمل القاضي ، و هذا عكس التشريع و القضاء الجزائري الذي استلزم إدخال الجهة المستفيدة من الترع و ذلك بغرض الحكم عليها بدفع التعويض المستحق ، مع أن إدخالها لن يقدم أي جديد في حلى هذه المنازعة أو تقدير التعويض ، لأن كل المعطيات متوفرة لدى الوالي كسلطة نازعة للملكية ، هذا من جهة و من جهة أخرى فيمكن إلزام الهيئة المستفيدة من نزع الملكية على دفع التعويض باتباع طرق إدارية بحتة لا تستلزم إجبارها على الدفع بموجب قرار قضائي .

### المطلب الثاني : دور القاضي في تحديد التعويض عن نزع الملكية

إن نزع الملكية العقارية لا يتم قانونا إلا مقابل تعويض عادل، وهذه قاعدة أساسية في نظام نزع الملكية لا محيد عنها، ووصوله لهذه الغاية وضع المشروع مجموعة من الآليات والوسائل، فقد فرض أن يتم تقويم العقار المنزع من قبل لجنة إدارية تضم متخصصين في ميدان العقار وبتحويل القضاء التدخل من هاجس المال العام، انصياعا لرغبات الإدارة لأن الأمر يتعلق في الحقيقة بتعد على الملكية لا الأضرار والإجحاف بهم عن طريق إقرار تعويض غير مناسب وغير عادل، إن دور القضاء يتجلى في خلق توازن حقيقي بين مصالح الخواص ومصالح الإدارة في حماية المال العام. يراعي القاضي الإداري في إطار هذه المنازعة اعتبارين هامين، يتمثل أولهما في حق المالك أو صاحب الحق المتروع منه عقاره أو حقه في الحصول على تعويض يغطي كافة الأضرار اللاحقة بهجاء عملية الترع ، أما الثاني فهو يتعلق بالغرض من عملية نزع الملكية و هو تحقيق النفع العام. و على هذا الأساس ، يتولى القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة و المصلحة العامة، و هو يتمثل في تقدير تعويض عادل يشمل جميع الأضرار و ينصف كل الأطراف.

لأجل هذا ، وفي حالة عدم التمكن من التوصل القاضي الإداري مع الأطراف لصالح يتعين

<sup>112</sup> عبد الحكم فوده المرجع السابق ص 106 .

عليه أن يلعب - خاصة في هذه المنازعة - دورا إيجابيا ، فلا يمكنه أن يكتفي بما يقدمه له الأطراف ، بل عليه أن يأمر من تلقاء نفسه بأي إجراء يراه ضروريا ، و ذلك حتى يهيأ الملف ليصبح جاهزا للفصل فيه طبقا للقانون ، خاصة و أن ملف الدعوة لا يحتوي عادة على كافة العناصر الضرورية للفصل في مسألة تقدير التعويض عن عملية الترع.

و عليه أصبح القاضي الإداري يلجأ لإجراءات التحقيق و منها الاستعانة بالخبراء المختصين في العقار لإجراء خبرة حول الموضوع و اقتراح تعويض و هذا هو السائد و للقاضي كذلك أن ينتقل شخصيا لمعاينة العقار محل الترع بغرض تقدير التعويض .

وهكذا أصبح القضاء مؤخرا يسير في منح تعويض عادل، ففي قرار للمحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 25 نونبر 1997 ورد فيه<sup>113</sup>: "وحيث أن الطرف المدعى عليه 3 مبلغ التعويض ملتصا بإجراء خبرة لتحديد القيمة الحقيقية للعقار موضوع نزع الملكية وكذا المنشآت القائمة عليه، وحيث أمدت المحكمة بأجواء خبرة فأفاد الخبير بأن الثمن المناسب هو 850 درهم للمتر المربع وثمان السياج الموجود 10000 درهم، أي ما مجموعه 850-485 درهم، وحيث التمس الطرف المدعي عليه المصادقة على تقرير الخبرة، في حين لاحظت المدعية عدم موضوعيتها و التمسست إجراء خبرة مضادة مع استعدادها لدفع التعويض قدره 200 درهم للمتر المربع.

لكن حيث أن بعد اطلاع المحكمة على تقرير الخبرة تبين انه جاء مستوفيا لكل الشروط الشكلية والموضوعية، وراعى كل المعطيات الضرورية، لذا ارتأت المصادقة عليه مع تعديله جزئيا فيما يخص ثمن الأرض وذلك بتنفيذه إلى الحد المعقول الذي تراه مناسبا في مبلغ 800 درهم، كما جاء في تقرير الفقرة الأولى فتكون بذلك قيمة الأرض 800.400 درهم، وقيمة السياج أي ما مجموعه 400.800 درهم، فقد اعتمدت المحكمة الإدارية في هذا القرار تقرير الخبرة الذي قدمه الخبير والذي قدر فيه قيمة العقار دون أن تعند بالتعويض الذي حددته الإدارة . والقاعدة التي طبقها هذا القرار هي أن للمحكمة سلطة تقديرية في تحديد ثمن الأرض في إطار دعوى نزع الملكية استنادا لموقع العقار ومزاياه وباقي المعطيات الأخرى.

### • اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض

113- قرار للمحكمة الإدارية بتاريخ 25 نونبر 1997، الرباط.

ترتكز عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية بشكل خاص على قواعد تقنية و فنية تتطلب معرفة و دراسات متخصصة يصعب على القاضي الإمام بها - فهو ملزم بتحسين مداركه القانونية- و القضائية و بالتالي يصوغ له اللجوء إلى أهل الاختصاص و الاستعانة بهم قصد تكوين معرفة تقنية متخصصة حول موضوع التراع بالإضافة إلى المعلومات التي يستقيها من دراسة ملف الدعوة .<sup>114</sup>

### 1- : تعيين الخبير و تحديد مهامه

لم يتضمن القانون المنظم لعملية نزع الملكية و لا مرسوم تنفيذه ، الطرق التي يلجأ إليها القاضي الإداري لتسوية المنازعات المتعلقة بتقدير التعويض مما يتوجب علينا العمل بأحكام قانون الإجراءات المدنية في هذا المجال .

لقد تضمنت المواد من 47 إلى 55 من قانون الإجراءات المدنية أحكام الخبرة في المواد المدنية و التي أوضحت في مجملها ، أنه يمكن للقاضي و كذا طرفي التراع بالاتفاق بينهما أن يلجئوا إلى الخبرة ، و ذلك بتعين خبير أو عدة خبراء المقيدين بالجدول على مستوى المجلس القضائي<sup>(115)</sup> أو حتى من بين الخبراء غير المقيدين في هذا الجدول على أن يؤديوا اليمين أمام الجهة القضائية التي عينتهم و يكلف هذا الخبير بإجراء خبرته و إيداع تقريره في الأجل المحدد له في القرار الذي عينه ، على أنه إذا تم تعيين أكثر من خبير ، فيتوجب عليهم أن يقدموا عملهم في تقرير موحد ، حتى و إن حدث و أن اختلفوا في آرائهم ، على أن يعلل كل خبير رأيه في إطار نفس التقرير .

و إذا ما حدث للخبير مانع ، لم يسمح له من إجراء الخبرة ، كان للأطراف تقديم طلب استبداله و يكون ذلك بموجب أمر على ذيل عريضة يصدره رئيس المجلس ، يأمر فيه باستبدال الخبير الأول بخبير آخر على أن يشتمل الأمر على هوية هذا الخبير و موطنه ، و يتم تكليفه بنفس المهام المحددة في القرار التمهيدي .

و تتمثل مهام الخبير في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عموماً في:

- استدعاء الأطراف و سماعهم .
- فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل التراع .

<sup>114</sup> من الباب الثالث الوارد تحت عنوان إجراءات التحقيق من الكتاب الثاني المعنون " الإجراءات أمام المحاكم " من قانون الإجراءات المدنية

- <sup>115</sup> و المحدد قانوناً طبقاً لنص المادتين 50 و 430 من قانون الإجراءات المدنية .

- الانتقال إلى عين المكان ، و إعداد مخطط للأراضي المتروعة ، و مقارنتها بالقرارات الصادرة في هذا الشأن و تحديد الملاك و ذكر هويتهم و صفة كل واحد بالنسبة للأرض.
  - إعداد تقييم نقدي للأماكن المتروعة بحسب السعر المعمول به ، بتاريخ نزع الملكية.
- يحق لأطراف الدعوى أن يضمنوا عرائضهم بموقفهم من الخبرة المنجزة وكل طرف بحسب الهدف الذي يرغب فيه ، فيستطيع أن يطلب طرف المصادقة على الخبرة المنجزة و الحكم بما جاء فيها من تقدير للتعويض إذا كانت في صالحه، وكذا يستطيع أن يطلب استبعاد الخبرة المنجزة و الأمر بخبرة ثانية وهذا للطرف الذي جاءت الخبرة عكس مصالحه، لكن ما يهمننا في هذا المجال هو معرفة موقف القاضي من الخبرة المنجزة بما أنه يسعى لتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة و المصلحة العامة. طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة 54 من قانون الإجراءات المدنية فالقاضي غير ملزم برأي الخبير بمعنى أن القاضي يتمتع تجاه الخبرة التي يأمر بها ا بسطة تقديرية واسعة.
- فإذا رأى أن الخبير أنجز مهمته على أكمل وجه و توصل إلى نتائج معقولة و أقام خبرته على قواعد صحيحة، فلا محال أن يصادق عليها و يحكم بالتعويض المقدر فيها أو على الأقل يصادق عليها جزئيا إذ لم يقتنع القاضي بما ورد فالخبرة على أساس أنه لم يلم بجميع جوانب الخبرة المكلف بها أو أن التقييم الذي توصل إليه يفتقد إلى الموضوعية ، فله أن يرفض تقرير الخبرة ويعين خبيرا آخر لإنجاز خبرة أخرى ، و هذا ما جاء في قرار مجلس الدولة في التراع القائم بين المؤسسة الوطنية للرخام – وحدة مقلع ضد مازري خيدر و الذي جاء فيه: " حيث يستفاد من دراسة الملف أو الخبرة المنجزة من طرف الخبير لفاد جمال و المصادق عليها من طرف القاضي الدرجة الأولى غير كافية و متناقضة لأسباب التالية:
1. أن هذه الخبرة أنجزت في غياب الطرف الأساسي ألا و هي المؤسسة الوطنية و التي كانت في عطلة سنوية ، و استدعيت مرة واحدة ، و كان على الخبير إعادة استدعائها لما فيها من فائدة .
  2. أنه لم يثبت من الخبرة أن الخبير تنقل إلى عين المكان بل يستفاد من الخبرة أن الأطراف قد استدعيت لمقر البلدية.
  3. أنه يقول في تقريره بأنه لا وجود لقرار نزع الملكية فيما يخص الأراضي ، إلا أن هناك عدة قرارات.
  4. أنه لم يناقش القرارات الصادرة و في حضور كل الأطراف لمقارنتها مع الأراضي الخاصة بها .

