

جامعة أدرار



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

## آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

تحت اشراف الدكتور الموقر :

وناس يحي

من إعداد الطالبة :

بوسعيد فتيحة

لجنة المناقشة

الدكتورة : مغني دليلة ..... دكتورة : محاضرة - ب - ..... بجامعة أدرار ..... رئيسة

الدكتور : وناس يحي ..... دكتور : محاضر - أ - ..... بجامعة أدرار ..... مشرفا و مقرا

الدكتور : أقصافي عبد القادر ..... دكتور : محاضر - ب - ..... بجامعة أدرار ..... عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2013 - 2014



## بسم الله الرحمن الرحيم

- أقرأ باسم ربك الذي خلق ﴿1﴾ خلق الإنسان من علق ﴿2﴾  
أقرأ وربك الأكرم ﴿3﴾ الذي علم بالقلم ﴿4﴾ علم الإنسان  
ما لم يعلم ﴿5﴾ كلا إن الإنسان ليطغى ﴿6﴾ أن رآه استغنى ﴿7﴾  
إن إلى ربك الرجعى ﴿8﴾ أراءيت الذي ينهى ﴿9﴾ عبداً إذا صلى ﴿10﴾  
أراءيت إن كان على الهدى ﴿11﴾ أو أمر بالتقوى ﴿12﴾ أراءيت إن كذب وتولى ﴿13﴾  
ألم يعلم بأن الله يرى ﴿14﴾ كلا لئن لم ينته لنسفعا بالناصية ﴿15﴾ ناصية كاذبة خاطفة  
﴿16﴾ فليدع ناديه ﴿17﴾ سندع الزبانية ﴿18﴾ كلا لا تطعه واسجد واقترب ﴿19﴾

صدق الله العظيم

سورة العلق - الجزء الثلاثون - ترتيب 96

## الإهداء

الحمد لله تعالى الذي وفقني لهذا و ما توفيقني إلا به عز وجل

عليه توكلت لا اله إلا هو العلي العظيم .

إلى روح جدي الغالية ، رحمه الله و أدخله في أعلى رياض جناته .

إلى أحبائي قلبي والدي ووالدتي ، قدوتاي ومثلاي الأعلى حفظهما الله

و جزاهما الله عني خيرا عن فضلهما لما وصلت إليه من توفيق و نجاح .

## كلمة الشكر

الشكر لله عز وجل و أحمده حمدا يليق بعظيم سلطانه و جلاله

الميسر للصعاب و المنان علي بإتمام عملي و توفيقني فيه .

أتقدم بجزيل الشكر و العرفان للأستاذ الفاضل وناس يحيي المشرف علي إتمام مذكري و لتوجيهاته الحكيمة في إرشادي للأمثل و العرفان بعظيم مجهوداته النبيلة في سبيل ذلك .

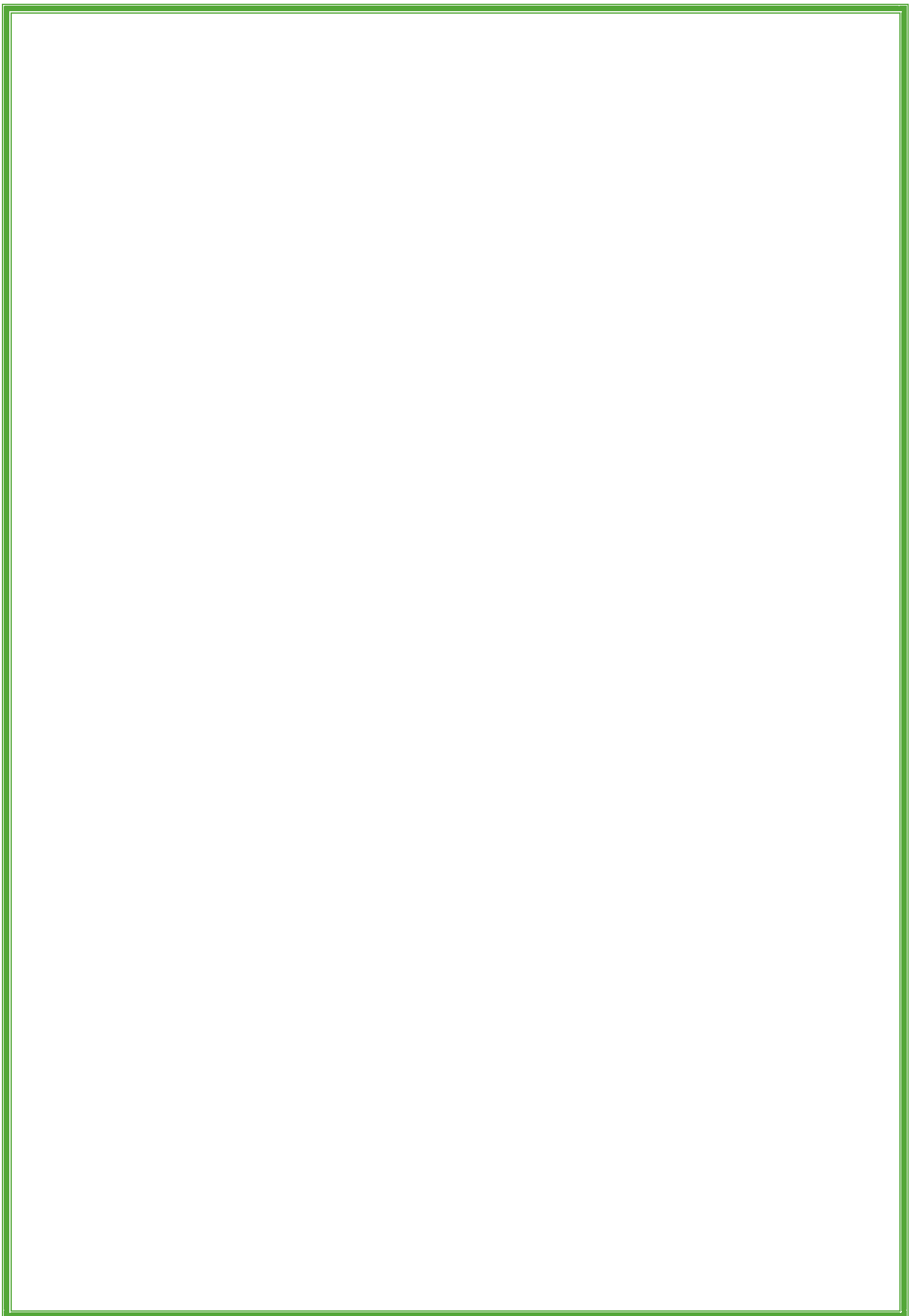
أشكر السادة الكرام أعضاء لجنة المناقشة ، بدءا بالسيدة الدكتورة مغني دليلة رئيسة اللجنة إلى جانب السيد الدكتور وناس يحيي المشرف و المقرر و السيد الدكتور أقصاصي عبد القادر العضو المناقش علي تفضلهم بقبول مناقشة موضوع أطروحتي مع سعيهم الكبير و تخصيص وقتهم الثمين للمساهمة في تقييم عملي و تقويمه و إثرائه بتوجيهاتهم الرشيدة .

أخص أيضا بالشكر كل من كان لهم الفضل من قريب أو بعيد في دعمي و مسانديتي بجميع أشكال العون و التحفيز و التشجيع ، عامة بذلك كل من كان له مساهمة ، مهما بلغت من قدرها في إفادتي في عملي ، راجية من الله عز وجل أن يجزيهم عني خير الجزاء و العطاء من فضله تعالى .

الطالبة : بوسعيد فتيحة

## قائمة المصطلحات المختصرة :

- ج : الجزائري
- ج.ر.ع : الجريدة الرسمية الصادرة في العدد ...
- ق : القانون
- ق.إ.م : قانون الإجراءات المدنية
- ق.إ.م.إ : قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
- ق.م : القانون المدني
- ص : الصفحة رقم .....
- م : المادة رقم .....
- م.م.ع : من أجل تحقيق المنفعة العمومية



## مقدمة

إنطلاقاً من كون المجال العقاري يلعب دوراً حيوياً و بارزاً في إنجاز و تحقيق إستراتيجيات التنمية و الإزدهار الإقتصادي و الإجتماعي .

فإن الأموال العقارية تعتبر عاملاً إستراتيجياً و فعالاً لتلبية جميع حاجات و متطلبات الأفراد و المجموعات في جميع الميادين الإجتماعية ، الإقتصادية كما أنها تعد عاملاً أساسياً لتحقيق الأهداف الصناعية و التجارية و حتى السياسية مواكبة للتقدم، الإزدهار، الرقي الحضاري و العمراني و إستجابة لذلك زادت الحاجة إلى تأمين الأملاك العقارية التي أصبحت تشكل بدورها أمناً معنوياً و مادياً و حضارياً ضرورياً وهو الأمر الذي إستدعى تدخل الدول بجميع أشكال الإصلاحات السياسية ، الإقتصادية و الإجتماعية بإنتهاج العديد من التوجهات و السياسات لتنظيم ذلك و مراقبته من بينها سياسة السوق العقارية الحرة .

وفي إطار ذلك تتدخل الدولة و تحريراً للسوق العقارية بتطبيق جميع الإصلاحات و الآليات القانونية لإقتناء الأملاك العقارية بحيث تمنح للإدارة سلطات واسعة في توجيهها و تنظيمها كلما إقتضت ذلك الضرورة تحقيقاً للمصلحة و المنفعة العامة .

إذ تعد آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية إحدى المصادر المشروعة و من الأدوات الإستثنائية لإكتساب الأملاك العقارية كوعاء و مصدر للملكية العامة إضافة إلى أنها تشكل إمتيازاً من إمتيازات السلطة العامة بحيث تقوم بواسطتها الإدارة المختصة بنزع ملكية الأموال العقارية و الحقوق العينية العقارية للأشخاص بهدف تحقيق المنفعة العمومية و ذلك مقابل دفع تعويض عادل و منصف .



مما قد يشكل إعتداء على حق الملكية الخاصة للأفراد و المحمية قانونا سواء على صعيد القانون الدولي الذي كرس حماية حقوق الإنسان من خلال دور المواثيق و المنظمات الدولية إذ تطرق لذلك الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1948 من خلال نص المادة 17 منه على أنه يحق لكل فرد حق التملك بمفرده أو بالإشتراك مع غيره و لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا .

وهو ما تضمنه أيضا الميثاق الأمريكي لحقوق الإنسان لسنة 1967 في مادته 21 بنصها على حق كل إنسان في إستعمال ملكه والتمتع به ، كما يمكن للقانون إخضاع هذا الإستعمال والتمتع لمصلحة المجتمع ولا يجوز تجريد أحد من ملكه إلا بعد دفع تعويض عادل و يكون ذلك للأسباب المتعلقة بالمنفعة العامة أو المصلحة الإجتماعية وفق الحالات المحددة قانونا .

كما نجد أن الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان و الشعوب لسنة 1986 قد ساير ذلك من خلال نص المادة 14 منه بحيث كفل حق الملكية وعدم المساس به إلا لضرورة أو مصلحة عامة وطبقا للقوانين الخاصة بذلك .

أما على صعيد القوانين الداخلية فمعظم القوانين و الدساتير كفلت حماية حق الملكية الخاصة للأفراد و قيدت حق الدولة في نزع الملكية الفردية بهدف تحقيق المنفعة العمومية وهو ما تبنته الدساتير الجزائرية بدأ بدستور 1979 الذي ضمن حق الملكية الفردية ذات الإستعمال الفردي أو العائلي في نص المادة 16 منه وفي المادة التالية لها نص على ألا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل و منصف كما نصت المادة 49 من دستور 1989 على ضمان حق الملكية الخاصة بينما عزز دستور 1996 حماية حق الملكية الخاصة و ضمانها إنطلاقا من نص المادة 20 منه بألا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و مقابل تعويض عادل و منصف و مسبق و مؤكدا مرة أخرى على ضمان حق الملكية الخاصة في نص المادة 52 منه .

و من هنا تتجلى لنا أهمية موضوع آلية نزع الملكية العقارية و التي تتجسد بوضوح من خلال عنصرين معتبرين يعكسان جانبيها القانوني و الواقعي معا كما يلي :

فالعنصر القانوني يتمثل في كون آلية نزع الملكية أداة استثنائية و مصدرا لإكتساب الدولة للمال العام و الأملاك العقارية تحقيقا للمصلحة العامة المتمثلة في المنفعة العمومية مما ينعكس على الوضع القانوني للمالكين و ذوي الحقوق و تغير المراكز القانونية للأموال العقارية و إنتقالها من ملكية الأشخاص إلى ملك الدولة .

وهو الأمر الذي يستلزم ضرورة إيجاد توازن بين المصلحة العامة التي تسمو و تغلب على المصلحة الخاصة و بين حماية المصلحة الخاصة و جواز المساس بها من الإدارة المختصة استثناء فقط وفق قواعد موضوعية و إجرائية دقيقة منظمة قانونا و تخضع لرقابة القضاء .

و العنصر الواقعي المتمثل في إعتبار هذه الآلية وسيلة خطيرة و لو كانت لخدمة المصلحة العامة وذلك لما فيها من طابع الإعتداء على حق الملكية الخاصة للأشخاص بإعتباره حقا دستوريا مكفولا و مضمونا .

مما قد يثير العديد من الإعتراضات من الملاك و ذوي الحقوق المعنيين بسبب رفضهم نزع ممتلكاتهم العقارية بدواعي تحقيق المنفعة العمومية أو تهديد حقوقهم بعدم الإستقرار و الحرمان و حتى جانب التعويض المقدم مقابل ذلك يطرح العديد من المنازعات و الإعتراضات بخصوص مدى ملائمته و عدالته و إنصافه و تغطيته لما لحقه من خسارة أو ما فاتته من كسب .

فحتى طبيعة الإنسان بجانبها العقلي و المعنوي يصعب عليها تقبل حرمان المالك من حقه في التملك فكيف إن كان ذلك جبرا و رغما عنه مما ينعكس و يؤثر سلبا على علاقة الفرد مع الدولة حول حق التملك.

ونظر لما للموضوع من أبعاد حول مجال حق الدولة في نزع الملكية الخاصة تحقيقا للمنفعة العمومية من جهة و بين حماية الملكية الخاصة للأشخاص وضمانتها فقد زاد إهتمامنا بالموضوع و دفعنا للبحث عن التوفيق و الموازنة بين حق الدولة في نزع الملكية للمصلحة العمومية و بين حق الأفراد في حماية حق الملكية الخاصة و المضمونة دستوريا و إيجاد معادلة متوازنة نسبيا توفق بينهما إن صح القول .

منطلقين من طرح الإشكالية التالية : ما مدى كفاية القيود و الضوابط التي وضعها المشرع على ممارسة آلية نزع الملكية العقارية كضمانات لحماية الملكية الخاصة مع الحاجة إلى تحقيق المنفعة العامة أو العمومية للمصلحة العامة ؟

مما يثير في نطاق ذلك سلسلة من التساؤلات من حيث مفهوم آلية نزع الملكية العقارية بحد ذاتها ؟ وما هي خصائصها العامة و تلك الخاصة التي تميزها عن الآليات المشابهة لها ؟ وما هي القيود و الضوابط التي وضعها المشرع لحصر و تحديد نطاق تطبيق آلية نزع الملكية و إجراءاتها كضمانات كافية لحماية الملكية الخاصة الممنوحة للأشخاص المراد نزع ملكيتهم ؟

و تتم معالجة ذلك بالإستعانة بالمنهج الوصفي في ضبط المفاهيم وعرض جوانب الموضوع وبالمنهج التحليلي في مناقشة الأحكام و الإجراءات التشريعية و تحليلها إضافة إلى اللجوء إلى المقارنة في بعض النقاط على ضوء الأنظمة الأخرى لإبراز التباين والتوافق سعيا للكشف عن النقائص و الثغرات و الوصول لأفضل الحلول الممكنة .

معتمدين في ذلك على خطة ثنائية الفصول كما يلي :

الفصل الأول يعرض ماهية آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية و يضم  
مبحثين المبحث الأول فيتناول مفهوم آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية أما  
المبحث الثاني فخصص لتحديد نطاق تطبيق هذه الآلية .

أما الفصل الثاني من الخطة فيعرض إجراءات آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة  
العمومية و المنازعات المترتبة عليها و فصلناه إلى مبحثين في المبحث الأول نعالج آلية نزع  
الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية أما المبحث الثاني يضم المنازعات المترتبة على آلية  
نزع الملكية العقارية .

و في سياق ذلك صادفتنا بعض الصعوبات كندرة المراجع المتخصصة الوطنية المتناولة  
للموضوع مقارنة بتشعب و إتساع المواضيع المرتبطة بالموضوع إضافة إلى تبرير الغالبية من  
جهة أخرى رجوع ذلك إلى حساسيته كتصرف خطير يعكس سيادة الإدارة و سلطتها في  
تنظيم الملكية كموضوع التأمين مثلا ، لكن هذا المبرر لا يليق بل لا وجود له في ظل دولة  
شعارها الديمقراطية و سيادة القانون.

مع الإشارة إلى الصعوبات العملية في الحصول على البيانات و المعلومات أو الوثائق  
الخاصة بالإجراءات على المستوى التطبيقي و العملي إما بدعوى السرية أو لأن هذه الآلية  
في الواقع الفعلي غير فاعلة في الواقع و أغلب المنازعات المرتبطة بها تحل وفق أعراف المنطقة  
فقط .

وفي الأخير نختتم عرض مذكرتنا بجملة ما توصلنا إليه من خلاصات و نتائج وتوصيات.

آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

## الفصل الأول :

ماهية آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

## الفصل الأول: ماهية آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

### المبحث الأول : مفهوم آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الأول : تعريف آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الثاني : التطور التاريخي لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الثالث : خصائص آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

### المبحث الثاني : نطاق تطبيق آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الأول : تحديد أركان آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الثاني : أهداف تطبيق آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الثالث : تمييز آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية عن المفاهيم المشابهة لها

## المبحث الأول: مفهوم آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

إن تحديد مفهوم آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وضبطه يتوقف أولاً على تحديد تعريف آلية نزع الملكية بحد ذاته (المطلب الأول) ثم دراسة تطورها عبر مختلف المراحل التاريخية التي برزت فيها (المطلب الثالث) و من تم التعرض لتحديد نطاق تطبيق آلية نزع الملكية تحقيقاً لأهداف المنفعة العمومية (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: تعريف آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

ينبغي لتعريف آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية التطرق انطلاقاً من الفرع الأول بعرض متنوع التعريفات الصادرة لآلية نزع الملكية وذلك على ضوء مختلف الآراء الفقهية ثم الإشارة لتعريفها حسب المشرع الجزائري في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: تعريف الفقه لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

يقصد بآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية كمبدأ عام سلب حق الملكية من صاحبه أو حرمان المالك من عقاره رغماً عن إرادته بغرض إنجاز المنفعة العامة مقابل تعويضه عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الحرمان.

### البند الأول: تعريف الفقه الفرنسي لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

تعد الثورة الفرنسية لسنة 1789 من المراجع الأولى لصياغة قواعد نزع الملكية مع ضمانها إحترام الملكية الخاصة وصيانتها كما استلهمت نصوصها من إعلان حقوق الإنسان ثم إتضحت أكثر من خلال ما صدر لاحقاً من تشريعات لتنظيمها كقانون 1814 و مراسيم 1977 والتي عززت ضمانات حماية الملكية الفردية مع إقرار سلطات الإدارة بنزعها لانجاز المشاريع ذات الفائدة العامة.<sup>1</sup>

1 - جود عصام خليل الأثيرية، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الفلسطيني، رسالة نيل الماجستير في القانون العام، دراسة مقارنة كلية الدراسات العليا جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2010، ص 3



وبالرجوع إلى الفقيه الفرنسي André Delaubadere فقد عرف آلية نزع الملكية بأنها عملية إدارية تتم بإجبار الإدارة لشخص التنازل لها عن ملكية عقارية لغرض المنفعة العامة بتعويض عادل ومسبق.<sup>1</sup>

بينما عرفها الفقيه Auby Jon Marie في كتابه حول القانون الإداري بأنها إجراء تقوم به الإدارة من خلال إجبار الخواص على التنازل على أملاكهم العقارية قصد تحقيق المنفعة العامة مع تعويضهم مسبقا بالنص المقابل :

L'expropriation pour cause d'utilité publiques est une procédure qui permet à l'administration agissant dans un but d'utilité publique de contraindre un particulier à lui céder la propriété d'un immeuble moyennant le versement préalable d'une indemnité .<sup>2</sup>

#### البند الثاني : تعريف الفقه المصري لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

يرجع أصل تنظيم آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في مصر إلى عهد الخديوي إسماعيل من خلال تقنين أمره العالي في 17 فيفري 1896 ثم توال صدور القوانين التي تنظم مجالها كقانون 1907 و قانون 1954 مع إلحاقها بتعديلات جديدة كقانون 1960 و يعد القانون رقم 10 الصادر سنة 1990 هو القانون الساري حاليا لتنظيم آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية في مصر .<sup>3</sup>

وتطرق الأستاذ عبد الرزاق السنهوري لتعريف آلية نزع الملكية بأنها عملية يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة ، نظير منحه تعويض عادل و منصف .

1- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة 2006 ص 4

2- لعشاش محمد ، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري ، مذكرة نيل درجة الماجستير، في القانون فرع تحولات الدولة ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، كلية الحقوق ص10

3- جود عصام خليل الأثيرية، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الفلسطيني ، المرجع السابق ، ص من 3 إلى 4

ويعرفها الأستاذ عبد الغني بسيوني بأنها امتياز ممنوح للإدارة بحيث يمكنها أن تحرم بواسطته وجبرا مالك العقار من ملكه لأجل المنفعة العامة لقاء تعويض يمنح له بالمقابل.<sup>1</sup>

كما عرفها الدكتور سليمان الطماوي بأنها حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما لحقه من ضرر.<sup>2</sup>

### البند الثالث : تعريف الفقه الفلسطيني لآلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

خضع تنظيم آلية نزع الملكية العقارية في فلسطين إلى أحكام القانون العثماني الصادر سنة 1332 بعنوان قانون الإستملاك العثماني ثم استخلف بالقانون الأردني الصادر سنة 1953 و هو القانون المطبق حاليا في فلسطين.

فيعرف التشريع الفلسطيني آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية بأنها وسيلة قانونية تمكن الإدارة من نزع الملكية الخاصة بهدف خدمة حاجات المرافق العمومية و تحقيق المنفعة العامة و تتم شرط إحترام الإدارة لضمانات و إجراءات صارمة تحت طائلة البطلان ، إذ نص على أن الملكية الخاصة مصانة و يشترط لنزع الملكية أو الاستيلاء على العقارات و المنقولات تحقيق المنفعة العامة و مقابل تعويض عادل وفقا للقانون أو بحكم قضائي . ويشير القانون الفلسطيني لآلية نزع الملكية العقارية بمصطلح الإستملاك و نظم أحكامها بموجب قانون الإستملاك الفلسطيني رقم 02 الصادر سنة 1953.<sup>3</sup>

ومنه فإن جميع هذه التشريعات الفقهية أجمعت في تعريفها لآلية نزع الملكية العقارية على أنها وسيلة قانونية استثنائية تمنح للإدارة سلطة نزع ملكية العقارات أو الحقوق العقارية عن مالكيها رغما عنه وذلك بغرض إنجاز مشاريع ومنشآت ذات منفعة عمومية .

<sup>1</sup> - droit civil . over - blog .com مقال بعنوان نزع الملكية من أجل المنفعة العامة للباحث محمدي العربي ، كلية الحقوق

اكادال الرباط ، المملكة المغربية ، يوم 20/03/2013 ، الساعة 19:10

<sup>2</sup> - سليمان الطماوي ، مبادئ القانون الإداري ، أموال الإدارة و امتيازاتها ، دراسة مقارنة ، الجزء الثالث ، دون رقم الطبعة ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، مصر، سنة 1979، ص 270 .

<sup>3</sup> - جود عصام خليل الأثير ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، المرجع السابق ، ص من 1 إلى 4

وتقييدا لحرية الإدارة وسلطاتها حصر مجال ممارسة آلية نزع الملكية بالقانون وأحيط بشروط قانونية وإجراءات صارمة كضمانات كفيلة لحماية الملكية الخاصة .

ويتم هذا النزع الاستثنائي تحقيقا للمصلحة العامة و التي غلبت على المصلحة الخاصة للمالك المحروم و الذي يعرض لقاء حرمانه من ملكه تعويضا عادلا حسب إجماع التشريعات السابقة .

## الفرع الثاني :

### تعريف المشرع الجزائري لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

يعرف المشرع الجزائري آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية بأنها طريقة إستثنائية لإكتساب الأملاك و الحقوق العقارية.

بحيث يرى الأستاذ سماعين شامة بأن آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية هي أداة من أدوات تدخل الدولة على أصل الملكية العقارية و تقييدها كليا و ذلك في إطار دور الدولة في تحرير السوق العقارية و دور الإدارة في التدخل لتنظيمها.<sup>1</sup>

كما يرى الأستاذ وعلي جمال أن آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية هي وسيلة استثنائية لإكتساب ملكية الأموال والحقوق العقارية وبموجبها تجبر الإدارة أحد الخواص بالتنازل عن ملكه لها لغرض يفيد إنجاز مشاريع ذات نفع عام مقابل حصوله على تعويضات مسبقة منها.<sup>2</sup>

بحيث تعرض المشرع الجزائري إلى تنظيم آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية في عدة تشريعات بدأ بالدرساتير و القانون المدني بشكل عام و ما صدر من نصوص قانونية و تنظيمية لضبط أحكامها وقواعدها بشكل خاص كما سنتطرق إليه بالتفصيل التالي .

<sup>1</sup> - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، بدون رقم الطبعة ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، سنة 2002 ص من 227 إلى 228.

<sup>2</sup> - وعلي جمال، مجلة الدراسات القانونية ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، العدد 2 ، سنة 2005، ص 68

البند الأول : تنظيم الدستور الجزائري لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية  
تبت جميع الدساتير الجزائرية تنظيم آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية  
إنطلاقا من دستور 22 فيفري 1976 الذي نص في المادة 17 منه على ألا يتم نزع الملكية إلا  
في إطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل و منصف بعد ضمانه لحق الملكية الفردية ذات  
الإستعمال الفردي أو العائلي في نص المادة 16 منه .

وفي دستور 23 فيفري 1989 أكد في المادة 49 منه على ضمان حق الملكية الخاصة  
و بالأ يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و مقابل تعويض عادل و منصف و مسبق فعزز  
بذلك حماية حق الملكية الخاصة من جهة و ضمن حق المالكين من في تعويض مسبق إضافة  
إلى عدالته و إنصافه .<sup>1</sup>

وبصدور الدستور الجزائري لإستفتاء 28 نوفمبر 1996 تعرض إلى آلية نزع الملكية العقارية  
دون تعريفه المباشر لها وذلك في الفصل الثالث المتعلق بالدولة تحديدا في نص المادة 20 منه :  
(على أن لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي ،عادل و منصف)  
مع ضمانه و تأكيده مرة أخرى على ضمان وحماية حق الملكية الخاصة في الفصل الرابع منه  
المنظم للحقوق والحريات في المادة 52 منه كما يلي : (ملكية الخاصة مضمونة) .<sup>2</sup>

وبهذا يتجلى لنا بوضوح دور المشرع الدستوري الجزائري في السماح للإدارة بممارسة آلية  
نزع الملكية مقيدا سلطاتها بنص القانون و تحقيق المنفعة العمومية من جهة مع إحاطته حق  
الملكية بالحماية الدستورية و كفالتها بضمان تعويض المحروم من ملكه تعويضا يتسم بالأسبقية  
العدل و الإنصاف من جهة أخرى مما يؤكد تماما على أن الملكية الخاصة مضمونة وبهذا  
تتحقق الموازنة بين حريات الأفراد و حريات الإدارة في حق التملك .

<sup>1</sup> - لباشيش سهيلة ،رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية ،مذكرة نيل شهادة الماجستير، فرع الدولة  
و المؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة ، كلية الحقوق ، 2008/2007 ، ص من 1 إلى 2.

<sup>2</sup> - الدستور الجزائري استفتاء 28 نوفمبر 1996 ، الطبعة الثانية ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سنة 1998 ، المعدل  
و المتمم ، ص من 8 إلى 13 .

## البند الثاني:

### تنظيم القانون المدني الجزائري لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

تعرض المشرع الجزائري لموضوع نزع الملكية العقارية في القانون المدني بباب حق الملكية في القسم الأول منه حول نطاق حق الملكية ووسائل حمايته إذ نص في المادة 677 منه : ( لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون . غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل )<sup>1</sup>.

وبما أن نزع الملكية إجراء جبري يؤدي لحرمان المالك من ملكه رغما عنه فهذا بالتالي يشكل إعتداءا خطيرا على حق الملكية الفردية فيسمح من خلاله بتغليب المصلحة العامة المحققة بالمنفعة العمومية على حساب المصلحة الخاصة للمالك المحروم من ملكه وذلك إستثناءا فقط فيما حدده القانون و بعد فشل جميع السبل و المحاولات المشروعة لإكتساب الملكية مثلا كإقناع المالك بشكل ودي للتنازل أو عن طريق التعاقد ، التفاوض و التبادل و أي تملك بشكل خارج عن القانون يعد غير مشروع و غصبا للملكية مما يوجب مسؤولية الإدارة .<sup>2</sup>

عليه يبدو أن المشرع الجزائري في نصوصه للقانون المدني لم يتعرض لتحديد تعريف صريح لمفهوم آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية بل إكتفى بضبط نطاق ممارسة الإدارة لحقها في نزع الملكية فقط في الأوضاع المحددة بنص القانون سواء في كل الملكية العقارية أو بعضها أو في الحقوق العينية العقارية مع منح المنزوع ملكه تعويض منصف وعادل عن حرمانه منه . من جانب آخر يبدو أنه حرص على تقييد و ضبط حرية الإدارة منعا لتعسفها كوسيلة لحماية حق الملكية الخاصة من إعتداء الإدارة نازعة الملكية عليها و كضمانة مدنية تعزز هذه الحماية

1 - المادة 677 من الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، بدون رقم الطبعة . منشورات بيري ، سنة 2007 ، المعدل والمتمم ص 163.

