

جامعة أدرار



كلية : الحقوق والعلوم السياسية

قسم : الحقوق

# حقوق المالك إتجاه الإدارة نازعة الملكية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

من إعداد الطالبين:

✚ واحدي فاطيمة

✚ خالدية ماجدة

تحت إشراف:

✚ الدكتور عدو عبد القادر

لجنة المناقشة

الأستاذ.. باخوية ادريس. أستاذ.

أستاذ محاضر ب

.جامعة أدرار

رئيساً

الأستاذ. عدو عبد القادر

أستاذ محاضر ب

.جامعة أدرار

مشرفاً ومقرراً

الأستاذ. ختير مسعود

أستاذ. مساعد ب

.جامعة أدرار

عضواً مناقشاً

السنة الجامعية 2013-2014

# الإهداء

اهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الغاليين أطال الله

في عمرهما و متعهما بالصحة و العافية متمنية من الله

العلي

القدير إن يجعلني طيلة حياتي في خدمتهما و كسب

رضاهما

إلى أخواتي و إخواني الأعزاء

إلى الأستاذ خليلي عبدالرحمن

إلى الأخ الكريم ماكني فضيل

ماجدة خالدية

# شكر و تقدير

بداية الحمد و الشكر لله الذي وفقنا في انجاز هذا  
العمل المتواضع , و بهذه المناسبة نتوجه بالشكر إلى كل  
من

مد لنا يد المساعدة و لو برأي بسيط أو كلمة طيبة

, و نخص بالذكر أستاذنا الفاضل

إلى جميع الأساتذة المؤطرون سواء

في مرحلة الليسانس أو مرحلة الماستر .

كما نشكر موظفي مديرية أملاك الدولة

لولاية ادرار الذين ساعدونا في إتمام

هذا الموضوع .

ماجدة خالدية واحدي فاطمة

# الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الغاليين أطال الله

في عمرهما و متعهما بالصحة و العافية متمنية من الله

العلي

القدير إن يجعلني طيلة حياتي في خدمتهما و كسب

رضاهما

إلى كل أصدقاء الدراسة

على كل من وسعهم قلبي ولم يسعهم قلبي

واحدتي فاطيمة

## المقدمة :

يعتبر حق الملكية من الحقوق التي كرستها جميع الدساتير باختلاف الأنظمة السياسية في دول العالم ، حيث تتأسس الحياة المدنية على القوانين و التشريعات التي تتعلق بتكوين الثروة و من ثم تشغل الملكية قمة الهرم في سلم اهتمامات المجتمع ، بل يذهب البعض إلى اعتبار نظام الملكية مثل نظام الأسرة من حيث الضرورة و الحيوية ، و هو ما يفسر الأهمية الكبرى التي تحظى بها قواعد الملكية في جميع القوانين .

وشكلت الملكية العقارية عبر العصور مصدر الصراعات و الحروب و قد انتقلت من مرحلة الحق المطلق إلى مرحلة الوظيفة الاجتماعية ، و تتجه الآن لتصبح واجبا على الشخص بحيث يتجه حق الملكية إلى إلزام المالك بأداء خدمات للمجتمع انطلاقا من فكرة المصلحة العامة أو النفع العام الذي ظهر لتكريس المفهوم الجديد كاستثناء يمنح حق التملك للإدارة . و بذلك ظهرت حقوق الارتفاق الإدارية التي تطورت من مجرد تكاليف لأغراض المنفعة العامة إلى حد فرض القيود القانونية على الملكية ، ثم وصلت إلى الاستيلاء المؤقت على العقارات و نزع ملكيتها و استقر ذلك في الفقه و القضاء على انه من امتيازات السلطة العامة .

و أصبحت كل الدساتير تقر بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة و تنظم كيفية نزعها عن طريق القوانين التي تصدرها ، و مع تطور التنظيمات المهمة بحقوق الإنسان أصبحت الجمعيات و المنظمات الدولية الحكومية و غير الحكومية توصي بعدم تعدي الدولة على ملكية الأفراد إلا في إطار قانوني و لغرض المنفعة العامة مع الالتزام بتقديم تعويض عادل و منصف .

و قد كرست هذه الاهتمامات ببعض النصوص الصادرة عن المنظمات العالمية المهمة بحقوق الإنسان ، حيث نصت المادة رقم 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على ما يلي:

- لكل فرد الحق في التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره .
- لا يجوز تجريد احد من ملكه تعسفا .

- و نصت المادة رقم 21 من الاتفاقية الأمريكية لحقوق ما يلي :
- لكل إنسان الحق في استعمال ملكه و التمتع به ، و يمكن للقانون أن يخضع ذلك الاستعمال و التمتع لمصلحة المجتمع .
  - لا يجوز تجريد احد من ملكه الا بعد دفع تعويض عادل له و لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة أو المصلحة الاجتماعية و في الحالات التي يحددها القانون .
- كما نص الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان في المادة رقم 14 منه على ما يلي :
- حق الملكية مكفول و لا يجوز المساس به إلا لضرورة أو مصلحة عامة طبقا لأحكام القوانين الصادرة في هذا الصدد .
- و نص مشروع حقوق الإنسان و الشعب في الوطن العربي في المادة رقم 30 على ما يلي :
- تحمي الدولة الملكية الخاصة و لا يجوز المساس بهذا الحق تعسفا و دون تعويض عادل و تعد الجزائر من الدول التي ساربت هذا التطور ، حيث نصت المادة رقم 677 من القانون المدني على حق المنزوع ملكيته في تعويض منصف و عادل ، و نص دستور 1976 و بعده دستور 1996 على إن يكون التعويض العادل و المنصف قبلها أو مسبقا بنص المادة رقم 20 من دستور 1996 ، كما نص في المادة رقم 52 منه على أن الملكية الخاصة مضمونة .
- و يستنتج مما سبق أن نزع الملكية يعتبر من المواضيع الهامة في القانون الإداري .
- فمن ناحية تؤكد كل الدساتير - بما فيها الدستور الجزائري - على أن الملكية الخاصة محمية قانونا و لذلك فان المساس بها عن طريق نزعها يعد استثناء تمارسه الإدارة بكل القيود الناجمة عن ممارسة السلطات الاستثنائية ، و يتطلب ذلك من المشرع التوفيق بين مبدئين متعارضين :
- أن المصلحة العامة تعلق على المصالح الأخرى و عند التعارض بينهما يجب تغليب المصلحة العامة.
  - لا يجوز التضحية بالمصلحة الخاصة إلا في حدود ضيقة حتى و ان كان ذلك في سبيل تحقيق المصلحة العامة .
- و من ناحية أخرى ، يثير إجراء نزع الملكية مخاوف الملاك عند مفاجأتهم بالاستيلاء على عقاراتهم ، و قد لا يعينهم أن يكون نزع أملاكهم لمصلحة عامة ، كما يشككون في عدالة التعويض .

و يتضح من استعراض النقاط السابقة أهمية دراسة موضوع نزع الملكية و مدى ارتباطه بالمصلحة العامة و المصلحة الخاصة .

و من ثم فان اختيار البحث في إحدى جوانب هذا الموضوع فقط ، يضع الباحث أمام عدة تساؤلات تتعلق بحقوق و التزامات المالك المنزوعة ملكيته و الإدارة نازعة الملكية .  
و قد وقع اختيارنا على الشق الأول المتعلق بحقوق المالك قبل نزع الملكية و بعد نزع الملكية و عليه نطرح إشكالية هذا البحث على النحو التالي :

- ما هي حقوق المالك قبل إجراء نزع الملكية و بعد إجراء نزع الملكية ؟

و انطلاقا من ذلك يمكننا طرح التساؤلات الفرعية التالية :

ما هو الأساس القانوني للحق في التعويض ؟ ما هي إجراءات تحديد التعويض ؟ و ما هي مراحلها ؟ و ما هي النزاعات الناجمة عن ذلك ؟ و ما هي أحكام دفع التعويض المستحق ؟ و هل للمالك الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل ؟ و هل له الأولوية في استرجاع الأملاك المنزوعة ؟

كل هذه التساؤلات كانت الدافع لدراسة هذا الموضوع و التي نحاول من خلال الإجابة عليها التركيز على أهم الجوانب منها في محاولة منا لجمع و تحليل ما استطعنا استنباطه من المراجع التي تم استعمالها في إعداد هذه الخطة المتواضعة المختصرة في فصلين متكاملين حيث تعرضنا في الفصل الأول إلى حقوق المالك قبل إجراء نزع الملكية و ذلك في ثلاثة مباحث يتعلق الأول بالحق في التعويض و أساسه القانوني ، و يهتم الثاني بإجراءات تحديد التعويض و المنازعات المتعلقة به ، أما المبحث الثالث فهو يخص أحكام دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة. أما الفصل الثاني فقد استعرضنا فيه حقوق المنزوع ملكيته بعد إجراء نزع الملكية ، خصصنا المبحث الأول منه للحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل ، و الثاني تطرقنا فيه للحق في استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء أو الإيجار ، أما المبحث الثالث فيتعلق بإجراءات طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل و ممارسة حق الاسترجاع .

وقد انتهجنا في دراستنا هذه الجمع بين المنهج التحليلي و الوصفي نظرا لما يتطلبه الموضوع من الوقوف عند بعض المصطلحات القانونية و التقنية التي تتطلب التعريف و كذلك شرح مختلف الإجراءات القانونية و العملية لممارسة و تطبيق نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، هذا

بالإضافة إلى المرور على بعض المحطات التاريخية للقوانين المنظمة لإجراءات نزع الملكية لغرض إظهار التطور الذي عرفته هذه العملية عبر مختلف المراحل التاريخية خاصة في القانون الجزائري .  
ونظرا لطبيعة الموضوع و خصوصيته لا بد من الاعتراف بالصعوبات التي يواجهها الباحث في معالجة مثل هذه النوع من الدراسات ، أهمها عدم وجود مؤلفات أكاديمية متخصصة في هذا المجال .





# الفصل الأول

## حقوق المالك قبل إجراء نزع الملكية

## الفصل الأول: حقوق المالك قبل إجراء نزع الملكية.

لقد استقرت معظم دساتير العالم على أن الملكية الخاصة محمية قانوناً، و من بينها الدستور الجزائري الذي اعتبر نزعها يعد استثناء من الأصل . ولهذا أحاطها بإجراءات تجمع بين قاعدتين متعارضتين و هذا ما أكدته المادة الأولى من قانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 و المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ومن جهة أخرى فإن تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة يقتضي اللجوء إلى هذا الاستثناء لكن في حدود ضيقة بحيث أن القانون أعطى تعويضاً قليلاً للمالك تقدره الإدارة بعدما تحدد الأملاك و الملاك (المبحث الأول).