5. أن القرار قد صدر ضد المؤسسة و الولاية بالتضامن في دفع التعويض بينما المؤسسة هي التي استفادت بالأراضي ، فيكون التعويض عليها بأن الولاية مسؤولة على القرار في حدود شرعيته.

حيث نظرا للأسباب المذكورة ينعين إلغاء القرار المستأنف و الفصل من جديد بإجراء خبرة أخرى مع حفظ المصاريف" <sup>116</sup> و لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار أن القاضي برفضه لتقرير الخبرة ، أنه قد تجاوز سلطاته يعد الانتقال للمعاينة من الطرق التي يصوغ للقاضي إجرائها للتحقيق في التراع إذ تسمع له بتكوين اعتقاده بناء على ملامسته للوقائع ذاتها و مشاهدتها كما هي موجودة في أرض الميدان ، فلا يكتف بما يقدمه له الأطراف أو يصرحون به.

فيمكن للقاضي أن يكتف بما ورد في ملف الدعوى ، و له أن يكلف خبيراً لإجراء المعاينة و يقدم له نتائج عمله ، لكن قد يؤدي الاقتصار على هذا إلى نتيجة غير مقنعة كما يؤدي إليه الانتقال ذاته، و هذا راجع إلى أن الجهة القضائية ستقف في هذا الانتقال على جوهر موضوع التراع شخصياً ، و ذلك بقصد تكوين عقيدتها على أساس ما يرى و يسمع و ليس على أساس ما يرويه لها الغير ( <sup>117</sup> ) و نظراً لأهمية هذا الإجراء ، جعلها الأمر 48/ 76 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ( <sup>118</sup> ) السبيل الوحيد لتقدير التعويض عن نزع الملكية ، إذ كان القاضي لا يلجأ إلى الخبرة للقيام بمهام التقدير ، بل كان ينتقل إلى عين المكان ضمن إجراءات و شروط تضمنها هذا الأمر ، بالإضافة إلى القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.

و خلاصة القول ان القضاء الاداري يلعب دوراً مهماً للغاية في منازعات "التعويض" و ذلك لكونه طرفاً محايداً في النزاع و لاجل هذا يتمتع القاضي بكل الصلاحيات التي تسمح له بالعمل دون الاستعانة بالتقدير المقترح من طرف لجنة التقييم ، بل له ان يقدر التعويض المستحق عن نزع الملكية بكل استقلالية مما سيضمن موضوعية هذا التقدير و هذا يتجلى في مراقبة المحكمة للعناصر التي اعتمد عليها الخبير و التأكد من سلامتها و لها ان تاخذ بالخبرة المنجزة او تصرف النظر عنها ا وان تامر بخبرة اضافية كما يمكن لطرفي النزاع طلب اجراء خبرة مصادرة مت اتضح لها ان

<sup>116</sup> تابع الملحق رقم 01

<sup>117</sup> المجلة القضائية العدد الثاني سنة 1998 ، قسم الوثائق للمحكمة العليا 1999 ، ص 55

<sup>118</sup> د . عبد الوهاب العشماوي : إجراءات الإثبات في المواد المدنية و التجارية ، ط 1 ، دار الفكر العربي 1985 ، ص 11

الخبرة التي انجزت تشوبها تجاورات فهنا سلطة القاضي تجاه الخبرة يمكن له ان ياخذ بها او يامر باجراء خبرة ثانية هذا من جهة ومن جهة اخرى فهو غير ملزم بالاجابة على طلب المدعي الا اذا اقتنع بذلك .

### المطلب الثالث: الطعن في الحكم القاضي بنزع الملكية

إن الدعم في الشق المتعلق بنزع الملكية لا يقبل دوره التعرض و لا الاستئناف ما عدا فيما يتعلق بتحديد الشق الخاص للتعويض، حيث إنه لا تراجع في مسألة نزع الملكية متى يتقن قاضي الدرجة الأولى من سلامة الإجراءات الإدارية التي فرضها المشرع، من خلال قانون نزع الملكية، و عليه يستطيع نازع الملكية بمجرد صدور الحكم الابتدائي أن يشرع في الأعمال التي نزعت الملكية من أجلها.