2 - بن زكري راضية ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة شهادة ماجستير في القانون العقاري ، جامعة الحاج لخضر بياتنة ، كلية الحقوق وقسم العلوم القانونية و الإدارية 2010/2009 ، ص من 165 إلى 166

### البند الثالث:

#### تعريف التشريعات القانونية والتنظيمية الخاصة لآلية نزع الملكية العقارية

أولاً : تعريف الأمر رقم 76-48 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

عرفت آلية نزع الملكية حسب الأمر رقم 76-48 بالباب الأول حول التصريح بالمنفعة العمومية بموجب المادة الأولى منه : بأنها طريقة استثنائية لإمتلاك العقارات أو الحقوق العينية العقارية ، تمكن الأشخاص المعنويين و مختلف الهيئات من إنجاز عملية معينة في إطار مهامها لأجل المنفعة العمومية.<sup>1</sup>

ومنه يتبين لنا أن المشرع عرف آلية نزع الملكية كوسيلة استثنائية شرعت لإمتلاك الأموال العقارية بهدف إنجاز عمليات تحقق المنفعة العمومية وتحدد للأشخاص المعنويين ومختلف الهيئات مع الإشارة إلى أن المشرع وظف عبارة مختلف الهيئات فجاءت شاملة و عامة ، دون تحديد لهذه الهيئات بل اكتفى فقط بربط المهام التي تقوم بها بالمنفعة العمومية مما يوسع المجال لدخول العديد من الهيئات في هذا المفهوم مادامت تنجز مهامها تتسم بطابع يهدف للمنفعة العامة .

ثانياً : تعريف القانون رقم 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

بصدور القانون رقم 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ألغيت أحكام الأمر رقم 76-48 المبين أنفاً ، متطرقاً في الفصل الأول منه إلى تعريف آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بالمادة الثانية بأنها طريقة استثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم ذلك إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية .

---

1 - المادة 01 من الأمر 76-48 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1396 الموافق ل 25 ابريل 1976 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط ، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية .<sup>1</sup>

ويلاحظ أن المادة 2 من القانون 91-11 أضافت خاصية أخرى إلى جانب كون آلية نزع الملكية وسيلة استثنائية فإنه يلجأ لها فقط بعد فشل جميع الطرق الأخرى للحصول عليها .

## المطلب الثاني :

### التطور التاريخي لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

يرتبط تطور آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية بتطور نظام الملكية العقارية و قد برزت بوضوح عبر العصور ونحاول عرض التطور التاريخي لآلية نزع الملكية العقارية من خلال أبرز مراحلها خلال العهد الإسلامي (الفرع الأول) وخلال عهد الاستعمار الفرنسي (الفرع الثاني) ومن تم تطورها ما بعد الاستقلال إلى غاية يومنا هذا (الفرع الثالث) .

## الفرع الأول :

### آلية نزع الملكية العقارية في العهد الإسلامي

الأصل في بعض الروايات عن أبي بن كعب لحديث سمعه عن النبي صلى الله عليه وسلم أن نزع الملكية العقارية كان سائداً منذ عهد النبي داوود عليه السلام وقيل في رواية أخرى أنه سليمان عليه السلام عندما أوحى الله ببناء بيت المقدس ، بحيث كان يقع محله مسكن لعجوز رفضت بيعه له و لما حاول النبي أخذه جبراً عنها لبناء المسجد ، أوحى الله إليه أن البيت أحق من أن يدخل فيه ظلم فتخلى عنه و قيل انه اشترى الموضع مقابل قدر عظيم من الذهب .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 2 من القانون 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق ل 27 ابريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

<sup>2</sup> - ابن النجار ، الإمام الحافظ أبي عبد الله محمد بن محمود بن النجار البغدادي ، الدرّة الثمينة في أخبار المدينة ، بدون رقم الطبعة ، دار الأرقم بن الأرقم للطباعة والنشر و التوزيع ، بيروت ، لبنان ، دون سنة الصدور ، ص 110 .

لكننا سنكتفي بعرض تطبيق آية نزع الملكية في مرحلة الحكم الإسلامي من خلال الأحداث التي برزت عند بناء المسجد النبوي الشريف وعند مرحلة توسيعه .

## البند الأول :

### بناء المسجد النبوي الشريف

في رواية عن البخاري بأن الرسول محمد صلى الله عليه وسلم عند أمره ببناء المسجد أرسل لبني النجار أصحاب الأرض حيث رضت ناقتة في مرید يعود لسهل وسهيل يتيمين من بني النجار فدعاهم قائلاً : يا بني النجار ثامنوني بحائطكم هذا حينها وهبها له قائلين : لا والله لا نطلب ثمنه إلا إلى الله فرفض الرسول عليه الصلاة والسلام حتى قبلوا عرضه و اشتري منهما الأرض و أمر أبا بكر بدفع مقابلها عشرة دنانير .

ومنه فان النبي صلى الله عليه و سلم عند قيامه ببناء المسجد في المدينة بعد تحديده للأرض المطلوبة ساوم آل النجار عنها أي تقدم وديا لاقتنائها مع عرض مقابل لها وكان ذلك وفق برنامج وخطة مدروسة لخدمة الصالح العام و تحقيق فائدة جمع المسلمين .

وتحقق أهداف المنفعة العامة من خلال دور المسجد في تزكية العبادة و تحقيق إقامة صلاة الجماعة و فضلها إضافة إلى دوره في التوجيه و التعليم و خدمة و نفع الناس .<sup>1</sup>

و بذلك ظهرت آية نزع الملكية في عهد النبي صلى الله عليه وسلم بنزع الملكية جبرا لتحقيق المنفعة العامة مع تعويض المالك تعويضا مقدر بناء على أساس قاعدة الضرر الخاص يتحمل لدفع الضرر العام كما تبث أيضا أن النبي صلى الله عليه و سلم إنتزع أرض النقيع وخصصها لرعي خيل المسلمين و متاعهم و بذلك حقق المنفعة العامة .

و روي أيضا أنه أخذ أرضا و خصصها لمنفعة المسلمين عامة و جعلها محمية وغير قابلة للتملك الخاص .<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> - حسن خالد النجار ، سماحة الشيخ مفتي الجمهورية اللبنانية ، مجتمع المدينة قبل الهجرة و بعدها ، بدون رقم الطبعة ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر و التوزيع ، بيروت، لبنان ، سنة 1986 ، ص من 124 إلى 130

<sup>2</sup> - droit civil . over - blog . com ، الموقع السابق .



ومنه فان مفهوم آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كان ثابتا منذ القدم وحتى في عهد النبي محمد صلى الله عليه وسلم بأخذ الأرض المملوكة لآل النجار و تعويضهم عنها بمقابل مادي ، لتحقيق منفعة عامة للمجتمع المسلمين ببناء المسجد الذي يشكل منشئة متكاملة لعدة مشاريع تتعدد و تتنوع حسب تعدد أدوار المسجد و وظائفه بين مهامه الروحية المتمثلة في إنجاز مكان جامع للعبادة والإرشاد في أحسن الظروف و أفضلها ومهامه الإجتماعية المتمثلة في التعليم ، التوجيه ، نشر الوعي وحل مشاكل المجتمع و طرح مختلف مشاغل الناس .

مع أنه يبدو لنا أن النبي صلى الله عليه وسلم لم يقيم بنزع ملكية الأرض جبرا عن آل النجار إذ ساومهم عليها بالرغم من رغبتهم وهبه إياها و عرض عليهم مقابلا لها وبقبولهم لمبلغ العشر دنانير المقدر مقابل ذلك فإن ذلك بالتالي يعد قبولا و تنازلا وديا .

### البند الثاني : توسيع المسجد النبوي الشريف

برزت ممارسة آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية عند القيام بأشغال توسيع المسجد النبوي الشريف ففي رواية عن عبد الرحمان بن أبي الزناد أنه تبث في عهد ولاية الخليفة عمر بن الخطاب رضي الله عنه للمسلمين أثناء قيامه بإجراءات توسيع المسجد النبوي الشريف بعد أن ضاق بالمتعبدين .

خصص عمر بن الخطاب لتحقيق مشروعه قطعة أرض تقع عليها دار مملوكة للعباس بن عبد المطلب رضي الله عنه فأراد شراءها ومن تم هدمها لإنجاز مشروعه لكن العباس رضي الله عنه رفض البيع عندئذ قرر عمر رضي الله عنه أخذها غصبا عنه فلجئ إلى أبي بن كعب للفصل بينهما وفق ما سمعه عن النبي صلى الله عليه وسلم عندما أوحى الله ببناء بيت المقدس و اختلفت الروايات عن نتيجة الاحتكام إلى أبي بن كعب بين تنازل العباس عنها للمسلمين بين تخلي عمر بن الخطاب عن الأمر و روي بعدها أن العباس جعلها صدقة للمسلمين فهدمها عمر ووسع بها نطاق المسجد وفي نفس الإطار قام بشراء دار جعفر بن أبي طالب بمبلغ مائة ألف و خصصها لتوسيع مساحة المسجد .<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - ابن النجار ، الإمام الحافظ أبي عبد الله محمد بن محمود بن النجار البغدادي ، الدرّة الثمينة في أخبار المدينة ، المرجع السابق ص من 109 إلى 110 .

وإستمرارا في إنجاز مشروع التوسعة الذي يحقق منفعة عامة للمسلمين واصل الخليفة عمر بن الخطاب وسائله لإقتناء الأملاك العقارية التي تحقق مشروعه بين الوسائل الودية و الجبرية .

فتبث أيضا عنه رضي الله شراء بعض دير الصحابة الكرام التي تقع على الأراضي الواقعة في محيط أرض الكعبة الشريفة و عندما رفض بعضهم قام بنزعها جبرا وأودع القيمة التي تقابلها بخزانة الكعبة مواصلا توسيع المسجد الحرام رغم جميع الاعتراضات التي أثرت ضده إلى أن تراجع المعارضون و قبلوا بأخذ التعويض المودع بخزانة الكعبة .<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : آلية نزع الملكية العقارية في عهد الإستعمار الفرنسي

في إطار السياسة الاستعمارية المتبعة لتجريد الملاك الجزائريين من ممتلكاتهم ونهبها من أجل تحويلها لفائدة المعمرين صدر أمر الأول أكتوبر 1844 ، الذي هدف لخدمة المصلحة العامة للفرنسيين بحيث قيد تنظيمه عمليات بيع العقارات ومنع شراءها مع تحديده لشروط نزع الملكية لفائدة المصلحة العامة للمستوطنين الفرنسيين .

ومع صدور أمر 21 جويلية 1846 متضمنا العديد الإنتهاكات و السياسات التي تعكس توجه سياسة الإدارة الإستعمارية لسلب الجزائريين أموالهم العقارية ، إتسع مجال تدخل الإدارة الفرنسية بنزع الأملاك العقارية للمواطنين الجزائريين جبرا عنهم و دون تعويض عن ذلك . مع الإشارة إلى أن هذه الممارسات تعد عمليات سلب واستيلاء و ليس نزعا للملكية بهدف تحقيق المنفعة العمومية حسب منظور القانون .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - جود عصام خليل الأثير ، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الفلسطيني ، المرجع السابق ، ص 3 .

<sup>2</sup> - droit civil . over - blog . com الموقع السابق

## الفرع الثالث : آلية نزع الملكية العقارية في عهد ما بعد الإستقلال الجزائري

يمكن إجمال تطورات آلية نزع الملكية العقارية بعد إستقلال الجزائر بثلاث مراحل كما يلي:

### البند الأول :مرحلة ما بين سنة 1962 إلى غاية سنة 1976

إستمر تنظيم آلية نزع الملكية العقارية في هذه المرحلة بالقانون الفرنسي عن طريق تطبيق الأمر رقم 58-997 الصادر في 23 أكتوبر 1958 المنظم لها و ما لحقه من تعديلات جديدة بموجب القانونين الصادرين في 26 جويلية 1962 و 10 جويلية 1965 المتعلقين بالتعمير .

ومع صدور الأمر رقم 62-157 بتاريخ 31 ديسمبر 1962 تواصل تطبيق القانون الفرنسي لتنظيم آلية نزع الملكية لكن العمل به إستمر فقط في حدود ما لا يتعارض في أحكامه مع السيادة الجزائرية وكان ذلك <sup>1</sup>.

كما تم العمل بأحكام الأمر 75-58 ، الصادر في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون المدني الجزائري فبموجب المادة 677 منه نص على عدم جواز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال التي إشتراطها وحددها القانون مع حق الإدارة في نزع الملكية العقارية سواء كلها أو جزء منها و حقها في نزع الحقوق العينية العقارية بغاية تحقيق المنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

وفي حالة عدم الإتفاق على مبلغ التعويض يفصل الخلاف فيه بتحديد قدر التعويض بموجب حكم قضائي دون أن يكون له أي اثر يمنع حيازة الملكية المنتزعة <sup>2</sup>.

ما قد يعاب على المشرع الجزائري أنه تعرض في مواد القانون المدني الشريعة العامة للقانون إلى تنظيم آلية نزع الملكية العقارية رغم خطورتها على حقوق الملكيات الخاصة بنص مادة واحدة فقط وبشكل عام مع إقتصار دور القضاء فقط في تحديد التعويض في حال الإعتراض عليه دون أن التدخل بمنع حيازة الملكية العقارية مما قد يجد ويقيد من دور القاضي .

1 - لباشيش سهيلة ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، المرجع السابق ، ص 2 .

2 - المادة 677 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق ، ص 163

إلا أنه من جهة أخرى ضبط حدود ممارسة الإدارة حقها في نزع الأملاك العقارية بالقانون  
منعاً لتجاوزها وحماية لحق الملكية الخاصة.

### البند الثاني : مرحلة ما بين سنة 1976 إلى غاية سنة 1991

بصدور دستور سنة 1976 حدد إمكانية نزع الملكية فقط في إطار القانون مع وجوب  
التعويض عنها تعويضا عادلا و منصفاً وفقاً لنص مادته 17 وذلك بعد تجسيده لحماية الملكية  
الفردية و ذلك في إطار تنظيمه للحقوق و الحريات و حمايتها و ضمانها في مادته 16 إضافة  
إلى أنه لا يمكن للمعاهدة الدولية أن تحول دون تطبيق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة  
و يرجع السبب وراء ذلك حسب أغلب الفقهاء لتأثره بالنهج الاشتراكي الذي كان له انعكاس  
سلبى على تقدير قيمة العقار بمبلغ رمزي لا يعادل القيمة الحقيقية للعقار .

ثم تلا ذلك تنظيم آلية نزع الملكية العقارية من أجل تحقيق أغراض و أهداف المنفعة  
العمومية بشكل متخصص و مفصل من خلال إصدار الأمر 76-48 الصادر في 25 ماي  
1976 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .  
و مع تغير النهج السياسي لاحقاً و في توجهه نحو التعددية الحزبية والنظام الرأسمالي صدر  
الدستور الجزائري لسنة 1989 مركزاً على تعزيز حماية الملكية الخاصة و المضمونة و مضيفاً  
ضمانة أخرى بوجوب أن يكون التعويض مسبقاً إضافة إلى خاصيته بالعدل والإنصاف.<sup>1</sup>

### البند الثالث :مرحلة ما بعد سنة 1991

تنظيماً لأحكام وقواعد آلية نزع الملكية العقارية تم إلغاء أحكام الأمر 76-48 بموجب  
القانون رقم 91-11 ، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم  
بالمرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 ، المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية  
من أجل المنفعة العمومية .

<sup>1</sup> - droit civil . over - blog . com الموقع السابق

ومسايرة للتطورات تعاقبت التعديلات على قواعد تنظيم آلية نزع الملكية العقارية بمقتضى القانون 04-21 ، الصادر ب 29 ديسمبر 2004 لقانون المالية لسنة 2005 ثم تلاه صدور المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 يوليو 2005 ، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 وأيضا القانون 07-12 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2007 لقانون المالية لسنة 2008 وذلك يرجع لتبني الجزائر لسياسات التنمية والإستثمارات الإقتصادية و الإصلاحات الإجتماعية مما يتطلب إنجاز منشآت و تهيئة بنى تحتية متناسب مع تحقيق المشاريع التنموية والإستراتيجية.<sup>1</sup>

ومنه تتوافق مجمل التشريعات المنظمة لقواعد آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية على أن اللجوء إليها يكون إستثناء فقط مع وجوب التعويض عنها وخضوعها لرقابة القضاء من حيث إحترام الإجراءات وملائمة التعويض كضمانات أخرى تعزز من حماية الملكية الخاصة

### المطلب الثالث : خصائص آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

تتصف آلية نزع الملكية العقارية بجملة من الخصائص ، تتمثل الأولى في كونها آلية استثنائية (الفرع الأول) إلى جانب أنها آلية جبرية ( الفرع الثاني) وخصيتها الثالثة أنها تهدف لتحقيق المنفعة العمومية (الفرع الثالث) إضافة إلى كونها موجبة للتعويض ( الفرع الرابع).

#### الفرع الأول : آلية استثنائية

الأصل أن تحصل الدولة على الأملاك العقارية من أجل تنفيذ المشاريع و المنشآت التي تلبي الحاجات العامة حسب القاعدة العامة في التعاملات بالتراضي ، بواسطة العقد و الإتفاق بين الأطراف المتفاوضة إلا أنه إستثناء عن هذه القاعدة العامة تلجأ الإدارة بصفة استثنائية إلى إجراءات نزع الملكية لإقتناء هذه الأملاك العقارية .

فالإدارة لا تلجأ إلى إجراء نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة إلا بعد إستنفاد جميع الطرق الرضائية بالتفاوض مع الملاك الأصليين .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - لباشيش سهيلة ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، المرجع السابق ، ص من 3 إلى 5  
<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، بدون رقم الطبعة ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر ص 113.

و يرجع الطابع الإستثنائي لآلية نزع الملكية العقارية لخطورة هذا الإجراء لما تشكله من إعتداء على ملكية الأفراد و هنا يبرز دور القاضي في المراقبة و التحقق من محاولات الإدارة و مدى سعيها لإكتساب الأملاك العقارية بكل الطرق الودية و له إثارته من تلقاء نفسه و يعد ذلك من النظام العام .

كما يرى الأستاذ رحمانى أحمد أن الخاصية الإستثنائية لآلية نزع الملكية تقوم على إعتبار آخر وهو أن الهدف من وراءها هو تحقيق المصلحة العامة و المنفعة العامة .<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : آلية جبرية

بعد فشل محاولات الدولة لإقتناء الأملاك العقارية بالتراضي والطرق الودية تلجأ الإدارة إلى نزع ملكية المالك جبرا و رغما عن إرادته عن طريق مجموعة من الإجراءات الإدارية الصارمة و لجوء الإدارة لهذا الأسلوب يعد مظهرا من مظاهر سيادة الدولة .<sup>2</sup>

فالإدارة تعتمد على إمتيازات السلطة العامة عند ممارستها لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية في التنفيذ الجبري لقراراتها بواسطة النزع أو المساس الشرعي بالملكية الخاصة للأفراد مما يستدعي مراقبة خضوعها إلى قواعد المشروعية المحددة بالدستور والتشريعات القانونية الضامنة لحماية ملكية الأفراد من إعتداء الإدارة وإنحرافها .<sup>3</sup>

ومن أمثلة دور الرقابة القضائية على قرارات الإدارة نازعة الملكية و عدم انحرافها في إستغلال امتيازات السلطة العامة ، صدر قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم 36595 بتاريخ 10 مارس 1991 على أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المراد القيام به للحصول على محلات الإيواء لمصالح البلدية يتحقق فيه طابع المصلحة العمومية و طالما كانت العملية هادفة لصالح جماعة محلية و لإشباع حاجات المرفق العام و منه فإن قرار الوالي بنزع الملكية لثبوت المنفعة العمومية لم يخرق القانون .

<sup>1</sup> - رحمانى أحمد ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة ، العدد الأول ، سنة 1994 ، ص 07

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 113.

<sup>3</sup> - رحمانى أحمد ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، نفس المرجع ، ص 16

و كمثال آخر عن دور الرقابة القضائية في ضبط سلطات الإدارة نازعة الملكية و عدم إنحرافها ، القرار الصادر عن الغرفة الإدارية في القضية رقم 66960 ضد والي البويرة لسنة 1992 و الذي ترتب عنه إلغاء قرار الوالي بنزع الملكية لمخالفته القانون لما تبث أن قراره بنزع الملكية قد تم للمصلحة الخاصة و ليس لتحقيق المصلحة العامة المتمثلة بالمنفعة العمومية .

### الفرع الثالث: آلية تهدف لتحقيق منفعة عامة

إن لوجود المنفعة العمومية أهمية كبيرة في تحديد إمكانية اللجوء إلى إجراء نزع الملكية مع أنه يصعب ضبط معيار واضح و ثابت لتحديدها فأغلب التشريعات لم تعرف المنفعة العمومية بل إشترتت وجودها فقط للسماح بعملية نزع الملكية .

وتعرف المنفعة في اللغة العربية بأنها منبع النفع والخير و الفائدة و الصلاح ، أما بالفرنسية يصطلح عليها ب *utilité* أو *intérêt* .

وهي فكرة من الأفكار الأخلاقية بحيث تعددت آراء الفلاسفة في تكييفها ، فالبعض كیفها بأنها تحقق السعادة و اللذة للأفراد و البعض الآخر كیفها بالمصلحة .

وتبلور فكرة المنفعة العمومية يرجع للدولة فهي التي تحددها كهدف لممارسة سلطتها و منح الشرعية لقراراتها و بذلك تستخدم كغطاء لأعمال الإدارة و مبرر لإمتهاداتها في نفس الوقت و هو ما تبنته نظريات القانون الإداري<sup>1</sup> .

و منه فإن لجوء الإدارة إلى ممارسة آلية نزع الملكية مقيد بوجوب أن تكون غاية مشروعها هي تحقيق المنفعة العمومية .

وعليه لا يمكن للإدارة الحصول على الأملاك العقارية لتحقيق منفعة لفائدة أحد الأفراد أو لفائدتها الخاصة وهو ما تضمنه القرار 157362 للمحكمة العليا المؤرخ في 1998/04/13 المتعلق بإلغاء القرار الذي بمنح البلدية أرضا جزئت للخواص لبناء مساكن فردية .

---

1- أ/ براهيم سھام ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية ، دراسة مقارنة ، الطبعة الأولى ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2012 ، ص من 19 إلى 20

ففي القضية المرفوعة من الفريق (ف.ع.ب) ضد والي ولاية المسيلة حول نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بخصوص قراره بتجزئة القطعة الأرضية و توزيعها للخواص لبناء مساكن فردية بحيث أنه من المقرر قانونا أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لتعليمات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط و تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ، ذات منفعة عامة.

و لما كان ثابتا في هذه قضية أن القطعة الأرضية محل نزع الملكية التي منحت للبلدية قد جزئت للخواص و سمحت لهم ببناء مساكن فردية مخالفة أحكام المادة 2 من القانون رقم 91-11 الصادر في 1998/04/27 مما استوجب إلغاء القرار المستأنف لمخالفته القانون.<sup>1</sup>

وعليه فإن آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تهدف إلى تحقيق المنفعة العمومية متى هدف مشروعها إلى تنفيذ عمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية كالتعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط و تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و كل أعمال كبرى تحقق منفعة عمومية .

---

<sup>1</sup> - المجلة القضائية قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا ، العدد الأول ، سنة 1998 ، صفحة 188



## الفرع الرابع : آلية موجبة للتعويض

في إطار تطبيق الإدارة المختصة لآلية نزع الملكية العقارية للحصول على الأملاك العقارية فهي مقيدة بتقديم تعويض عادل ومنصف للمالك وأصحاب الحقوق المعنيين وذلك قبل وضع اليد عليها كمقابل عن حرمانهم من ممتلكاتهم وحقوقهم.

و إنطلاقا من ذلك لا يمكن للإدارة وضع يدها على الملك المراد نزعه إلا بعد :

- قبول التعويض المقترح من المالك المراد نزع ملكه .
  - إيداع التعويض لدى الخزينة العمومية و الحصول على رخصة قضائية لنقل الملكية .
- كما أن الاجتهاد القضائي للقضاء الإداري الجزائري قد إستقر على إعتبار أن مخالفة هذا الإجراء يعد اعتداء ماديا يرتب مسؤولية الإدارة.<sup>1</sup>

وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 677 من القانون المدني الجزائري بالفقرة الثانية منها كما يلي : ( ..... غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع بعض الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل).<sup>2</sup>

وما يلاحظ من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري قد جمع بين عنصر العدالة في التعويض إضافة إلى عنصر الإنصاف الذي ميزه عن الآخرين كضمان مميز يعزز حماية حقوق المنزوع ملكيته و يشكل ضمانا هامة له .

فالمقصود بالإنصاف هو التسوية بين قيمة الملكية المنزوعة و قيمة التعويض المقدر لها ويكون التعويض عادلا ومنصفا بحيث يغطي كافة الأضرار التي تنتج عن ممارسة آلية نزع الملكية و يقصد بالضرر المغطى الضرر الحالي ، المباشر ، المؤكد و ليس المحتمل الوقوع .

1 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 114 .

2 - المادة 677 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق ، ص 163

كما جاء في المادة 21 من القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية بأنه يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب بسبب نزع الملكية<sup>1</sup>.

ومنه يشمل التعويض العادل و المنصف التعويض الذي يغطي كافة الأضرار الحالية و المباشرة والمؤكدة فعلا و ليست المحتملة مستقبلا و التي تنتج عن عملية نزع الملكية سواء لحقت أصلا بالمالك أو ظهرت بسبب ما فاته من كسب بسبب نزع الملكية.<sup>2</sup>

---

1 - المادة 21 من القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق .

2 - بوشريط محمد و عمرون اكلي ، إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، مذكرة تخرج ، المدرسة العليا للقضاء ، مديرية التبرعات ، الدفعة الخامسة ، السنة الثالثة سنة 2006 / 2007 ص 37.

## المبحث الثاني : نطاق تطبيق آلية نزع الملكية العقارية من أجل

### المنفعة العمومية

لتعيين نطاق و مجال تطبيق آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية ينبغي إنطلاقا تحديد أركان آلية نزع الملكية العقارية (المطلب الأول ) ثم تحديد أهداف ممارسة و تطبيق هذه الآلية في (المطلب الثاني) وفي الأخير تمييز مفهوم آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عن مختلف المفاهيم المشابهة لها ( المطلب الثالث ) .

### المطلب الأول : أركان آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

تمثل أركان آلية نزع الملكية العقارية في الركن الأول الجهة نازعة الملكية (الفرع الأول) و الركن الثاني في الجهة المستفيدة من قرار نزع الملكية العقارية ( الفرع الثاني) أما الركن الثالث يتمثل في الملكية العقارية المراد نزعها ( الفرع الثالث) .

### الفرع الأول : الجهة نازعة الملكية العقارية

الدولة هي الجهة الوحيدة ذات السلطة القانونية لنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية من خلال ممثليها من الوزراء و الولاة لأن ذلك يعكس مظهرا من مظاهر سيادة الدولة إضافة إلى دورها المهم في حماية الملكية الخاصة وضمائها دستوريا و قانونا من أي اعتداء و جعل نزعها استثناء قانوني لتحقيق أغراض المنفعة العمومية.<sup>1</sup>

ومنه فالدولة بصفتها كسلطة عمومية ، ذات استراتيجيات وطنية تلجأ إلى آلية نزع الملكية للمنفعة العمومية في سبيل تنفيذ و انجاز المشاريع والمخططات المحققة للتنمية التهيئة و التعمير للمصلحة العامة و هذا استثناء في نطاق ما يحقق نطاق المنفعة العامة و شروطها و بعد فشل جميع الوسائل الودية لإقتناء الأملاك و الحقوق العينية العقارية بالتراضي و كل نزع للملكية خارج عن الحدود القانونية يكون باطلا و عديم الأثر.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - بوشريط محمد و عمرون اكلي ، اجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، المرجع السابق ، ص 7

<sup>2</sup> - موسى بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، نصوص تشريعية و اخرى تنظيمية مدعمة بالاجتهاد القضائي ، دون رقم الطبعة ، دار الهدى للطباعة و النشر ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2012 ، ص 15 .

## الفرع الثاني : الجهة المستفيدة من قرار نزع الملكية العقارية

كمبدأ عام يفترض أن تكون الدولة هي الجهة المستفيدة من الأملاك المنزوعة ذلك لأنها المسؤولة عن انجاز المشاريع و إقامتها و تهيئتها و بغرض تحقيق المنفعة العمومية .

وبالرجوع لنص المادة الأولى من الأمر 48-76 يعد نزع الملكية طريقة استثنائية لإمتلاك العقارات أو الحقوق العينية العقارية تمكن الأشخاص المعنويين و مختلف الهيئات من إنجاز عملية معينة في إطار مهامها لأجل المنفعة العمومية .