وتقدر الضرر الواجب التعويض وتفصل في المنازعات المتعلقة به ( المبحث الثاني). كما سنتناول أحكام دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في المبحث الثالث.<sup>(1)</sup>

### المبحث الأول : حق التعويض و أساسه القانوني.

تلجأ الإدارة إلى حرمان مالك العقار من ملكه جبراً، لتحقيق مشاريع ذات نفع عام و لقد حولها القانون هذا الطريق إستثناءً، وبما أنه هذا الأخير يمس بجرمة الملكية الخاصة فإنه لا يلجأ إليه إلا بعد التقييم الودي للأملاك المراد نزع ملكيتها (المطلب الأول) أو التقييم الإداري لذلك (المطلب الثاني).

### المطلب الأول : التقييم الودي للأملاك المراد نزع ملكيتها.

يعتبر الإتفاق الودي هو الطريق العادي لتملك الدولة الأموال الخاصة للأفراد طبقاً للمادة 2 من قانون 11/91، غير أن طبيعة حق الملكية و الضمانات القانونية المقرر له جعلت من يسلك هذا الطريق نادر، وهي العلة التي أوجدت نزع الملكية بالطريق الجبري ويتم الاتفاق الودي بتحديد الأملاك و الملاك ( الفرع الأول) وتعرض لآثار الإتفاقات الودية على التنازل (الفرع الثاني).<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> - د. إبراهيم عبد العزيز شيخا، الوسط في مبادئ أحكام القانون الإداري، الدار الجامعة بيروت، 1997 ص 706.

<sup>2</sup> - طبقاً للمادة 2 من قانون 11.91، المتعلق بتحديد قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية.

الفرع الأول : تحديد الأملاك و الملاك.

بالعودة إلى المادتين 2 و3 من القانون 91-11 المتعلق بتحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وكذلك المادة 677 من القانون المدني التي فحواها أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لا ترد إلا على العقارات والحقوق العينية العقارية وبمفهوم المخالفة لا ترد على المنقولات وعلى العقارات بالتخصيص باستثناء المنقولات اللاصقة بالعقارات و التي لا يمكن نزعها. (1)

أولا تحديد الأملاك.

الأموال التي تقبل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية غالبا ما ترد على العقار بطبيعته سواء كان أرضا فضاء أو زراعية أو مبنية ، حيث تنص المادة 683 من القانون المدني على أن كل شئ مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شئ فهو منقول غير أن المنقول الذي يضعه صاحب في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر بالتخصيص.

فيشمل نوع الملكية الأرض وما تحتوي عليه من منشآت لصيقة بها ، والتي لا يمكن نزعها دون إتلافها ، وقد تشمل العملية نوع ملكية العقار برتمته وقد ينصب على جزء منه فقط ، وهذا حسب ما يكون كافيا لإنجاز المشروع ذو المنفعة العامة.

وإذا كان العقار مكون من أرض وعليها بناء أي أرض مبنية ، فان عملية نزع الملكية يجب أن تنصب على الأرض والبناء معا، ولو كان كل واحد منها مملوكا لشخص مختلف دون الأرض، لأن القول بغير هذا قد يؤدي إلى تفويت الغرض الذي من أجله تم نزع ملكية العقار بالانتفاع به حاليا من كل حق عليه ، وذلك تحقيقا للنفع العام.

والسؤال المطروح ، هل يشمل نزع الملكية العقارات بالتخصيص.؟

يقصد بالعقارات بالتخصيص الملحقات التي تلحق بالأصل وتعتبر تابعة له ، فهي ليست متولدة عنه بل مستقلة وان كانت من توابعه وملحقاته ، أعدت بصفة دائمة لتكون تابعة له وفي خدمته ، فلا يعتبر عقارا بالتخصيص ما كان ملحقا بصفة مؤقتة غير دائمة

1-الأمر الصادر في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ،الديوان الوطني للأشغال التربوية ، وزارة العدل الجزائر، 1999.

كاستئجار مواشي بصفة مؤقتة لخدمة أرض زراعية، ومن هذا القبيل أيضا الآلات الزراعية والمخازن ومنازل الفلاحين ، فجميعها تابعة للأرض الزراعية وتعتبر عقارات بالتخصيص ويجوز أن يشملها أيضا نزع الملكية للمنفعة العامة طالما كانت تابعة للعقار الأصلي الذي نزعت ملكيته.

وعليه فان تحديد يشمل الحقوق العينية العقارية وكل الأملاك العقارية سواء كانت ملكيتها تابعة لأشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين وذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية لملكيتها.<sup>(1)</sup>

#### ثانيا تحديد الملاك:

أشارت المادة 17 من القانون 91-11 إلى التحقيق الجزئي و الذي يكون موضوعه تحديد هوية المالكين و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، وأسندت هذه المهمة للمحافظ المحقق الذي هو خبير عقاري لدى المحاكم، بحيث يقوم بإعداد قائمة بأسمائهم و التي ترفق بالتصميم الجزئي طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 93-186 .

وتلعب عملية تحديد قائمة بأسماء الملاك و أصحاب الحقوق دورا مهما في إجراءات نزع الملكية ككل، و في التعويض بشكل خاص، إذ أن هذه العملية بتحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم بعد التحقق من مستندات و تصريحات المقدمة للمحافظ المحقق، تمنح للشخص الوارد في هذه القائمة الحق في التعويض عن نزع عقاره أو حقه العيني و كذا تجعل له صفة في رفع دعوى المنازعة في التقييم الإداري لملكه أو الحق العقاري المنزوع منه.<sup>(2)</sup>

#### الفرع الثاني : أثر الإتفاقات الودية على التنازل.

<sup>1</sup> - د . عبد الحميد التواربي ، أسامة عثمان ، منازعات الأوقاف والاحتكار والنظام القانوني لأملاك الدولة الخاصة ونزع الملكية في ضوء الفقه والقضاء والتشريع ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، الطبعة الثالثة، مصر ، 1997ص270.

<sup>2</sup> -أنور طلبة ، نزع ملكية للمنفعة العامة ، المكتب الجامعي الحديث ، دون سنة ودون طبعة،ص60.

إن الآثار المترتبة على الاتفاق الودي هي زوال الحقوق العينية و الشخصية على العقار المنزوع الملكية ، و زوال هذه الحقوق ليس مقصور على الاتفاق الودي فقط وإنما ينتج ثلاث مسائل قانونية و هي:

. قرار نقل الملكية.

. أمر الإشهاد بالاتفاق الودي.

. الاتفاق الودي على تمليك.

**أولاً: أثر الإتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العمومية :**

إن الآثار التي ينتجها هذا الاتفاق هي الآثار التي ينتجها العقد المدني فهي لا تنصرف إلا للمالك العقار و بالتالي فإن بقية أصحاب الحقوق يظلون في موقع الغير الذي لا تنصرف إليه آثار العقد و هو ما يعقد مهمة الإدارة نازعة الملكية من جهة و من جهة أخرى فإن تبعية الملاك تلحق بالإدارة حتى عندما يكون المالك لا يزال شاغلا لملكه وحتى لو كان الثمن لم يحدد بعد من طرف القضاء.

**ثانياً: آثار الاتفاق الودي بعد التصريح بالمنفعة العمومية :**

إن الاتفاق الودي الحاصل بعد قرار التصريح بالمنفعة العامة ينصرف أثره على الغير من أصحاب الحقوق العينية و الشخصية ، و يمكنهم بعد الإتفاق اللجوء إلى القضاء لتحديد مقدار التعويض الذي يعود إليهم ذلك أن هذا الاتفاق يعني الإدارة من إصدار قرار نقل الملكية و لكنه لا يعفيها من الإجراءات اللاحقة لهذا القرار و لا يعطيها الحق في مباشرة الأشغال التي من أجلها تم الاتفاق الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة إذ يبقى العقار خارج أية عملية إدارية و يمكن للإتفاق الودي في هذه الحالة أن ينصب كذلك على تحديد الثمن و يسهل أكثر عملية نقل الملكية (1) .

**المطلب الثاني : التقييم الإداري للأمالك المراد نزع ملكيتها.**

1- د - سعيد مقدم ، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر الطبعة 1992، ص18.

في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ووفقا للصلاحيات المخولة لها قانونا بصفتها خبير الدولة، تتكفل مصالح أملاك الدولة بإجراء تحديد مبالغ التعويض الناجمة عن هذه العملية.

وباعتبار أن الملكية الخاصة مصونة بحكم الدستور فلا تنزع إلا للمنفعة العمومية ومقابل تعويض عادل منصف يدفع قبل نقل ملكية العقار.

وتكريسا لهذا المبدأ الدستوري نص القانون المدني في الفقرة الأولى من المادة 677 على أنه « لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العمومية مقابل تعويض عادل و منصف » وهذا ما أكدته المادة الأولى من القانون 91-11 المنظم لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بنصها على « عملا بالمادة 20 من الدستور يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة به و كيفية التعويض القبلي العادل و المنصف ».<sup>(1)</sup>

فهذا التعويض ما هو إلا حصانة لحق الملكية فلا يجوز للإدارة أن تنزعها من صاحبه دون دفعه، ذلك إن محاسن المشروع المزمع القيام به سيستفيد منه المجتمع ككل أو مجموعة واسعة من المواطنين فلا يعقل أن يبقى المالك المنزوعة ملكية متحملا لوحده عبء الأضرار الناتجة عن نزع ملكية.

وتحقيقا لقواعد العدالة في تقرير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة لا بد من توفر شروط معينة في الضرر القابل للتعويض (الفرع الأول) و كذا اعتماد هذا التقدير على مبادئ معينة و معروفة تبتعد عن صفة التقدير العشوائي (الفرع الثاني)<sup>(2)</sup>.

### الفرع الأول : شروط الضرر الواجب التعويض عنه.

1- طبقا لإحكام المادة 677 من قانون المدني، السابق الذكر.

2- د . محمد رفعة عبد الوهاب ، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء الإلغاء ، قضاء التعويض وأصول الإجراءات ، منشورات الحلبي الحقوقية طبعة الأولى، سنة 2005، ص289.