و يعتبر عدم السماح باستئناف بشرط الخاص بالدعم القاضي بنزع الملكية للسلطة النازعة للملكية فيه خرق خطير للمبادئ العامة التي تجعل الأصل هو التقاضي على درجتين، و بالتالي هذا مساس بحقوق الدفاع في مجال الطعن في الأحكام الصادرة عن القضاء.

يستطيع المالك الأصلي للقطعة المنزوعة أن يطلب استرجاعها تطبيقا للمادة 48 من الأمر 76 / 48 حيث أن المالك يمكنه الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي انتزعت ملكيته إذا لم يتلق هذا الأخير التخصيص المقرر له أصلا من أجل المنفعة العامة.

وقد أكد ذلك قضاء المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 07 أفريل 1990 قضي بإبطال قرار والي ولاية الجزائر الصادر في 07 جوان 1987 المت ضمن نزع ملكية الأرض المتنازع عليها.

إذا وطالما أنه من الثابت في هذه القضية أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تتلق التخصيص المقرر لها خلال مدة ( 05 ) خمس سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما نص عليه القانون، ومن ثم فإن القرار المطعون فيه يكون قد خرق القانون مما يستوجب إلغاؤه.



وقد تم تنظيم هذا الحق بمقتضى المادة "32 من القانون 91/11 القاضية بأنه" يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية بما كن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".

وفقا لهذه المادة فإن ممارسة هذا الحق مرتبط بإرادة المنزوع ملكيته وحده، ومن ثم يمكنه أن يفاوض عن هذا الطلب حتى ولو لم تباشر الإدارة الأشغال في حدود الميعاد الذي يحدده قرار إعلان المنفعة العامة خلال أربع سنوات<sup>119</sup>. والنتيجة التي تترتب عن الإقرار للمنزوع ملكيته بسلطة تقديرية في طلب استعادة الأملاك المنزوعة ملكيته، كما أن الإدارة لا يمكنها من الناحية القانونية أن تلزمه باسترداد مبلغ التعويض المتحصل عليه من جراء نزع الملكية مقابل تنازلها له من جديد عن هذا العقار إذا لم يرغب في ذلك.

غير أنه يلاحظ أن المادة 32 من القانون 91/11 جاءت خالية من أية إشارة للميعاد الذي يمكن للمنزوع ملكيته أن يطلب في نطاقه استعادة أملاكه المنزوعة إذا لم تخصص للمنفعة العامة في حالة عدم استمرار الإدارة في المشروع الذي من أجله نزع ملكيته منه، خلافا لموقف المشرع في القانون القديم 76/48 الذي اخضع تقادم هذا الطلب الى ميعاد بعد 15 سنة كما نصت عليه المادة 48 على أنه "إذا لم يعين للعقارات التي نزع ملكيتها التخصيص المقرر لها، خلال 5 سنوات، أو نزع عنها ذلك التخصيص، جاز للمالكين القداماء أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال مهلة 15 سنة، من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العامة"، مع مراعاة أحكام الأمر رقم 71/73 والنصوص التابعة له، يعاد بيع العقارات إلى مالكيها القداماء والتي كانت أراضا زراعية إبان نزعها.

و انطلاقا من مقتضيات الفصل 2 من القانون 7.81 المغربي يتضح بأنه بالإمكان إجراء اتفاق أو صلح يقضي بنقل الملكية إلى نازعها، و بالتحديد التعويضات الواجب دفعها لأصحاب الحقوق المعنية بنزع الملكية أثناء المرحلة القضائية وينتج عن هذا الإتفاق جميع الآثار التي يرتبها الحكم القاضي بنزع الملكية حيث أنه يؤدي قانونا إلى سحب الدعوى من أي مرجع قضائي كانت عليه، وتأسيسا على ما سبق، فإذا رفعت المحكمة الإدارية أو محكمة الإستئناف الإدارية من مبلغ التعويض المقترح فإن التنفيذ على تلك الزيادة في حالة الإستئناف أو الطعن بالنقض يتوقف

<sup>119</sup> انظر المادة 10 / 2 تنص " كما يجب ان يبين الاجل الاقصى المحدد لانجاز نزع الملكية و لايمكن ان تجاوز هذا الاجل لربع سنوات ...."

## التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

على تقديم كفالة بنكية مع مراعاة أحكام الفصلين 30 و 31 من القانون رقم 7.81 في حالة عدم تقديم الكفالة يودع الفرق ويظل كذلك .

# خاتمة

يعد التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من أهم الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات والحقوق العينية . فعالجنا هذا الموضوع من خلال زاويتين أساسيتين وهما تحقيق ضمانات نزع الملكية و تقدير التعويض ودفعه والمنازعات المترتبة عنه ذلك سواء بما يخص التقدير الإداري أو التقدير القضائي ،معتمدين في ذلك على التشريع الحالي المنظم لعملية نزع الملكية مدعمين دراستنا بمختلف القرارات المتعلقة بهذا الموضوع.