ونصت في المادة الثانية منه على أنه يمكن الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية الضرورية لتأمين إحتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية والمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي عن طريق نزع الملكية وذلك ضمن الشروط المحددة بهذا الأمر.<sup>1</sup>

فإنطلاقا من المادتين أعلاه من الأمر 48-76 يمكننا تحديد الجهة المستفيدة من الأملاك المنزوعة في إطار آلية نزع الملكية العقارية كما يلي:

أولا- الأشخاص المعنويين و مختلف الهيئات : و في هذه الحالة نلاحظ أن المشرع الجزائري وظف مصطلح "مختلف" مما يؤدي إلى توسيع نطاق الهيئات المحتمل أن تكون معينة بالاستفادة من الملكية المراد نزعها كما أنه لم يحدد هذه الهيئات و لم يقم بحصرها بل اكتفى بربط مهامها التي تؤديها بالمنفعة العمومية و نستخلص من ذلك بأن المشرع قد وسع النطاق أمام الجهات المعنية بالاستفادة من نزع الملكية سواء كانت موجودة فعليا أو يحتمل تواجدها مستقبلا وذلك مساهمة للتطور في ميدان الاستثمارات لنمو الاقتصاد وازدهاره بزيادة حجم المشاريع و المنشآت الهادفة لتحقيق المنفعة العمومية و تنوعها .

<sup>1</sup>- المادة 02 من الأمر 76-48 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

ثانيا- المصالح العمومية التابعة للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات العمومية و المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الإقتصادي و الإجتماعي و الثقافي و هنا يبدو لنا بارزا التأثير بالطابع الإشتراكي المميز لهذه الفترة مع ذكر هذه المؤسسات على سبيل المثال إضافة إلى تنوع المجالات و الميادين المختصة بإنجاز و تحقيق المنفعة العمومية سواء كانت إقتصادية أم اجتماعية و حتى الثقافية منها .

بينما نجد في تنظيم القانون 91-11 وفقا لنص المادة الثانية منه بالفقرة الثانية على أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط ، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية .<sup>1</sup>

وعليه يمكننا تحديد الجهات المستفيدة من إكتساب الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية في إطار عملية نزع الملكية ، بناء على القانون 91-11 من خلال تحديد نطاق و مجالات إختصاصاتها بتحقيق غايات و أهداف المنفعة العمومية مهما كانت وسائل التجهيز و الإجراءات المتبعة و أساليب التهيئة و التعمير و التخطيط المنتهجة في سبيل ذلك مع تمديد المجال لجميع الأعمال الكبرى مستقبلا التي تجسد هدف المنفعة العمومية .

وبذلك تكون الإدارة هي غالبا الجهة المستفيدة من قرار نزع الملكية لدورها الكبير في القيام بإنجاز مخططات التعمير و التجهيز و التهيئة و ضمان إستمرار سير المرافق العامة بانتظام لكن يسمح لغيرها استثناءا بالإستفادة من نزع الملكية كأشخاص القانون الخاص وهذا في حالة تسيير مرفق عام حسب مقتضيات المصلحة العمومية مثلا في مشاريع المقاولات الخاصة المسيرة للمنشآت العمومية أو العمرانية ذات النفع العام .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 02 من القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

<sup>2</sup> - رحمان أحمد ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المرجع السابق ، ص 16

بينما وجدنا أن المشرع الفرنسي ذهب إلى أبعد من ذلك بحيث سمح بأن يستفيد من نزع الملكية فرد خاص و ذلك بشرط إتصال مشروعه بإستمرار نشاط مرفق عام في مجال ذلك أحدث القضاء الفرنسي إمكانية السماح لشخص خاص بالإستفادة من قرار نزع الملكية لمساهمته في تحقيق إحدى خدمات المرفق العام .

وبالمقارنة مع التشريع الجزائري فإنه يمكن للمؤسسات الخاصة التي لديها رخص إستغلال المناجم الإستفادة من عملية نزع الملكية بموجب القانون رقم 84-06 الصادر بتاريخ 07 جانفي 1984 و المعدل و المتمم بالقانون المتعلق بالأنشطة المنجمية لسنة 1991 ثم بقانون 2001 كما يجوز استفادة شخص معنوي غير الدولة الجماعات المحلية كالشركات الوطنية أو الأجنبية الخاضعة للقانون الخاص العاملة بمجال التنقيب وإستغلال المحروقات و المناجم وفق ما جاء به القانون 91-21 الصادر في 04 ديسمبر 1991 و المتعلق بأعمال التنقيب .<sup>1</sup>

ومع ملاحظة المرسوم التنفيذي رقم 11-339 الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 2011 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز سكنات و مرافق عمومية على مستوى ولاية الجزائر بحيث نص على أن طابع المنفعة العمومية ينطبق على الأملاك التي سوف تستخدم كرحاب لإنجاز السكنات و عند الإقتضاء مرافق العمومية و حدد الإختصاص لوالي ولاية الجزائر لتنفيذ إجراءات نزع الملكية .<sup>2</sup>

فهنا يثور التساؤل حول التكييف الحقيقي لطابع المنفعة العمومية فمع أن السكنات سوف تستغل بعد إنجازها للإستعمال الخاص فهل تكييف المنفعة العمومية في الأصل لمصلحة الخواص الذين سيستفيدون من السكنات ؟ أم تكييف للمصلحة العامة طالما أن الدولة بإنجازها هذا تكون قد أنجزت هدفا في إطار التهيئة و التعمير و بالتالي تحققت المنفعة العامة ؟

---

1 - droit civil . over - blog . com ، الموقع السابق

2 - موسى بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المرجع السابق ، ص 78

و بالرجوع للقرار رقم 157362 الصادر بتاريخ 13 ابريل 1998 في القضية المرفوعة ضد والي ولاية المسيلة في موضوع النزاع المثار بخصوص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و تجزئة القطعة الأرضية و توزيعها للخواص لبناء مساكن فردية و الذي يعد مخالفة للقانون . بحيث قام والي المسيلة بإصدار قرار نزع ملكية قطعة أرضية بغاية تجزئتها إلى 52 قطعة و إعادة توزيعها للخواص لبناء مساكن فردية و في هذه الحالة خالف الوالي في قراره بنزع الملكية شرط التخصيص للمنفعة العمومية و جعله للتعامل التجاري بينما شرط التخصيص المبرر لنزع الملكية هو المنفعة العمومية .

و بذلك العملية باطلة لانعدام التصريح القانوني للمنفعة العمومية و مخالفة أهداف نزع الملكية من أجل إنشاء تجهيزات جماعية و أعمال كبرى ذات منفعة عامة.<sup>1</sup>

فإنطلاقاً من ذلك يمكننا إستخلاص أن التكييف الحقيقي لطابع المنفعة العمومية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 11-339 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز سكنات و مرافق عمومية على مستوى ولاية الجزائر قد تجسد من خلال تحقيق الدولة للمنفعة العمومية بإنجازها لهذه المشاريع خدمة للمصلحة العامة و وفقاً للشروط القانونية المحددة بحيث جاءت تنفيذاً لعمليات تتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير .

وتجسد أيضاً في إطار تخصيص الهدف من وراء اللجوء إلى آلية نزع الملكية للمنفعة العامة لتنفيذ وإنجاز السكنات والمرافق العمومية فهي بطبيعتها مشروعات تحقق طابع المنفعة العمومية و يمكن إعتبارها من بين العمليات المتعلقة بإنشاء تجهيزات جماعية و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية و بالتالي فهي تتوافق مع الشروط القانونية المحددة التي تسمح باللجوء استثناءً إلى آلية نزع الملكية العقارية من أجل تنفيذها .

<sup>1</sup> - موسى بودهان النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المرجع السابق ، ص من 111 الى 115

### الفرع الثالث : الملكية العقارية المراد نزعها

قبل التطرق إلى حصر الملكية العقارية محل عملية النزاع لابد من الرجوع لضبط مفهوم حق الملكية و أحكامها وفق القانون المدني الجزائري كما يلي: بحيث تم تعريف الملكية أو بالأصح حق الملكية حسب نص المادة 675 منه بأنها حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة . فالمالك يمتلك من الشيء كل ما يدخل في عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير .

و تشمل ملكية الأرض ما فوقها و ما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها من حيث العلو و العمق مع أنه يجوز أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها بنص القانون أو الاتفاق على ذلك .<sup>1</sup>

و منه تتمثل الملكية التي ترد عليها ممارسة آلية نزع الملكية في الأملاك العقارية التي تكون عناصرها الجوهرية مكتملة و مهما كان علوها أو عمقها ما دام يمكن التمتع بها سواء كانت منفصلة عما يعلوها أو ما يقع تحتها و تشمل الملكية العقارية التي تعتبر محلا للقرار الصادر بنزع الملكية في العقارات و الحقوق العينية العقارية .

#### البند الأول : العقارات

يعرف العقار حسب قواعد العامة بأنه كل شيء ثابت في مكانه بحيث لا يمكن نقله بدون تلف كالبنائيات و الأراضي سواء كانت مبنية أو غير مبنية .

وتنقسم العقارات بدورها إلى العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص كما يلي :  
أولا - العقار بطبيعته : قد يرد نزع الملكية على العقار كله أو جزء منه فقط و إذا ضم العقار بناية فان نزع الملكية يرد على البناية و الأرض التي تحتها معا .<sup>2</sup>

1 - المادة 675 من الأمر 75-58 ، المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق ، ص 163

2 - رحمان أحمد ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المرجع السابق ، ص 17



كما يمكن للأفراد طلب نزع الملكية التامة في الحالة التي يكون الجزء المتبقي للمالك غير قابل للإنتفاع منه حسب نص المادة 22 من القانون 91-11 .

و يرد نزع الملكية على ما فوق الأرض و ما في باطنها و مثال ذلك نص المادة 31 من المرسوم 94-41 الصادر في 29 جانفي 1994 على انه يمكن نزع ملكية الأرض التي تفجرت فيها مياه معدنية و رفض المالك إجارها أو التنازل عنها .

ثانيا - العقار بالتخصيص : هو منقول بطبيعته رصد لخدمة العقار أو إستغلاله بحسب ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 683 من (ق.م.ج) و بإتحاد العقار و المنقول المخصص له يشكلا وحدة لا تتجزأ ذات قيمة إقتصادية تؤهلها لتكون بنفس القيمة و الطبيعة القانونية للعقار وتعددت الآراء الفقهية بخصوص هذه الفكرة ، فجانب منها يرى عدم جواز نزع ملكية العقار بالتخصيص منفصلا عن العقار المخدم و جانب آخر يرى أنه ليزال منقولا فيستبعد من إطار نزع الملكية لأن النزع يرد فقط على العقارات و هو ما ذهب إليه الدكتور السنهوري بحيث يرى أن العقار بالتخصيص ليزال منقولا في طبيعته المادية و بالتالي يخضع لحكم المنقول حتى أنه يمكن سرقة منفصلا و بذلك يستثنى من أن يكون محلا لنزع الملكية.<sup>1</sup>

#### البند الثاني : الحقوق العينية العقارية

و تنقسم الحقوق العينية إلى نوعين : الحقوق العينية الأصلية و الحقوق العينية التبعية .  
أولا- الحقوق العينية الأصلية : تتمثل في حق الملكية و الحقوق المتفرعة عنه حسب نص المادة 684 من القانون المدني من حق الانتفاع ، حق الاستعمال ، حق الاستغلال وحق السكن وحق الإرتفاق وهي الحقوق التي تكون محلا لنزع الملكية طالما أنها قابلة للإنتقال بطرق إنتقال الملكية.

1 - د/ أحمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ( حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال )

الجزء الثامن ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، سنة 2000 .، ص 30 إلى 50

ثانيا - الحقوق العينية التبعية : تتمثل في التأمينات العينية المتنوعة بين كل من حق الرهن الرسمي و الرهن الحيازي و حق الامتياز وحق التخصيص ، فهي تعد ضمانات للديون المترتبة على المالك و بالتالي لا تصلح لتكون محلا لنزع الملكية و الإدارة نازعة الملكية في هذه الحالة لا تعوض عن نزعها بل يكون على أصحابها إستيفاء قيمتها من التعويض الذي يمنح للمالك عن نزع الملكية.<sup>1</sup>

ومنه فقد حدد المشرع الجزائري للإدارة التدخل بنزع الملكية العقارية إستثناء فقط من أجل إكتساب الأملاك العقارية أو الحقوق العقارية من أجل المنفعة العمومية سواء في جميع الملكية العقارية أو بعضها أو في الحقوق العينية العقارية وفي حدود القانون .

متوافقا بذلك مع المشرع المغربي الذي حدد العقارات و الحقوق العينية العقارية كمحل للقرار الصادر بنزع الملكية تحقيقا للمنفعة العمومية.<sup>2</sup>

أما المشرع الإماراتي فقد حدد محل نزع الملكية على العقارات فقط بإقراره للدولة عند تنفيذها للمشرعات التي تعود بالنفع العام بحرمان مالك العقار من ملكه جبرا.<sup>3</sup>

وبالنسبة للمشرع الفرنسي فيمكن نزع ملكية حق الإرتفاق دون نزع ملكية العقار الخادم و تعدها بحيث يستطيع حرمان المنزوع ملكيته من أي إنشاءات على أرضه للإنتفاع منها .

ومخالفا المشرع المصري بحيث حدد محل نزع الملكية على العقارات بطبيعتها فقط معتبرا أن الحقوق العينية العقارية لا تصلح لأن تكون محلا لنزع الملكية وأن عملية النزع تطهرها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - براحلية الزويبر ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، جامعة

الحاج لخضر بياتنة ، كلية الحقوق وقسم العلوم القانونية و الإدارية 2008، ص من 13 الى 14

<sup>2</sup> - ظهير شريف رقم 1-81-258 الصادر في 11 رجب 1402 لتنفيذ القانون 81-7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة

<sup>3</sup> - القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

<sup>4</sup> - براحلية الزويبر ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، نفس المرجع ، ص من 13 الى 14

مع الإشارة إلى الحالات الخاصة التي يكون فيها نزع الملكية العقارية وردا على ممتلكات عقارية يكون مالكوها من القصر أو المحجوز عليهم أو الغائبين فإنه في هذه الحالات يجوز نزع ملكية هذه العقارات و تندرج معها في نفس الحكم بجواز نزع ملكية العقارات بالتخصيص و الحقوق العينية الواردة على العقار و الدعاوى العينية الواردة عليها .

كما يجوز نزع ملكية العقارات المملوكة للأفراد والعقارات المملوكة ملكية خاصة لشخص عام لكن الأموال العامة لا يمكن أن تكون محلا لنزع الملكية وفقا لقاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك العامة .

وفي الحالة التي يكون فيها نزع الملكية لممتلكات عقارية قد تم على جزء فقط بحيث تعذر على المالك الإنتفاع مما تبقى له فيمكن لمالك العقار أن يطلب إتمام النزع على الجزء الباقي وللإدارة شراؤه حسب قواعد العدالة و الإنصاف حماية لحقوقه<sup>1</sup> .

### المطلب الثاني : أهداف تطبيق آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تتعدد و تتنوع أهداف تطبيق آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية بحسب تعدد و تنوع مجالات المنفعة العمومية بحد ذاتها مما يقتضي أولا ضبط عناصر ومعايير وجودها (الفرع الأول) و من تم تحديد أهداف تطبيق آلية النزع حسب مختلف التشريعات (الفرع الثاني) و إسقاطها على التشريع الجزائري (الفرع الثالث) .

---

11 - بن زكري راضية ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 167

## الفرع الأول: ضبط معايير و عناصر وجود المنفعة العمومية

إنّ نقد مفهوم المنفعة العمومية بإعتباره قائماً على فكرة المنفعة فهي فكرة فلسفية أكثر منها قانونية وبذلك يتوقف تحديد المنفعة العمومية على مدى وجود معاييرها و توافر عناصرها .

### البند الأول : معايير تحديد المنفعة العمومية

تتنوع المعايير التي تحدد مفهوم المنفعة العمومية وتختلف حسب توجه كل نظام كما يلي :

المعيار الأول : يحدد المنفعة العمومية في مجموع المنافع الخاصة للأفراد و يمتاز هذا المعيار بتناسب مبدئه مع النظام الأنجلوسكسوني و كفالة مصالح الأغلبية و انه اقرب إلى العدالة لكنه إعتبر بعض السلوكيات الخاطئة منفعة عمومية ، إذ وافق مجلس العموم البريطاني على إعتبر كل من منفعة عموم الشواذ و منفعة منتجي الخمر منافع عامة .

المعيار الثاني : يقرر سمو المنفعة العمومية نظراً لكونها غاية واحدة و مشتركة ، تجمع أفراد المجتمع في مصلحة عليا و عامة مهما كان قدر مصلحة كل واحد منهم وقد أخذ به النظام الشيوعي الذي يغلب المصلحة العامة على الخاصة و ينتقد هذا المعيار بسبب فكرة سمو المنفعة العامة على حساب الأفراد مما قد يؤدي إلى إستغلال الإدارة لسلطانها و تسلطها .

المعيار الثالث : يحدد المنفعة العمومية بحسب نوع النشاط و على أساس الهدف الذي تقوم الإدارة من أجله بإنجاز الأعمال لإستيفاء و إشباع حاجات معينة وفق القدرات و الإمكانيات اللازمة لتحقيق لذلك .

المعيار الرابع : المعيار المزدوج يقوم على جانبين هما الجانب الإيجابي الذي يحدد بأن جميع الأعمال تحقق المنفعة العامة بغض النظر إن كانت هذه الأعمال و المشروعات عامة أو فردية و الجانب السلبي الذي يحدد أن كل ما لا يعد منفعة عامة فهو منفعة خاصة و يتميز هذا المعيار بالتمييز بين المنفعة العمومية و المنفعة الخاصة و أنه صعب التطبيق في الواقع العملي<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - أ/ براهيم ساهم ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزاع الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص من 22 الى 28 .

المعيار الخامس : يحدد المنفعة العمومية بالمنفعة الأرجح فالمنفعة العمومية هي المنفعة الغالبة من حيث أهميتها ، عدد المنتفعين منها و الحاجة الشديدة إليها ، معتمدا على ترجيح المنفعة الغالبة على المنافع الأخرى عند تعددها أو تعارضها .

### البند الثاني : عناصر المنفعة العمومية

يمكن قيام المنفعة العمومية و تحقق وجودها إذا توافقت أهداف ممارسة آلية نزع الملكية العقارية مع العناصر التالية :

العنصر الأول : حماية المجتمع و حفظ كيانه سواء كان الخطر داخلي أم خارجي فمثلا قد يتم نزع الملكية الخاصة للقيام بأعمال لإيقاف خطر الزلازل ، الإنهيارات و الفيضانات المخربة و المدمرة أو لأغراض عسكرية أو قواعد لصد الاعتداءات وكل ذلك يحقق حماية للمجتمع و المنفعة العمومية .

العنصر الثاني : تحقيق تقدم المجتمع و رقيه في جميع الميادين الإقتصادية و الإجتماعية والثقافية .  
العنصر الثالث : ضمان أداء المرافق العامة لوظائفها وبذلك إذا نزعت ملكية لتحسين أداء مرفق عام مثلا توسيع مشفى أو إنشاء خط سير جديد فهي بذلك يضمن إستمرار تحقق المنفعة العمومية<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني : أهداف تطبيق آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

#### في التشريعات المختلفة

سنعرض إلى تعيين مجالات و أهداف تطبيق آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية على ضوء بعض التشريعات و التي تتوافق في بعض أهدافها وتتميز في بعضها الآخر .

1 - أ/ براهيمى سهام ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص من 22 الى 28 .

إذ قام المشرع المغربي بتحديد الغرض من ممارسة آلية نزع الملكية بسبب المنفعة العامة بالهدف المراد تحقيقه من وراء القيام بالمشاريع الإقتصادية و الإجتماعية و محاربة المضاربات العقارية.

فلم يحدد تعريفا دقيقا للمنفعة العمومية بل أعطى للإدارة سلطة تقديرية واسعة في تحديد مجال تدخلها مما يشكل موقفا سلبيا وخطيرا قد يتيح للإدارة التعسف إذا انحرفت في استعمال سلطتها ولم يتوصل الفقه المغربي إلى ضبط مفهوم شامل للمنفعة العامة و لم يحدده الأغلبية بحجة أنه مفهوم نسبي يتغير باستمرار وأن مفهوم المصلحة العمومية يزيد إتساعا بزيادة دور الدولة وإتساعه .<sup>1</sup>

أما المشرع الإماراتي فأقر جواز نزع الملكية من أجل تحقيق المنفعة العامة طبقا لما هو مقرر شرعا وذلك تطبيقا للقاعدة الشرعية " الضرر الخاص يتحمل لأجل دفع الضرر العام " محددا ذلك في نص المادة 21 من دستور 1971 الإماراتي بألا ينزع من أحد ملكه إلا في الأحوال التي تستلزمها المنفعة العامة وفقا لأحكام القانون مع تأكيده على أن يكون الدافع و الهدف الذي يتم على أساسه نزع الملكية العقارية شرعيا بحيث نص على ذلك في المادة 1135 من قانون 1985 للمعاملات الإماراتي بألا ينزع الملك بلا سبب شرعي وأن يكون نزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل .

وإضافة إلى وجوب شرعية المنفعة العامة المراد تحقيقها حددت مجالاتها على سبيل المثال وفق نص المادة 10 من قانون دولة الإمارات لسنة 1990 لنزع الملكية بإنشاء مشاريع الطرق والأحياء ، الأحياء الجديدة ، مشروعات المياه و الصرف الصحي ..... الخ . وبالتالي حصر تطبيق آلية نزع الملكية للمنفعة العمومية إذا تعلق بجميع المشروعات التي تعود بالنفع العام و تحقق التمنية المستدامة للصالح العام وفي الأحوال التي ستلزمها المنفعة العامة حسب أحكام القانون الإماراتي .<sup>2</sup>

1 - ظهير شريف رقم 258-81-1 الصادر في 11 رجب 1402 لتنفيذ القانون المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة ، المرجع السابق

2 - القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ، المرجع السابق .

وبالرجوع للمشرع الفرنسي فقد حصر مجال المنفعة العمومية في جميع المشاريع الهادفة إلى تحقيق أشغال TRAVAUX أو إنشاءات QUBRAGES وكذلك في تحقيق الأهداف المالية التي ترتبط بالمصلحة العامة.<sup>1</sup>

و مثال ذلك نص المادة الأولى من الأمر 58-1316 المؤرخ في 23 ديسمبر 1958 التالية :

( .... peut déclarer réservés pour cause d'utilité publique les terrains nécessaires à l'exécution des projets tendant à améliorer les conditions de la circulation sur les routes nationales par élargissement, Rectifications construction de sections nouvelles ou par création de champ de visibilité ...).<sup>2</sup>

كما أنه ألزم الإدارة بعد تقديم ملف تقرير المنفعة العمومية بتقديم دراسات جدوى تبين آثار المشروع على البيئة و الحل المقرر للمعالجة وللتخفيف من الأضرار أو إزالتها تطبيقاً لنظرية الموازنة وذلك ما جاء به في تنظيم قانون 10 يونيو 1976 المتعلق بحماية الطبيعة والذي صدر تنظيم تطبيقه بالمرسوم 20 أكتوبر 1977.<sup>3</sup>

و ما يلاحظ أن المشرع الفرنسي قد أولى إهتماماً و عناية قانونية كبيرة بحماية البيئة إلى جانب تدخله في تنظيم آلية نزع الملكية العقارية و ذلك بالرغم من أهمية و ضرورة المشاريع والأشغال و الإنشاءات بالنسبة للصالح العام و هذا يعد تجسيدا لتحقيق المنفعة العمومية و من جانب آخر حمايتها من خلال حماية البيئة من الضرر .

---

1- وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري المرجع السابق ، ص 4 .

2- Article 111-3 du code de l'expropriation décret n° 58-1316 du 23 Décembre 1958 relatif aux servitudes grevant les terrains nécessaires aux route nationales et aux autoroutes article 01

3 - Kenana online.com. الموقع السابق.

## الفرع الثالث: أهداف تطبيق آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

### في التشريع الجزائري

من خلال الأمر 48-76 تم تحديد مجال و نطاق تطبيق آلية نزع الملكية العقارية في إنجاز جميع العمليات المستوفية للحاجات ذات الفائدة العامة و على الخصوص بقصد تحقيق المخططات الوطنية و المحلية للتنمية ، وفق نص المادة الثالثة منه <sup>1</sup>.

و منه يمكن نزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية وفق هذا الأمر إستثناء فقط في مجال ما تقتضيه المنفعة العمومية على العموم فيما يخص كل العمليات الهادفة لسد الحاجات ذات الفائدة العامة و على الخصوص تلك العمليات الرامية لتحقيق المخططات الوطنية و المحلية للتنمية .

بينما تم تحديد نطاق ممارسة آلية نزع الملكية العقارية بعد إلغاء أحكام الأمر 48-76 بموجب القانون 11-91 بحيث يكون نزع الملكية ممكنا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط و تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية <sup>2</sup>.

و بالتالي يحق للإدارة التدخل بممارسة حقها في تطبيق آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عندما يكون يأتي الهدف المراد تحقيقه وفق الحالتين التاليتين :

1- تنفيذًا لعمليات بصدد تطبيق إجراءات التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط .

2- تنفيذًا لعمليات متعلقة بإنشاء تجهيزات ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية

وبذلك يكون المشرع قد فتح المجال الواسع لكل الأعمال والمشاريع الممكن اعتبارها مستقبلا تحقق المنفعة العمومية حسب مقتضيات التطور و التقدم الحضري و العمراني.

<sup>1</sup> - المادة 03 من الأمر 76-48 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

<sup>2</sup> - المادة 02 من القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق



## أمثلة عن تطبيقات آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :

أولاً: يمكن اللجوء إلى آلية نزع الملكية في إطار توسيع سكة حديدية و لواحقها وذلك بمقتضى الأمر 76-29 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، المتعلق بامتلاك و تسيير ملك سكة الحديد بحيث يجري الامتلاك الضروري لتنفيذ العمليات المطلوبة في إطار مهام الشركة الوطنية للنقل بالسكك الحديدية وذلك بطريقة ودية أو بطريق نزع الملكية للمنفعة العمومية و يشرع في الإجراء المتعلق بنزع الملكية لداعي المنفعة العمومية على أساس مشروع البناء أو التهيئة أو التوسع المقدم من طرف الشركة الوطنية للنقل بالسكك الحديدية .

ثانياً : يتم اللجوء إلى آلية نزع الملكية للمنفعة العمومية لإكتساب الأراضي اللازمة لتنفيذ العمليات المعنية في المخطط الرئيسي لمطارات الدولة المدنية من أجل البناء و التوسيع و التهيئة وذلك في إطار المرسوم رقم 82-260 الصادر بتاريخ 07 غشت 1982 الذي يتعلق بتحديد شروط إكتساب الأراضي اللازمة للمطارات المدنية للدولة .<sup>1</sup>

ثالثاً : ومن أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي و الصادر من أجل الحفاظ على التراث الثقافي الوطني و تثمينه نصه في المادة الخامسة منه على أنه يمكن دمج الممتلكات الثقافية العقارية التابعة للملكية الخاصة في الأملاك العمومية التابعة للدولة عن طريق الاقتناء بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية .<sup>2</sup>

فتعرض إلى تنظيم آلية نزع الملكية من أجل تحقيق المنفعة العمومية بموجب المادة 46 منه بحيث يمكن أن تقوم الدولة بنزع ملكية الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة أو المقترح تصنيفها من أجل المنفعة العامة لتأمين حمايتها و صيانتها .

1 - فؤاد حجري ، سلسلة القوانين الإدارية ، العقار ، الأملاك العمومية و أملاك الدولة ، الطبعة الرابعة ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، سنة 2006 ، ص من 415 إلى 423.

2 - المادة 46 من القانون 98-04 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق ل 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجزائري، ج.ر.ع

وتكون معينة بنزع الملكية أيضا العقارات المشمولة في المنطقة المحمية التي تسمح بعزل العقار المصنف أو المقترح تصنيفه أو تطهيره أو إبرازه و كذلك العقارات التي تشملها القطاعات المحفوظة .

ونص في المادة 47 على ان يجري نزع الملكية من أجل المنفعة العامة قصد صيانة الممتلكات العقارية وفقا للأحوال التالية المنصوص عليها في التشريع المعمول به :

- 1- رفض المالك المثول للتعليمات و الارتفاقات المفروضة بموجب إجراء الحماية
- 2- في حال صعوبة أداء المالك للأشغال الواجبة عليه
- 3- اذا كانت قسمة العقار تلحق ضررا بسلامة الممتلك الثقافي<sup>1</sup>.

**رابعا :** يمكن ممارسة آلية نزع الملكية في إطار عمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعث الوطني و الاستراتيجي وفق مضمون المادة 12 مكرر من القانون رقم 04-21 ، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005<sup>2</sup>.