طالما أن مبدأ التعويض الشامل المنصوص عليه في المادة 21 من القانون 91-11 يستند إلى عنصر الضرر فإن مبلغ التعويض اللازم دفعه إلى المنزوع ملكيته يجب أن يغطي كامل الضرر الحاصل من جراء نزع الملكية، وهو ما يطرح تساؤل حول ما هي شروط الضرر الواجب التعويض عنه؟

المتفق عليه فقها وقضاء أن شروط الضرر الواجب التعويض ثلاث : يعني أن يكون ماديا (أولاً) ومباشرا (ثانيا) ومحققا (ثالثا).<sup>(1)</sup>

**أولاً: يجب أن يكون الضرر ماديا :**

إذا كانت المسؤولية الموضوعية طبقاً للقواعد العامة تقوم على الضرر ماديا كان أم معنوياً فإن الأمر يختلف عنه في نزع الملكية، فالتعويض لا يكون إلا عن الضرر المادي الوارد على حق قانوني، ومن ثمة فلا يعوض على بناء فوضوي أو حرمان مالك مزايا معنوية كان يراها المالك في ملكيته، كاختيار الجيران الذين سيحرم منهم أو الارتباط بأصل الأرض للعائلة، ويعود سبب استبعاد المشرع التعويض عن الضرر المعنوي إلى أن المالك لا يمكنه إلا أن يبالغ في تقدير ضرره المعنوي وليس للإدارة نازعة الملكية أية وسيلة لتقدير هذا الضرر فهو ضرر ذاتي وغير موضوعي. غير أن القضاء الفرنسي تقبل مبدأ التعويض الجمالي وهو الضرر الذي يحرم المالك من منظر أو يشوه منظراً جميلاً إذا كان يعود إلى واقع الأشغال التي أنجزتها الإدارة.<sup>(2)</sup>

**ثانياً: يجب أن يكون الضرر مباشراً :**

لم تنص المادة 15 و لا المادة 22 من الأمر 76-48 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة على شرط الضرر المباشر إلا أنهما أقرتا حق التعويض بأن يغطي التعويض كامل الضرر المسبب من نزع الملكية، حيث تنص المادة 15 من الأمر السابق على أنه: "يجب أن تغطي التعويضات كامل الضرر المسبب من جراء نزع الملكية أما المادة 22 منه فإنها تقر التعويض لشتى الأسباب و لم تحدد أن يكون مباشراً و هو ما يجعلنا نستخلص أن تقدير

<sup>1</sup> - أنظر نص المادة 21 فقرة ثالثة من قانون 91.11.

<sup>2</sup> - عزت صديق طونيوس، نزع الملكية للمنفعة العامة ت دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه كلية الحقوق جامعة عين شمس

القضاء للتعويضات الناجمة عن نزع الملكية لا يمر دون إشكال فهل يكون التعويض على الأضرار المباشرة فقط أم يمتد إلى الأضرار غير المباشرة؟

غير أن المشرع الفرنسي الذي أنشأ جهة قضائية مختصة بقضايا نزع الملكية لم يمنع التعويض عن الضرر غير المباشر الناجم عن نزع الملكية و إنما تركه لاختصاص القضاء الإداري، فطلبات التعويض الناجم عن الضرر غير المباشر ترفع بدعوى مستقلة إلى القضاء الإداري حيث ينظر فيها وفقا قواعد و أحكام القانون الإداري.

فالأضرار الناجمة بعد نزع الملكية أي تلك التي تنشأ مباشرة عن عملية النزع و الأضرار الناجمة عن تنفيذ الأشغال فلا يعوض عليها من القضاء المختص بنزع الملكية لعدم وجود علاقة سببية وثيقة بين الضرر الحاصل وإجراءات نزع الملكية.<sup>(1)</sup>

**ثالثا: يجب أن يكون الضرر محققا :**

الضرر المؤكد هو الضرر اليقين: الحادث فعلا و عليه فالضرر المؤكد هو الضرر المحقق فالضرر غير المحقق هو الضرر المنعدم.

والمقصود كذلك هو أن يكون الضرر قد وقع فعلا بحيث تكون مظاهره التي توفره معطيات تقويمية موجودة، فلا يمكن تعويض عن الضرر المفترض الذي لم يقع بعد أو ما يسمى بالضرر الاحتمالي فهذا الضرر الأخير لا يمكن تحديده على وجه الدقة.<sup>(2)</sup>

غير أنه يمكن تعويض عن ضرر لم يقع في الحين طالما أن وقوعه في المستقبل مؤكد بشرط أن يكون قابلا للتقييم في الحال فهذا يعد ضرر مستقبل، فهو وإن كان غير حال إلا أنه مؤكد ويمكن تحديده على وجه الدقة، ومثاله نزع ملكية أرض زراعية وسيتم نقل الملكية قبل نضج المحصول القائم، و بالتالي فإن إزالة المحصول قبل تمام نضجه ضرر مستقبل الوقوع.<sup>(3)</sup>

**الفرع الثاني : عناصر تقدير التعويض :**

<sup>1</sup> - عزت صديق طونبوس ، المرجع السابق، ص71،72،73.

<sup>2</sup> -د. سعيد مقدم، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر الطبعة 1992ص35.

<sup>3</sup> -د. عبد الحكم فودة ، نزع الملكية للمنفعة ، دار الكتب القانونية ، صر، 1992ص163.



كلفّت المادة 20 من القانون 91-11 مديرية الأملاك الوطنية بإعداد تقرير يتضمن تقدير التعويض المستحق عن الأضرار اللاحقة بمالك أو صاحب الحق العيني جراء نزع ملكية ولهذا الغرض تم على مستوى كل مديرية ولائية لأملاك الدولة إنشاء مصلحة خاصة بالتقييم تسمى مصلحة التقويمات و الخبرات العقارية والتي تتكفل بإعداد تقرير مفصل عن تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها.

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

وكل هذا يعتمد على عنصرين أساسيين هما مشتملات العقار(أولا) والاستعمال الفعلي(ثانيا).<sup>(1)</sup>

**أولا : مشتملات العقار :** هي كافة العناصر المادية و القانونية التي يحتوي عليها المال في وقت معين، يتم تقييم هذه العناصر في تاريخ نقل الملكية مثلا أرض فلاحية يوم فتح التحقيق قد تصبح قابلة للبناء بعد إدراجها ضمن المخطط العمراني وذلك قبل اتخاذ قرار نزع الملكية و القيام بالإجراءات الساعمة بنزع الملكية.

ويعتد بوجود هذه المشتملات الموجودة على العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العامة ولا يعتد بما أقيم على العقار بعد ذلك أو الاستعمال بقدر منه قبل فتح التحقيق حول المنفعة العامة وذلك لتفادي محأولات الحصول على تعويضات مرتفعة عن طريق التحسينات التي يمكن إجراؤها على أملاك ، وعليه فلا تؤخذ بعين الاعتبار التحسينات التي أدخلت على الأموال بعد صدور قرار فتح التحقيق حول المنفعة العامة و عليه تنص المادة 21 الفقرة الرابعة من القانون 91-11 على أن لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أو رفع ثمن وفيما يخص القيمة الحقيقية فتقدر يوم التقييم من طرف مصلحة الأملاك الوطنية.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> - أ. بودريعات محمد ،نزع الملكية للمنفعة العمومية ، قانون الجزائري والمقارن، رسالة ماجستير ، معهد الحقوق ،جامعة الجزائر ،2002،ص43.

<sup>2</sup> - عزت صديق طونبوس ، مرجع سابق ص97.

ثانيا : الإستعمال الفعلي : يقصد بالاستعمال الفعلي إمكانية التصرف بال عقار فوراً وحيازته فالتعويض العادل و المنصف يقتضي أن يؤخذ في التقدير المنافع الإستعمالية لصاحب العقار المنزوع وليس فقط مساحة العقار، فإذا كان العقار المنزوع ملكيته فلاحياً وأنتزع من طرف الإدارة بغرض بناء مركز استشفائي مثلاً فإن تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي وليس على أساس استعماله للبناء.

فالمشروع الجزائري لم يورد أي حكم لاحتمال تغير الاستعمال حيث أن المشرع الفرنسي في المادة 21 من القانون نزع الملكية، نص على أن الأملاك تقدر وفق قيمة استعمالها الفوري سنة قبل التحقيق، والاستعمال الفعلي يشترط فيه أن يكون ممكناً ومشروعاً.<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> - ليلي رزوقي ، دور القاضي في مراقبة مدى احترام الادارة للاجراءات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، مجلة الدولة ، العدد 3، 2003 ص20.

المبحث الثاني : مراحل تحديد التعويض والمنازعات المتعلقة به.

إن الغرض من إجراءات تحديد التعويض هو الوصول إلى تعويض عادل ومنصف وهذه الإجراءات غير منفصلة عن إجراءات نزع الملكية لإرتباط العمليتين مع بعض (المطلب الأول) وبمقابل فقد منح القانون لأطراف هذه العملية الحق في الإلتجاء إلى القضاء بغرض المنازعة في تقدير التعويض، في حالة عدم الارتضاء بالتقدير المتوصل إليه إداريا(المطلب الثاني).

المطلب الأول : مراحل تحديد التعويض .

وقد بينت المواد 17،18،19 من القانون 91-11 و المواد من 12 إلى 30 من المرسوم التنفيذي 93-186 إجراءات تحديد التعويض.

ويمكن حصر مراحل التعويض في: مرحلة تحضيرية (الفرع الأول) ومرحلة تقييمية (الفرع الثاني)، ومرحلة تقريرية (الفرع الثالث).

الفرع الأول : المرحلة التحضيرية.

تمر عملية تحديد التعويض بالمرحلة التحضيرية، وهو ما نصت عليه المادة 16 من القانون 91-11 و التي أشارت إلى التحقيق الجزئي و يكون موضوعه تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم وأسندت هذه المهمة للمحافظ المحقق الذي هو خبير عقاري لدى المحاكم.<sup>(1)</sup>

ويقوم هذا المحافظ المحقق بأنجاز تصميم جزئي للأراضي والبنائيات المطلوب نزع ملكيتها ويبين بدقة طبيعة العقارات المعينة ومشمولاتها.

وقد سبق أن رأينا أن طبيعة العقار و مشمولاته هي أهم عناصر تقدير التعويض فالقانون هنا لا يعطي للمحافظ المحقق صلاحية تحديد التعويض المناسب بل منحه مهمة تقنية بحتة، ولذلك لم ترد أية إشارة في القانون إلى إمكانية الطعن بأي طريقة في تقرير المحافظ المحقق ماعدا إمكانية الطعن بالبطلان في قرار

تعينه الذي هو قرار إداري تصدره السلطة المختصة بنزع الملكية الأمر الذي جعلنا نصف عمله هذا تحت طائلة المرحلة التحضيرية غير أن المرحلة التحضيرية هي في الحقيقة أوسع

<sup>1</sup> - أنظر المادة 17 من قانون 91 . 11 السابق الذكر.