فبعد دراسة مختلف الجوانب المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية يمكن لنا إعطاء بعض الملاحظات حول الموضوع وتصور اقتراحات بشأنها :

1- أن القانون الحالي لم يحدد إجراءات تسوية نزاعات التعويض وإنما اكتفى بالإشارة إليها فقط ،كما أنه لم يتصدى للتسوية الإدارية للتراع بحيث إذا لم يحصل اتفاق ودي حول تقدير مبلغ التعويض فإن الدعوى ترفع إلى القاضي الإداري خلال شهر من تبليغ القرار الإداري بقابلية التنازل عن الأملاك ، ليتولى القاضي تقدير هذا التعويض معتمدا في ذلك على إجراءات التحقيق في المواد المدنية ، ومكنه المشرع في هذا المجال بسلطة قبول أو رفض نتائج التحقيق الذي يأمر به ، لأن الضمانة الممنوحة للأفراد في هذا المجال لا تكمن في النتائج التي يوصل إليها الخبير بل بما يقتنع به القاضي خاصة وأنه محايد ولا يهيمه إلا تحقيق العدل والإنصاف .ولما يصبح التقدير نهائيا يتعين على الهيئة المستفيدة من عملية الترع أن تدفع للمعنيين نقدا مع وجود إمكانية اقتراح تعويض عيني ، على أن يدفع هذا التعويض في آجال معينة وإلا فيكون من حق مستحقيه اتخاذ الإجراءات الضرورية لتقاضي هذا التعويض الذي ضمنه لهم الدستور .

2- إن تقدير التعويض في النظام الجزائري يعتمد على المعاينة غير المباشرة للأملاك المطلوب نزع ملكيتها، فسواء التقدير الذي تقدره الإدارة أو القاضي ، يتم التوصل إليه 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 ، في حين أن القاضي يعتمد على الخبرة التي يمر بها ولا يخرج لمعاينة العقارات والحقوق العينية المعنية بالترع ، ولهذا الأسلوب تأثير سلبي على تقدير التعويض العادل والمنصف لأنه لا يمكن لما هو موجود في الأوراق أن يتوصل لوصف دقيق لما هو موجود في الميدان ، عكس ما تتوصل إليه المعاينة المباشرة للأملاك المعنية .

3- إن الإدارة كثيرا ما لا تحترم إجراءات نزع الملكية فتقوم مباشرة بالاعتداء على العقار وتشرع في إنجاز المشروع خارقة بذلك المبادئ التي جاء بها الدستور وكرسها القانون المنظم لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، وهذا ما

رأيناه من خلال قرارات مجلس الدولة مما يستوجب على القاضي أن يلعب دوره الإيجابي كحامي للملكية الخاصة ويرد مثل هذه الاعتداءات فافرضاً بذلك سلطان للقانون على الإدارة.

4- يمر تقدير التعويض عن نزع الملكية بمرحلة إدارية قبل الوصول إلى القاضي الإداري، فتدخل هذا الأخير لا يكون إلا بعد رفع النزاع إليه وعليه يمكن للإدارة أن تقدر تعويضاً لا يتناسب مع القيمة الحقيقية للأمالك المنزوعة ولا مع الضرر الحاصل عن عملية نزع الملكية ، ويتم ذلك دون تدخل القاضي إذ لم يرفع الأمر إليه

5- لاحظنا أن القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لم يوضح جيداً فكرة تقدير التعويض أو تسوية النزاعات المتعلقة به ، معتمداً على مادة رئيسية في مجال التعويض فقط (المادة 21 منه) والتي استبعدت من تقدير التعويض التحسينات التي قد يدخلها مالكي العقارات أو حائزيها بقصد الحصول على تعويض أعلى ، لكنها لم تحدد آجالاً معينة - كما فعلت التشريعات المقارنة - لاعتبار كل تحسين تم بعدها يعد غشا و من ثم يتم استبعادها ، وإنما جاء نص هذه المادة عاماً، مانحة للإدارة سلطة تقديرية في ذلك مما قد يخلق بين المالك والإدارة نزاع حول اعتبار التحسين تم من أجل الحصول على تعويض أعلى أم لا ؟ فكان من الأجدر على المشرع تحديد تاريخ معين يفترض أن كل الأعمال التي تمت بعده أنجزت من أجل الحصول على تعويض أعلى ما لم يثبت المالك عكس هذا .

6- لم يخص المشرع الجزائري نزاعات التعويض عن نزع الملكية بإجراءات خاصة قصد تسويتها الأمر الذي جعل القاضي الإداري يلجأ للقواعد العامة ، لتصبح عملية تسوية منازعات التعويض عن النزع تتم بنفس أشكال تسوية القضايا الإدارية الأخرى ، فكان من الأفضل تخصيص إجراءات خاصة بهذه المنازعات احتراماً لخصوصية الحق المتنازع فيه .