**خامسا :** و في إطار المرسوم التنفيذي رقم 05-271 ، المؤرخ في 25 يوليو 2005 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتضمنة إنجاز الطريق السريع للسيارات شرق - غرب ، إذ تحدد تحقيق المنفعة العمومية من خلال نزع الأملاك و الحقوق العقارية التي تستعمل كمسلك للطريق السريع شرق - غرب خاصة عرض الطريق ، المنحدرات ، أماكن الراحة و أماكن الخدمات و مراكز الصيانة و الاستغلال.<sup>3</sup>

**سادسا :** يمكن اللجوء لنزع الملكية في إطار انجاز عملية تهيئة و ترقية منطقة التوسع السياحي و مثالها عملية ترقية منطقة العقيد حواس لولاية تيبازة وفق المرسوم التنفيذي رقم 06-234 المؤرخ في 04 يوليو 2006 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 47 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجزائري، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المادة 12 مكرر من القانون 04-21 المؤرخ في 17 ذي القعدة 1425 الموافق ل 29 ديسمبر 2004 المتعلق بقانون المالية لسنة 2005 .ج.ر.ع 85

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 05-271 المؤرخ في 18 جمادى الثاني 1426 الموافق ل يوليو 2005 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتضمنة انجاز الطريق السريع للسيارات شرق - غرب .ج.ر.ع 53

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي 06-234 المؤرخ في 08 جمادى الثاني 1427 الموافق ل 04 يوليو 2005 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية تهيئة و ترقية منطقة التوسع لسياحي العقيد حواس ولاية تيبازة .ج.ر.ع 11

سابعا : نظم المرسوم التنفيذي 08-137 المؤرخ في 04 جمادى الأولى 1429 الموافق ل 10 مايو 2008 التصريح بالمنفعة العمومية لإنجاز الخط المزدوج المكهرب للسكة الحديدية الرابطة بين بير توتة و سيدي عبد الله بزرالدة بحيث يعد يمكن نزع الأملاك العقارية المستخدمة كمساحة لإنجاز هذه العملية نظرا للمصلحة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي لهذه الأشغال التي تدخل في نطاقها .<sup>1</sup>

ثامنا : وفي نفس الإطار يمكن نزع الملكية لإنجاز التعديلات المطلوبة لتطوير مسار السكة الحديدية مثلما تم في عمليات تعديل مسار خط السكة الحديدية الرابطة بين واد سلي و يبلل بين مدينتي الجزائر وهران بموجب المرسوم التنفيذي 08-138 المؤرخ في 04 جمادى الأولى 1429 الموافق ل 10 مايو 2008 .<sup>2</sup>

تاسعا : و يمكن ممارسة نزع الملكية العقارية لما يتعلق الأمر بإنجاز مشروعات السدود و في إطار ذلك صدر المرسوم التنفيذي 10-168 المؤرخ في 14 رجب 1430 الموافق ل 30 يونيو 2010 متضمنا التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز سد جديوية بولاية غيليزان .<sup>3</sup>

و عليه من خلال محاولتنا لتحديد نطاق تطبيق آلية نزع الملكية العقارية من أجل تحقيق المنفعة العمومية لاحظنا أن المشرع الجزائري لم يحدد أهدافها على سبيل الحصر بل على سبيل المثال فقط إذ تتحدد على العموم بعمليات إنجاز مشروعات البنى التحتية دون تحديده لحجم الإنجاز الواجب فيها و لا مدى البعد الوطني إنما ربطه بتحقيق المنفعة العامة و بأنه ذو مدى استراتيجي

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 08-137 المؤرخ في 04 جمادى الأولى 1429 الموافق ل 10 مايو 2008 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية

لإنجاز الخط المزدوج المكهرب للسكة الحديدية الرابطة بين بير توتة وسيدي عبد الله ، بزرالدة . ج.ر.ع 24

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 08-138 المؤرخ في 04 جمادى الأولى 1429 الموافق ل 10 مايو 2008 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية

لعمليات تعديل و ازدواجية مسار خط السكك الحديدية الرابط بين واد سلي و يبلل الجزائر - وهران .

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 10-168 المؤرخ في 14 رجب 1430 الموافق ل 30 يونيو 2010، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية

المتعلقة بإنجاز سد جديوية ببلدي جديوية و أولاد عيش بولاية غيليزان

وعليه فهو لم يحدد معياراً يوحد و يشمل جميع أهداف نزع الملكية بدقة و صرامة لضبط نطاق ممارستها مما قد يسمح للإدارة باستغلال حقها و امتيازاتها و الانحراف عن سلطتها بما يمكن أن يهدد حقوق الملاك الخواص و حمايتها .

بينما نجد في التشريع الفلسطيني تحقق أهداف و غايات آلية نزع الملكية إذا كانت في سبيل تحقيق المشاريع ذات النفع العام وفق قانون تنظيم المدن و القرى رقم 79 لسنة 1966 في نص مادته 58 على إمكانية نزع الملكية للمنفعة العامة فيما يتعلق بفتح أو إنشاء أو تحويل أو توسيع أي طريق، شارع، ميدان، حديقة، ساحة، موقف عام أو مدرسة.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: تمييز آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية

#### عن المفاهيم المشابهة لها

تشابه آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية في مفهومها مع بعض الأنظمة المشابهة والقريبة من طبيعتها فميزها عن كل من الإستيلاء المؤقت (الفرع الأول) المصادرة (الفرع الثاني) والتأميم (الفرع الثالث) و التسخير (الفرع الرابع) وأخيراً عن الغصب (الفرع الخامس) كما يأتي:

#### الفرع الأول : تمييز آلية نزع الملكية العقارية عن الإستيلاء المؤقت

يتقارب مفهوم آلية نزع الملكية العقارية لتحقيق المنفعة العمومية مع مفهوم الاستيلاء المؤقت في جملة من الخصائص يمكن إجمالها في النقاط التالية :

- 1- يعتبر كلا من آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة و الإستيلاء المؤقت إجراء إداري استثنائي .
- 2- لا يتم اللجوء إلى أي منها إلا بعد استنفاد جميع الطرق الرضائية لإقتناء الأملاك العقارية .
- 3- يتصف كلاهما بأنه ذو طابع جبري يعتمد على امتيازات السلطة العامة قصد تحقيق منفعة عمومية .

1 - جود عصام خليل الاثيرة، نزع الملكية للمنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 21

4- كلا الإجراءين تقوم بهما سلطة إدارية مختصة قانونا .

5- يرد محل تطبيق كلا منها على حق عيني و بتعويض .

بينما توجد أوجه اختلاف تميز بين آلية نزع الملكية العقارية و الاستيلاء المؤقت فيما يلي :

1- **من حيث التعريف :** تعرف آلية نزع الملكية العقارية بأنها إجراء استثنائي لإكتساب الأملاك والحقوق العينية العقارية تحقيقا للمنفعة العمومية بينما الإستيلاء المؤقت يعرف كإجراء قانوني إستثنائي تنفذه السلطة الإدارية المختصة للحصول على أموال عقارية لضمان إستمرارية المرافق العامة حسب الظروف الاستثنائية أو الاستعجالية.

2- **من حيث الضمانات :** إجراءات نزع الملكية أكثر ضمانا للخواسب من حيث كثرة الإجراءات و تعقيدها و إمكانية الطعن ضد كل تصرف للإدارة أما إجراء الاستيلاء المؤقت يتميز ببساطة الإجراءات وانه إجراء مؤقت وبالتالي ضمانات أقل .

3- **من حيث التعويض :** تقدير التعويض في إجراء نزع الملكية يخضع لتقييم مصلحة الأملاك الوطنية ويكون مسبقا عادلا و منصفيا بحيث يغطي كل الأضرار إستنادا للقيمة الحقيقية للأملاك حسب طبيعتها وموقعها أما التعويض في إجراء الإستيلاء المؤقت يخضع تقديره لرضا الطرفين<sup>1</sup> .

4- **من حيث الشكل:** يتم الإستيلاء بصفة فردية أو جماعية و يكون كتابيا و يوقع الأمر من الوالي أو الإدارة المختصة مبينا الهدف من الاستيلاء إما للحصول على الأموال أو الخدمات ومدة الانجاز و التعويض كما ينفذ الاستيلاء مباشرة أو من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و يمكن اللجوء إلى القوة الإدارية في التنفيذ عند الاقتضاء بينما تكون إجراءات نزع الملكية بقرارات إدارية من الجهات المختصة بذلك حسب وضع كل حالة و منها (قرارات وزارية مشتركة ، قرارات الولاية أو مرسوم تنفيذي في المشاريع الإستراتيجية ذات البعد الوطني) وجميع إجراءاتها تخضع للقانون و خاصة شكليات و قواعد مصلحة الشهر العقاري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - صونية بن طيبة ، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، بدون رقم الطبعة ، دار الهدى ، الجزائر، سنة 2010 ص

من 18 إلى 35

2 - موسى بودهان ، النظام القانوني المرجع السابق ، ص من 33 إلى 34

## الفرع الثاني : تمييز آلية نزع الملكية العقارية عن المصادرة

يمكن القول عن المصادرة أنها إجراء عقابي يهدف إلى تمليك الدولة جزءا من أملاك المحكوم عليه بسبب ارتكابه جريمة من الجرائم المعاقب عليها وقد نص القانون الأساسي الفلسطيني بأنه: ( لا مصادرة إلا بحكم قضائي ) ومن خلاله يتبين بان أن المصادرة لا تقع بقوة القانون بل لابد من صدور حكم قضائي و هذا يشكل ضمانا قضائية لحق الملكية الخاصة .

ويمكن تمييز جوانب اختلاف آلية نزع الملكية العقارية عن المصادرة من خلال النقاط التالية:

- 1- نزع الملكية إمتياز للسلطة العامة يصدر بقرار إداري بعد ثبوت التصريح بالمنفعة العمومية أما المصادرة فهي عقوبة جنائية يتعين أن يصدر بشأنها حكم قضائي .
- 2- نزع الملكية يكون مقابل تعويض أما المصادرة فإنها لا تحتاج إلى تعويض .
- 3- نزع الملكية ينصب على العقارات أو الحقوق العينية العقارية أما المصادرة فهي تقع على جميع الأموال المحكوم عليها سواء عقارات أو منقولات .
- 4- نزع الملكية يشترط أن يكون للمنفعة العامة أما المصادرة فيجب أن تكون شروط قياما خاضعة للحالات التي يحددها القانون .<sup>1</sup>

## الفرع الثالث : تمييز آلية نزع الملكية العقارية عن التأميم

تعرض المشرع الجزائري لتنظيم التأميم في نص المادة 678 من ق.م.ج دون تعريفه فقط ناصا على أنه لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني و على أن يحدد القانون شروط و إجراءات نقل الملكية و الكيفية التي يتم بها التعويض .<sup>2</sup>

1 - جود عصام خليل الأثيرية ، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الفلسطيني ، المرجع السابق ، ص من 10 الى 14

2 - المادة 678 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق ، ص 163 .

و يمكن تعريف التأميم بأنه تحويل مال أو نشاط معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي قصد استعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة و يرد تطبيقه على المشاريع الإقتصادية وعلى كل ما تحتويه المنشآت في كل تشكيلة عناصرها ونظرا لأن التأميم تصرف سيادي فهولا يخضع لرقابة القضاء مما يشكل قد خطرا كبيرا على الحقوق و الأملاك.<sup>1</sup>

كما يعرف التأميم بأنه انتقال وسائل الإنتاج الصناعية والتجارية والإقتصادية من ملكية الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين إلى الدولة بشكل جبري مقابل تعويض.<sup>2</sup>

فتتشابه آلية نزع الملكية العقارية من أجل تحقيق المنفعة العمومية مع التأميم من حيث :

- 1- كل من نزع الملكية العقارية و التأميم إجراء جبري
- 2- كلا الاجرائين موجب للتعويض
- 3- كلا الاجرائين يهدف لتحقيق المصلحة العامة و المنفعة العمومية .

بينما تظهر أوجه الاختلاف بينهما من حيث :

- 1- إن نزع الملكية يرد على العقارات و الحقوق العينية العقارية بينما التأميم يرد على العقارات و المنقولات على السواء.
- 2- التأميم يكون بنص قانون صادر عن السلطة التشريعية و نزع الملكية يكون بموجب قرار إداري عن الهيئة المختصة و بموجب مرسوم تنفيذي في المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني و الاستراتيجي
- 3- الغاية من اللجوء إلى آلية نزع الملكية هي تحقيق المنفعة العامة سواء كانت اقتصادية أم اجتماعية بينما التأميم قد تكون الغاية من اللجوء إليه سياسة حتى أنها قد تكون عقابية مثلا تؤمم الدولة أملاك أجنبي .

1 - بن زكري راضية ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 179

2 - جود عصام خليل الأثير ، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الفلسطيني ، نفس المرجع ، ص 10

## الفرع الرابع : تمييز آلية نزع الملكية العقارية عن التسخير

يثار إجراء التسخير فيما يتعلق بميادين الإستثمارات و تطويرها و يمكن تعريفه بأنه الإستيلاء على الملكية لمدة معينة ثم إرجاعها و نص عليه في مجال القانون الجزائري 93-12 الصادر بتاريخ 05 ماي 1993 و المتعلق بترقية الإستثمار بحيث لا يمكن أن تكون العقارات موضوع الاستثمارات محل التسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به .

وبذلك يكون المشرع الجزائري قد حدد مجال قيام الإدارة بإجراءات التسخير على العقارات موضوع الإستثمارات و ذلك فقط في الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به مع أنه لم يحدد بالتفصيل نوع التشريع المعمول به خاصة مع كثرة و تعدد مجالات وميادين الإستثمارات .

وفي هذا السياق تساءل الأستاذ بوجردة مخلوف حول المقصود من وراء التشريع المعمول به إذا ما كان يحيل لأحكام القانون المدني بخصوص حصول الإدارة على الملكية ففي مواده من 679 إلى 681 مكرر و المادة 677 نص على إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية و المادة 678 نصت على التأميم مما يثير جدلا حول التسخير هل يقصد به إجراءات نزع الملكية أم التأميم أم التسخير كنظام آخر مستقل بذاته ؟

وبحسب رأي الأستاذ بوجردة مخلوف بأن المراد من مفهوم التسخير المنصوص عليه في القانون 93-12 هو نفسه إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك لأنه نص فيه على أحكام التعويض العادل و المنصف و التي تقابل نفس مفهوم التعويض عن إجراء نزع الملكية في القانون المدني<sup>1</sup>.

1 - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الثالثة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2009، ص من 50



إذ يتحدد وجه التشابه بين التسخير وآلية نزع الملكية في غرض تحقيق المصلحة العامة بينما يبرز الاختلاف بينهما في جانب التعويض المشار إليه بحيث أن التعويض في إجراء نزع الملكية هو تعويض عادل ، منصف و قبلي أما التعويض المنصوص عليه في القانون 93-12 هو التعويض العادل و المنصف فقط مع أن ذلك لا يتناسب مع مطالب المتعاملين الاقتصاديين بأن يكون التعويض قبلًا قبل حيازة الدولة للعقار في إطار عملية التسخير.

وبصدور القانون 01-16 المصادق على الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار وفي إطار كسب الدولة للعقارات بالطرق الإستثنائية إستبدل التسخير بإجراء المصادرة الإدارية و التي تعد أقرب إلى نزع الملكية لصالح المنفعة العامة مع أن القضاء الإداري يعتبر المصادرة الإدارية هي نفسها نزع الملكية و ليزال قانون الاستثمار يثير التناقض مع الدستور في جانب التعويض القبلي و العادل و المنصف مما يدفع بالمستثمرين لعدم المغامرة بإستثماراتهم فيه.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، المرجع السابق ص من 50 الى 52

## الفرع الخامس : تمييز آلية نزع الملكية العقارية عن الغصب.

يقصد بالغصب أخذ مال أحد الأشخاص و ضبطه بدونه إذنه ، بحيث يؤخذ هذا المال على سبيل الجبر و قهرا و يندرج هذا الموضوع بشكل واسع ضمن المجال الخاص .  
و تتشابه آلية نزع الملكية العقارية لتحقيق المنفعة العمومية مع الغصب من حيث أن كلاهما يقوم على وجه الإكراه و بشكل جبري .

إلا أن الغصب يختلف على آلية نزع الملكية العقارية في الجوانب التالية :

- 1- إن الغصب يقوم على اخذ الأموال و الأملاك لأغراض فردية خاصة و بوجه غير مشروع بينما نزع الملكية هو وسيلة قانونية استثنائية و مشروعة لنزع الأملاك لأغراض تحقيق المصلحة العامة بالمنفعة العمومية .
- 2- يرد الغصب على الأملاك المنقولة و العقارية و نزع الملكية يرد على العقارات و الحقوق العينية العقارية .
- 3- آلية نزع الملكية توجب تعويض المنزوع ملكيته بينما الغصب يوجب رد المال المغصوب إذا كان ليزال قائما أو مقابل ما يضمنه إذا هلك بيد الغاصب.<sup>1</sup>

---

1 - جود عصام خليل الأثير ، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الفلسطيني ، المرجع السابق ، ص 15 .

الفصل الثاني : إجراءات آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة  
العمومية و المنازعات المترتبة عليها

## الفصل الثاني : إجراءات آلية نزع الملكية العقارية و المنازعات المترتبة عليها

### المبحث الأول : إجراءات آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الأول : الإجراءات العادية لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الثاني : الإجراءات غير العادية لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الثالث : ضمانات آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

### المبحث الثاني : المنازعات المترتبة على آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية

المطلب الأول : شروط رفع الدعوى

المطلب الثاني : الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات نزع الملكية العقارية

المطلب الثالث : القرارات الإدارية القابلة للطعن و الدعاوى المترتبة عليها

## المبحث الأول :

### إجراءات نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة

يقوم تطبيق و ممارسة آلية نزع الملكية استثناء لإقتناء الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية في إطار تحقيق أهداف المنفعة العمومية على سلسلة من الإجراءات القانونية الصارمة والمحددة قانونا لضمان وحماية لحق الملكية و تنقسم إلى الإجراءات العادية (المطلب الأول) و الإجراءات غير العادية للحالات الخارجة عن الأحوال العادية (المطلب الثاني) .

و قبل التعرض لإجراءات آلية نزع الملكية ينبغي الإشارة أولا إلى الملف المطلوب من الجهة المستفيدة تكوينه للاستفادة من إجراء نزع الملكية العقارية للحصول على الأموال العقارية اللازمة لتحقيق مشاريعه التي تهدف لتحقيق المنفعة العمومية .

إذ تقوم الجهة التي المعنية بتكوين ملف يضم وفق مضمون المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية للمنفعة العمومية يتضمن تقديم ما يلي :

- 1- تقرير يبرر و يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية و يبرز النتائج السلبية الناجمة عن محاولات الاقتناء بالتراضي .
- 2- تصريح يوضح الهدف من العملية وينبغي أن يهدف إلى أداة التعمير أو الهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك " نشير إلى أن المقصود بالهيئة العمرانية هو التهيئة والتعمير " .
- 3- مخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها و موقعها
- 4- تقرير بياني للعملية و إطار التمويل

ثم يتم إرسال هذا الملف إلى الوالي المختص الذي يمكنه طلب جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية لدراسة الملف دراسة شاملة<sup>1</sup> .

---

1 - قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية ، الطبعة الأولى ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سطيف ، الجزائر سنة 2001 ص 234 .

## المطلب الأول : الإجراءات العادية لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

تتسلسل الإجراءات التي يتم وفقها ممارسة آلية نزع الملكية العقارية في الأوضاع العادية كما يلي: إجراء التحقيق المسبق و إجراء التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الأول) ثم إجراء التحقيق الجزئي وإجراء تقييم الأملاك العقارية المراد نزعها (الفرع الثاني) إجراء القرار الإداري بقابلية التنازل وإجراء القرار الإداري بنزع الملكية (الفرع الثالث) .

### الفرع الأول : إجراء التحقيق المسبق و إجراء التصريح بالمنفعة العمومية

سنعرض إجراء التحقيق المسبق أولا ثم إلى إجراء التصريح بالمنفعة العمومية في التالي :

#### البند الأول: إجراء التحقيق المسبق المثبت للمنفعة العمومية

بالرجوع للأمر 76-48 المتعلق بقواعد نزع الملكية و في المادة الثالثة منه نص على أن نزع الملكية يمكن أن يقرر فيما إذا سبق التصريح بالمنفعة العمومية على إثر التحقيق و الشروع حضوريا بتحديد القطع المراد نزعها و البحث الخاص بالمالكين و أصحاب الحقوق العينية و المعنيين الآخرين.<sup>1</sup>

يظهر لنا في هذه الحالة أن المقصود بالشروع حضوريا غير محدد و مبهم نوعا ما بالنسبة لهوية و عدد الأطراف الذين يشترط حضورهم للتحقيق هل يتمثلون في هيئة الوالي و لجنة التحقيق فقط أم مع حضور الأطراف منزوعي الملكية و المستفيدين كما لم يحدد هوية المعنيين الآخرين.

بينما نص على هذا الإجراء في المادة 4 من القانون 91-11 كما يلي : يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة إذ يقوم الوالي بعد

1 - المادة 03 من الأمر 76-48 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق .

دراسة الملف المطلوب لنزع الملكية بتعيين لجنة تحقيق مختصة بهدف قيامها بإثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية.<sup>1</sup>

وتتضمن تشكيلة لجنة التحقيق ثلاثة أشخاص يرأسهم واحد من بينهم و يتم اختيارهم من بين قائمة وطنية تعد سنويا من قبل وزير الداخلية و الجماعات المحلية حسب القوائم المعدة على مستوى كل ولاية .

يحدد في كل قائمة من ستة أشخاص إلى اثني عشر شخصا حسب نص الفقرة 3 من المادة الرابعة من المرسوم 93-186 من بين : قدماء القضاة والموظفين أو قدماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية بالإضافة إلى أية شخصية أخرى يمكن أن تساهم نظرا لكفاءتها أو خبرتها في سير التحقيقات .  
وتحدد مصاريف قيام أعضاء لجنة التحقيق بمهامهم حسب التنظيم المعمول به وتكون على عاتق السلطة نازعة الملكية .<sup>2</sup>

كما نصت المادة الخامسة من القانون 91-11 في إطار تشكيلة لجنة التحقيق في الفقرة 2 منها كما يلي : يشترط في المحققين الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية و عدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم .<sup>3</sup>

"من خلال الملاحظة الأولى لنص الفقرة يمكننا تصور وجود خطأ أو قصور إن صح القول فحسب وجهة نظرنا أن انتماء هيئة التحقيق إلى الجهة نازعة الملكية قد يؤثر على موضوعيتها نظرا لتبعيةها لطرف الجهة الأقوى والمتمتع بالسلطة وامتيازاتها العامة فالأصح عدم انتمائهم لها

وبالرجوع لما يقابل هذا النص في اللغة الفرنسية فإنه يتضمن الصياغة التالية :

Les enquêteurs ne doivent pas relever de l'administration expropriante ni avoir des relations d'intérêt avec les expropriés .

1 - المادة 04 من القانون 91-11 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

2 - قدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 234 .

3 - حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، الطبعة الرابعة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، سنة 2002 ، ص 345 .

وفيها يشترط في المحققين عدم الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية مما يعني أن مصطلح "عدم" قد سقط سهواً عند صياغة النص باللغة العربية .<sup>1</sup>

ويفتح إجراء التحقيق المسبق بقرار من الوالي يضم تحديد إجراءات سير عمل اللجنة المختصة كما يذكر فيه وجوباً حسب نص المادة 6 من المرسوم 93-186 ما يلي :

- الهدف من التحقيق و تاريخ بدء التحقيق و انتهائه
  - تشكيلة اللجنة ( هويات الأعضاء )
  - كفاءات عمل اللجنة و تحديد أوقات العمل و أماكنه و فتح دفاتر لتسجيل الشكاوى
  - الهدف البين من العملية و مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المراد إنجازها و موقعها
- كما يخضع القرار للإشهار بمركز البلدية و النشر في يوميتين وطنيتين و في مجموع القرارات الإدارية للولاية .<sup>2</sup>

و يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور و تحدد محتوياته كما يلي :

- قرار فتح التحقيق المسبق مع تصريح توضيحي للعملية
  - مخطط الوضعية لطبيعة الأشغال و موقعها
  - دفتر تسجيل التظلمات مرقم و موقع و معد من قبل الوالي أو من يمثله .
- تحدد مدة التحقيق تبعاً لأهمية العملية و كفاءات عمل اللجنة ويمكنها العمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو في أي مكان عمومي آخر يحدد بقرار من الوالي .

على اللجنة إرسال نتائج لجنة التحقيق ( مؤشرة و موقعة و مؤرخة ) إلى الوالي مع جميع الوثائق الإثباتية و إرسال نسخة من نتائج التحقيق إلى المعنيين حسب طلبهم .<sup>3</sup>

---

1 - براهيمى سهام ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 73

2 - المادة 6، من المرسوم التنفيذي 93-186 المحدد لكفاءات تطبيق القانون 91-11 ، المرجع السابق .

3 - حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، المرجع السابق ، ص 355 .



وتخول اللجنة سماع أي شخص والحصول على أية معلومات ضرورية لأعمالها وإعداد إستنتاجاتها إلى جانب أنه يحق لأي شخص إمكانية سماعه من اللجنة .

يجب أن تقدم اللجنة تقرير ظرفي لإستنتاجاتها حول طابع المنفعة العمومية للمشروع في أجل 15 يوما من تاريخ إنتهاء التحقيق مع وجوب أن تفصح فيه عن رأيها بصريح العبارة في مدى فاعلية المنفعة العمومية .

و رأي اللجنة غير ملزم للسلطات العمومية فهو يعتبر فقط نوعا من الإستشارة غير الملزمة للسلطة الإدارية .<sup>1</sup>

وفي إطار دراستنا للأمر 76-48 السابق الذكر ومن خلال نص المادة الرابعة منه أثار إهتمامنا ثلاث أمور نعرضها من خلال النقاط التالية :

**الأمر الأول :** كلف المجلس الشعبي للولاية المعنية للإدلاء برأيه قبل أي تصريح بالمنفعة دون أن يقوم المشرع بتحديد و إبراز مدى إلزامية رأيه و هل يؤثر رأيه السلبي في إتخاذ الرفض أم أنه إستشارة فقط ، غير ملزمة بل صورية .

**الأمر الثاني :** يثور تساؤل آخر عن إستخدام المشرع لعبارة "المجلس الشعبي " للولاية فهنا هل المقصود للإدلاء برأيه هو رئيس المجلس الشعبي أم لجنة مختصة بذلك بالمجلس الشعبي .

**الأمر الثالث :** أن إجراء تكليف المجلس الشعبي للولاية لإبداء رأيه قد غاب و سقط تماما في أحكام القانون 91-11 و الملغي للأمر 76-48 و لم يتم تداركه في التعديلات و التتميمات اللاحقة مما يوحي بأنه مجرد استشارة فقط و ليس إجراء إلزامي .

كما أن التشريع الفرنسي قد أخذ بضرورة إجراء التحقيق المسبق منذ 1810 وهو ما أكد عليه في مرسوم سنة 1957 في نصه على ألا يعلن مشروع المنفعة العمومية إلا بعد تحقيق كما يمكن إعتبار إجراء التحقيق إجراء إداري يهدف للتأكد من جدية الدافع في اللجوء إلى نزع ملكية الأفراد.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق ، ص 232

<sup>2</sup> - براهيمى سهام ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 75 .

## البند الثاني : إجراء التصريح بالمنفعة العمومية

يتم إجراء التصريح بالمنفعة العمومية وفقا للتشريع المصري بقرار من رئيس الجمهورية وذلك بعد تقرير المنفعة العامة الذي يعد بناء على مذكرة تقدم من الجهة طالبة نزع الملكية والتي تتضمن توضيحا للمشروع المراد تنفيذه ويرفق تقرير المنفعة العامة بمخطط مرسوم إجمالي للمشروع الأصلي و العقارات اللازمة له.

وعندما يصدر رئيس الجمهورية قراره يكون معنيا فقط بالعقارات المحددة بالرسم التخطيطي أما إن وجدت عقارات جديدة فيجب الحصول على قرار جمهوري جديد يخصها ويشمل التقرير بيانا إجماليا بالعقارات و أسماء مالكيها و من تم ينشر في الجريدة الرسمية وفي حالة تعذر صدور القرار من طرف رئيس الجمهورية يصدر بقرار من الوزير المختص بالمشروعات.<sup>1</sup>

أما بالنسبة للتشريع الجزائري فإن إجراء التصريح بالمنفعة العمومية يتم حسب إحدى الحالات المحددة قانونا كما يلي :

و إنطلاقا من نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 نحدد الحالتين التاليتين :

● **الحالة الأولى :** يتم التصريح بالمنفعة العمومية بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية عندما تكون العقارات والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات.<sup>2</sup>

وكمثال عن هذه الحالة صدر القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 18 مايو 2002 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية المتعلقة بإنجاز مشروع تزويد رواق مستغانم و أرزيو و وهران بالمياه الصالحة للشرب.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - أنور طلبة ،نزع الملكية للمنفعة العامة ، بدون رقم الطبعة ، المكتب الجامعي الحديث ، دبنوقراط ، الازارطة ،الإسكندرية بدون سنة الصدور . ص 57

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 ،المادة 10 ، المرجع السابق

<sup>3</sup> - موسى بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،المرجع السابق ، ص 79

● **الحالة الثانية :** يتم التصريح بالمنفعة العمومية بقرار من الوالي المختص عندما تكون العقارات و الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة.

ويجب أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الحالتين الأولى و الثانية ما يلي :

- الأهداف من إجراء نزع الملكية المراد القيام به.

- مساحة القطع الأرضية و موقعها و قوام الأشغال المراد الشروع فيها.