من مهمة المحافظ المحقق<sup>(1)</sup> لأن مهمة المحافظ المحقق هي بدورها تحتاج إلى إجراءات تحضيرية تتم عند التصريح بالمنفعة العامة.

وبالفعل فإن المحافظ المحقق يأخذ من العناصر التي وردت في قرار التصريح بالمنفعة العامة أساسا لعمله،<sup>(2)</sup> ويشهد في آخر تقريره على مطابقتها لتقريره لهذه العناصر ويمكن أن نوجز هذه الإجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض كالتالي :

- 1- وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور.
- 2- حق اللجنة في الاستماع لأي شخص وتدوين المعلومات و الملاحظات و الاستنتاجات.
- 3- تبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق إلى كل المعنيين بناء على طلبهم.

وبعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإنه ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية و يبلغ كل واحد من المعنيين، ويعلق في مقر البلديات التي يقع فيها العقار المطلوب نزع ملكيته.

فكل هذه الإجراءات لها علاقة مباشرة بأصحاب الحق في التعويض وهي من الأعمال التحضيرية لتحديد التعويض.

### الفرع الثاني : المرحلة التقييمية.

تختص إدارة الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الإدارة نازعة الملكية وتحويل الملف لها، والذي يجب أن يحتوي على :

- قرار التصريح بالمنفعة العامة.

- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و19 من القانون رقم 91-11.

- وقد سبق أن رأينا في عناصر تقييم التعويض عن القيمة الحقيقية للعقار و مشتملاته و الاستعمال الفعلي له ، أما إجراءات التقدير وأن لم ترد بوضوح في القانون فإن تقدير القيمة

<sup>1</sup> - أنظر المواد من 12 الى 30 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186 السابق الذكر .

<sup>2</sup> - أنظر الفقرة الثانية من المادة 18 من قانون نزع الملكية رقم 91/11 السابق الذكر .

الحقيقية يتم بالرجوع إلى تصريحات المكلفين بالضريبة من الذين نزعت ملكيتهم أو حقهم وكذلك التقديرات النهائية لإدارة الضرائب.<sup>(1)</sup>

أما عن تقدير قيمة الاستعمال فيعتد بوجه الاستعمال الثابت مدة عام قبل فتح التحقيق، ولا يعتد عند التقييم بأي وقت سابق أو وقت لاحق وإنما بوقت التقييم وتبدو أهمية التقييم في الهزات الاجتماعية و الاقتصادية التي قد تعصف بالمجتمع، وتنقص من قيمة الأملاك مرتبطة أكثر بالوضوح الأمني الذي هو وضع مؤقت.

### الفرع الثالث : المرحلة التقريرية.

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة وهو مجرد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بالأمر ويعتمد كأساس لقرار القابلية للتنازل حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع للعقار العادي وتقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية ويوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين به خلال مدة 15 يوما.<sup>(2)</sup> وفي حالة رفضهم استلام هذا المبلغ يودع في الودائع لخزينة الولاية، حتى يكون تحت تصرف المعنيين بالأمر عند الاقتضاء.

وقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على تبليغ قرار القابلية للتنازل وتمكين المعنيين من إبداء رأيهم بخصوص التعويض الذي تعرضه الإدارة وذلك خلال 15 يوما، ويتجلى من مقارنة القانون القديم 48/76 بالقانون الجديد 11/91 أن هذا الأخير قد أعطى للمنزوع ملكيته حقوقا لم يقرها القانون القديم كحق رفض التقييم وحق اقتراح التعويض وحق رفع الدعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم لمصالح أملاك الدولة بعد رفض الهيئة الإدارية المقترح المتعلق بالتعويض.<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup> - أنظر نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 186/93 مؤرخ في 1993/07/27 التي تنص، تراعي القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة والتقديرات الإدارية التي تعدو نهائية بموجب القانون الجبائية وفق للتنظيم الخاص بالأملاك الوطنية.....

<sup>2</sup> - أنظر المادتين 30 و38 من المرسوم التنفيذي 186/93 السابق الذكر.

<sup>3</sup> - أنظر نص المادتين 38 و39 من نفس المرسوم.

**المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بتقدير التعويض.**

من بين الضمانات التي جاء بها القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية منحه لأطراف هذه العملية الحق في الالتجاء إلى القضاء بغرض المنازعة في تقدير التعويض وذلك في حالة عدم رضاهم بالتقدير الإداري المتوصل إليه. ويلعب القاضي المختص في هذه المنازعة دورا مهما للغاية، وذلك لكونه طرفا محايدا في النزاع ويمكنه تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية بكل استقلالية مما سيضمن موضوعية هذا التقدير.

ويتمتع القاضي بكل الصلاحيات التي تسمح له بالعمل دون الاستعانة بالتقدير المقترح من طرف الإدارة، له أن يقدر التعويض المستحق بالاستناد إلى عدة طرق قضائية . وحتى يباشر القاضي مهامه يجب أن يخطر بهذا النزاع عن طريق دعوى قضائية ترفع أمامه ليقوم في الأخير، وبواسطة الوسائل القانونية المخولة له قانون بتسويتها. وعلى هذا الأساس سنعرض في هذا المطلب بيان شروط قبول دعوى التعويض (الفرع الأول)، التسوية القضائية لهذه المنازعة (الفرع الثاني).

**الفرع الأول : شروط قبول دعوى التعويض.**

إن الدعوى القضائية هي وسيلة قانونية تستعمل من أجل الحصول على حماية حق الشخص وتقريره، وهي سلطة منحها النظام القانوني للفرد لكي يطلب من القاضي أن يحكم له فيما يدعيه من حقوق.

ويجب أن تتوفر الدعوى على ثلاث شروط لقبولها و تتمثل في أطراف دعوى التعويض(أولا) القضاء المختص بالفعل في هذه المنازعة (ثانيا)،أجال رفع الدعوى(ثالثا).<sup>(1)</sup>

**أولا : أطراف دعوى التعويض :**

أجازت المادة 39 من القانون رفع 91-11 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للطرف الذي يهمه الأمر أن يرفع دعوى تعويض أمام القضاء المختص، لكن لم تحدد

<sup>1</sup> - د.عمار عوابدي ، للنظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، ج2 نظرية الدعوى الإدارية ، الطبعة الثالث 2004،ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ص570.

أحكام هذه المادة الأطراف الذين يحق لهم رفع هذه الدعوى، الشيء الذي يستوجب علينا تحديدها، انطلاقاً من معرفة الأطراف الفاعلة في عملية نزع الملكية.

وبالتالي فإن أطراف عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هم :

### 1- المستفيد من عملية نزع الملكية :

إذا كانت المادة 02 من الأمر 48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية تشترط أن تكون عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تأمينا لاحتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية والمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي، أو الاجتماعي، أو الثقافي، فإن القانون 91 . 11 لا يشترط ذلك ، وإنما يحدد المجالات التي يمكن نزع الملكية تنفيذها لها بغض النظر عن الشخص المكلف بها فقد يكون من أشخاص القانون العام أو القانون الخاص .<sup>(1)</sup>

ويعتبر المستفيد من نزع الملكية طرفاً في الخصام ، وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 186808 المؤرخ في 2000/04/10 بحيث جاء في حيثياته "...أما فيما يخص إخراج المؤسسة

من النزاع فهذا مرفوض لأنها هي المستفيدة بالملكية..."<sup>(2)</sup> وأضاف في القرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06 أن " حيث أنه و طبقاً لما استقرت عليه المحكمة العليا و مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من العملية".

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

<sup>1</sup> - شريف محمد خلوفي ، التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمنازعة في تقديره أمام القضاء ، مذكرة نهاية التكوين من الدراسة العليا للقضاء ، السنة الدراسية 2005 . 2006 ، ص 29.

<sup>2</sup> - قرار مجلس الدولة رقم 186808 المؤرخ في 2000/04/10.

لقد حسم مجلس الدولة هذه المسألة بموجب قرار صادر عن الغرفة مجتمعة يحمل رقم 8247 الصادر بتاريخ 2003/07/22 ، في قضية وزير السكن ضد ورثة ح ،<sup>(1)</sup> جاء في حيثيات القرار ما يلي :

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

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

- حيث ومن جهة أخرى وبالنظر للظروف الاستثنائية الناجمة عن الزلزال الذي ضرب ولاية الشلف تم إحداث حساب التخصيص الخاص رقم 302030 بموجب المرسوم رقم 25780 المؤرخ في 1980/11/08 والمعدل بموجب قانون المالية لسنة 1986 من أجل التكفل بنفقات الدولة في إطار إعادة إسكان المنكوبين المحدد وهو الحساب الذي أسند تسييره إلى الوالي بصفته الأمر بالصرف.

- حيث أنه تطبيقاً لمقتضيات المرسوم رقم 91 . 126 المؤرخ في 1991/05/07 المحدد لكيفية تسيير الحساب الخاص المذكور يتعين على الوالي اقتطاع التعويض المستحق للفريق المنزوعة ملكيتهم من هذا الحساب.

- حيث وبالنتيجة فإن الوجه الثاني المثار من طرف المستأنف السيد وزير السكن مؤسس ويتعين بالتالي الاستجابة لطلبه المتعلق بإخراجه من الخصام.<sup>(2)</sup>

## 2- السلطة النازعة للملكية :

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعد صلاحية من صلاحيات السلطة العامة و التي تقتصر ممارستها على الدولة فقط لكن طلبها يمكن أن يتم من أشخاص اعتبارية يحكمها

<sup>1</sup> - القرار رقم 8247 المؤرخ في 2003/07/22 ، قرار منشور في مجلس الدولة ، العدد 4 ، سنة 2003 ص 64.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 94 . 215 الموافق ل 1994/07/20 ، يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية وأجهرتها.



القانون العام وقد تكون خاضعة للقانون الخاص، وهذا ما خلق تعدد الأشخاص الذين يمكن لهم أن يطلبوا الشروع في عملية نزع الملكية، ولكن سلطة اتخاذ قرار البدء في إجراءات نزع الملكية لا تكون إلا للوالي الذي يعتبر المكلف بتنفيذ إجراءات النزع على أن تتم تحت مراقبة القاضي المختص.