7- لاحظنا من خلال هذه الدراسة أن القاضي الإداري غير مختص في المادة العقارية ، فلما أسند إليه المشرع الجزائري منازعات التعويض عن نزع الملكية ، فكان من الأفضل إماتكوين القاضي الإداري في الميدان العقاري حتى يتحكم بشكل جيد في المسائل المتعلقة بهذه المنازعات ولا يكون بحاجة دائمة إلى خبرة ، أو الرجوع إلى النظام السائد قبل 1976 أين كانت المنازعات الناشئة عن نزع الملكية تتميز بالازدواجية فيختص القاضي الإداري في دعاوى الإلغاء أما منازعات التعويض فيختص بها القاضي العادي .

8- يلاحظ في دعوى التعويض عن نزع الملكية طول إجراءاتها ، فبالإضافة إلى التقدير الإداري للتعويض في المرحلة الأولى ، فهناك إجراءات متبعة أمام القضاء لتسوية نزاعات التعويض التي تتميز بطول المدة بين رفع الدعوى و صدور قرار نهائي فيها ، ومروراً بتعيين الخبير ورجوع القضية بعد الخبرة على مستوى المجلس لتليها إجراءات الاستئناف أمام مجلس الدولة ، وأمام هذا يبقى المالك المنزوع ملكيته بدون تعويض نهائي لمدة طويلة تتجاوز مرات العشرين سنة المنازعات المتعلقة بنزع الملكية جراء زلزال الأصفام سنة 1980 - فكان على المشرع أن يتدخل كما فعل في منازعات الإلغاء ويحدد آجال قصيرة لإجراءات التقاضي .

أما موقف الشريعة الإسلامية فقد اجازت نزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة عند وجود ضرورة ملحة لذلك و هذا النزع مشروع بالكتاب و السنة و الآثار و الاجماع و القواعد العامة ،ومن صور هذا النزع الملكية لبناء المسجد النبوي و توسعة المسجد الحرام ، وإنشاء السوق للمسلمين بالمدينة و شراء بئر رومة لشرب المسلمين ، مع ملاحظة ان هذا النزع يقابله تعويض عال عن الملكية المنزوعة ، وهناك ايضا فرض الضرائب على اموال الاغنياء لضرورة العامة و حاجتهم و قد تنزع ملكية المنفعة للمصلحة العامة كما يرى بعض الفقهاء و قد تنزع جبرا عن صاحبها لمصلحة الامة و هو ما يعرف بالتأميم ،وقد تنزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة عن طريق العقوبات المالية و ذلك في صور كثيرة منها الغرامة و المصادرة.

ولا يفوتنا ان نذكر ان سلطات الجماعات المحلية في ممارسة اختصاصاتها التنموية ،لايمكن ان تتم في معزل عن قدراتها ،وعن وضع و تنزيل البرامج الاستراتيجية و تنفيذ المخططات التنموية بنوع من الاستقلال التدييري المناسب مع مبادئ اللامركزية الادارية و بقدر ملائم من استقلال القرار و الاستقلال المالي ،وعلى هذا الاساس تعتبر المقاربة التشاركية آلية استراتيجية للتخطيط التنموي .

و عملية نزع الملكية لاجل المنفعة العامة لايجب ان تخرج عن هذه الاستراتيجية ،وعن سلطات الجماعات المحلية باعتبارها اشخاصا معنوية عامة ،كما لا يجب ان تخرج اجراءاتها عن الشرعية .كما يجب على هذه الجماعات تنفيذ الاوامر و الاحكام و القرارات القضائية حتى تحفظ للقضاء قدسيته و حرمة ،لان امتناع عن تنفيذ حكم قضائي اصبح نهائي و اكتسب قوة الشئ المقتضى به ،يعتبر تحقيرا لعمل القضاء .

فرغم التطور الذي شهدته الرقابة القضائية على قرارات نزع الملكية ،الا ان الأمر لا يزال يعرف نوعا من القصور الذي يحتاج الى اصلاحات مهمة ،سواء المتعلقة بالقانون الحالي او بضمان تعويض عادل من اجل صيانة حق الملكية ، وفي هذا الصدد لا يزال يبقى التساؤل مطروح على القضاء و مدى توفيقه بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة و تصادمهما .

من هنا لابد من الاشارة الى جملة من الاقتراحات التي تهم صلاحيات الجماعات المحلية في نزع الملكية لاجل المنفعة العامة :

- اعادة النظر في قانون نزع الملكية ،ومراعاة انسجامه مع قوانين التعمير و ذلك قصد تيسير احداث مختلف عمليات الاعمار ،والتأهيل الحضري ،و الحفاظ على التراث و غيرها من استراتيجيات التعمير .
- اجبار الادارة تحديد العقار المراد نزع ملكيته بتصاميم طبوغرافية تفاديا للمشاكل التي قد يطرحها عدم التحديد .
- احداث صندوق للتعويض عن نزع الملكية ،يتم تمويله من اقتطاعات تتم عند الترخيص .
- اعطاء اسبقية للجماعات في استغلال اراضي الدولة المجاورة لها .