- تقدير النفقات المغطاة لعملية نزع الملكية وتبين المهلة القصوى المحددة لانجاز المشروع المراد نزع ملكيته.<sup>1</sup>

مع الإشارة إلى أن هذه المهلة لا تفوق مدة أربعة أعوام مع جواز تجديدها مرة واحدة و ذلك في حالة إتساع مدى العملية و إكتسابها صبغة وطنية.<sup>2</sup>

كما يمكن التجديد لمرة واحدة و بنفس المدة المحددة و هذا إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية.<sup>3</sup>

● **الحالة الثالثة :** يتم التصريح بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي

و هذا الشرط أحدثه القانون رقم 04-21 الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 بحيث قرر بموجبه أن يتم اللجوء إلى آلية نزع الملكية من أجل انجاز المشاريع الكبرى ذات المنفعة العامة و البعد الوطني والاستراتيجي عن طريق مرسوم تنفيذي بحيث نص في مادته 65 المتممة للمرسوم 91-11 بموجب المادة 12 مكرر كما يلي :

( يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي ) .<sup>4</sup>

1 - قدوج بشير، ، النظام القانوني للملكية العقارية، المرجع السابق ، ص 234

2 - المادة 10 من القانون 91-11 ، المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

3 - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق ، ص 232

4 - المادة 65 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتعلق بقانون المالية لسنة 2005 ، ج.ر.ع 85

و قررت هذه الوسيلة لتفادي التماطل و التأخير في انجاز المشاريع المتعلقة بالسدود الطرق السريعة و المترو و تسريعها و هي إجمالاً تعد من المشاريع ذات التأثير الاجتماعي و الإقتصادي المؤثر و البارز على الصعيد الوطني .<sup>1</sup>

و يجب أن يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية بموجب المرسوم التنفيذي طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 05-248 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 93-186 السابق الذكر الآتي :

- أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها
- مساحة الأملاك أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية و موقعها
- قوام الأشغال المراد الشروع فيها
- توفر الاعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية المزمع القيام بها و إيداعها لدى الخزينة العمومية .<sup>2</sup>

و بالنظر إلى التشريع الفرنسي كان الإختصاص موزعاً بين البرلمان و الحكومة ثم صدر مرسوم 23-10-1958 الذي جعل الإختصاص بإصدار قرارات تقرير المنفعة العامة من إختصاص عدة جهات إدارية تختلف حسب أهمية المشروع بين كل من مجلس الوزراء ، الوزراء المحافظون و مجلس الدولة و يعتبر هذا الإختصاص من النظام العام .<sup>3</sup>

L'utilité publique est déclarée par arrêté ministériel ou par arrêté préfectoral.

Toutefois un décret en conseil d'Etat détermine les catégories de travaux ou d'opérations qui on raison de leur nature ou de leur importance , ne pourront être déclarées d'utilité publique que par décret en conseil d'Etat.<sup>4</sup>

إضافة إلى تقريره لتوافر طابع المنفعة العمومية في فئات الأشغال و العمليات المراد انجازها و ذلك إما بحسب طبيعتها أو لأهميتها .

<sup>1</sup> - موسى بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق ، ص من 88 إلى 89

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 05-248 المؤرخ في 03-جمادى الثاني 1426 الموافق ل 10 يوليو 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 93-186 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج.ر.ع 48.

<sup>3</sup> - براهيمى سهام ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص من 109 إلى 111

<sup>4</sup> - 4- Article 111-2 du code de l'expropriation loi n° 2002-276 du 27 février 2002 article 140

و يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية و تحت طائلة البطلان إلى :

- النشر في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية للولاية .
- التبليغ لكل شخص معني
- الشهر في مركز البلدية التي يقع في دائرتها الملك المراد نزعها وذلك حسب الكيفيات وخلال المدة المحددة قانونا .

### الفرع الثاني : إجراء التحقيق الجزئي و إجراء تقييم الأملاك المراد نزعها

سنتعرض إلى عرض إجراء التحقيق الجزئي أولا ثم إلى إجراء تقييم الأملاك المراد نزعها .

#### البند الأول : إجراء التحقيق الجزئي

إن الغرض من وراء إجراء التحقيق المسبق هو تحديد الأملاك و الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المعنيين ويسند إلى محافظ محقق .

جاء حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93-186 بأنه خلال مدة الخمسة عشر يوما الموالية لنشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر الوالي قراره بتعيين محافظ محقق من بين قائمة المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم .

ويشمل قرار التعيين تحت طائلة البطلان :

- اسم المحافظ العقاري المحقق و لقبه و صفته , مقر عمله و الأجل المحدد لتنفيذ مهمته .
- المقر والأماكن و الأيام التي يمكن فيها للمحافظ المحقق تلقي التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.
- تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه و ينشر القرار وفق نص المادة 11 من نفس المرسوم .<sup>1</sup>

1 - قدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية، المرجع السابق , ص من 235 الى 236 .

من خلال إجراء التحقيق الجزئي يتم تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية تحديداً دقيقاً و حضورياً بكل الوسائل الممكنة من خلال:

- توضيح هوية المالكين و أصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم .
  - التحقق من صفة المالكين بفحص المستندات القانونية للملكية أو بمعاينة حقوقها .
- ويترتب على إجراء التحقيق الجزئي إعداد مخطط جزئي و قائمة للمالكين و أصحاب الحقوق الآخرين.<sup>1</sup>

وهنا نشير إلى أنه من خلال دراستنا لنصوص المواد 16 و 17 و 18 و 19 من القانون 91-11 لاحظنا أن المشرع أشار لإجراء التحقيق الجزئي تارة بإسم المخطط الجزئي و تارة أخرى بإسم التصميم الجزئي وحسب وجهة نظرنا أنه مهما تنوعت المصطلحات إلا انه يقصد نفس العمل المحقق الذي قام به المحافظ العقاري .

وفي إطار إنجاز هذا التحقيق يجب توفير كافة الوسائل القانونية وجميع التسهيلات للمحافظ العقاري المحقق لتيسير وأداء مهامه وسرعة القيام بها .<sup>2</sup>

ويمكن للمحافظ المحقق الإستعانة بجميع الوثائق الإدارية و الإستماع لكل الأشخاص المعنيين كما له الإستعانة أيضاً بكل شخص مؤهل للقيام بتحرياته .

من واجب المحافظ المحقق التأكد أثناء مهامه من مدى ملائمة و صحة الوثائق المقدمة له أثناء فحصه للمستندات .

وعليه تلقي جميع المعلومات التي يمكن أن تفيده حول معرفة حقيقة الوضع القانوني للعقارات موضوع التحقيق .

كما عليه العمل مع كل من مصالح المسح العقاري و الحفظ العقاري و الأملاك العمومية من أجل التحقق من صحة كل المعلومات المقدمة حول قيمة التصريحات و السندات .

1 - قدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية، المرجع السابق ، ص 236 .

2 - سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق ، ص 233

و تجب الإشارة إلى انه في حالة وجود سند الملكية يكون على المالك تقديم سند للملكية لإثبات حقه في الملكية بينما في حالة عدم توفر سند الملكية يكون على المحافظ المحقق تلقي تصريحات المستغلين و الحائزين للعقارات المراد نزعها و تبين صفات إستغلالهم أو حيازتهم و في هذه الحالة يجب أن يسلموا للمحافظ المحقق الوثائق المثبتة للحالة المدنية و شهادات كتابية تثبت مدة ممارسة الاستغلال أو الحيازة و كل شهادات جبائية أو وثائق أخرى يمكن أن يستظهر بها عند الحاجة ومن ثم يقوم المحافظ المحقق بتقييم تصريحاتهم بجميع البيانات التي تضبط طبيعة و قوام و مساحة الممتلكات العقارية المراد نزعها .

أما في حالة استحالة التعرف على الملاك أو تحديدهم يلتزم المحافظ المحقق بتبيين التواريخ التي تمت فيها التحقيقات على مستوى كل من المحافظة العقارية وإدارة أملاك الدولة و إدارة مسح الأراضي المختصة إقليميا و في هذه الحالة يتم إرفاق محضر التحقيق بقرار نزع الملكية و نشره في المحافظة العقارية .<sup>1</sup>

و مواصلة في إجراءات التحقيق الجزئي ، يحرر المحافظ المحقق محضرا مؤقتا يقيد فيه استنتاجاته الأولى و توصل إليه من معلومات ويحدد مدة الإشهار ويوقع المحضر .

ثم يقوم المحافظ المحقق بإشهار محضره المؤقت ومخططه الجزئي خلال أجل خمسة عشر يوما .

وبعد مرور مهلة خمسة عشر يوما وبدون حصول أي مطالب أو اعتراضات أو منازعات ينتقل المحافظ المحقق إلى الملك المراد نزع ملكيته و يحرر محضرا نهائيا يقيد فيه استنتاجاته النهائية و يعد قائمة العقارات المحقق فيها مبينا هوية مالكيها مستندا في ذلك لمخططه النظامي في التبيين بدقة طبيعة العقارات المعنية و مشتملاتها .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 7726 الصادرة بتاريخ 16 أكتوبر 2007 ، المتضمنة المنشور الوزاري المشترك رقم 43 المؤرخ في 02 سبتمبر 2007 و المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية سنة 2007 ، ص من 6 إلى 7 .

<sup>2</sup> - قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، المرجع السابق، ص 237

إذا اشتمل نزع الملكية على جزء فقط من العقار يبرز ذلك في المخطط الجزئي بمجموع الملكية و الجزء المراد نزع ملكيته معا في وقت واحد.

يشهد المحافظ المحقق على مطابقة وثيقته للعناصر التي يتضمنها قرار المنفعة العمومية بعلامة يضعها أسفل قرار التحقيق الجزئي<sup>1</sup>.

و في الأخير يرسل المحافظ العقاري المحقق ملف تحقيقه الجزئي للوالي المختص إقليميا وذلك في حدود الأجل الذي حدده الوالي مشتملا على ما يلي :

- المخطط الجزئي والمحضر النهائي وجميع الوثائق المستلمة و المستند لها أثناء التحقيق
- قائمة العقارات و قائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية الآخرين .

ويتم تحديد أتعاب المحافظ المحقق مقابل جميع مهامه حسب الكيفيات المحددة لأعوان القضاء وفق التنظيم المعمول به.<sup>2</sup>

### البند الثاني : إجراء تقييم الأملاك والحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها

إن الهدف من وراء هذا الإجراء هو تحديد قيمة الأملاك و الحقوق العقارية من أجل ضبط قيمة التعويضات المترتبة عن آلية نزع الملكية العقارية ، إذ يرسل الوالي إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية المختصة بهذا الغرض ملفا يتكون من :

- القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية .
- المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية .

وقد أوكل المشرع الجزائري مدير الأملاك الوطنية بإعداد تقرير التقييم للأملاك والحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها على مستوى مصلحة التقييمات و الخبرات العقارية بالمديرية الولائية للأملاك الوطنية و يجب أن يكون التقرير واضحا و دقيقا و معتمدا على نتائج العمل الميداني ووفق الطرق التقنية بحيث يشمل وصفا دقيقا للأملاك و الحقوق العقارية المراد نزعها و خصائصها و الطريقة المعتمدة في تقدير قيمتها التجارية و يحدد به المبلغ المقوم ثم يرسل إلى الوالي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 18 من القانون 91-11 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، المرجع السابق ، ص 360

<sup>3</sup> - براحلية الزويير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 49 .



و إستنادا لنص المادة العشرين من الدستور الجزائري لسنة 1996 بألا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف .<sup>1</sup>

فإنه يجب أن يمنح التعويض عن ممارسة آلية نزع الملكية العقارية مسبقا ، إضافة إلى مراعاة عنصري العدل و الإنصاف فيه و يعد ذلك ضابطا كما يعد ضمانا مهمة و ضرورية للمالكين في إرساء وضمان حقهم في التعويض عن الضرر الناتج عن نزع الملكية .

و بينت المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 أن الضرر يحدد استنادا إلى القيمة الحقيقية للممتلكات حسب ما يستنتج من طبيعتها أو قوامها أو وجه استعمالها الفعلي من مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية فيها و تقدر هذه القيمة الحقيقية على ما هي عليه يوم إجراء التقييم من قبل مصالح الأملاك الوطنية .<sup>2</sup>

وبذلك تقوم مصالح إدارة أملاك الوطنية بعملية تقدير قيمة الممتلكات والحقوق العقارية محل نزع الملكية قصد تحديد التعويضات الملائمة و لها الاستعانة في ذلك بجميع المعلومات المقدمة من الإدارات المالية المختصة فيما يتعلق بالتقديرات والتصريحات الجبائية وإستنادا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه تحدد التعويضات نقدا و بالعملة الوطنية غير أنه يمكن إقتراح تعويض عيني بدل ذلك حسب الإمكان .

و بالرجوع لنص المادة 72 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري الجزائري يكون التعويض إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل منح عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك و تحدد كفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.<sup>3</sup>

كما يجب أن يراعى في تقدير قيمة التعويض تغطيته للنقص في القيمة الذي يلحق الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية غير المنزوعة بسبب إجراءات نزع الملكية .

1 - الدستور الجزائري استفتاء 28 نوفمبر 1996 ، المرجع السابق ، ص 8

2 - قدوج بشرير ، النظام القانوني للملكية العقارية ، المرجع السابق .ص 238

3 - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري .ج.ر.ع 49

كما يمكن للإدارة نازعة الملكية بدل دفع التعويض إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة أو أن تعرض على التجار والحرفيين والصناعيين محلات معادلة مع تخصيصها للمستأجر تعويض عن الحرمان من الانتفاع و تعويض عن الرحيل وفي الأخير يودع مبلغ التعويضات المخصصة عن العقارات المنزوعة الملكية وفق المخطط الجزئي المعد خلال مرحلة التحقيق الجزئي بعد تحديد هوية المالكين و أصحاب الحقوق و ملكياتهم و ذلك على مستوى خزينة الولاية المختصة لمدة 15 عاما.

وبذلك حسب رأينا الخاص يتجسد شرط و ضمانة دفع التعويض بشكل مسبق و قبلي فعلا فمن خلال إيداع مبلغ التعويض بالخزينة لصالح المعنيين أثناء مرحلة مسبقة عن النزاع النهائي للملكية تتحقق ضمانة حماية حقوق الملاك و تعويضهم مسبقا عن الحرمان منها .

ويقف المشرع المغربي على تقدير قيمة التعويض بحسب ما يناسب الأضرار التي لحقت الشخص المنزوع ملكيته وفق مقتضيات قانونية دقيقة عن طريق القضاء و حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية لنص المادة 20 من ظهير ماي 1982 .<sup>1</sup>

أما بالنسبة للتشريع المصري فإن تقدير التعويض يخول للجان خاصة هي لجان المعاينة و التقدير و يعين أعضاؤها من المثمنين للأراضي الزراعية إذا كانت الملكية المراد نزعها أرضا زراعية أما إذا كانت مبنية أو موجودة بالمدينة فيتم تعيينهم من بين مثمني المباني .<sup>2</sup>

ثم تعين هذه اللجان بقرار من وزير الأشغال العامة و الموارد المائية و تجدد كل سنتين و تقرير قيمة التعويض يكون بحسب الأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية .<sup>3</sup>

أما الموقف الفرنسي فيخضع تقدير التعويض إلى إتفاق الطرفين و عند الإتفاق يتم طلب الإشهاد على ذلك من قبل قاضي نزع الملكية و عند عدم حصوله يرجع التقدير في هذه الحالة لقاضي نزع الملكية .<sup>4</sup>

1 - ظهير شريف رقم 258-81-1 لتنفيذ القانون 81-7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة المرجع السابق

2 - براحلية الزويبر ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 49 .

3 - انور طلحة ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، المرجع السابق ، ص 63

4 - براحلية الزويبر ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، نفس المرجع ، ص 49

## الفرع الثالث:

إجراء إصدار القرار الإداري بقابلية التنازل وإصدار القرار الإداري بنزع الملكية  
نتطرق على التوالي إلى إجراءات إصدار القرارين الإداريين بقابلية التنازل والقرار بنزع الملكية

### البند الأول: إجراء إصدار القرار الإداري بقابلية التنازل

يقوم الوالي بإصدار القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق العقارية  
المراد نزع ملكيتها بناء على التقرير الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية عن التعويض و قد  
نص المشرع الجزائري على هذا الإجراء في المادة 23 من القانون 91-11 في فصله الخامس<sup>1</sup>.  
ونظمه في المادة 36 من المرسوم رقم 93-186 تحت تسمية قرار " جواز بيع الممتلكات  
والحقوق المراد نزع ملكيتها منه " <sup>2</sup>.

أما المشرع الفرنسي فيطلق عليه مصطلح "قرار الحصر " l'arête de cessibilité " <sup>3</sup>.

و يجب ان يشمل القرار الإداري تحت طائلة البطلان ما يلي :

- قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المراد نزع ملكيتها
- هوية المالك او صاحب حق الملكية و تعيين العقارات وفقا لمخطط أو التصميم الجزئي
- بيان مبلغ التعويض وقاعدة حسابه .

و يتم تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المراد نزع ملكيتها  
إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين مرفقا باقتراح تعويض عيني  
كلما أمكن ذلك كبديل للتعويض النقدي .

يودع مبلغ التعويض تحت إسم المنزوع ملكيته لدى خزينة الولاية المختصة في نفس  
الوقت الذي يتم فيه تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المراد  
نزع ملكيتها <sup>4</sup>.

1 - المادة 23 من القانون 91-11 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية ، المرجع السابق .

2 - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 ، المرجع السابق

3 - لعشاش محمد ، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 39 .

4 - المادة 23 من القانون 91-11 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية ، نفس المرجع .

و يجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم الإفصاح عن مبلغ التعويض الذي يطلبونه في أجل خمسة عشر يوماً وفي حال لم يتم التوصل إلى الاتفاق بالتراضي يمكن للطرف المستعجل رفع دعوى أمام القضاء المختص في ميعاد شهر ابتداء من تاريخ التبليغ<sup>1</sup> .  
وللسلطة الإدارية المستفيدة طلب الإشهاد باستلام الأموال و ذلك عند الضرورة و أمام الجهة القضائية المختصة و في هذه الحالة يصدر القرار القضائي حسب إجراء الإستعجال ثم ينشر القرار القضائي الخاص بإستلام الأموال بالسجل العقاري .

### البند الثاني : إجراء إصدار القرار الإداري بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

نص على هذا الإجراء بالمادة 29 بالفصل السادس من القانون 91-11 بحيث يجرى القرار الإداري بهدف إتمام صيغة نقل الملكية و ذلك في الحالات التالية :

- عند حصول الاتفاق بالتراضي
  - عند عدم رفع أي دعوى في الآجال المحددة للطعن حسب نص المادة 26 من القانون
  - عند صدور القرار القضائي النهائي الموافق لنزع الملكية<sup>2</sup> .
- مع وجوب تبليغ القرار الصادر لكل المعنيين بقرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من المنزوعة ملكيته والمستفيد .

ومنه فإن الوالي المختص يقوم بإصدار قراره بنزع الملكية في حالة تحقق الاتفاق بالتراضي و إذا لم ترفع دعوى الطعن خلال الآجال القانونية أمام القضاء المختص أو صدور قرار قضائي نهائي موافق على نزع الملكية و يقوم بتبليغه للأطراف المعنية مع نشره وكالات الحفظ العقاري المختصة و في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية<sup>3</sup> .

1 - المواد من 38 إلى 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 ، المرجع السابق

2 - المواد 29 و ما يليها من القانون رقم 91-11 ، المحدد للقواعد بنزع الملكية ، نفس المرجع

3 - المواد من 38 إلى 39، المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 ، نفس المرجع .

بينما نجد أن التشريع الفرنسي حدد صدور أمر نقل الملكية بناء على أمر عريضة من قاضي نزع الملكية و الذي يمكن الطعن فيه بالنقض فقط أمام مجلس الدولة.<sup>1</sup>

ولا تتم الحيازة إلا بعد توفر جميع شروط الإمتثال حسب ما هو منظم في الشهر العقاري و يخضع هذا الإجراء للشكليات المطلوبة في مجال التحويل العقاري .  
مع إلزام الأشخاص المنزوعة ملكيتهم بإخلاء الأماكن بعد تبليغهم تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به في هذا المجال .<sup>2</sup>

وعليه فكل قرار صدر بنزع الملكية بصورة مخالفة أو خارجة عن الإجراءات والشروط القانونية الواجبة من أجل إتمام نقل الملكية يعتبر باطلا و عديم الأثر فيمكن الطعن فيه حسب مضمون المادة 33 من القانون 91-11 .

كما قام المشرع الجزائري بتنظيم إجراءات نقل الملكية فيما يتعلق بعمليات إنجاز البنى التحتية و المشاريع الوطنية الإستراتيجية التي تهدف إلى تحقيق المنفعة العمومية لإنجازها بفعالية وعلى التمام ، مقتصدا بذلك التكاليف والأعباء المادية و مختصرا الآجال بأقل مدة ممكنة وذلك مواكبة لتطور و إنجاز مشاريع التنمية و التهيئة الوطنية الإستراتيجية .

إذ نجد أنه في إطار تنظيم إجراءات نقل الملكية نص في القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 بأنه يمكن للإدارة نازعة الملكية القيام بالحيازة الفورية للأموال و ذلك بعد تسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية.<sup>3</sup>

1 - وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 59

2 - قدوج بشرير ، النظام القانوني للملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 696

3 - المادة 65 من قانون 04-21 المتعلق بقانون المالية لسنة 2005 ، المرجع السابق .

وذات الأمر بالمرسوم التنفيذي 05-248 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 93-186 فالمادة 10 مكرر منه حددت على انه بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المصرح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية وتتم عملية تحويل الملكية من الإدارة بعد الحيازة الفورية للأملاك منزوعة الملكية.<sup>1</sup>

وتم التأكيد على ذلك بالمادة 65 من القانون 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 من خلال تكريس إجراءات نقل الملكية بالنسبة للعمليات المقرر طابعها بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي وذلك مباشرة بعد الدخول في الحيازة بموجب عقد إداري لنزع الملكية خاضع لإجراءات الشهر العقاري.<sup>2</sup>

ونفس الأمر جاء بالمرسوم التنفيذي رقم 08-202 المتمم للمرسوم التنفيذي 93-186 بحيث في المادة الثانية منه و بخصوص عمليات انجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني و الإستراتيجي التي أقرت منفعتها العمومية ، نص على إختصاص الوالي المؤهل إقليميا بإصدار قرار نقل ملكية الأملاك الوطنية والحقوق العينية العقارية المنزوعة متضمنا نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحيازة.<sup>3</sup>

غير أن ما يلاحظ هو أن أحكام هذه القوانين و المراسيم المتعلقة بالمشاريع ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني و الإستراتيجي تتفق على أنه لا يمكن للطعون المقدمة في مجال التعويضات أن توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء الحيازة الفورية أو أن تشكل عائقا أمام نقل الملكية لفائدة الدولة .

---

1 - المرسوم التنفيذي 05-248 المؤرخ في 10 يوليو 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ج.ر.ع 48

2 - القانون 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، المرجع السابق

3 - المرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 07 يوليو 2008، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ، ج.ر.ع 39

والملاحظ بالرجوع للقرار 117973 الصادر عن الغرفة الإدارية في 24 جويلية 1994 أن وضع الأموال العقارية تحت حماية الدولة لا يعد نقلا للملكية و لكن فقط تسييرا إلزاميا مؤقتا يستجيب للإختيارات السياسية الظرفية و بالتالي لا يسمح بأية عملية أو بأي تصرف وفقا للمرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963 المتضمن الأموال المنقولة و العقارية تحت حماية الدولة .<sup>1</sup>

ومنه نستنتج أن إجراء وضع الأموال العقارية تحت حماية الدولة هو وضع قانوني آخر مختلف عن إجراء نقل الملكية من حيث الدواعي و الآثار المترتبة و بالتالي لا يمكن الإعتماد به كأنه نقل للملكية .

و في هذا السياق نجد أن موقف المشرع الفرنسي إختلف عن نظيره المشرع الجزائري من حيث أسلوب نقل الملكية ، بحيث خص المشرع الفرنسي جهة القضاء بذلك بناء على طلب الإدارة بواسطة الأمر على عريضة لذلك يصطلح عليه "بالأمر بنقل الملكية " بينما خص المشرع الجزائري الإدارة بنقل الملكية لذاتها و عليه يسمى بقرار نزع الملكية ، مع أن مصطلح نزع الملكية يوحي بالقوة و التعسف في استعمال القوة ، لذا تفاديا للغموض و اللبس يفضل إستعماله و تعويضه بنقل الملكية .<sup>2</sup>

---

1 - موسى بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق ، ص 110 .

2 - وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة ، المرجع السابق ، ص 52 .

## المطلب الثاني :

### الإجراءات غير العادية لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

قد يعترض إنجاز المشاريع المحققة للمنفعة العمومية في إطار آلية نزع الملكية حالات غير عادية تتطلب إجراءات استثنائية مختلفة عن تلك الإجراءات العادية و ذلك في حالة العمليات السرية للدفاع الوطني(الفرع الأول) في الحالات الإستعلاجية (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول : إجراءات حالة العمليات السرية للدفاع الوطني

تم التعرض إلى تنظيم هذه الحالة انطلاقا من نص الأمر 76-48 في نص المادة 49 منه بحيث : ( إذا اقتضت الضرورة القصوى التنفيذ الفوري لأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية ، جاز منح التصريح بإستلام حيازة الملكيات الخاصة بموجب قرار من وزير الدفاع الوطني ) .<sup>1</sup>

إذ يلتزم الوالي المختص بإتخاذ القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من إستلام قرار وزير الدفاع الوطني و يجوز عندئذ لأعوان الإدارة الدخول للملكيات الخاصة لتطبيق الإجراءات المنصوص عليها في القانون بالنسبة للأضرار المسببة للملكيات الخاصة من جراء تنفيذ الأشغال العمومية .

وتحدد الإدارة سلفة تمثل التعويض المقدر عن إجراء نزع الملكية في حالة ما إذا طلب ذلك المالكون أو المعنيون الآخرون و تودعها خلال 15 يوما .

و يتعين عليها خلال الشهر الموالي لأخذ الحيازة المواصله في إجراءات نزع الملكية و عند الإقتضاء ، يمنح المجلس القضائي تعويضا خاصا للمعنيين الذين يثبتون الضرر المسبب لهم من جراء سرعة الإجراءات .

ومنه عندما يتعلق الأمر بأشغال تتعلق بمتطلبات الدفاع الوطني فإنها تعد من مستدعيات الضرورة القصوى التي تتطلب التنفيذ الفوري لها مما يتطلب الخروج استثناء عن الإجراءات العادية لتنفيذ هذه الأشغال كما يجب وفي أسرع وقت ممكن .

<sup>1</sup> - المادة 49 من الأمر 76-48 ، المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق



كما تطرق أيضا لذلك في القانون رقم 91-11 بموجب المادة 12 منه بحيث ( يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كفاءات تحدد بطريقة تنظيمية ولا تخضع في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته )<sup>1</sup>.

وبذلك عند إرتباط الهدف أو المشروع المراد إنجازه بالعمليات السرية الخاصة بوزارة الدفاع الوطني يتم مباشرة التصريح بالمنفعة العمومية بدون إجراء التحقيق المسبق ودون أن يتم إجراء النشر الإجباري مع مراعاة وجوب تبليغ المعنيين المراد نزع ملكياتهم ، و في نص المادة تم الإشارة فقط إلى حالة إنجاز عمليات سرية للدفاع الوطني وإحالة كيفية إجراءاتها إلى تنظيمات أخرى دون ضبط أي حدود أو قيود على مدى إنجاز هذه العملية السرية و لا حول خضوعها للرقابة القضائية<sup>2</sup>.

ومما أثار انتباهنا أن مصطلح "العمليات السرية" جاء شاملا و واسعا يحتمل تفسير العديد من العمليات الممكن أن تدخل في نطاقه إذ يحتمل أن تتعلق بإقامة منشآت عسكرية سلمية عادية كثكنات أو مراكز حراسة وحتى مستشفيات كما من الممكن أنها قد تتعلق بإقامة قواعد عسكرية أو مواقع سرية حسب ما تقتضيه الضرورات والأحوال الأمنية السائدة .

وبالنسبة للمشرع الفرنسي تعرض إلى هذه الحالة إذ يجب تقرير التصريح بالمنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق بناء على رأي لجنة مختصة تؤكد المطابقة مع الحالة كما يلي :

Par dérogation aux article 1.11- 1 et L.11-2 ,les opérations secrètes intéressant la défense nationale peuvent être déclarées d'utilité publique par décret , sans enquête préalable ,sur avis conforme d'une commission .<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - القانون 91-11 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المرجع السابق

<sup>2</sup> - لعشاش محمد ، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص من 25 الى 26

<sup>3</sup> - - Article l11-3 du code de l'expropriation loi n° 2002-276 du 27 février 2002 article 1403

## الفرع الثاني : إجراءات الحالات الإستعجالية

يمكن إجمال الحالات الإستعجالية التي تستدعي إجراءات استثنائية لنزع الملكية كما يلي :

أولا : حالة الضرورة

ثانيا : حالة الحيازة الفورية

ثالثا : حالة الحادث الطارئ

### البند الأول : حالة الضرورة

نصت المادة 28 من القانون 91-11 على أنه للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال و يصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال .

ينشر القرار القضائي الخاص بإستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع<sup>1</sup>.

كما يوجب القانون 91-11 اللجوء للقضاء حسب الإجراءات الإستعجالية وذلك خروجاً عن القواعد العامة للسماح بالإستلام الإستعجالي للأموال العقارية المراد نزعها عندما تحتم ذلك الضرورة وقد إشتراط المنشور الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 11 ماي 1994 لإجراء التسليم الإستعجالي أن توجد صعوبات حقيقية تحول دون وضع اليد على العقار لما يتعلق الأمر بصعوبات محددة تؤخر تنفيذ الأشغال مع إثبات إتباع كامل العناية المطلوبة في ممارسة الإجراءات العادية للحصول على العقار.<sup>2</sup>

و منه يبدو لنا أن المشرع قام بوصف الصعوبات بأنها حقيقية دون تحديد مدى و معيار ذلك مما يجعلنا نتساءل إن كانت بعض أنواع الصعوبات المواجهة مثلا حالة إعتراض المالك أو عدم إمكانية تحديد هويته تعد بذات المفهوم صعوبات حقيقية، كما أنه اكتفى أيضا بوصف حالة الضرورة فقط وصفا على الإطلاق دون تقييدها أيضا .