فيمكن القول أن المشرع الجزائري لم يقيم بتوزيع سلطة اتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بل حافظت الدولة على سلطاتها العامة في هذا المجال.<sup>(1)</sup>

### 3- المالك المنزوعة ملكيته :

يحق لمن يكتسب صفة المالك المنزوعة ملكية أن يخاصم الإدارة إذ لم يرض بالتقييم الذي أعدته الإدارة (مصالح المديرية العامة للأموال الوطنية) لكن من له هذه الصفة؟ لقد رأينا فيما سبق أنه وقبل صدور قرار قابلية التنازل يتم إنجاز تحقيق جزئي يقوم به محافظ محقق تعيينه الإدارة النازعة للملكية وهذا ما رأيناه بإسهاب حين تطرقنا في دراستنا لنقطة تحديد قائمة الملاك و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها كجزء من عمل المحافظ المحقق و ما يمكن إضافته في هذه النقطة أنه عند اعتراف الإدارة.

للشخص بصفة المالك المنزوعة منه ملكيته و عرضها عليه التعويض المستحق عن عملية النزع لا يمكنها الرجوع من جديد و الطعن في ثبوت هذه الصفة مرة أخرى<sup>(2)</sup>

### ثانيا : القضاء المختص في هذه المنازعة :

طبقا للمبادئ العامة للقانون يعتبر القاضي العادي حامي الملكية الخاصة و على هذا الأساس فيرجع له اختصاص النظر في كافة المنازعات المتعلقة بها ، لاسيما في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، لهذا كانت المنازعات المتعلقة بنزع الملكية قبل 1976 تمتاز بالازدواجية في الاختصاص و أصبحت كل المنازعات التي تطرحها عملية نزع الملكية من اختصاص القاضي الإداري وهذا عملا بالمعيار العضوي في المنازعات الإدارية .

<sup>1</sup> - مقداد كور غلي ، دراسة بعنوان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منشور بالجملة القضائية ، وزارة العدل ، الجزائر ، العدد 2 ، سنة 1996، ص34.

<sup>2</sup> - حميدي باشاعمر ، القضاء العقاري ، دار هوام ، الجزائر ، 2005 ص304.

إن كلا من القانون 91-11 وكذا مرسومه التنفيذي 93-186 لم يحدد بصفة صريحة القاضي المختص للنظر في هذه المنازعة إذ نجد أنها تستعمل دائما عبارة " الجهة القضائية المختصة " أو القاضي المختص.<sup>(1)</sup>

لكن هناك نصوص أخرى من هذا القانون أحالت فيها يخص المنازعات المتعلقة بتنفيذ هذه العملية إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الذي يعد الشريعة العامة فيما يخص إجراءات التقاضي.<sup>(2)</sup>

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

### ثالثا :آجال رفع الدعوى :

قيد المشرع الجزائري الطعن في قرار نزع الملكية أوفي التقدير الإداري عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بمهلة محددة يسقط الحق في الطعن بإنقضائها وبالتالي يصبح التعويض المقترح من طرف الإدارة نهائيا و يتم تحرير القرار الإداري بقصد إتمام صيغة نقل الملكية<sup>(3)</sup>، فطبقا لنص المادة 26 من القانون 91-11 من حق الطرف المنازع في قيمة التعويض رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا على أن يكون ذلك من خلال شهر واحد يبدأ سريانه من تاريخ تبلغه بالقرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها وهذا ما كرسه مجلس قضاء مستغانم في القضية المطروحة أمامه تحت رقم 09/00179 بتاريخ 11-10-2009 الذي كالتالي:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93 . 186.

<sup>2</sup> - قانون رقم 08 . 09 المؤرخ في 23/02/2008 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> - د- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول دعوى الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1994، ص35.

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

فالعبارة إذن في بدأ سريان مهلة الطعن هو حصول التبليغ لذا ألزمت المادة 25 من نفس القانون السلطة النازعة للملكية بتبليغ هذا القرار لكل واحد من الملاك وأصحاب الحقوق العينية والتبليغ الذي يعتد به لبدأ سريان مهلة الطعن هو التبليغ الذي تم بالشكل القانوني الصحيح.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: التسوية القضائية لهذه المنازعة.

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

### أولا: إجراء الصلح :

يعد إجراء الصلح طريقا وديا لتسوية خلاف بين طرفين أو أكثر، وكان هذا الإجراء في ظل القانون 90-30 المعدل لقانون الإجراءات المدنية الملغي بالقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية إجباريا يجب على القاضي الإداري أن يقوم به وذلك استنادا

<sup>1</sup> - المواد من 406 الى 412 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25/02/2008 جريدة رسمية 21.

لنص المادة 970 ق إ م أكما استقر الاجتهاد القضائي على موقف واحد يقضي بان عدم إجراء محاولة صلح يؤسس بمفرده وجها للطعن في القرار المشوب بهذا العيب غير انه بصدور نص المادة 970 لم تعد محاولة الصلح تكتسي طابعا إجباريا و إنما إجراء جواريا متروكا لتقدير الجهة القضائية الإدارية، بحيث يجوز لها إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل في أي مرحلة عليها الخصومة ، وبالتالي أصبح إجراء دليل على ذلك نص المشرع على كل من الصلح والوساطة والتحكيم في الكتاب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت عنوان الطرق البديلة لحل النزاعات يترتب على إجراء الصلح حسب نص المادة 912 من القانون السابق ذكره أن يصدر القاضي قرار يثبت إتفاق الأطراف الذي يترتب عنه تنازلهم عن الدعوى المرفوعة ويتصف القرار الذي يصدره القاضي بالصفة القضائية وفقا للمعيار العضوي.<sup>(1)</sup>

ويخضع عند التنفيذ الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية إدارية حيث يكتسي قرار الصلح حجية نسبية<sup>(2)</sup> ولا يتعدى أثره إلى الغير.

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

### ثانيا: اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض :

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

### 1 الخبرة :

تكون الاستعانة بالخبرة من طرف القاضي بناء على طلب أحد الخصوم أو كليهما أو من تلقاء نفسه، ويأمر القاضي بتعيين خبير أو عدة خبراء مقيدين بالجدول على مستوى

<sup>1</sup> - د- رشيد خلوفي القضاء الإداري (تنظم واختصاص)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002ص116.

<sup>2</sup> - بالرجوع للقانون رقم 09/08 وفي المادة 973 منه التي أكدت على أنه اذا حصل صلح يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضر بذلك ويأمر بتسوية النزاع وخلق الملف ويكون هذا الأمر غير قابل لأي طعن وبالتالي يكون قرار الصلح حجية وصيغة تنفيذية بين الأطراف.

المجلس القضائي أو غير مقتدين على إن يؤدوا اليمين أمام الجهة القضائية التي عينتهم يحدد في القرار المهلة التي يتعين فيها على الخبير إيداع تقريره الكتابي أو الإدلاء بتقدير سنوي على أنه إذا تم تحديد أكثر من خبير يجب عليهم تقديم تقرير موحد و إذا اختلفت آرائهم وجب على كل واحد منهم أن يعلل رأيه. (1)

و إذا ما حدث للخبير مانع لم يسمح له بإجراء الخبرة كان للإطراف تقديم طلب استبداله و يكون ذلك بموجب أمر على عريضة يصدره القاضي الذي عينه طبقاً لإحكام المادة 132 ق ا م ا وعلى العموم فان مهام الخبير في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تتمثل في :

-استدعاء الأطراف و سماعهم.

-فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل النزاع.

- الانتقال إلى عين المكان وإعداد مخطط الأراضي المنزوعة ومقارنتها بالقرارات الصادرة في هذا الشأن وتحديد الملاك وذكر هويتهم وصفة كل واحد بالنسبة للأراضي.

- إعداد تقييم نقدي للأموال المنزوعة بحسب السعر المعمول به في تاريخ نزع الملكية. (2)

## 2 سلطة القاضي اتجاه الخبرة المنجزة :

بعد انتهاء الخبير من إنجاز تقرير الخبرة يحق للطرف المتعجل إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة وهذا إفراغاً للقرار قبل الفصل في الموضوع وفي هذه الحالة القاضي غير ملزم بتقدير الخبير.

إن عمل الخبير ليس إلا إجراء توضيحياً لواقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي لا يفيد المحكمة في شيء وقت النظر في الموضوع، إذ يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة بأكملها أو بأخذ جزء منها أو يجد لها مادام غير ملزم برأي الخبير و للخصوم أن يبدوا كل ما لديهم من ملاحظات و أوجه دفاع عن حقوقهم وقت النظر في الموضوع وإبداء ما لهم من تحفظ أثناء مناقشة الخبرة و هذا ما جاءت به أحكام المادة 144 ق ا م ا والتي لم تقيد

<sup>1</sup> - أنظر المادة 50 من الأمر 66 . 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 هـ الموافق ل 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

<sup>2</sup> - مولاي بغداداي ملياني ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، مطبعة حلب ، 1992 ص 47.

القاضي بما توصل إليه الخبير، غير إنها ألزمتها في حالة قيامه باستبعاد نتائج الخبرة بتبيان أسباب الإستبعاد وذلك تفاديا للتعسف الملاحظ أحيانا في هذا المجال، إذ نصت على أن " القاضي غير ملزم برأي الخبير غير انه ينبغي عليه تسيب إستبعاد نتائج الخبرة ".<sup>1</sup>

و بالتالي فإذا رأى القاضي أن الخبير قد أنجز مهمته على أكمل وجه وتوصل إلى نتائج معقولة وأقام خبرته على قواعد صحيحة ، فلا مانع من أن يصادق عليها ويحكم بالتعويض المقدر فيها، أو على الأقل أن يصادق جزئيا أما إذا لم يقتنع القاضي بما ورد في تقرير الخبرة على أساس أن الخبير لم يلم بجميع جوانب الخبرة المكلف بها أو أن التقييم الذي توصل إليه يفتقر إلى الموضوعية فله أن يرفض الخبرة، و يعين خبير آخر لانجاز خبرة أخرى وهذا ما جاء في قرار مجلس الدولة في النزاع القائم بين المؤسسة الوطنية للرخام (وحدة مقلع ) من (م - خ) والذي جاء فيه " حيث يستفاد من دراسة الملف وكذا الخبرة المنجزة من طرف الخبير (ل - ج) و المصادق عليه من طرف قاضي الدرجة الأولى إنها غير كافية و متناقضة للأسباب التالية :

- أن هذه الخبرة أنجزت في غياب الطرف الأساسي ألا وهو المؤسسة الوطنية والتي كانت في عطلة سنوية واستدعت مرة واحدة وكان على الخبير إعادة استدعائها لما فيها من فائدة.  
- أنه لم يثبت من الخبرة أن الخبير تنقل إلى عين المكان بل يستفاد من الخبرة أن الأطراف قد استدعيت إلى مقر البلدية.