- احداث بنك للمعطيات العقارية.
  - اقرار و تفعيل حق الشفعة لفائدة الجماعات المحلية لتمكينها من تكوين رصيد عقاري يمكنها من التخطيط و التحكم في التعمير.
  - اشراك المجتمع المدني في عمليات نزع الملكية انطلاقا من المقاربة التشاركية.
  - احترام ضوابط التعمير و القانون المتعلق بالتجزئات السكنية و التقسيم العقاري.
  - التطوير البشري و القانوني لمصالح المنازعات من اجل مسايرة التطورات التي يعرفها تطور القانون.
- وهذا كل ما يمكن قوله فيما يتعلق ببحثنا هذا الذي نأمل و نتمنى ان نكون وفقنا ولو بشكل بسيط في معالجة هذا الموضوع .

انتهى بعون الله

# المصادر و المراجع

الكتب بالعربية

- كـ-د/محمد فاروق عبد الحميد ، التطور التاريخي لنظرية الاموال العامة في القانون الجزائري ( دراسة مقارنة ) في ظل الاملاك الوطنية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1983.
- كـ-د/عمار معاشوا ، تعدد مصادر القاعدة الاجرائية في المنازعات الادارية في النظام الجزائري ، دار الامل ، د.ط ، تيزي وزو ، الجزائر ، 2000.
- كـ-د/عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري ، الجزء الثاني نظرية الدعوى الادارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، د.ط ، الجزائر ، 1998.
- كـ-د/ محمد انس قاسم جعفر ، النظرية العامة لاملاك الادارة و الاشغال العمومية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 1992.
- كـ-د/عبد العزيز السيد الجوهري ، القانون و القرار الاداري في الفترة ما بين الاصدار و الشهرة (دراسة مقارنة ) ديوان المطبوعات الجامعية ، د.ط ، الجزائر ، 1991.
- كـ-د/محمد يوسف المعداوي ، مذكرات في الاموال العامة و الاشغال العامة.(الجزء الاول ) ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 1992.
- كـ-د/صالح فؤاد ، مبادئ القانون الجزائري ، دار الكتاب البناني ، د.ط بيروت ، 1983.
- كـ-د/طعيمة الجرف ، القانون الاداري و المبادئ العامة في تنظيم و نشاط السلطات الادارية ( دراسة مقارنة ) ، مكتبة القاهرة الحديثة ، د.ط ، القاهرة ، 1985
- كـ-د/عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني -حق الملكية- المجلد 8 دار التراث العربي ، د.ط ، بيروت لبنان ، 1967
- كـ-د/عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني -اسباب كسب الملكية- المجلد 9 دار التراث العربي ، د.ط ، بيروت لبنان ، 1968
- كـ-د/عبد الغني بسيوني عبد الله ، القانون الاداري ، امتيازات السلطة الادارية ، الاسكندرية ، د.ط ، القاهرة 1993.
- كـ-د/فؤاد العطار ، مبادئ القانون الاداري ، دراسة مقارنة اصول النظام الاداري و تنظيم الادارة العامة و نشاطها و مدى تطبيقاتها في القانون الاداري الوضعي ، دار النهضة العربية ، الطبعة الاولى ، القاهرة ، 1976.
- كـ-د/ليب شنب ، موجز الحقوق العينية الاصلية ، د.ط ، القاهرة ، 1974.
- كـ-د/محمد سليمان الطماوي ، مبادئ القانون الاداري (دراسة مقارنة) ، دار الفكر العربي ، الطبعة الثانية ، القاهرة ، 1966.

- ك-د/محمد سليمان الطماوي ، الوجيز في القانون الاداري (دراسة مقارنة) ، دار الفكر العربي ، الطبعة الثانية ، القاهرة ، 1966.
- ك-د/ محمد عاطف البنا ، الرقابة القضائية لاعمال الادارة -المجلد الاول - دار الفكر العربي ، الطبعة الاولى ، القاهرة ، 1970.
- ك-د/ محمد عاطف البنا ، الوسيط في القانون الاداري -دار الفكر العربي ، الطبعة الثانية ، القاهرة ، 1992.
- ك-د/محمد فؤاد مهنا ، القانون الاداري العربي في ظل النظام الاشتراكي الديمقراطي ، المجلد الثاني ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، 1964.
- ك-د/محمد فؤاد مهنا ، مبادئ احكام القانون الاداري ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، 1975.
- ك-د/محمد فاروق عبد الحميد ، المركز القانوني للمال العام (دراسة مقارنة) مطبعة الخطاب ، القاهرة ، 1983.
- ك-د/ عبد الحميد الحمداني ، العمل القضائي في مجال الغصب ونقل الملكية ، رسالة محاماة ، عدد 27
- ك-د/العربي محمد مباد ، الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ، سلسلة اعلام و تبصر المستهلك ، العدد 3 ، مطبعة الامنية ، 2009.
- ك- محمد الكشور ، نزع الملكية لأجل المنفعة العامة 2007 ، طبعة 2.
- ك- عبد الحكيم فوده ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، دار الفكر العربي 1992.
- ك- سماعين شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دارهومه 2002
- ك- عبد الوهاب العشماوي ، إجراءات الاثبات في المواد المدنية والتجارية ، ط 1 ، دارالفكر العربي 1985 .
- ك- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية الخاصة ، دارهومه ، 2002.