1 - القانون 91-11 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المرجع السابق

2 - لعشاش محمد ، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص من 27 إلى 28

## البند الثاني :حالة الحيازة الفورية

طبقا لما جاء به القانون 04-21 في إطار تعديل وتتميم القانون 91-11 فيما يخص عمليات إنجاز البنى التحتية و البعد الوطني و الإستراتيجي بحيث يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تقوم بالحيازة الفورية بعد تسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية.<sup>1</sup>

ووفق المرسوم التنفيذي 05-248 فبمجرد نشر المرسوم التنفيذي المصرح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية ، يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين و المعنويين ، منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية و تتم عملية تحويل الملكية بعد الحيازة الفورية للأمالك محل النزاع من طرف الإدارة نازعة الملكية.<sup>2</sup>

وبذلك خص المشرع الجزائري عمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي بإجراء الحيازة الفورية للأمالك العقارية مباشرة ، إختصارا للعديد من الإجراءات وذلك بهدف تحقيق إنجاز المشروع المراد في أقل وقت ممكن وأقل تكاليف ممكنة .

---

1 - القانون 04-21 ، المتعلق بقانون المالية لسنة 2005 ، المرجع السابق

2 - المرسوم التنفيذي 05-248 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ، المرجع السابق

### البند الثالث : حالة الحادث الطارئ

تطراً بعض العوارض التي تحول دون إتمام انجاز الهدف وراء نزع الملكية و تتعدد حالات ذلك :

- 1- عند خروج الإدارة عن الهدف المراد انجازه وراء عملية نزع الملكية ، يمكن لمنزوع ملكيته المطالبة بحق الاسترجاع مثلاً عند تجاوز الآجال المحددة لإمام عملية انجاز المشروع المقرر أو في حالة عدم انجاز نفس المشروع المحدد ولو كان المشروع المنجز بدلاً عنه يحقق منفعة عمومية .
  - 2- يمكن للإدارة التنازل عن عملية نزع الملكية عندما تستدعي ذلك ضرورات تستحيل معها إتمام انجاز المشروع كتخفيض الحسابات المادية للمشروع .
- لكن هذه الإمكانية محددة بعدة شروط ، أولها الإعلان الصريح للمعنيين بعملية نزع الملكية مع اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لإلغاء ما سبق انجازه من أعمال<sup>1</sup> .

### المطلب الثالث :

#### ضمانات إجراءات آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

تتعدد الضمانات التي تكفل احترام الإدارة نازعة الملكية في ممارسة إجراءاتها لنزع الملكية العقارية للقانون و من جهة أخرى تكفل هذه الضمانات حقوق المعنيين بإجراءات النزع و يمكننا تصنيفها إلى ما يلي:

- ضمان ضبط ممارسة إجراءات آلية نزع الملكية بالإطار القانوني (الفرع الأول)
- ضمان صرامة إجراءات نزع الملكية العقارية(الفرع الثاني)
- ضمان دفع تعويض عادل منصف ومسبق عن إجراءات نزع الملكية (الفرع الثالث)
- ضمان رقابة القاضي على إجراءات آلية نزع الملكية العقارية (الفرع الرابع) .

---

1 - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق ، ص من 237 إلى 240

## الفرع الأول: ضمان ضبط ممارسة إجراءات آلية نزع الملكية العقارية بالإطار القانوني

يمكن ضبط الإطار التشريعي والتنظيمي المسير لآلية نزع الملكية للمنفعة العمومية وفق التشريع الجزائري من خلال ضبط جملة النصوص و الإصدارات القانونية التي تعرضت إلى تنظيم ممارسة آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية سواء بشكل عام أو بشكل متخصص . ورجوعا إلى نصوص القانون المدني كأصل عام ، نجد أن المشرع في المادة رقم 677 منه حصر نطاق تدخل الإدارة بجرمان الأشخاص من ملكياتهم بنزع الملكية العقارية كلها أو بعضها يكون فقط في الأحوال و الشروط المنصوص عليها قانونا . ونظمتها بشكل متخصص من خلال القانون رقم 91-11 الصادر بتاريخ 27 أبريل 1991 والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمتمم بموجب القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 و المتضمن قانون المالية . وبإصدار المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المطبق للقانون 91-11 أعلاه و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-248 الصادر بتاريخ 10 يوليو 2005.<sup>1</sup>

كما أن الدساتير الجزائرية بدورها قد كفلت الحماية الدستورية لحق الملكية بتقيدها لحق الإدارة في ممارسة آلية نزع الملكية فقط في إطار يوافق القانون و تحقيقا المنفعة العمومية مع كفالتها لحق المنزوع ملكيته بضمن تعويضه عن ذلك تعويضا يتسم بالأسبقية العدل و الإنصاف مما يجسد فعلا بأن الملكية الخاصة مضمونة و محققة في نفس الوقت الموازنة النسبية بين حقوق وحرمان كل من الدولة و الأفراد في حق التملك .

---

1 - موسى بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق ، ص 86

ويمكن تلخيص جملة المبادئ والقواعد التي تضمن احترام الإدارة في إطار ممارسة إجراءاتها للنظام القانوني لآلية نزع الملكية فيما يلي :

- تكريس المبادئ الدستورية لحماية الأملاك الفردية الخاصة .
  - ضبط اللجوء لآلية نزع الملكية لاكتساب الأملاك و الحقوق العينية العقارية كوسيلة استثنائية فقط و بعد فشل جميع الوسائل الودية الأخرى لاقتنائها .
  - ضبط الهدف أو الغاية المحددة قانونا لشرعية اللجوء لممارسة آلية نزع الملكية وحصره بتنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتخطيط والتهيئة العمرانية وتعلقها بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية .
  - ضبط الآجال المحددة لإنجاز هذه المشاريع بالمدة القانونية القابلة للتجديد استجابة للحاجات
  - خضوع جميع مراحل إجراءات آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية لرقابة القضاء وكل نزع للملكية خارج عن القانون يكون باطلا ويعد تجاوزا موجب للتعويض.<sup>1</sup>
- وعليه يمكننا القول بأن المشرع الجزائري من خلال حصره لقواعد و إجراءات ممارسة آلية نزع الملكية بالنطاق القانوني يكون قد جسد بذلك شرعيتها متى تمت ممارستها في إطار القانون و من جانب كفل ضمانا بحماية حقوق الملكية العقارية الخاصة .

---

1 - موسى بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق ، ص من 14 إلى 15 .

## الفرع الثاني : ضمان صرامة إجراءات نزع الملكية العقارية

إن صرامة الإجراءات المسيرة لآلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية تعكس وجود ضمان ضد تعسف الإدارة و الحد من حرياتهما في ممارسة سلطتها و بسط سيادتها وذلك من خلال التدقيق في مدى فعالية سير إجراءاتها مثلا كإجراء التحقيق العمومي الذي يهدف للتصريح بالمنفعة العمومية و ذلك للتأكد من المبررات الفعلية للجوء آلية نزع الملكية<sup>1</sup>.

وهذه الصرامة تعكس حسب وجهة نظرنا مدى سعي المشرع لحماية حق الملكية الخاصة كما تعكس أيضا عناية الإدارة إن صح القول في أن تتم عملية نزع الملكية وفق الإطار المشروع والقانوني كأنها تدفع بالمسؤولية عن قيامها بالأداء التام بعيدا عن أي تقصير ، عيوب أو نقائص و يمكن تبرير ذلك من خلال خضوع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان للإعلان و النشر و التبليغ لعلم كافة المعنيين و تحديد أجل للطعن فيه.

كما نلاحظ وجود الصرامة في متابعة تنظيم متابعة عمليات و إجراءات آلية نزع الملكية في مختلف مراحلها و ذلك نظرا لتعددتها و تعقيدها و خاصة الإجراءات المتعلقة بإنجاز الهياكل القاعدية ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني و الإستراتيجي وفي هذا الإطار ضمنا لفعالية أكبر لمتابعة هذه الإجراءات ، تم صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 43 المؤرخ في 02 سبتمبر 2007 حول نزع الملكية في إطار عمليات البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي ناصا على وجوب تأسيس لجنة للمتابعة والتنسيق التي يرأسها الأمين العام للولاية و تتشكل من مدير التنظيم و الشؤون العامة ومدير أملاك الدولة ورئيس مركز الأراضي و ممثل عن خزينة الولاية إلى جانب مدراء القطاعات التقنية كالأشغال العمومية ، النقل ، السكن و العمران و غيرهم كما يمكن زيادة عدد أعضاء هذه اللجنة في حالة الضرورة وذلك بضم ممثلين عن القطاعات الأخرى المعنية بالأمر<sup>2</sup>.

1 - موسى بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق ، ص من 15 .

2 - المذكرة رقم 7726 الصادرة بتاريخ 16 أكتوبر 2007 ، المتضمنة المنشور الوزاري المشترك رقم 43 المؤرخ في 02 سبتمبر 2007 و المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي ، المديرية العامة للأملاك الوطنية المرجع السابق ، ص من 9 الى 10 .

لكن مما يعاب على المنشور عدم تطرقه بالتفصيل والدقة إلى تحديد حالة الضرورة المقصودة ودون تحديده أيضا للحد الأقصى و لا الحد الأدنى للأعضاء المحتملين للجنة و لا طبيعتهم التي تؤهلهم للتعين فيها .

كما تتمثل مهام لجنة التنسيق و المتابعة فيما يلي :

- التنسيق بأفضل شكل ممكن بين المصالح المعنية بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- تسهيل الحيازة الفورية و الحيلولة لتجنب المنازعات التي يمكن إثارتها في جميع إجراءات النزع
- تسريع إجراءات نزع الملكية لضمان إنجاز مشاريع التنمية وخاصة تلك ذات البعد الوطني و الإستراتيجي في الآجال المحددة .
- دراسة و مراجعة جميع الملفات الخاصة بنزع الملكية و التي لم تحل على مستوى المصالح المعنية
- معالجة ملفات نزع الملكية المتعلقة بدفع التعويضات و التحويلات الخاصة بذلك.
- ضمان نشر سريع و على أوسع مستوى لقوائم الأشخاص المعنيين بنزع الملكية لضمان إعلام المعنيين من جهة و تسهيل عملية التحقيق الجزئي من جهة أخرى .
- تجنباً للمنازعات يمكن اللجوء للاتصال المباشر مع الأشخاص منزوعي الملكية .

وبشكل عام تتكفل و بفعالية بحل جميع المسائل المتعلقة بإجراءات آلية نزع الملكية وفي جميع مراحلها.<sup>1</sup>

لكن رغم الإصرار المتواصل من الجهات المختصة على ضرورة التطبيق الصارم لتعليمات المنشور الوزاري ألا انه يلاحظ على المستوى العملي فيما يتعلق بالدور الفعال للجنة الولائية للمتابعة و التنسيق في تنظيمها و متابعتها لإجراءات نزع الملكية إلا أنه تبين لنا من خلال زيارتنا الميدانية أن هذه اللجان تعد حديثة النشأة نسبياً و قاصرة في أداء مهمتها بحيث لا تعكس تلك الفعالية المطلوبة و يبرر ذلك بطبيعة المعاملات السائدة في المنطقة في حلها للمنازعات.

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 7726 المتضمنة المنشور الوزاري المشترك رقم 43 المؤرخ في 02 سبتمبر 2007 و المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي المرجع السابق ، ص 10



## الفرع الثالث :

### ضمان دفع تعويض عادل ومسبق و منصف عن إجراءات آلية نزع الملكية

يرجع تبرير الفقه لوجوب دفع التعويض عن إجراء نزع الملكية إلى المسؤولية الإدارية بدون خطأ القائمة على أساس المساواة أمام الأعباء العامة بحيث يقوم التعويض على أساس الضرر المادي للمنزوع ملكيته بينما يقوم التعويض المعنوي كإستثناء فقط.<sup>1</sup>

يجب أن يكون التعويض المقوم عادلا ،منصفا و مسبقا بحيث يغطي كامل الضرر المترتب عن ممارسة آلية نزع الملكية و مقدرا حسب قيمة العقار وقت صدور قرار نزع الملكية مع عدم الإعتداد بالتحسينات المضافة أو عقود الإيجار المبرمة بقصد رفع قيمة التعويض المطالب به و في حالة عدم الإتفاق على قيمته يمكن اللجوء للقضاء حسب نص القانون المدني في حال الخلاف في مبلغ التعويض و يجب أن يحدد بحكم قضائي .  
إلا أن ذلك لا يشكل بأي شكل من الأشكال مانعا لحيازة الأملاك المنزوعة .<sup>2</sup>

وهو ما أكد عليه المشرع الجزائري بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني و الإستراتيجي بحيث لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة في مجال التعويضات أن توقف بأي حال تنفيذ إجراء الحيازة الفورية أو أن توقف تنفيذ إجراء نقل الملكية لفائدة الدولة حسب القانونين رقم 04- 21 و رقم 07-12 والمرسوم التنفيذي رقم 08-202  
أما فيما يخص المنازعات التي قد تثار حول تقييمات التعويض الذي تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها خبير الدولة فأكدت المذكرة الإدارية رقم 6408 الصادرة ب15 أكتوبر 2005 عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية وعلى دور مصالح أملاك الدولة بتحديد مبالغ التعويض عن إجراءات نزع الملكية مع حرصها على أن تكون هذه التقييمات عادلة و منصفة من جهة وأن تكون معدة بشكل يمكن من الدفاع في حالة تقديم طعن أمام القضاء بخصوص التعويض المقدر.

1 - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق ، ص 237

2 - بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص173

و لوضع حد لبعض الخروق التي قد تتم عند إعداد هذه التقييمات كتحديد قيمة أقل من القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة أو القيام بإعادة النظر في التقييمات المنجزة بناء على طلب بعض الجهات كالولاية مثلا و لمواجهة الصعوبات التي تعيق تقييم عقار محل نزاع الملكية يقع على تراب ولايتين أو أكثر ، فقد نص في هذا الصدد على السهر و بصفة شخصية على موضوعية التقييمات المنجزة و أن تعكس القيمة التجارية و الحقيقية للأموال المنزوعة وان تتم وفق الطرق و التقنيات وعناصر المقارنة الفعالة والتي لا تدع مجالاً لأي احتجاج .

وفي الحالة التي يكون فيها الأملاك المنزوعة على إقليم ولايتين أو أكثر و في وجود تفاوت في قيمتها يجب التنسيق بين مدير أملاك الدولة للولاية المجاورة للتجانس في إعداد التقييم .<sup>1</sup>

#### الفرع الرابع : ضمان رقابة القاضي على إجراءات آلية نزاع الملكية

أخضع المشرع الجزائري آلية نزاع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية لرقابة القضاء من أجل ضمان احترام الإدارة لجميع مراحل وإجراءات عملية النزاع.

و بما أنها إجراءات صدرت بموجب قرارات إدارية فهي بالتالي تخضع لرقابة القاضي الإداري سواء من حيث قابلية الطعن فيها بالبطلان لعدم المشروعية في إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية أو من خلال إمكانية المنازعة في قيمة التعويض المقرر عن الملكية المنزوعة إذ تم توسيع و فتح مجال الطعن و المنازعة في قيمة التعويض مقارنة بما جاء في الأمر 48-76 الذي حصر مجال رقابة القاضي في منازعات آلية نزاع الملكية العقارية في الرقابة فقط على قرار نزاع الملكية مستندا إلى نظرية القرارات الإدارية المنفصلة .<sup>2</sup>

1 - المذكرة رقم 6408 الصادرة بتاريخ 15 أكتوبر سنة 2005 المتضمنة المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في

إطار عمليات نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية ص من 91 إلى 95 .

2 - لباشيش سهيلة ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزاع الملكية للمنفعة العمومية، المرجع السابق ، ص من 4 إلى 5

ويعتبر القاضي رقابته من خلال عنصرين هما الرقابة : على مشروعية إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية و الرقابة على تقدير الإدارة للمنفعة العمومية .

### أولاً - رقابة مشروعية إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية:

تتمارس هذه الرقابة انطلاقاً مما يلي :

- 1- التأكد من مدى مطابقة إجراءات نزع الملكية للقانون من حيث إذا كان لجوء الإدارة إلى آلية نزع الملكية استثناءً بعد فشل جميع الطرق الودية لاقتناء الأملاك أو الحقوق العينية العقارية وأنها احترمت أحكام الدستور والقوانين المنظمة لها دون انحراف الإدارة في استغلالها لامتيازات السلطة العامة بأي تجاوز عن الحدود القانونية
- 2- التأكد من استجابة ملف المستفيد من قرار النزع للشروط القانونية المطلوبة بوجود و توفر المبررات الفعلية التي تستدعي ضرورة اللجوء إلى نزع الملكية لاقتناء الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية .
- 3- التأكد من شرعية إجراء التحقيق المسبق من خلال التحقق من تشكيلة لجنة التحقيق و تعيينها و سير عملها وفق القانون و ضبط جميع الشروط الشكلية و بيانات قرار فتح التحقيق و نشره وأي مخالفة لهذه الإجراءات يؤدي للطعن فيها بالبطلان .
- 4- الرقابة على أركان قرار التصريح بالمنفعة العمومية من حيث توافر جميع أركان القرار الإداري وصدوره عن الجهة المختصة و مشروعيته و مطابقته للشروط الشكلية القانونية المطلوبة مع مطابقته لهدف تحقيق المنفعة العمومية وأي قصور في قيام الأركان يؤدي إلى إبطاله<sup>1</sup> .

### ثانياً - رقابة القاضي على تقدير الإدارة للمنفعة العمومية :

في هذه الحالة يراقب القاضي مدى مخالفة قرار التصريح بالمنفعة العمومية للقانون و هناك نوعان من الرقابة هما :

1- الرقابة الضيقة التقليدية

2- رقابة الملائمة و الموازنة .

<sup>1</sup> - لباشيش سهيلة ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، المرجع السابق ، ص من 29 إلى 32

## أولاً - الرقابة التقليدية على توافر المنفعة العمومية :

حسب هذه النظرية تتم الرقابة القضائية على سلطة الإدارة في تقدير المنفعة العمومية وهي تعتبر رقابة محدودة وضيقة وتمثل آلياتها كالتالي :

1- رقابة المنفعة العامة في وجود نص قانوني : وذلك من خلال مراقبة ما مدى ممارسة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وفق حدود الإطار التشريعي المنظم لها من خلال وجود المنفعة العامة في ذاتها والتحقق من المشروع .

2- رقابة المنفعة العامة في غياب نص قانوني : في هذه الحالة تكون للقاضي السلطة التقديرية في تقييم مدى تحقق المنفعة العمومية من عدمه من حيث الوجود المادي لجميع الوقائع والمبررات التي اعتمدت عليها الإدارة في إصدار قرارها وتكييفها القانوني ومدى مطابقتها للقانون .<sup>1</sup>

وبالنسبة لمجلس الدولة الفرنسي فالرقابة التقليدية تقتصر على الشرعية الداخلية لقرارات نزع الملكية عند فحص عيب انحراف السلطة ولصعوبة الإثبات وصفت بأنها ضيقة و ضعيفة ومحدودة وان تقدير القاضي فيها للمنفعة العمومية يتم بصفة مجردة فقط .<sup>2</sup>

## ثانياً - رقابة الموازنة على توافر شرط المنفعة العمومية :

برزت نظرية رقابة الموازنة في قضية Nouvelle Ville Est و يكون على القاضي التحقق من مدى تحقيق المشروع للمنفعة العمومية والتأكد من أن الأضرار المترتبة عنه ليست مفرطة .

وبممارسة القاضي في هذه الحالة رقابته من خلال تقدير شرعية المشروع المراد إنجازه بالنسبة للمنفعة العمومية التي يحققها فيوازن القاضي بين مزايا المشروع وإيجابياته من جهة و ما يترتب عليه من أضرار على الملكيات الخاصة من جهة أخرى و تقدير جميع الجوانب الاجتماعية والإقتصادية للمصلحة العامة المراد تحقيقها و تقدير تغطية تكاليفها المادية .<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - لباشيش سهيلة ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، المرجع السابق ، ص من 42 إلى 48

<sup>2</sup> - براهمي سهام ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية العقارية المرجع السابق ، ص 140 الى 157.

<sup>3</sup> - لباشيش سهيلة ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، نفس المرجع ، ص من 52

وتقوم رقابة الموازنة على نوعين من المعايير هما معيار أضرار المشروع ومعيار مزايا المشروع

#### أولا - معيار أضرار المشروع :

وبحسبه يتحقق القاضي من العناصر التي يمكن اعتبارها تشكل أضرار للمشروع من حيث:

1- مدى الضرر المترتب عن المساس بالملكية الخاصة مقارنة بالإيجابيات المترتبة عنها .

2- مدى توافر الإمكانيات المالية و تغطيتها للتكاليف المادية للمشروع المراد تحقيقه و مثال

ذلك في قضية GARSIN بحيث قرر مجلس الدولة الفرنسي عدم تغطية القيمة المالية المقدرة

ب 800,000 فرنك لمشروع البلدة المقدرة ب 1000 نسمة .

وهو ما ذهب إليه أيضا المشرع الجزائري عند إشتراطه توفير الإعتمادات المالية للمشروع المراد

إنجازه عند إقرار عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية .

3 - التحقق من جميع تأثيرات المشروع المراد إنجازه على الأشخاص و البيئة من وراء نزع

الملكية و مثال ذلك قرار مجلس الدولة الفرنسي بإلغاء قرار نزع الملكية بهدف إنجاز سكنات

إجتماعية لتأثيره سلبا على المصالح الإقتصادية والسياحية لمنطقة LOZANNE .

#### ثانيا - معيار مزايا المشروع :

يقوم القاضي بتقدير العناصر المتمثلة في مزايا المشروع و التحقق من عنصرين هما عنصر

المنفعة الإقتصادية للمشروع و تظهر أهميته خاصة بالنسبة للمشاريع المحققة للتنمية الاقتصادية

وعنصر المنفعة الإجتماعية للمشروع و انعكاسها على الحياة الاجتماعية للأشخاص .

ومن إيجابيات هذه الرقابة أنها أكثر ضمانا لحقوق الأفراد في الحد من تجاوزات الإدارة لسلطتها

و ضبط حدود لحياتها و إعطاء دور ايجابي للقاضي إلا انه من سلبياتها أن القاضي قد يتدخل

في سلطات الإدارة في تقديرها للمنفعة العمومية عنده ممارسته لهذا النوع من الرقابة .<sup>1</sup>

---

1 - لباشيش سهيلة ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، المرجع السابق ، ص من 52 إلى 5

## المبحث الثاني : المنازعات المترتبة على آلية نزع الملكية العقارية

### من أجل المنفعة العمومية

في إطار كفالة حقوق المعنيين بآلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يضمن لهم القانون حق اللجوء للقضاء المختص للمنازعة في القرارات الصادرة و الإجراءات المباشرة في عملية النزع الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية للمنفعة العمومية وهو ما سنتعرض إليه في هذا المبحث انطلاقا من شروط رفع الدعوى (المطلب الأول) وتحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها (المطلب الثاني) ثم لأنواع المنازعات المترتبة عن آلية نزع الملكية (المطلب الثالث).

### المطلب الأول : شروط رفع الدعوى

باعتبار أن الدعوى القضائية وسيلة قانونية للمطالبة بحقوق الأشخاص وحمايتها فهي حق مضمون و ممارسة هذا الحق تستلزم توفر الشروط العامة لقبول الدعوى والمتعلقة بأطراف الدعوى و محلها و كذا الآجال القانونية المحددة لرفعها .  
وبالرجوع للشروط العامة لقبول الدعوى المترتبة عن المنازعات في آلية نزع الملكية هي ذاتها الشروط العامة لقبول الدعوى حسب القواعد العامة للتقاضي .

### الفرع الأول: الأهلية القانونية

بالنسبة للأشخاص الطبيعية فكل شخص يبلغ سن الرشد 19 سنة كاملة ومتمتعاً بقواه العقلية غير محجور عليه و أهل مباشرة حقوقه المدنية له حق التقاضي حسب المادة 40 من القانون المدني الجزائري .

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية والإعتبارية فتتعدد: الدولة ، الولاية ، البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والشركات المدنية و التجارية، الجمعيات والمؤسسات ، الوقف وتتسع دائرتها إلى كل جماعة للأشخاص و الأموال يمنحها القانون شخصية قانونية مع التمتع بجميع الحقوق إلا ما لازم منها صفة الإنسان و في الحدود المقررة قانونا حسب نصي المادتين 49 و 50 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

1 - الأمر 58-75 ، المتضمن القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق ، ص من 12 إلى 13

## الفرع الثاني : الصفة و المصلحة

بالنسبة للمشرع الجزائري فان كل شخص له حق على الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية يكون له حق إقامة دعوى لإبطال إجراءات نزع الملكية .  
وبذلك يكون حق الطعن مضمونا لكل من يكتسب صفة المالك المنزوع منه ملكه و الذي يتم تعيينه وفق مهمة المحافظ المحقق في ضبط و تحديد هوية ملاك العقارات و أصحاب الحقوق العينية العقارية المراد نزعها كما سبق التطرق إليه في إجراء التحقيق الجزئي .

وبالنسبة للقانون الفرنسي تتسع دائرة من له مصلحة في رفع الدعوى إلى غرف الصناعة التي لها حق المطالبة بالدعاوى والمنازعات المترتبة عن آلية نزع الملكية العقارية و ذلك متى تعلق الأمر بأشغال تؤثر في الاقتصاد و نموه .

إضافة لذلك تمتاز الجمعيات الفرنسية بدورها البارز بالتدخل دفاعا عن الملاك المنزوع ملكيتهم و أصحاب الحقوق في دعاوى نزع الملكية بدلا عن الخواص أنفسهم .

ويبدو أن الجمعيات على الصعيد الوطني بدأت في نشاطها تسلك نفس المنهج و مثال ذلك الدور الذي قامت به الجمعية الوطنية لحماية الحظيرة الوطنية للقالا التي عارضت شق الطريق السيار شرق - غرب الذي يمر عبر ارض المحمية لبلدية القالة<sup>1</sup> .

## الفرع الثالث : الميعاد القانوني

بخصوص الآجال القانونية الممنوحة لمباشرة الدعوى المتعلقة بمنازعات قرارات آلية نزع الملكية فإنه نصت المادة رقم 13 من القانون رقم 91-11 على انه يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة و لا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهر إبتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره و في هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - براحلية الزويير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص من 14 إلى 17

<sup>2</sup> - المادة 13 من القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق .

فمنظرا لخطورة إجراءات آلية نزع الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية و طابعها الإستعجالي حدد المشرع الجزائري مواعيد خاصة راعى فيها إختصار الآجال بحيث يقبل الطعن للنظر فيه إذا قدم في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ أو نشر القرار الإداري<sup>1</sup> .

وبذلك فإن المشرع الجزائري قد حرص نسبيا على تبسيط الإجراءات وضبط أقصر الآجال الممكنة من أجل تشجيع ذوي الحقوق للمطالبة بحقوقهم عن طريق اللجوء للقضاء و بالتالي تقريب العدالة من الأشخاص وهي ضمانات أخرى من ضمانات آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

والملاحظ من نص المادة 13 المشار إليها ، أن الطعن المقدم في الدعوى المباشرة خلال أجل شهر من التبليغ أو النشر يوقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية . أما الجديد الذي جاءت به المادة 12 من قانون المالية لسنة 2005 فإنه عندما يتم إقرار المنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي عند تعلق الأمر بانجاز عمليات البنى التحتية ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني الاستراتيجي فان الطعون المقدمة لا توقف تنفيذ إجراء الحيازة الفورية الذي تقوم به الإدارة مباشرة بعد إيداع مبلغ التعويضات لدى الخزينة العمومية<sup>2</sup> .

و بالمقارنة بين النصين يبدو أن المشرع قد ألغى الأثر الموقوف للطعن على تنفيذ إجراءات و سير عملية نزع الملكية العقارية إستثناء بالنسبة لعمليات البنى التحتية ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني الإستراتيجي بدواعي التخلص من المماطلات و إضاعة الوقت التي تحول إتمام إنجاز المشروع المحقق للمنفعة العمومية في أقرب الآجال و بأقل تكاليف الممكنة و يمكننا القول أن ذلك يعكس إمتيازاً من إمتيازات الإدارة و سلطاتها على حساب حرية الأفراد لكن هذا الأمر يبرر بأن تحقيق المصلحة العامة و المنفعة العمومية يأتي أولاً و أسمى من المصلحة و المنفعة الفردية .

<sup>1</sup> - براحلية الزويير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص من 14 إلى 17

<sup>2</sup> - وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 59



## المطلب الثاني :

### الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات نزع الملكية العقارية

كان الفصل في المنازعات المتعلقة بالية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية قبل صدور الأمر 76-48 يتسم بالإزدواجية ، إذ يتحدد اختصاص القضاء الإداري في دعاوى الإلغاء بينما يختص القضاء العادي بدعاوى التعويض موافقا بذلك توجه النظام الفرنسي .

أما بعد صدور الامر 76-48 تم إلغاء الازدواجية القائمة في الفصل في المنازعات المتعلقة بآلية نزع الملكية العقارية و أصبحت جميع المنازعات المرتبطة بها من اختصاص و ولاية القضاء الإداري المختص<sup>1</sup>.