- انه يقول في تقريره بأنه لا وجود لقرار نزع الملكية فيما يخص الأراضي إلا أن هنالك عدة قرارات . " (1)

### 3- مباشرة الخبير لمهامه :

حتى يتمكن الخبير من مباشرة المهام التي كلف بها يتعين على الطرف المستعجل أن يقوم بتبليغه بالقرار الذي عينه وحدد له المهام المسندة إليه وهذا بعد أن يقوم بإيداع مبلغ التسبيق المحدد من قبل القاضي<sup>(2)</sup> ومباشرة الخبير لعمله يمكن تلخيصها في مرحلتين :

#### أ - استدعاء الأطراف وسماعهم :

<sup>1</sup> - القرار رقم 186808 المؤرخ في 200/04/01 بين المؤسسة الوطنية للرخام (وحدة مقلع) ضد (م . خ) مجلس الدولة.

<sup>2</sup> - المادة 129 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يقوم الخبير بالاستماع للمدعي أولاً والمتمثل عادة في المالك المنزوعة ملكيته، و الذي يعد في معظم الأحوال الطرف المستعجل في مثل هذه الدعاوى، وذلك بعد التثبت من هويته وكذا تلقي منه الوثائق التي تحكم موقفه وتبرر طلباته، والمتمثلة عادة في حقه على العقارات المنزوعة بالإضافة إلى القرار التمهيدي الذي يعين الخبير وبكلفه بإنجاز الخبرة و نفس الشيء يقوم به المدعي عليه أو عليهم الذين يمكنون الخبير من جمع الوثائق المتعلقة بسير عملية نزع الملكية.

ثم يشرع الخبير في دراسة كل الوثائق المقدمة إليه من الطرفين وذلك بغرض تكوين فكرة أولية عن موضوع النزاع، وهو الشيء الذي سيساعده على إعطاء إجابات دقيقة وواضحة للمهام التي كلف بها.

#### ب - انتقال الخبير للمعاينة :

يتوجب على الخبير الانتقال إلى موقع الأراضي المراد نزع ملكيتها وذلك بغرض القيام بمجمل الأعمال التقنية الضرورية لتقدير التعويض.

وأول إجراء يقوم به الخبير بحضور أطراف الدعوى بعد استدعائهم هو تحديد موقع العقار و حدوده والملاك المجاورين له ووصف العقار، وذكر محتوياته أو مشتملاته، ثم يشرع في الأعمال التقنية التي تتحدد تبعاً لطبيعة النزاع، فإن كانت المنازعة تتعلق بتحديد مساحة العقار المنزوعة ملكيته فيجري الخبير مسحا طبوغرافيا لذلك العقار لمعرفة مساحته ومساحة الجزء المنزوع بدقة، وكذلك ذكر مشتملاته، وهذا في حالة النزاع الجزئي للملكية ومن ثمة القيام بإنجاز مخطط للموقع الذي سينجز قيمة المشروع وتبيان العقارات المعنية بالنزع وتحديد العقار قائمة حول المنازعة وهذا من أجل مقارنة بالمخطط الذي أعدته الإدارة.<sup>(1)</sup>

أما إذا كان محل النزاع يتعلق بتحديد طبيعة العقار وطريقة استغلاله فان الخبير يقوم بوصف عام للأماكن وذكر مشتملاتها بدقة وحساب مساحتها، وذكر خصائص الأرض محل النزاع ما إذا كانت مخصصة للفلاحة وان أمكن تصنيف هذه الأرض وذلك بناء على دراسة حول تواجد المياه، وكذا جغرافية الأرض والتجهيزات الموجودة عليها.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> - دبرارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغداد الطبعة الأولى، 2009 ص139.

<sup>2</sup> - المادة 138 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

المبحث الثالث : أحكام دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العمومية .  
 بعد التوصل إلى تقدير التعويض المستحق عن نزع ملكية العقار أو الحق العيني من أجل المنفعة العمومية سواء من طرف الإدارة أو من طرف القاضي الإداري.  
 . إذا لم يرتض أحد أطراف العملية بالتقدير المقترح كما سلف ذكره يتم الانتقال إلى المرحلة التالية المتمثلة في دفع هذا التعويض لصالح مستحقيه.  
 ويجب أن يتم هذا الدفع قبل أن تضع الإدارة يدها على الأملاك المراد نزعها، وهذا ما قرره الدستور وكرسته أحكام القانون المنظم لعملية نزع الملكية.  
 ولقد بين القانون رقم 91\11 والمرسوم التنفيذي رقم 93\186 سالف الذكر بعض الأحكام المتعلقة بإجراءات دفع هذا التعويض لا سيما من خلال توضيحهما لمحتوى هذا التعويض و الأشكال التي يمكن أن يدفع وهي التعويض النقدي والعيني (المطلب الأول) ولم يكتف المشرع بهذا بل حدد بعض إجراءات دفع التعويض خاصة وقت دفعه وإيداعه ( المطلب الثاني) .

#### المطلب الأول :عناصر وأشكال التعويض :

أوضحت نصوص قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ومرسومه التنفيذي قواعد وطرق حساب التعويض المستحق لمالكي العقارات وأصحاب الحقوق المنزوعة، وبينت انه يجب أن يكون عادلا ومنصفا وذلك بأن يشمل الأضرار اللاحقة بالمالك صاحب الحق العيني وكذا كل ما فاته من كسب بسبب أو جراء هذا النزع .  
 فقواعد التعويض عن الأملاك والحقوق تشمل القيمة الحقيقية للأملاك وذلك بناء على طبيعتها ومشتمالاتها و كيفية استعمالها الفعلي (الفرع الأول)غير أن مساس عملية نزع الملكية بالمحلات التجارية فرضت على المشرع إيجاد بعض التعويضات الخاصة بها.

ويتم دفع التعويض نقدا مع إمكانية إرفاقه باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي كما أن لهذا التعويض خصوصيات تميزه عن غيره و ينفرد بها (الفرع الثاني).<sup>(1)</sup>

#### الفرع الأول : محتوى التعويض :

<sup>1</sup> - براحيلة الزوبر ، التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في القانون العقاري "كلية الحقوق ، جامعة باتنة 2008ص80.



بعكس ما جاء به الأمر الأول رقم 76-48 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ولا سيما المادة 25 منه الذي ميز بين التعويضات الرئيسية والتبعية، فإن التشريع الحالي اعتمد طريقة التقييم الشامل للتعويض، فيتم تعويض المالك أو أصحاب الحق العيني المنزوع ملكيته عن كل الأضرار اللاحقة به والذي يقدر أصلا على أساس القيمة الحقيقية للأمالك المنزوعة و الناتجة عن طبيعة ومشمولات هذا العقار، وكذا وجهة استعماله الفعلية و الذي تقترحه الإدارة على أساس ما قدرته مديرية أملاك الدولة أو عن طريق القضاء إذا لم يرض أحد أطراف عملية نزع الملكية بهذا التقدير، وبالتالي لا يمكن أن يعرض المالك أو أصحاب الحق العيني المراد نزع ملكيته بالدينار الرمزي .

ولقد خص المشرع بنفس الفقرة الثانية من المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المذكور سالفا مستأجري الأملاك المنزوعة ملكيتها بتعويضات خاصة بهم إذ تنص على انه : "يمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل" ، فمن باب تعويض جميع الأشخاص المتضررة من عملية نزع الملكية ، قرر المشرع تعويض مستأجري الأملاك المنزوعة ملكيتها وهذا إلى جانب تعويض مالكيها عن نزع ملكيتهم، وذلك بتعويضهم عن حرمانهم من الانتفاع بالأملاك المراد نزع ملكيتها، وكذا تعويضهم عن المصاريف التي دفعوها من أجل الرحيل.<sup>(1)</sup>

#### الفرع الثاني: أشكال التعويض :

طبقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السالف الذكر فإن التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يمكن أن يدفع إما نقدا(أولا) أو يكون في شكل تعويض عيني، ويتمثل عادة في إعادة الإسكان أو عرض محلات مماثلة (ثانيا).

#### أولا : التعويض النقدي :

يتمثل هذا الشكل من التعويض في مبلغ نقدي يدفع لصالح مالك العقارات أو أصحاب الحقوق العينية المراد نزعها، و الشرط الوحيد الذي وضعه المشرع الجزائري هو أن يتم دفع هذا التعويض بالعملة الوطنية، بمعنى لا يجوز لأطراف العملية أن يتفقوا على أن يتم دفع

<sup>1</sup> - محمد بوزريعات ،نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن رسالة ما جيسير ،وعهد الحقوق ،الجزائر

هذا التعويض بعملة غير الدينار الجزائري، لان ذلك خرقا لقواعد السيادة الوطنية إلا أن المشرع لم يحدد شروط استيفاء هذا المبلغ باستثناء ما حمّله نص المادة 28 من القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من إمكانية رفع دعوى أمام القاضي الإستعجالي موضوعها طلب إشهاد على استلام الأموال.

ونرى بان استغناء المشرع عن فرض هذه الشروط نابع من تأكده من دقة العمل التحضيري لعملية نزع الملكية لا سيما العمل المهم الذي يتولى المحافظ المحقق انجازه، والذي يحدد قيمة العقارات والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها وله أن يجمع كل المعلومات الخاصة بهذه الأملاك وتحديد هوية مالكيها، وذلك بما خوله المشرع من صلاحيات الإطلاع على كل الوثائق المتوفرة لدى المعنيين بالأمر وكذا الإدارات والهيئات المعنية ومسك دفاتر حول هذه العقارات<sup>1</sup>.

#### ثانيا : التعويض العيني :

حمل نص الفقرة الثانية من المادة 25 من القانون 91-11 السالف الذكر إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي وذلك كلما كان ذلك ممكنا وسانحا وهذا ما أكده نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93-186 المذكور آنفا والذي حدد مجال اقتراح التعويض العيني، وذلك بنصه على مايلي: "تحدد التعويضات نقدا، و بالعملة الوطنية غير انه يقترح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا، و في هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين و الصناعيين المطرودين محلات معادلة".

فإطار التعويض العيني بحسب هذا النص يكون في حالتين :

#### 1. إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها :

فيما يخص هذه الفئة فيمكن أن تقترح عوض التعويض التنفيذي إعادة إسكانهم. وتبين لنا العبارات في هذه المادة انه بالنسبة لإعادة الإسكان فلا يكون هنالك اقتراح يوجب القبول المستأجرين أو الشاغلين المعنيين بل تكون إعادة الإسكان قائمة كلما توفرت فرصة

<sup>1</sup> - محمد بوذريعات ، المرجع السابق ص86.

لذلك فيمكن للإدارة فرض هذا الشكل من التعويض فيما يخص هذه الفئة من المتضررين من عملية نزع الملكية .