الكتب باللغة الفرنسية:

- ك- André delaubadere et yves Gaudmet , traité de droit administrative ,Tome2 administrative des biens 11 eme édition ,LGDj , delta 2002 .
- ك- Jacque Ferbas et Georges salles l'expropriation et évaluation des biens l'actualité juridique 2eme édition 1974.
- ك- Jaqueline Morand Devillier Cours de droit Administrative du biens , Montchrestien Paris 1999 .
- ك- Daniel champigny l'expropriation et la rénovation urbin paris 1968 , Librairie Général de droit de la jurisprudence , Paris 1960. A J P , Jean Pierre Gilli la consistance des bines à expropiré 1971.
- ك- André Homont l'expropriation pour/cause d'utilité publique.
- ك- Jean Marie Auby et Ducoss-Ader droit administrative , 2eme édition Dalloz 1970 .



- Maitre : hanifi mokhtaria étude intitulé , le contra de Juge en matière d'expropriation.

Para a la revue de conseil d'Etat

- Himour Mohamed Etude sur l'évaluation des biens et Droit à exproprier , bulletin des services des domaines et de la conservation foncier ,sans date.

الرسائل و المذكرات :

ك- بوذريعات محمد ، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن ، رسالة الماجستير ، معهد الحقوق ، جامعة الجزائر 2002 .

ك- أحمد أحمد الموافي ، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة (نظرية الموازنة) ، دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الاسكندرية ، 1992 .

ك- عزت صديق طنبوس ، نزع الملكية للمنفعة العامة -دراسة مقارنة- ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، 1988 .

ك- محمد زغداوي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري ، المفهوم والاجراءات ، اطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 1998 .

الديساتير والقوانين :

ك- الدستور الجزائري المؤرخ في 1989/02/23 .

ك- الدستور الجزائري المؤرخ في 1996/11/28 .

ك- الدستور العربي المؤرخ في 07/10/1996

ك- الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ك- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ك- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ك- المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 2005/07/10 المتمم المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ك- القانون العضوي رقم 02/98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق بالمحاكم الادارية.

مرسوم (16 ابريل 1983) بتنفيذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، الجريدة الرسمية عدد: 3685 (15 يونيو 1983)

### القرارات الادارية

- ١- القرار رقم 12419 المؤرخ في 2003/12/16 في القضية القائمة بين (ن.م.ب.م) ضد والي ولاية باتنة ومن معه ،مجلة مجلس الدولة العدد ،الخامس سنة 2004
- ٢- القرار رقم 012368 المؤرخ في 2002/06/25 بين وزير السكن ضد ورثة (س ع) مجلة مجلس الدولة العدد الثالث ، سنة 2003.
- ٣- القرار رقم 159373 المؤرخ في 1998/11/18 في القضية القائمة بين (ب.م) ضد (ب.ق) المجلة القضائية العدد الثاني ،سنة 1998.
- ٤- القرار رقم 8247 المؤرخ في 2003/07/22 في القضية القائمة بين وزير السكن ضد ورثة حليبي ،مجلة مجلس الدولة ،العدد الرابع ،سنة 2003.
- ٥- القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28 ،مجلة الاجتهاد للغرفة العقارية ،الجزء الاول ،سنة 2004.
- ٦- القرار رقم 182676 و 186768 المؤرخ في 2000/07/17 في القضية القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد ورثة بلغربي (قرار غير منشور )
- ٧- القرار رقم 186808 المؤرخ في 2000/04/01 بين المؤسسة الوطنية للرخام وحدة مقلع- ضد مازري خيدر ( قرار غير منشور ).
- ٨- القرار رقم 184072 المؤرخ في 2000/07/17 في القضية القائمة بين والي ولاية البويرة ضد لعوير محمد و لعوير خيرة ( قرار غير منشور ).
- ٩- القرار رقم 157362 المؤرخ في 1998/04/13 في القضية القائمة بين (ق.ع.ب) ضد والي المسيلة ( قرار غير منشور ).
- ١٠- القرار رقم 782 المؤرخ في 2001/03/19 في القضية القائمة بين فريق عابد و من معه ضد والي ولاية برج بوعرييج ( قرار غير منشور ).
- ١١- القرار رقم 397 المؤرخ في 2000/01/17 في القضية القائمة بين القلي عائشة ضد والي سطيف ( قرار غير منشور ).
- ١٢- القرار رقم 845 المؤرخ في 2001/12/31 في القضية القائمة بين بن بيتش حدة والي ولاية برج بوعرييج ومن معه ( قرار غير منشور ).

### المجلات

- ١- المجلة القضائية :قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا ، الاعداد 1/1990 ، 2/1991 ، 2/1992 ، 3/1993 ، 2/1998 ، 1/1998 ، 2/1997