و الملاحظ أنه حتى مع صدور القانون الجديد 91-11 المنظم لآلية نزع الملكية لم يحدد المشرع الجزائري بصفة صريحة الجهة القضائية المختصة بنظر المنازعات المرتبطة بالية نزع الملكية إنما اكتفى بالإشارة إليها بعبارة الجهة القضائية المختصة أو القاضي المختص فقط .

مع الإشارة إلى أن الإختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم تحدد حسب نص المادة رقم 07 منه بجعل الاختصاص للغرف الإدارية الجهوية بالفصل في المنازعات عن القرارات الصادرة من الوالي و من إختصاص مجلس الدولة عندما تكون المنازعات مرتبطة بالقرارات الصادرة بإشتراك الوزراء المعنيين و أو بموجب المراسيم التنفيذية وفق المادة رقم 274 منه و المادة 09 من القانون رقم 98-01 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة وتنظيم عمله.

و بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد أصبح تحديد الإختصاص بالرجوع لنص المادة رقم 801 منه يعود الاختصاص للمحاكم الإدارية إن تعلق الأمر بالمنازعات المتعلقة بالقرارات الصادرة من الوالي أو الهيئات المحلية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و على حد سواء إلى الغرف الإدارية للمحاكم الإدارية .

بينما تكون المنازعات المتعلقة بالقرارات الصادرة عن الهيئات المركزية من إختصاص مجلس الدولة للفصل فيها وفق المادة رقم 901 من نفس القانون المبين أنفا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - براحلية الزويير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص من 62 إلى 63

<sup>2</sup> - المواد 801 و 901 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

و كمثل عن ذلك نجد المنازعة في القرار الصادر بالتصريح بالمنفعة العمومية الصادر عن وزير الصناعة المؤرخ في 31 أوت 1973 و التي صدر بخصوصها القرار رقم 202986 في 16 أكتوبر 1998 عن القضاء الإداري بحيث حدد الإختصاص لجهات القضاء الإداري و أيد حكم محكمة ناث ايراشن و مجلس قضاء تيزي وزو في قضائهم<sup>1</sup>.

و يجب على المحكمة المختصة الفصل في الطعن خلال شهر و عليها إصدار حكمها الفاصل كحد أقصى في أجل شهرين ابتداء من تاريخ الطعن المقدم و يعتبر الحكم القضائي حضوريا بالنسبة لجميع الأشخاص سواء كانوا طرفا في الخصام أم لا<sup>2</sup>.

و بذلك يكون المشرع الجزائري قد تميز عن التشريعين المصري و الفرنسي بالخروج عن الإزدواجية وإخضاع الفصل في جميع المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لإختصاص القضاء الإداري و بذلك يكون قد بسط الإجراءات و قصرها على جهة واحدة تسيرا و تشجيعا لأصحاب الحقوق للمطالبة بحقوقهم و تعزيزها بالتالي تحقيق و كفالة ضمانات القضائية الممنوحة في إطار ممارسة آلية نزع الملكية العقارية .

---

<sup>1</sup> - براحلية الزويبر ،التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص من 16  
<sup>2</sup> - المواد 14 و 15 من القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ،المرجع السابق

## المطلب الثالث : أنواع المنازعات المترتبة على آلية نزع الملكية العقارية

من ضمانات آلية نزع الملكية للمنفعة العمومية إقرار المشرع للمنزوع ملكيتهم و ذوي الحقوق حق الطعن في القرارات الإدارية الصادرة بخصوص تطبيق إجراءات آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية و يمكن إجمالها في المنازعات التالية :منازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الأول) و منازعات قرار التصريح بقابلية التنازل (الفرع الثاني) ثم منازعات قرار نقل الملكية (الفرع الثالث) .

### الفرع الأول : منازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية

أخضع المشرع الجزائري قرار التصريح بالمنفعة العمومية و تحت طائلة البطلان إلى الإجراءات و الشروط التالية :

- النشر في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية
  - التبليغ لكل المعنيين
  - التعليق في مقر البلدية الواقع فيها الملك المنزوع
- ويحق للمعنيين بقرار نزع الملكية الطعن في قرار التصريح بالمنفعة في أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو من تاريخ نشره <sup>1</sup>.

وعليه فإن أي غياب أو خطأ في أحد هذه الإجراءات أو جميعها يؤثر في صحة قرار التصريح بالمنفعة العمومية و يعرضه للطعن فيه بالإلغاء و في هذه الحالة يمارس القاضي رقابته على مشروعية القرار الصادر <sup>2</sup>.

ويقوم القاضي بالتحقق من العيوب التي تشوب قرار التصريح بالمنفعة العمومية مثل عيب عدم الاختصاص ،عيب الشكل ،عيب مخالفة القانون أو عيب الانحراف في إستعمال السلطة .

1 - المواد 11 و 13 من القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

2 - د/معاشو عمار و ا/ عزاوي عبد الرحمان ، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري ، الطبعة رقم 2 دار الأمل للطباعة و النشر و التوزيع ، بدون سنة الصدور ، ص 40

**أولاً - عيب عدم الاختصاص :** بناء على نص المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي 93-186 بأن التصريح بالمنفعة العمومية في حالة وقوع الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية في تراب ولايتين أو عدة ولايات يصدر بقرار وزاري مشترك من الوزير المعني ووزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير المالية أما في حالة وقوعها في تراب ولاية واحدة فيصدر القرار من الوالي ونفس الأمر بالنسبة لحالة التصريح بالمنفعة بموجب مرسوم تنفيذي بالتالي ينحصر الاختصاص القانوني بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية فقط باهتين الجهتين مع مراعاة أن أي قرار صادر من جهة أخرى غيرهما يعاب بعدم الاختصاص و موجب للبطلان 1.

**ثانياً - عيب الشكل :** يجب احترام جميع عناصر إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية وفق الإجراءات الجوهرية المحددة قانوناً وأي قرار يصدر بشكل مخالف يكون معيباً و موجباً للطعن فيه بإلغاء .

**ثالثاً - عيب مخالفة القانون :** يتمثل في مخالفة الإدارة للقواعد القانونية و الإجراءات الإدارية الواجب إتباعها مثلاً من خلال تجاهل الإدارة لإجراء قانوني جوهري أو مخالفته كاللجوء إلى مباشرة إجراءات آلية نزع الملكية العقارية دون إثبات فشل جميع محاولات الاقتناء الودية للأملك المراد نزعها ففي هذه الحالة مخالفة القواعد القانونية الجوهرية تستوجب إبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية .

**رابعاً - عيب الانحراف في استعمال السلطة :** يكون ذلك عندما تحيد الإدارة عن الهدف المراد من قرار نزع الملكية في تحقيق المنفعة العمومية و يتم في هذه الحالة التحقق من مدى فعالية المنفعة العمومية فيتحقق القاضي مما إذا كانت الغاية من وراء آلية نزع الملكية هي تنفيذ عمليات و تطبيق إجراءات التعمير وتهيئة العمرانية والتخطيط وتنفيذ عمليات متعلقة بإنشاء تجهيزات ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية .

<sup>1</sup> - ليلي زروقي ، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة ، المرجع

وبذلك يكون على القاضي التحقق من أن الهدف من ممارسة آلية نزع الملكية يطابق الأحكام المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون 91-11 أو المنظمة بموجب قانون خاص .

فإذا تحقق القاضي من واقعة خروج الإدارة عن الهدف المراد من نزع الملكية كان له إلغاء القرار الإداري الصادر و لقبول دعوى المنازعة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية يجب مراعاة الآجال القانونية المحددة بحيث لا يقبل الطعن فيه إلا في ميعاد شهر و ذلك ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره .<sup>1</sup>

وكمثال على ذلك الاجتهاد القضائي الصادر بخصوص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حول موضوع إعادة بيع العقار بالمقرر رقم 84308 المؤرخ في 12/01/1993 ، اذ طعن السيد (ب.ع) لإبطال قرار والي ولاية الجزائر لنزع ملكية قطعة أرضه من أجل المنفعة العمومية مخصص لبناء حي دبلوماسي ويطلب إعادة البيع نتيجة عدم تنفيذ مقرر نزع الملكية للمنفعة العامة و منه تم التصريح بإبطال قرار والي ولاية الجزائر وإعادة بيع القطعة الأرضية للطاعن .<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: منازعات قرار التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك العقارية

يقوم الوالي بإصدار القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المراد نزع ملكيتها وذلك بناء على التقرير الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية عن التعويض .

و يشمل القرار الإداري تحت طائلة البطلان ما يلي :

- قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المراد نزع ملكيتها
- هوية المالك أو صاحب حق الملكية حسب الحالة و تعيين العقارات بالاستناد للمخطط أو التصميم الجزئي

<sup>1</sup> - ليلي زروقي ، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة ، المرجع السابق ، ص 15

<sup>2</sup> - جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الاول ، الطبعة الأولى ، منشورات كليك ، الجزائر ، 2013 ، ص من

- بيان مبلغ التعويض وقاعدة حسابه وفق مضمون المادة 23 من القانون رقم 91-11

كما يجب تبليغ القرار الإداري بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين مع إيداع مبلغ التعويض باسم المنزوع ملكيته لدى خزينة الولاية المختصة تزامنا مع تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المراد نزع ملكيتها.<sup>1</sup>

وتعتبر هذه الإجراءات من النظام العام و مخالفتها تمنح المعنيين حق المطالبة بالإبطال عن طريق دعوى الإلغاء.<sup>2</sup>

و منه يمكن إجمال المنازعات المرتبطة بقرار قابلية التنازل إلى المنازعات التالية :

- 1- منازعات تقدير التعويض
- 2- منازعات بطلان قرار التنازل
- 3- منازعات طلب النزع التام

### أولا : المنازعات في تقدير التعويض

تعتبر دعوى المطالبة بالتعويض عن قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أهم ضمانات للأطراف المعنيين بنزع الملكية للجوء للقضاء في حال رفضهم تقدير التعويض المقترح عليهم و حتى يتم قبول دعوى الطعن في مقدار التعويض يجب توافر ثلاث شروط هي :

- عدم قبول الملاك أو أصحاب الحقوق المنزوع ملكيتهم قيمة المبلغ المقترح من الإدارة و بالتالي عدم الاتفاق.<sup>3</sup>
  - تصريح الطاعن بمبلغ التعويض الذي يطلبه خلال 15 يوما ابتداء من تبليغه بالقرار
  - رفع الدعوى خلال أجل شهر من تاريخ التبليغ .
- وعليه يجوز لكل من له مصلحة رفع دعوى للمنازعة في تقدير التعويض إن لم يوافقه .

---

1 - د. معاشو عمار و ا/ عزاوي عبد الرحمان ، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري المرجع السابق ص الى 43 .

2 - وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 62

3 - المرسوم التنفيذي رقم 93-186 ، المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية ، المرجع السابق ، المواد 38 و 39 ، المرجع السابق

مع العلم أنه يمكن لإدارة أملاك الدولة التدخل في منازعة تقدير التعويض من جهتها وذلك وفق المذكرة الصادرة عن مديرية أملاك الدولة تحت رقم 2938 ، المؤرخة بتاريخ 02 جوان 2003 و المتضمنة المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة في تقاريرها عن عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي نصت على أنه يجب إبلاغ مصالحها بكل طعن مقدم بخصوص مبلغ التعويض المقدر وذلك للتدخل دفاعا عن التقييم المعد من قبل مصالحها المختصة ولتفسير أي غموض أو لبس محتمل مع إرشاد الخبير المعتمد من الجهة القضائية المختصة.<sup>1</sup>

وهو ما أكدت عليه المذكرة رقم 6408 الصادرة في 15 أكتوبر 2005 عن مديرية أملاك الدولة السابقة الذكر بحيث إذا تم تقديم طعن فيتعين الدخول في الخصام و إتخاذ الإجراءات اللازمة للدفاع عن التقييم المعد بالإستناد على دفعات فعالة و موضوعية تدرج في تقييم التعويض مع إزالة جميع العناصر غير الموضوعية التي قد يأخذ بها الخبير المعتمد و حماية أشغال مصالح الدولة في كل الأحوال.<sup>2</sup>

وعليه يكون على للقاضي بتقدير ماذا ما كان التعويض المقترح يغطي كافة الأضرار المترتبة على الحرمان المترتب عن عملية النزع من جهة و من جهة أخرى يراقب مدى إنجاز الغاية من النزع بتحقيق المنفعة العمومية و بذلك يبحث على الموازنة بين المصلحة الخاصة و المصلحة العامة .

بينما نجد أن الطعن في تقدير التعويض في النظام القانوني المصري كان يقدم أمام لجنة مختصة هي لجنة المعارضات و في حالة عدم الإقتناع بقرارها برفع الطعن أمام المحكمة الابتدائية لتقدير التعويض و بعد تعديل 1990 ألغي هذا الشرط وأصبح الطعن في قرار التعويض مباشرة أمام المحكمة الابتدائية المختصة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 2938 ، الصادرة بتاريخ 02-06-2003 ، المتضمنة المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار

عمليات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية 2003

<sup>2</sup> - المذكرة رقم 6408 الصادرة بتاريخ 15 أكتوبر سنة 2005 المتضمنة المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في

إطار عمليات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ص من 91 إلى 95

<sup>3</sup> - براحلية الزوبر ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص من 62 إلى 68

أما النظام الفرنسي فقد النظر في الطعن حسب القانون المنظم لنزع الملكية لسنة 1958 من إختصاص القاضي المختص بنزع الملكية le juge d'expropriation و مع التعديل الذي جاء به سنة 1962 تم إستحداث هيئة جديدة و هي محافظ الحكومة commission de gouvernement و الذي عين لمساعدة القاضي المختص بنزع الملكية.<sup>1</sup>

وكمثال عن المنازعات المتعلقة بالتعويض عن قرار نزع الملكية صدر القرار رقم 08247 بتاريخ 2003/07/22 بحيث تعلق النزاع بدفع التعويض للمالكين محل نزع الملكية فالوالي كمثل للدولة هو الأمر بصرف الغلاف المالي لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر المستفيد من قرار نزع الملكية ووجدت منازعة جدية بخصوص صفته ومن تم قبول الطعن وإلزام والي ولاية الشلف بدفع مبلغ التعويض.<sup>2</sup>

والقرار رقم 74183 الصادر بتاريخ 1990/03/10 بحيث طعن السيد (ب.ل) في قرار والي ولاية المدية حول نزع ملكية أرضه الفلاحية و خصصت القطعة المتنازعة لإنجاز مجمع دراسي ذو طابع إجتماعي له الأولوية و يحقق المصلحة العامة و تم منح الطاعن بالمقابل قطعة أرض أخرى بالإضافة إلى محل تجاري و عليه الطعن البطلان في غير محله مادامت الولاية عرضت عليه بالمقابل قطعة أخرى و محل تجاري و بالتالي يتعين رفض طعنه لعدم تأسيسه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - براحلية الزويبر ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 68

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، الطبعة الثانية عشر ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2010 ص من 483 إلى 487

<sup>3</sup> - جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الاول ، الطبعة الأولى ، منشورات كليك ، الجزائر ، 2013. ص من



## ثانيا : منازعات بطلان قرار التنازل

بالرجوع لأحكام المادة 24 من القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية نجد أن المشرع الجزائري نص على وجوب أن يشمل القرار الإداري الصادر بخصوص قابلية التنازل تحت طائلة البطلان بيانات عن قائمة العقارات و الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها مع تبين هوية الملاك وأصحاب الحقوق المعنيين ببناء على التصميم الجزئي المعد من قبل المحافظ المحقق مع تبين مبلغ التعويض المقترح و قاعدة حسابه .

وأكد على وجوب تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل المعنيين بنزع الملكية سواء كانوا من الملاك وذوي الحقوق و المنتفعين وذلك في مضمون المادة 25 من نفس القانون المبين أعلاه .<sup>1</sup>

ومنه ففي حالة مخالفة أي إجراء جوهري من هذه الإجراءات يمكن لمن له المصلحة رفع دعوى بطلان قرار التنازل وذلك في أجل شهر من تاريخ تبليغ القرار الإداري بقابلية التنازل .

## ثالثا : منازعات طلب النزع التام

ترفع دعوى النزع التام إستنادا لأحكام المادة 22 من القانون 91-11 التي تجيز للمالك الذي ورد نزع الملكية على جزء من عقاره له طلب الإستيلاء على الجزء المتبقي غير المستعمل من عقاره مع مراعاة إلزامية تغطية التعويض المقدر نقصان قيمة الممتلكات العقارية و الحقوق العينية العقارية بسبب إجراءات آلية نزع الملكية .

ويمكن أن يتم التحقق من مدى الخسارة و الضرر اللاحق بسبب إجراء النزع الجزئي الذي تم على العقار و الذي يبرر طلب النزع التام عن طريق الخبرة القضائية واثبات الوقائع التي تمنح للقاضي المختص السلطة التقديرية في الموافقة على طلب النزع التام .<sup>2</sup>

1 - المواد 24 و 25 من القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

2 - /اسماعيلين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، نفس المرجع ، ص 238

## الفرع الثالث: منازعات قرار نقل الملكية

- يصدر القرار الإداري بنقل الملكية بناء على ما جاء في مضمون المادتين 29 و 30 من القانون رقم 91-11 وذلك في الحالات التي تتوفر فيها الأوضاع التالية :
- الوصول إلى اتفاق بالتراضي
  - عدم تقديم أي طعن خلال المهلة القانونية المحددة بشهر ابتداء من تاريخ التبليغ
  - صدور قرار قضائي نهائي يقضي بنزع الملكية

ويخضع القرار الإداري بنزع الملكية للتبليغ إلى كل من المنزوع ملكيته و المستفيد حسب الإجراءات الشكلية في مجال التحويل العقاري<sup>1</sup>.

فالوإلى يصدر قرار نزع الملكية في حالة تحقق الإتفاق بالتراضي و إذا لم ترفع دعوى الطعن خلال الآجال القانونية أمام القضاء المختص أو صدور قرار قضائي نهائي موافق على نزع الملكية و يقوم بتبليغه للأطراف المعنية مع نشره على مستوى وكالات الحفظ العقاري المختصة و في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية<sup>2</sup>.

وعليه فصدور القرار من غير السلطة المختصة أو مخالف لأي إجراء من الإجراءات و الشروط القانونية الواجبة من أجل إصدار القرار الخاص بإتمام نقل الملكية والمبينة أعلاه فإنه يعد باطلا و يمكن الطعن فيه .

و يمكن حصر المنازعات المرتبطة بقرار نزع الملكية بما يلي :

- منازعة الإلغاء
- منازعة الطرد
- منازعة إسترجاع الأملاك المنزوعة

1 - المواد 29 و 30 من القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

2 - المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 ، المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية ، المرجع السابق .

أولاً - منازعة الإلغاء : و ترفع دعوى الإلغاء بناء على عيب من عيوب المشروعية كعدم الاختصاص أو مخالفة القانون و عند رفع دعوى الإلغاء يكفي إضافة طلب التعويض في عريضة الإلغاء دون الحاجة إلى رفع دعوى مستقلة بالتعويض وذلك يتوافق مع موقف النظام الفرنسي الذي يجمع دعوى الإلغاء مع طلب التعويض المترتب عن بطلان القرار .

ومن أمثلة الاجتهادات القضائية الصادرة بخصوص منازعات ودعاوى الإلغاء المرتبطة بآلية نزع الملكية للمنفعة العامة نجد القرار القضائي رقم 80812 الصادر بتاريخ 1991/02/18 وموضوعه و مبدؤه وجوب إجراء تحقيق مسبق بحيث طعن السيد (و.ع) لإبطال قرار والي ولاية تيزي وزو المالك بخصوص نزع قطعة ارض يملكها من أجل المنفعة العمومية مخصصة لإنشاء مفرغة عمومية وبما أن نزع الملكية يستدعي إجراء تحقيق مسبق ونظرا لمخالفة هذا الإجراء الذي يعتبر مخالفة القواعد المقررة و بالتالي قبول الطعن و بطلان القرار المطعون فيه .<sup>1</sup>

ثانيا - منازعة الطرد : نصت المادة 30 من القانون 91-11 يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن بعد تبليغ القرار الإداري بنزع الملكية للمعنيين و بعد استكمال إجراءات التحويل العقاري وأكدت على ذلك المادة 43 من المرسوم التنفيذي 93-186 في نصها: ( يجبر الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عقب تبليغهم قرار نزع الملكية بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به).<sup>2</sup>

نعتقد حسب وجهة نظرنا أن صياغة النص تعكس سياسة الجبر و الحدة وخاصة من مصطلحي " يلزم" و "يجبر" اللذان إستعملهما المشرع صراحة مما يعاب عليه أنه وظف مصطلحات الإلزام و الجبر التي تفيد الفرض على الحقوق و الإيرادات الحرة مما يستدعينا للتساؤل فماذا عن حقوق الشاغلين و المنتفعين ؟

1 - جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الاول ، الطبعة الأولى ، منشورات كليك ، الجزائر ، 2013 .ص من

103 إلى 105

2 - بوشريط محمد و عمرون اكلي ، إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، المرجع السابق ، ص 43

بل زيادة على ذلك ينص على عقوبات فهذا يشجع الإدارة على ممارسة سلطاتها وامتيازها في إخلاء و طرد الشاغلين مما قد يفتح مجالاً أوسع أمام انحرافها أو تعسفها أكثر في تطبيق آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

وتداركاً لذلك وللحد من إستغلال أمر الإلزام كمبرر للإدارة في هذه الحالة من أجل إستعمال سلطتها الجبرية أو القوة العمومية لإجبار المالكين أو المستأجرين الشاغلين للأمكنة على الخروج وإخلاء الأمكنة بل يجب اللجوء للقضاء المختص لاستصدار أمر بالطرد و يمكن بخصوص ذلك رفع دعوى استعجالية عند تعسف الشاغل و بقاءه في الأمكنة .<sup>1</sup>

وبالمقارنة فإن المشرع الفرنسي في تنظيم مسألة إخلاء الأمكنة لا يمنع دخول الأملاك المراد نزع ملكيتها إلا بعد دفع مبلغ التعويض أو تقديم المحل الذي يعادله وذلك مسبقاً إذ نص ب :

« l'expropriant ne pourra en possession du bien dont la propriété lui été transférée qui après avoir versé l'indemnité prévue on offert un logement équivalent ..... en effet que l'indemnité ne doit pas seulement être juste mais aussi préalable ».<sup>2</sup>

من خلال المقارنة يبدو لنا أن المشرع الفرنسي من خلال سماحه للشاغلين بالإستفادة و الإنتفاع من الأملاك و الحقوق المراد نزعها و لو إلى حين تلقيهم التعويض فإن ذلك فيه مراعاة لحقوقهم و حماية لهم من تعسف الإدارة على غرار المشرع الجزائري الذي لم يتطرق إلى تنظيم هذه الحالة بالتفصيل و الدقة الكافيين لكفالة حقوق الشاغلين المنتفعين و حمايتهم من تعسف الإدارة .

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة و للمنفعة العامة، المرجع السابق ، ص 27

<sup>2</sup> - لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق ، ص من 55 الى 56

ثالثا - منازعة الاسترداد : ترفع دعوى الاسترداد استنادا لأحكام المادة 32 من القانون 91-11 يمكن استرجاع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع ملكيته أو أصحاب الحقوق في حالة عدم الانطلاق الفعلي في الأشغال وفق المواعيد المحددة في العقد مع أن المشرع الجزائري في القانون 91-11 و المرسوم التنفيذي 93-186 لم يحدد حدا أقصى و لا أدنى للمدة التي ينبغي إنجاز الأشغال خلالها فتركها لاتفاق الأطراف في العقد أو حسب ما تحدد في قرار نزع الملكية و أيضا يعاب عليه عدم تحديد آجال للمطالبة بدعوى الاسترداد .

على خلاف المشرع الفرنسي الذي قام بتحديد شروط طلب حق الاسترجاع لأصحاب الحق المخولين قانونا بذلك محددًا الأموال التي تكون محلا للطلب و كيفية ووقت والجهة المختصة بتقييمها مع ما يترتب عليه حق الاسترجاع من آثار.<sup>1</sup>

وترى السيدة ليلي زروقي أن هذه المنازعة ضمانا هامة جدا من بين الضمانات المقررة لحماية الملكية الخاصة من تعسف الإدارة بحيث يمكن للمالك طلب استرجاع ممتلكاته عن طريق رفع دعوى أمام القضاء الإداري كحد أقصى خلال 15 سنة حسب القواعد العامة.<sup>2</sup>

وكمثال على منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة المتعلقة بطلب إسترجاع العقار نجد القرار رقم 6222 الصادر بتاريخ 2003/04/15 بحيث طعن السيد (ق.ع) لإبطال قرار والي ولاية تيزي وزو بخصوص نزع قطعة ارض يملكها الطاعن من أجل المنفعة العمومية مخصصة لإنشاء سوق و مجزرة واثبات المستأنفين عدم إنجاز المشروع وراء نزع الملكية وتجاوز المدة المحددة قانونا لذلك بخمس سنوات فانه يستوجب المصادقة على قرار المستأنفين بطلب استرجاع العقار.<sup>3</sup>

وبالرغم من جميع هذه المنازعات بخصوص نزع الملكية على مستوى القضاء الإداري إلا أن أصحاب الحقوق و الملاك المنزوع ملكيتهم يواجهون العديد من الإشكالات التطبيقية بسبب الفراغات القانونية ولعل أبرزها مشكلة التعويض المقترح و إشكالات تقاضيه .

<sup>1</sup> - لعشاش محمد ، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 66

<sup>2</sup> - ليلي زروقي ، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة و للمنفعة العامة المرجع السابق ، ص 27

<sup>3</sup> - سايس جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء 2 ، المرجع السابق ، ص 923 الى 925

## خاتمة :

إن الملكية العقارية حق طبيعي و مقدس منذ العصور القديمة كسائر الحقوق الطبيعية الأخرى في المجتمعات البشرية والملكية العقارية بإعتبارها كحق مالي يخول لصاحبه حق التصرف و الإستعمال والإستغلال فيها فهو محمي و مضمون بالمعاهدات الدولية و الدساتير و القوانين والأنظمة .

لكن يرد على هذه القاعدة إستثناء يهدد بالإستيلاء على هذا الحق وذلك من خلال تدخل الدولة أو الإدارة حسب مقتضيات الصالح العام و المنفعة العمومية بحيث يتم نزع الملكية من الفرد لصالح الجماعة وهذه الآلية ما هي إلا إجراء استثنائي تسلكه الإدارة بحرمان شخص من ملكيته العقارية و المشمولة بالعقارات أو الحقوق العينية العقارية جبرا بهدف تحقيق منفعة عمومية للصالح العام .

و نظرا لأن هذه الآلية بطبيعتها تتصف بأنها آلية مرنة ترتبط بالقانون الإداري و تتناسب مع مرونته مما يجعلها تتأثر بمختلف التطورات السياسية والاقتصادية و الاجتماعية و تكيف معها لتحقيق الإصلاحات و التنمية و التقدم و الازدهار .

مما يعكس أيضا مرونة مفهوم المنفعة العمومية و إتساعه يوما بعد يوم بإتساع تدخل الدولة حسب حاجات التطور و التقدم المدني ، العمراني و الحضاري فيكون من الأجدر ألا يترك تحديده للسلطة التقديرية للإدارة التي قد تستغله لتحقيق إمتيازاتها أو تنحرف في استغلاله متعسفة في استعمال سلطتها لهذا تدخل المشرعون في ضبط نطاق تطبيق هذه الآلية و تحديد أهدافها و أغراضها .

ومن هنا يتجلى لنا بوضوح دور المشرع الدستوري الجزائري في السماح للإدارة بممارسة آلية نزع الملكية مقيدا سلطاتها بنص القانون و تحقيق المنفعة العمومية وهذا يعد وسيلة قانونية أو قيودا تضبط من تدخل الإدارة وتحد من خطورة ذلك وهو ما عززه بسلسلة من الإجراءات القانونية المتعددة وفق قواعد شكلية صارمة هذا من جهة .

ومع إحاطته من جهة أخرى حق الملكية بالحماية الدستورية و كفالتها بضمان تعويض المحروم من ملكه تعويضا يتسم بالأسبقية ، العدل و الإنصاف ، مما يؤكد تماما على أن الملكية الخاصة مضمونة في ظل ممارسة النزع بألية استثنائية ، شرعية و قانونية .

كما أحاطه بجملة من الضمانات الأخرى كالحماية القضائية من خلال تدخل القضاء في الرقابة على مدى مشروعية و ملائمة تحقيق المنفعة العمومية ومن خلال النظر في المنازعات الناجمة عن حق المالكين في تقديم الاعتراضات و الطعون إضافة إلى نظام التعويضات المحددة مسبقا لحماية الملكية العقارية للأشخاص و تدخل القاضي برقابته عليها عند وقوع خلافات حوله وذلك قبل الاستيلاء على الأملاك .

إضافة إلى تنظيم إجراءات الآلية بالطرق القانونية محددة لسبل و كيفيات و تقنيات تقييم التعويضات بحيث تكون مسايرة لحاجات و مقتضيات المصلحة الخاصة للمعنيين .

و عليه كان هناك سعي من المشرع لتحقيق توازن قانوني بين حماية حقوق الأشخاص وممتلكاتهم العقارية كمصالح خاصة و بين حق الدولة و الإدارة في التدخل إستثناءا بنزعها من أجل المنفعة العمومية كمصلحة عامة (تنفيذ الصالح العام ) و بهذا تتحقق الموازنة في المعادلة النسبية مبدئيا بين حريات الأفراد و حرية الإدارة في حق التملك .