ونفس الشيء معمول به في التشريع الفرنسي بحيث أن أول قانون أوجد هذه الإمكانية هو القانون المؤرخ في 17-08-1957 والذي اشترط أن تكون إعادة الإسكان بموافقة المنزوعة ملكيته ، لكن التشريع الساري حاليا استبعد اشتراط الموافقة في هذه الحالات في حين تضمنت المادة 23 مكرر من قانون نزع الملكية الفرنسي عدة طرق لإعادة الإسكان تتمثل في منح ملكية شقة والأولوية في الحصول على قروض خاصة بالعقار.<sup>(1)</sup>

## 2. عرض محلات معادلة على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين من محلاتهم :

بعكس الحالة الأولى ، يكون للإدارة إذا تعلق الأمر بمحلات ذات استعمال تجاري أو حرفي أو صناعي أن تعرض على مستغليها محل معادل ، مما يمكننا من القول أن هذا الشكل من التعويض متوقف على موافقة المعنيين به فلا يمكن للإدارة أن تفرضه عليهم غير أن نشاطهم يكون مرتبطا بموقع ذلك المحل وعرض محل بديل قد يؤثر سلبا على نشاطاتهم .

لقد استخدم المشرع عبارة محلات معادلة ، فماذا يقصد بهذه العبارة ؟ هل يقصد بها معادلة المحلين (المنزوع و المقترح) من حيث المساحة ، أم المعادلة من حيث الموقع . إن عدم تحديد المشرع لمعنى هذا التعادل ، يفتح الباب واسعا أمام التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين لقبول أو رفض هذا الشكل من التعويض.<sup>(2)</sup>

## المطلب الثاني : الإجراءات المتبعة لدفع التعويض :

يتعين على الإدارة دفع التعويض المستحق لصالح مالكي العقارات وأصحاب الحقوق العينية المنزوعة قبل إصدار القرار ونزع الملكية ، وهذا ما عبر عنه المشرع بالتعويض القبلي عن نزع الملكية (الفرع الأول).

<sup>1</sup> صوفيا شراد ورياض دنش منازعات اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية منازعات التعويض ، مجلة الاجتهاد القضائي العدد الثالث ، بسكرة ، مارس 2006 ص32.

<sup>2</sup> - الأمر 76 . 48 المؤرخ في 20/05/1976 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، السابق الذكر.

فيظهر هذا الإلتزام حصانة للملكية الخاصة من أي اعتداء إذ لا بد من الدفع قبل وضع اليد و إلا اعتبرت الإدارة مستولية على أموال الخواص. و لقد تكفلت نصوص القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و مرسومه التنفيذي ببعض الأحكام المتعلقة بإجراءات الدفع (الفرع الثاني) ،غير أنها لم تنص عن البعض ، فلم يحدد النصاب من هو المكلف بدفع التعويض عن نزع الملكية وكذا بالرغم من نصه على توقيت دفع التعويض وكيفية إيداعه في حالة الملكيات التي لم تحدد هوية أصحابها إلا انه لم ينص على القاعدة العامة في الدفع و كذا الآثار المترتبة عن عدم دفع التعويض (الفرع الثالث).<sup>(1)</sup>

### الفرع الأول: الجهة المكلفة بدفع التعويض:

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هي صلاحية من صلاحيات السلطة العامة فهي طريقة من الطرق التي تمارس بها الإدارة امتيازها كمثل للسلطة العامة ، لكن يمكن لشخص اعتباري يخضع للقانون العام أو الخاص أن يطلب إجراء هاته العملية لصالح المشروع ذي المنفعة العمومية الذي يود إنجازها ، لهذا فيمكن لعدة جهات إدارية عامة كانت أو خاصة أن تطلب الانطلاق في عملية نزع الملكية ،ورغم هذا فلم تتم الإشارة في القانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو مرسومه التنفيذي للجهة المستفيدة<sup>(2)</sup>،ولكن تمت الإشارة إلى كون الوالي هو المسؤول عن اتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لا سيما دفع التعويض المستحق .

أما الجهة المستفيدة من النزع فليس لها إلا تكوين ملف يبرر اللجوء إلى نزع الملكية على أن الوالي هو الذي يشرع في اتخاذ الإجراءات، لهذا يجب أن يتأكد من مدى فعالية المنفعة العمومية، وكذا من توافر الإعتمادات المالية الضرورية لإجراء عملية نزع الملكية. ورغم هذا فلقد استقر قضاء مجلس الدولة ومن قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا على أن دفع التعويض يقع على الجهة المستفيدة من نزع الملكية ، حيث جاء في القرار رقم 199\_301

<sup>1</sup> - محمد الحبيب الطيب ، إيجارات تجارية التعويض الاستحقاق في القانون الوضعي الجزائري ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر 1998ص56.

<sup>2</sup> - باستثناء ما ورد في المادة 2 وكذا المادة 44 من المرسوم التنفيذي 93 . 186 اللتان تشيران إلي الملف الذي يجب على الجهة المستفيدة تكوين بخصوص الإجراء الخاص نزع الملكية .

المؤرخ في 06\_11\_2001 ماييلي: "حيث انه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من هذه العملية".<sup>(1)</sup>

وعليه فان الوالي لا يتحمل هذه المسؤولية باسم الدولة إلا في حالة عدم تحديد المستفيد في قرار نزع الملكية .

أو متى نشب نزاع جدي حول صفة المستفيد المعين من طرف السلطة النازعة ،<sup>(2)</sup> فهذا ما ذهب إليه قضاء مجلس الدولة بغرفة مجتمعة في الملف رقم 8247 المؤرخ في 23\_07\_2007 في القضية القائمة بين وزير السكن ضد (ورثة ح) حيث جاء فيه :

" أن قانون 90 . 09<sup>(3)</sup> والمرسوم 91 . 215<sup>(4)</sup> قد نصا على تعيين الوالي كممثل للدولة على مستوى الجماعات الإقليمية ، و بالنتيجة يكون هو الأمر بصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذا لم يكن القرار الإداري المستفيد من عملية نزع الملكية أو وجدت منازعة جديدة بخصوص هاته الصفة ، كما أن المرسوم 80\_257 أسند للوالي حساب نفقات الدولة لإسكان منكوبي زلزال الشلف و أعطاه صفة الأمر بالصرف الثانوي".<sup>(5)</sup>

إلا أن الأستاذة زروقي ترى بان موقف مجلس الدولة المعبر عنه في القرار رقم 199301 السالف الذكر سيؤدي إلى نتائج وخيمة لا سيما بالنسبة للملاك المنزوعة منهم ملكيتهم الذين سيجدون أنفسهم مجبرين على البحث عن الجهة المستفيدة من نزع ملكيتهم، و ذلك من اجل مقاطعتها وكذا يتوجب عليهم تنفيذ القرار القضائي الذي يكرس حقهم في التعويض، فإذا لم تكن الجهة المستفيدة من النزع سلطة إدارية، فيتعين عليهم إتباع القواعد العامة فيما يخص تنفيذ القرار القضائي الذي يعد طريقا طويلا ونتائجها غير مؤكدة.

<sup>1</sup> - مجلة مجلس الدولة العدد 2 سنة 2002 ص230 وما بعدها.

<sup>2</sup> - زهية كربي ، تعليق على القرار القضائي لمجلس الدولة رقم 12419 المؤرخ في 2003/12/16 منشور مجلة مجلس الدولة ، العدد 5 سنة 2004 ص35.

<sup>3</sup> - قانون 90 . 09 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالولاية.

<sup>4</sup> - المرسوم رقم 91 . 215 المؤرخ في 23/07/1991 المحدد لقواعد تنظيم الجماعات المحلية وتيسرها.

<sup>5</sup> - مجلة مجلس الدولة العدد 04 سنة 2003 ص 64 وما بعدها .

ولهذا تفضل الأستاذة طريقة أخرى تتماشى مع نص القانون رقم 91\_11، وفي نفس الوقت فهي تحمي الملاك المنزوعة ملكيتهم و لا تضر بالدولة، وتتمثل في تمكين الملاك من تعويض يمنح لهم من حساب الخزينة الخاصة الموجود تحت عنوان "تنفيذ أحكام القضاء المقضي بها لصالح الأفراد المتضمنة إدانات مالية للدولة وبعض الهيئات<sup>(1)</sup> ويمكن للدولة فيما بعد باستعمال صلاحياتها بسلطة عامة أن تجبر الهيئة المستفيدة من نزع الملكية على أن تدفع المبالغ المستحقة عليها لصالح الخزينة.

وهذا ما هو جار به العمل في النظام المصري، بحيث لا يجوز مطالبة الجهة المستفيدة من نزع الملكية بمبلغ التعويض، وإنما توجه الجهة التي تقوم بإجراءات النزع، فإذا ما وجهت الدعوى ضد الجهة المستفيدة من نزع الملكية فإنها تكون قد رفعت على غير ذي صفة .

### الفرع الثاني : إيداع التعويض لدى الخزينة:

تنص المادة 27 من قانون 11/91 على أنه يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في نفس الوقت الذي يتم فيه تبليغ قرار القابلية للتنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة 25 من القانون المشار إليه أعلاه.<sup>(2)</sup>

- يستفاد من عبارة "الهيئة المختصة" أن الجهة التي تقوم بنزع الملكية ليست هي الجهة التي تقوم بدفع التعويض، كما يستفاد أن إيداع مبلغ التعويض إجباري في كل الحالات .

فقد حددت حالة واحدة يجوز فيها إيداع التعويض في خزينة الولاية، وهي الحالة التي لا تحدد فيها هوية مالكي العقارات المنزوعة، في هذه الحالة فقط يودع التعويض في خزينة الولاية التي تقع فيها هذه العقارات، لتبقى مودعة ومحفوظة في انتظار مستحقيها طيلة 15 سنة .

وقد جاء نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي خاليا من الدقة التي تتطلبها أهمية دفع التعويض إذ أنه ذكر عنوان العقارات المنزوعة، علما أن القاعدة العامة أن العنوان وحده لا يصلح لإيداع أي شيء، وإن كان ذلك على تفسيره لا يمكن أن يكون إلا بتقصي هدف المشرع وهو إيداع التعويض لدى خزينة الولاية التي يقع بدائرتها عنوان العقار المنزوع.

<sup>1</sup> - المنشأ بموجب المادة 7 من القانون رقم 91 . 02 المؤرخ في 08/01/1991 المحدد للقواعد المطبقة بعض أحكام الجريدة الرسمية عدد 2 الصادرة في 09/01/1991.

<sup>2</sup> - أنظر نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93 المرجع السابق.