إلا أن هذا الأمر النظري ليس مثاليا كما هو الحال في الواقع وعلى المستوى العملي فانطلاقا مما لفت إتباهنا من نقائص و سلبيات تتأرجح بها تلك الموازنة مثلما هو الحال عند عدم ضبط أحكام بعض الإجراءات القانونية الإدارية الأخرى المشابهة التي تهدف إلى تحقيق المنفعة العمومية وتبدو في تطبيقها كأنها آلية نزع الملكية وهي تختلف عنها من حيث الطبيعة القانونية مثلما هو الحال بالنسبة لإجراء التسخير الذي لم يفسر للان بأنه إجراء مستقل عنها

إضافة إلى أنه رغم توجيه المشرع الإختصاص بنظر المنازعات المترتبة عن آلية نزع الملكية للقضاء الإداري و خروجها عن الإزدواجية كخطوة لتسهيل إجراءات التقاضي إلا انه ليزال في الواقع العملي بعض التأخر في معالجتها فمثلا عند تقدير التعويض غالبا يكون الإستناد فيه فقط على دور الخبراء المعتمدين و الذين يواجهون بعدم إعتراف مصالح أملاك الدولة بعملهم و عدم تقبله في جميع الأحوال مما يؤدي إلى التأخر في دفع التعويض الذي يفترض أنه مسبق

و في الأخير ، يمكننا في سبيل إقتراح حلول لمعالجة الأمر الخروج بتوصيات متواضعة :

كضرورة تدخل المشرع حسب إختصاصه من أجل ضبط معايير التكييف الحقيقي لتحديد طابع المنفعة العمومية بمزيد من الدقة و التفصيل لتجنب إنحراف الإدارة نازعة الملكية وحيادها عن الأهداف المشروعة و المرسومة لها في إطار عمليات إنجاز المشاريع و المنشآت المحققة للمنفعة العمومية .

تعزيز ضمانات حماية حق الملكية الخاصة في جميع مراحل إجراءات نزع الملكية العقارية المحققة للمنفعة العمومية خاصة في ميدان إنجاز المشاريع ذات البعد الوطني و الإستراتيجي بحيث ليس للطعون المقدمة بخصوصها أثر موقوف لتنفيذ الحيازة و إستمرار نقل الملكية ولا بأي حال من الأحوال و لخطورة ما يعكسه ذلك من مساس بحقوق الملكية الخاصة وبالتالي عدم ضمان حمايتها .

إعطاء القاضي دورا ايجابيا أكثر في الرقابة على جميع إجراءات النزع بدل اقتصرها على قرارات التصريح بالمنفعة العمومية و تقدير التعويض خاصة في منازعات طرد الشاغلين و المنتفعين في محل الملكية العقارية المنزوعة و حماية حقوقهم من التعسف .

تفعيل دور الهيئات المختصة في إطار تنسيق إجراءات نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية كدور مصالح مديرية أملاك الدولة في إعداد تقييم مبلغ التعويض بحيث يعكس تكامل عناصره الممثلة بالعدل و الإنصاف و أن تنجز مهامها بحرص و في أجال معقولة بحيث نلاحظ أنها في الواقع تستغرق أجالا طويلة بحجة أن الإجراءات معقدة و تتطلب ذلك مما يؤثر على إجراءات دفع التعويض مسبقا و قبلا و هو الأمر الذي يمس بضمان حقوق المنزوع ملكيتهم و المعنيتين في الحصول على تعويض مسبق و قبلي مقابل حرمانه من ملكه .



كذلك الأمر بالنسبة لدور لجنة التنسيق و المتابعة في ضمان فعالية أكبر لمتابعة إجراءات نزع الملكية و تنسيقها لتسريع الإجراءات تسهيلا للحيازة الفورية و بالتراضي تجنباً للمنازعات مع إنجاز مشاريع التنمية في أقصر الآجال و بأقل التكاليف الممكنة.

الإهتمام بالبيئة و حمايتها و إعطائها عناية قانونية أكبر في إطار عمليات التوسع لإنجاز المشاريع المحققة للمنفعة العمومية و ذلك على حساب مساحاتها و هو الأمر الذي جسعه المشرع الفرنسي مما يجسد فعلا تحقق المنفعة العمومية إنطلاقاً من تحقيق حماية البيئة .

تم بحمد الله و شكره

## قائمة المصادر و المراجع

### 1- المصادر و النصوص القانونية :

#### أولا -المصادر القانونية الوطنية الجزائرية :

##### أ- الدستور الجزائري :

الدستور الجزائري ، استفتاء 28 نوفمبر 1996 الطبعة الثانية، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية سنة 1998، المعدل و المتمم .

##### ب- الأوامر :

- 1- الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، بدون رقم الطبعة منشورات بيرتي ، سنة 2007 ، المعدل و المتمم .
- 2- الأمر 76-48 المؤرخ في 25 ربيع الثاني جمادى الأولى 1396 الموافق ل 25 مايو 1976 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .ج.ر.ع 44

##### ج- القوانين :

- 1- القانون 90-25 المؤرخ في أول جمادى 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر.ع 49
- 2- القانون 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق ل 27 ابريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج .ر.ع 21
- 3- القانون 98-04 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق ل 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجزائري .ج .ر.ع 44
- 4- القانون 04-21 المؤرخ في 17 ذي القعدة 1425 الموافق ل 29 ديسمبر 2004 المتعلق بقانون المالية لسنة 2005 ج .ر.ع 85
- 5- القانون 07-12 المؤرخ في 21 ذي الحجة 1428 الموافق ل 30 ديسمبر 2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008 . ج .ر.ع 82

6- القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

#### د - المراسيم التنفيذية :

- 1- المرسوم التنفيذي 93 - 186 المؤرخ في 07 صفر 1414 الموافق ل 27 يوليو 1991 الذي يحدد القواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم ج .ر.ع 51
- 2- المرسوم التنفيذي 05-248 المؤرخ في 03 جمادى الثاني 1426 الموافق ل 10 يوليو 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ج .ر.ع 48
- 3- المرسوم التنفيذي 05-271 المؤرخ في 18 جمادى الثاني 1426 الموافق ل يوليو 2005 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتضمنة انجاز الطريق السريع للسيارات شرق - غرب. ج .ر.ع 53
- 4- المرسوم التنفيذي 06-234 المؤرخ في 08 جمادى الثاني 1427 الموافق ل 04 يوليو 2005 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية تهيئة و ترقية منطقة التوسع السياحي العقيد حواس ولاية تيبازة. ج .ر.ع 11
- 5- المرسوم التنفيذي 08-137 المؤرخ في 04 جمادى الأولى 1429 الموافق ل 10 مايو 2008 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لانجاز الخط مزدوج المكهرب للسكة الحديدية الربطة بين بير توتة وسيدي عبد الله ، زرالدة . ج .ر.ع 24
- 6- المرسوم التنفيذي 08-138 المؤرخ في 04 جمادى الأولى 1429 الموافق ل 10 مايو 2008 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات تعديل و ازدواجية مسار خط السكك الحديدية الرابط بين واد سلي و يبلل الجزائر - وهران . ج .ر.ع 11
- 7- المرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 04 رجب 1429 الموافق ل 07 يوليو 2008، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 93-186 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ج ر 39
- 8- المرسوم التنفيذي 09-171 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق ل 02 مايو 2009 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بسد الزهور في منطقة القل ولاية سكيكدة . ج ر 30
- 9- المرسوم التنفيذي 09-172 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق ل 02 مايو 2009 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز منفذ الطريق السريع للسيارات الذي يربط ميناء جن جن بالطريق السريع للسيارات شرق - غرب ج .ر.ع 30.

- 10- المرسوم التنفيذي 09-173 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق ل 02 مايو 2009 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز منفذ الطريق السريع للسيارات الذي يربط مدينة بجاية بالطريق السريع للسيارات شرق-غرب ج.ر.ع 30 .
- 11- المرسوم التنفيذي 10-168 المؤرخ في 14 رجب 1430 الموافق ل 30 يونيو 2010، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز سد جديوية ببلدتي جديوية و أولاد عيش بولاية غيليزان . ج.ر.ع 41

## ثانيا - المصادر القانونية الأجنبية :

### أ- المصادر القانونية العربية :

- 1- المصدر القانوني المغربي : ظهير شريف رقم 1-81-258 الصادر ب11 رجب 1402 لتنفيذ القانون 81-7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة .
- 2- المصدر القانوني الإماراتي : القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة .

### ب - المصادر القانونية الغربية :

- المصادر القانونية الفرنسية :

- 1- Article 111-3 du code de l'expropriation décret n° 58-1316 du 23 Décembre 1958 relatif aux servitudes grevant les terrains nécessaires aux routes nationales et aux autoroutes.
- 2- Article 111-2 du code de l'expropriation loi n° 2002-276 du 27 février 2002 article .

## 2- الكتب و المؤلفات :

- 1- ابن النجار ، الإمام الحافظ أبي عبد الله محمد بن محمود بن النجار البغدادي ، الدرّة الثمينة في أخبار المدينة ، بدون رقم الطبعة ، دار الأرقم بن الأرقم للطباعة والنشر و التوزيع ، بيروت ، لبنان ، دون سنة الصدور .
- 3- د/ احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ( حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ) الجزء الثامن ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، سنة 2000 .
- 4- أنور طلبة ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، بدون رقم الطبعة ، المكتب الجامعي الحديث دينوقراط ، الازارطة ، الإسكندرية ، بدون سنة الصدور .
- 5- أ/ براهيمى سهام ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية العقارية ، دراسة مقارنة ، الطبعة الأولى ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2012
- 6- بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الثالثة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2009 .
- 7- حسن خالد النجار ، سماحة الشيخ مفتي الجمهورية اللبنانية ، مجتمع المدينة قبل الهجرة و بعدها ، بدون رقم الطبعة ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر و التوزيع ، بيروت ، لبنان ، سنة 1986.
- 8- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع الطبعة الثانية عشر، طبعة جديدة مزيدة بأحدث القرارات إلى غاية 2010 ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2012 .
- 9- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، بدون عدد الطبعة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2003
- 10- حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، الطبعة الرابعة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2002 .
- 11- سايس جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية ، منشورات كليك ، الجزائر ، سنة 2013 .
- 12- سايس جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الثاني ، الطبعة الثانية ، منشورات كليك ، الجزائر ، سنة 2013

- 13- سليمان الطماوي ، مبادئ القانون الإداري ، أموال الإدارة و امتيازاتها ، دراسة مقارنة ، الجزء الثالث ، دون رقم الطبعة ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، مصر ، سنة 1979 .
- 14- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، بدون رقم الطبعة ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، سنة 2002 .
- 15- صونية بن طيبة ، الاستيلاء المؤقت على العقار ، في التشريع الجزائري ، بدون رقم الطبعة ، دار الهدى ، الجزائر ، سنة 2001 .
- 16- فؤاد حجري ، سلسلة القوانين الإدارية ، العقار ، الأملاك العمومية و أملاك الدولة ، الطبعة الرابعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 2006 .
- 17- قدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية ، الطبعة الأولى ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سطيف ، الجزائر ، سنة 2001 .
- 18- د/ معاشو عمار و أ/ عزاوي عبد الرحمان تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري ، الطبعة الثانية ، دار الأمل للطباعة و النشر و التوزيع ، بدون سنة الصدور .
- 19- موسى بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، نصوص تشريعية و أخرى تنظيمية مدعمة بالاجتهاد القضائي ، دون رقم الطبعة ، دار الهدى للطباعة والنشر ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2012 .

### 3- المذكرات و الرسائل :

#### أ- مذكرات و رسائل الماجستير :

- 1- براحلية الزويير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، جامعة الحاج لخضر بباتنة ، كلية الحقوق وقسم العلوم القانونية و الادارية . 2008 .
- 2- بن زكري راضية ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة شهادة ماجستير في القانون العقاري ، جامعة الحاج لخضر بباتنة ، كلية الحقوق وقسم العلوم القانونية و الإدارية . 2010/2009 .

3- جود عصام خليل الأثيرية ، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الفلسطيني ، رسالة نيل الماجستير في القانون العام ، دراسة مقارنة كلية الدراسات العليا ، جامعة النجاح الوطنية ، نابلس ، فلسطين ، 2010 .

4- لباشيش سهيلة ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، مذكرة نيل شهادة الماجستير ، فرع الدولة و المؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر ، بن يوسف بن خدة ، كلية الحقوق ، 2008/2007

5- لعشاش محمد ، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري ، مذكرة نيل درجة الماجستير، في القانون فرع تحولات الدولة ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، كلية الحقوق .

6- وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة 2006

#### ب- مذكرات التخرج :

1- بوشريط محمد و عمرون أكلي ، إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، مذكرة تخرج ، المدرسة العليا للقضاء ، مديرية التربصات ، الدفعة الخامسة ، السنة الثالثة سنة 2006 / 2007 .

#### 4- المجالات القضائية :

1- المجلة القضائية ، قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا ، العدد الأول ، سنة 1998 .

#### 5- المقالات :

1- رحماني احمد ، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية ، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة ، العدد الأول ، سنة 1994 .

2- ليلي زروقي ، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ، مجلة مجلس الدولة ، العدد الثالث، سنة 2003

3- وعلي جمال، مجلة الدراسات القانونية ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، العدد 2 ، سنة 2005

## 6- التعليمات و المنشورات :

- 1- المذكرة رقم 2938 الصادرة بتاريخ 02 جوان 2003 ، المتضمنة المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية سنة 2003 .
- 2- المذكرة رقم 6408 الصادرة بتاريخ 15 أكتوبر سنة 2005 المتضمنة المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- 3- المذكرة رقم 7726 الصادرة بتاريخ 16 أكتوبر 2007 ، المتضمنة المنشور الوزاري المشترك رقم 43 المؤرخ في 02 سبتمبر 2007 و المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية سنة 2007 .

## 7- المواقع الإلكترونية :

1- droit civil . over - blog .com

مقال بعنوان نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، للباحث محمدي العربي ، كلية الحقوق ، أكادال الرباط ، المملكة المغربية ، يوم 20/03/2013 ، الساعة 19:10 .

1- Kenana online.com -2

مقال بعنوان نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في دولة الإمارات العربية ، يوم 16/02/2013 الساعة 29:43 .



## الفهرس

مقدمة.....أ

01..... الفصل الأول : ماهية آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

01 ..... المبحث الأول: مفهوم آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

01 ..... المطلب الأول : تعريف آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

01 ..... الفرع الأول: تعريف مختلف التشريعات الفقهية لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

04 ..... الفرع الثاني: تعريف المشرع الجزائري لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

08 ..... المطلب الثاني: التطور التاريخي لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

08 ..... الفرع الأول : العهد الإسلامي

11 ..... الفرع الثاني : عهد الاستعمار الفرنسي

12 ..... الفرع الثالث : عهد ما بعد الإستقلال الجزائري

14 ..... المطلب الثالث : خصائص آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

14 ..... الفرع الأول : آلية استثنائية

15 ..... الفرع الثاني: آلية جبرية

16 ..... الفرع الثالث : آلية تهدف لتحقيق منفعة عمومية

18 ..... الفرع الرابع : آلية موجبة للتعويض

20 ..... المبحث الثاني : نطاق تطبيق آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

20 ..... المطلب الأول : أركان آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

20 ..... الفرع الأول : الجهة نازعة الملكية العقارية

21 ..... الفرع الثاني : الجهة المستفيدة من قرار نزع الملكية العقارية

25 ..... الفرع الثالث : الملكية العقارية المراد نزعها

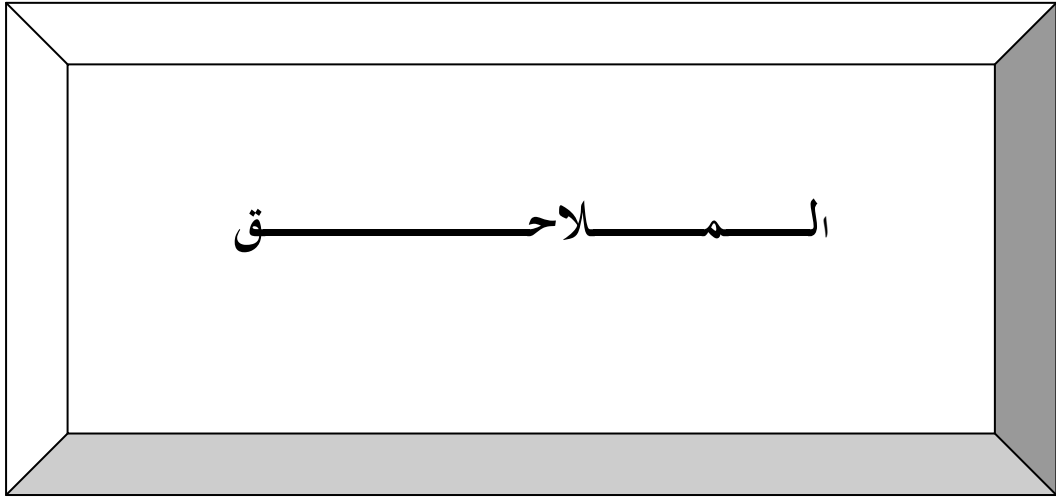
28 ..... المطلب الثاني : أهداف تطبيق آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

29 ..... الفرع الأول : ضبط معايير و عناصر وجود المنفعة العمومية

30 ..... الفرع الثاني : أهداف تطبيق آلية نزع الملكية العقارية م.م.م. ع في التشريعات المختلفة

33	الفرع الثالث : أهداف تطبيق آلية نزع الملكية العقارية م.م.م. ع في التشريع الجزائري.....
37	المطلب الثالث : تمييز مفهوم آلية نزع الملكية العقارية م.م.م. ع عن المفاهيم المشابهة لها.....
37	الفرع الأول : تمييز مفهوم آلية نزع الملكية العقارية م.م.م. ع عن الإستيلاء المؤقت .....
39	الفرع الثاني : تمييز مفهوم آلية نزع الملكية العقارية م.م.م. ع عن المصادرة.....
39	الفرع الثالث : تمييز مفهوم آلية نزع الملكية العقارية م.م.م. ع عن التأميم .....
41	الفرع الرابع : تمييز مفهوم آلية نزع الملكية العقارية م.م.م. ع عن التسخير .....
43	الفرع الخامس : تمييز مفهوم آلية نزع الملكية العقارية م.م.م. ع عن الغصب .....
44	<b>الفصل الثاني : إجراءات آلية نزع الملكية العقارية م.م.م. ع والمنازعات المترتبة عليها .....</b>
44	المبحث الأول: إجراءات آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية .....
45	المطلب الأول : الإجراءات العادية لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية.....
45	الفرع الأول: إجراء التحقيق المسبق و إجراء التصريح بالمنفعة العمومية .....
52	الفرع الثاني: إجراء التحقيق الجزئي وإجراء تقييم الأملاك العقارية المراد نزعها.....
58	الفرع الثالث : إجراء القرار الإداري بقبالية التنازل و إجراء القرار الإداري بنزع الملكية.....
63	المطلب الثاني: الإجراءات غير العادية لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية .....
63	الفرع الأول :إجراءات حالة العمليات السرية للدفاع الوطني.....
65	الفرع الثاني : إجراءات الحالات الإستعجالية .....
67	المطلب الثالث : ضمانات إجراءات آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية.....
68	الفرع الأول : ضمان ضبط ممارسة إجراءات آلية نزع الملكية العقارية بالإطار القانوني.....
70	الفرع الثاني: ضمان صرامة إجراءات آلية نزع الملكية العقارية .....
72	الفرع الثالث : ضمان دفع تعويض عادل و منصف ومسبق عن إجراءات آلية نزع الملكية .....
73	الفرع الرابع : ضمان رقابة القاضي على إجراءات آلية نزع الملكية العقارية م.م.م. ع .....
77	المبحث الثاني : المنازعات المترتبة على آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية. ....
77	المطلب الأول : شروط رفع الدعوى .....
77	الفرع الأول : الأهلية القانونية .....
48	الفرع الثاني : الصفة و المصلحة.....

78	.....	الفرع الثالث : الميعاد القانوني
80	.....	المطلب الثاني : الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات آلية نزع الملكية العقارية
82	.....	المطلب الثالث : أنواع المنازعات المترتبة على آلية نزع الملكية العقارية
82	.....	الفرع الأول : منازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية
84	.....	الفرع الثاني : منازعات قرار التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك العقارية
89	.....	الفرع الثالث : منازعات قرار نقل الملكية العقارية
93	.....	خاتمة
97	.....	قائمة المصادر و المراجع
104	.....	الفهرس
		الملاحق



## الملحق رقم 01

الملف رقم 57808 الصادرة بتاريخ 1989/11/14

قضية فريق (م) ضد والي ولاية تيزي وزو و من معه

الموضوع : نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

المبدأ : لا يجوز استغلال الآلية لغير ما خصصت له

ملف رقم 57808 قرار بتاريخ 14/01/1989

قضية : فريق (م) ضد : (والي ولاية تيزي وزو ومن معه)

الموضوع : نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

المبدأ : لا يجوز استغلالها لغير ما خصصت من أجله

(من مبادئ القضاء الإداري)

من المستقر عليه قانونا أن الإدارة التي تستغل الأملاك المقرر نزعها من أجل العامة لغير ما نزعت من أجلها هذه الأملاك يعد انحرافا في الإجراءات القانونية .  
و لما كان من الثابت - في قضية الحال - أن القطعة الأرضية التي تم الاستيلاء عليها مخصصة حسب مقتضيات المقرر المطعون فيه لشق الطريق ومن تم فإن استغلال هذه القطعة لاستقبال بنايات و مشاريع عمومية يعد تحريفا لهدفه الأصلي .  
و متى كان كذلك استوجب إبطال المقرر المطعون فيه .

## الملحق رقم 02

الملف رقم 84308 الصادرة بتاريخ 14/01/1993

قضية فريق (ب.ع) ضد والي الجزائر العاصمة

الموضوع : نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

المبدأ : عدم تخصيص العقار خلال مدة 05 سنوات

يجوز طلب إبطال المقرر

ملف رقم 84308 قرار بتاريخ 1993/01/17

قضية : فريق (ب.ع) ضد : (والي الجزائر العاصمة)

الموضوع : نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية

المبدأ : عدم تخصيص العقار خلال مدة 05 سنوات - يجوز طلب إبطال المقرر

الأمر رقم 48-76 الصادر ب1976/06/25 الخاص بتنظيم نزاع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

من المستقر عليه قانونا أنه إذا لم يتلقى العقار الذي نزعت ملكيته المقرر له خلال مدة 05 سنوات جاز للمالكين القدماء أو خلفائهم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال مهلة 30 سنة من تاريخ الأمر بنزع الملكية .

ومن تم فإن الطعن الذي تقدم به الطاعن و الذي يرمي إلى إبطال المقرر المطعون فيه بنزع الملكية للمنفعة العامة لمرور أكثر من 05 سنوات دون أن تتلقى التخصيص المقرر لها جاء مطابقا للقانون .

و متى كان كذلك استوجب إبطال المقرر المطعون فيه .



## الملحق رقم 03

نموذج عن القرار الإداري الصادر عن الوالي المختص  
المتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية  
لانجاز المشروع المحدد لتحقيق المنفعة العمومية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :.....  
مديرية التنظيم و الشؤون العامة  
مكتب المنازعات و نزح الملكية  
قرار رقم :..... المؤرخ في .....  
يتضمن نزح الملكية من أجل المنفعة العمومية لإنجاز  
مشروع .....

إن والي ولاية .....

- بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم و المتضمن القانون المدني
- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد
- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07 افريل 1990 المتعلق بالولاية المتمم
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية
- بمقتضى القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 الذي القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية و خاصة **المادة 38** منه
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-465 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 المحدد لصلاحيات مصالح التقنيين و الشؤون العامة و الإدارة المحلية و قواعد تنظيمها و عملها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23 جويلية 1994 المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة بالولاية و هيكلها
- بمقتضى المنشور الوزاري رقم 57 المؤرخ في 26 جانفي 1993 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية .
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية .
- و بناء على القرار الولائي رقم :..... المؤرخ في ..... المتضمن فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لانجاز مشروع .....
- و بناء على القرار الولائي رقم :..... المؤرخ في ..... المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لانجاز مشروع .....
- و بناء على القرار الولائي رقم :..... المؤرخ في ..... المتضمن تعيين السيد :.....خبير معتمد لدى مجلس قضاء ..... محافظ محقق لإجراء التحقيق الجزئي في إطار عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية لانجاز مشروع .....
- و بناء على القرار الولائي رقم :..... المؤرخ في ..... المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها من اجل المنفعة العمومية لانجاز مشروع .....
- و بناء على القرار الولائي رقم :..... المؤرخ في ..... المتضمن حجز و إيداع لدى خزينة ولاية ..... مبلغ ..... الذي يمثل قيمة التعويض عن الأملاك الخاصة المنزوعة لانجاز مشروع .....
- و بناء على التحقيق الجزئي المؤرخ في ..... المؤرخ في ..... المنجز من طرف المحافظ المحقق ..... مهندس خبير عقاري .
- و بناء على التقييمات المنجزة من طرف مصالح أملاك الدولة للولاية المؤرخة في ..... المحددة للقيمة التجارية للممتلكات المنزوعة لانجاز مشروع .....



## الملحق رقم 04

نموذج عن القرار الإداري الصادر عن الوالي المختص  
المتضمن حجز و إيداع مبلغ التعويض عن نزع الملكية  
الأموال الخاصة لانجاز المشروع المحدد لتحقيق  
المنفعة العمومية لدى خزينة الولاية المختصة

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

- ولاية :.....  
مديرية التنظيم و الشؤون العامة  
قرار رقم :..... المؤرخ في .....  
يتضمن حجز وإيداع لدى خزانة الولاية .....  
مصلحة الشؤون القانونية و المنازعات  
.....الذي يمثل قيمة التعويض  
مكتب المنازعات و نزح الملكية  
عن الأملاك الخاصة المنزوعة لانجاز مشروع.....

## إن والي ولاية .....

- بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم و المتضمن القانون المدني
- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد
- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07 افريل 1990 المتعلق بالولاية المتمم
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية
- بمقتضى القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 الذي القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-465 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 المحدد لصلاحيات مصالح التقنيين و الشؤون العامة و الإدارة المحلية و قواعد تنظيمها و عملها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23 جويلية 1994 المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة بالولاية و هياكلها
- بمقتضى المنشور الوزاري رقم 57 المؤرخ في 26 جانفي 1993 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية .
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية .
- و بناء على القرار الولائي رقم :..... المؤرخ في ..... المتضمن فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لانجاز مشروع .....
- و بناء على القرار الولائي رقم :..... المؤرخ في ..... المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لانجاز مشروع .....
- و بناء على القرار الولائي رقم :..... المؤرخ في ..... المتضمن تعيين السيد :.....خبير معتمد لدى مجلس قضاء .....محافظ محقق لإجراء التحقيق الجزئي في إطار عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية لانجاز مشروع .....
- و بناء على القرار الولائي رقم :..... المؤرخ في ..... المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها من اجل المنفعة العمومية لانجاز مشروع .....
- و بناء على القرار الولائي رقم :..... المؤرخ في ..... المتضمن حجز و إيداع لدى خزانة ولاية ..... مبلغ .....الذي يمثل قيمة التعويض عن الأملاك الخاصة المنزوعة لانجاز مشروع .....
- و بناء على التحقيق الجزئي المؤرخ في ..... المؤرخ في ..... المنجز من طرف المحافظ المحقق ..... مهندس خبير عقاري .
- و بناء على التقييمات المنجزة من طرف مصالح أملاك الدولة للولاية المؤرخة في ..... المحددة للقيمة التجارية للممتلكات المنزوعة لانجاز مشروع .....

...../.....

و باقتراح من السيد مدير التنظيم و الشؤون العامة

يقرر

المادة الأولى : يودع بخزينة ولاية ..... مبلغ مالي يقدر ب .....دج (مليون دينار ) مخصص لتعويض السيد أو ورثته مقابل الأراضي المخصصة لإنشاء .....

المادة الثانية : يكلف كل من السادة الأمين العام للولاية ، مدير التنظيم و الادارة ، أمين خزينة ولاية ..... ، مدير الشركة الوطنية ..... كل في دائرة اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيدرج في مجموعة العقود الإدارية للولاية .

حرر بـ:..... في .....

الوالي

## الملحق رقم 05

نموذج عن القائمة الوطنية المعدة لولاية ادرار  
للأشخاص المؤهلين بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة  
العمومية في إطار عملية نزع الملكية لسنة 2005

## الملحق رقم 05

القرار المؤرخ بتاريخ 27 ذو القعدة 1425 ، الموافق لـ 08 جانفي 2005 ، يحدد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العمومية ، في إطار عملية نزع الملكية ، بعنوان سنة 2005 .

تحدد القائمة تطبيقا لأحكام المادتين 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 المؤرخ في 07 صفر 1414 ، الموافق لـ 27 يونيو 1993 ، المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1411 ، الموافق لـ 27 أبريل 1991 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

### رقم 01 : بالنسبة لولاية أدرار:

- عيشاوي عبد القادر، تقني سامي .
- مزرت بلعيد ، مهندس دولة.
- طرباقو عتي ، تقني سامي .
- علامي محمد ، مهندس تطبيقي .
- زيوزيو أحمد ، تقني سامي .
- بليلة البركة ، مهندس معماري .