ويتقضي هدف المشرع فإن المادة 27 من القانون 91\11 لا يمكن أن تؤخذ على إطلاقها بل أن إيداع مبلغ التعويض في خزانة الولاية هو الاستثناء من الأصل الذي مؤداه دفع التعويض من نازع الملكية إلى المعني المباشر ونص المادة 28 من القانون ذاته تؤكد على ذلك.<sup>(1)</sup>

### أولا : حالات الإيداع في الخزانة :

إن الحالات التي يودع فيها التعويض عديدة وغير مقتصرة على الحالة التي نص عليها المرسوم التنفيذي في المادة 35 بالرجوع إلى القانون الفرنسي فإننا لا نجد أي حصر لهذه الحالات فهي مرتبطة بتعذر دفع التعويض مباشرة منها .

**1 -** إذا كانت شروط اقتضاء التعويض غير متوافرة أو غير مكتملة كما تطرقنا إليه في المبحث الأول من هذا الفصل ، فإن الإدارة تبادر بإيداع المبلغ في الخزانة من تلقاء نفسها أو بطلب من المعنيين إلى أن يستوفوا شروط اقتضاء التعويض .

**2 -** عندما يكون موطن المعني بالتعويض غير معروف ، يتم إيداع مبلغ التعويض بعد إخطاره قانونا، فإذا تبين من أن الإخطار لا يجدي نفعا يتم التبليغ عن طريق النشر في مقر البلدية التي يقع بدائرتهما عنونها .

**3 -** عندما يكون الحق في التعويض موضوع اعتراض من طرف الغير، أو من طرف الإدارة نازعة الملكية نفسها إذ اكتشف عنصر جديد<sup>(2)</sup> وذلك إلى حين الفصل في الاعتراض بالطرق القانونية.

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

**5 -** عندما يعرض على المعني تعويض عيني فإن التعويض يكون نقدا ويتم إيداعه في الخزانة.

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

<sup>1</sup>- أنظر نص المادة 28 من قانون 91 . 11 " السلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من جهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال ، ينشر القرار القضائي الخاص بإسلام الأموال بالسجيل العقاري دون المساس بالموضوع.

<sup>2</sup>- محمد زغداري، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري ، المفهوم والإجراءات ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1998 ص254.

7 - في حالة إذا لم يكن للمستفيد من التعويض أهلية ولم يتقدم ممثله القانوني بتقاضيه أولم يثبت صفة التمثيل.

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

9 - في حالة رفض المنزوعة ملكيته تقاضي مبلغ التعويض بعد وضعه تحت تصرفه (1).  
في كل هذه الحالات التي لم ترد في التشريع الجزائري ، فان ذمة الإدارة تبرأ من التزام التعويض بعد إيداع المبلغ في الخزينة العمومية .

### ثانيا : دفع التعويض المودع في الخزينة العمومية :

لما يتمكن المنزوع ملكيته من إزالة الأسباب التي أدت إلى إيداع مبلغ التعويض في الخزينة يلجأ إلى الإدارة نازعة الملكية و المختصة وحدها بتلقي وفحص ودراسة المبررات التي تقدم بها المعنيون ، ولكي تأمر الإدارة بصرف المبلغ المودع لابد من توفر شروط هي :

- أن لا تكون مدة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة لأن بانتهائها يكون الحق في التعويض قد تقادم وذلك بتقديم ما يثبت أحقيته في أخذ التعويض ، بأن يثبت صفته على العقار والحق المنزوع.  
- يمكن عند الضرورة أن ترفع الجهة المكلفة بدفع التعويض دعوى أمام القضاء الإستعجالي تطلب فيه إشهاد على تسليم الأموال.

ولم يوضح المشرع مسائل أخرى متعلقة بنفس الموضوع لاسيما إجراءات دفع التعويض للمالكين وأصحاب الحقوق المنزوعة المحددين في القائمة التي يعدها المحافظ المحقق ، فهل يدفع له مباشرة أو يودع لدى الخزينة ؟

من خلال استقراء نصوص القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يمكن القول بان التعويض في الحالات العادية يدفع بطريقة عادية وذلك دون إيداعها في خزينة الولاية لان في ذلك تأخير وتعطيل لمصالح الأفراد وحسب ما جاء في نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 93 . 186 يمكن القول بان الإيداع لدى الخزينة هو الاستثناء عن المبدأ العام ويطبق في حالة عدم تحديد هوية المالك وصاحب الحق العيني فقط، إضافة إلى ما حملته أحكام المادة 28 من القانون 91 . 11 حول الإجراء القانوني الذي يمكن للإدارة الاستعانة به في حالة الضرورة لإثبات دفع التعويض لصالح المعنيين والممثل في رفع دعوى أمام القضاء الإستعجالي لتطلب إشهاد عن

<sup>1</sup> - عزت صديق طنبوس ، المرجع السابق، ص92.



استلام المعني للأموال، لأنه لو كانت نية المشرع حصر طريقة الدفع عن طريق الخزينة فقط لما كانت الإدارة بحاجة إلى مثل هذا الإشهاد القضائي مادامت عملية إيداع الأموال في الخزينة وسحبها تقيّد في سجلات رسمية يمكن الإستشهاد بها. (1)

### الفرع الثالث : عوارض دفع التعويض .

يقصد بعوارض التعويض ما يطرأ من جديد قبل أو بعد إيداع المبلغ، فقد يتحدد المبلغ النهائي وتتأخر الإدارة في دفعه أو إيداعه وقد يطرأ إعتراض الغير على دفع التعويض فتضطر الإدارة إلى الامتناع عن الدفع جزئيا أو كليا وكذلك الأمر بالنسبة للمصاريف إذا لم ينص بتحملها لأحد الطرفين بحكم قضائي فتخصم الإدارة هذه المصاريف من مبلغ التعويض وقد يمتد عدم دفع التعويض مدة طويلة يفقده شيء من قيمته فكيف تتم مواجهة هذه العوارض للوصول إلى حد العدل و الإنصاف.

### أولاً: التأخر في دفع التعويض .

رتب المشرع الفرنسي آثار خاصة على التأخر بعد فوات 3 أشهر على تبليغ القرار النهائي المحدد للتعويض، وإذا لم يسدد المبلغ أو يودع يلزم الإدارة بدفع فوائد التأخير بالإضافة إلى الفوائد التي كانت تنتجها الأملاك المنزوعة من إنتاج زراعيًا كان أو صناعيًا أو أية منافع أخرى .  
فالقاعدة هي أن عدم تعويض المنزوع ملكيته أو حقه العقاري يبقيه في مركز المالك بكل ما في الملكية من حقوق الإنتاج و الاستغلال ولقد حدد المشرع الفرنسي نسبة هذه الفوائد وتسري على المبلغ الكلي أو الجزئي الذي لم يدفع بغض النظر عن طبيعتها سواء كانت تعويضات أصلية أو تبعية، ويكون التمييز هنا بين الفوائد الناجمة عن تأجر الإدارة في دفع التعويض و الفوائد الناجمة عن الحيابة السابقة للتعويض، فقد تدعو الحاجة إلى الاتفاقين على حيابة مسبقة للعقارات و الحقوق المزمع نزعها .

وفي هذه الصورة فإن مبلغ التعويض تضاف إليه الفوائد بنسبة قانونية محددة وتسري ابتداء من تاريخ الحيابة إلى تاريخ الدفع الفعلي و النهائي للتعويض .  
ويعتبر الفقه هذه الفوائد نوعا من تغطية الضرر المباشر و ليس عقوبة مالية تلحق الإدارة . (1) ولما كان نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر مساسا خطيرا بحقوق الأفراد إذا لم يكن مضمونا ومسبقا بتعويض. (2)

<sup>1</sup> - أنظر المادة 28 من القانون رقم 91 . 11.

ثانيا : إعادة تقييم التعويض :

تعرض المشرع الفرنسي لإعادة تقييم التعويض في المادة 26 من قانون 23 أكتوبر 1958 و التي تنص على مايلي "إذا لم يتم دفع التعويض أو إيداعه بعد عام من تاريخ القرار النهائي للتقدير يجوز للمنزوع ملكية أو حقه العقاري أن يطلب إعادة النظر من جديد في مبلغ التعويض" ويطلق الفقه الفرنسي على هذه الحالة بتغيير التعويض، هذه القاعدة يقتضيها مبدأ الإنصاف وذلك لأن الإدارة قد تعتمد إلى نزع الملكية و تستكمل إجراءاتها و لكنها لا تدفع التعويض لأنها لا تستعمل الحيازة أو تحقيق المنفعة التي من أجلها تم نزع الملكية. وإذا كان القانون الجزائري لم يفرض على الإدارة مدة معينة لحيازة الأملاك و الحقوق المنزوعة لكنه قد حدد المدة التي يجب أن يتم خلالها إنجاز نزع الملكية التي لا تتجاوز 4 سنوات كما فعل المشرع الفرنسي بنص المادة 03 من قانون نزع الملكية المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 السابق الذكر.

ويستفاد من النصين أن مدة إنجاز نزع الملكية ليست هي نفس المدة التي يجب خلالها دفع التعويض أو إيداعه الخزينة.<sup>(3)</sup>

و السؤال المطروح حول المعنى القانوني لإنجاز نزع الملكية هل هو حيازة الأملاك و الحقوق المنزوعة أم يقصد بها معنى آخر؟<sup>(4)</sup>

فالمقصود بعبارة الملكية في النصين ليس هو الحيازة، لأن الحيازة تتطلب الإخلاء و الإخلاء يتطلب اكتمال الشروط المحددة في المادة 29 من قانون نزع الملكية 186/93 في حين أن الإدارة عندها تتماطل في حيازة الأملاك المنزوعة ويتبع في ذلك تماطلا في دفع التعويض، فإن ذلك لا يلغي حق الذي نزع ملكيته في مطالبة بإعادة التقييم لأن وقتا التقييم يجب أن يتناسب مع وقت

<sup>1</sup> - أنظر عزت صديق طنبوس ، المرجع السابق 93.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 20 من الدستور الجزائري استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996 والتي تنص " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه التعويض قبلي عادل ومنصف .

<sup>3</sup> أنظر المادة 10 من قانون نزع الملكية رقم 11/91 التي تنص على " كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل 4 سنوات...

<sup>4</sup> - والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 تنص على " يجب أن يبيث فضلا عن ذلك المهلة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية ولا تفوق هذه المهلة أربعة أعوام.

إنجاز نزع الملكية و بالتالي لم يبق من معنى لانجاز نزع الملكية سوى صدور القرار الإداري بنزعها وفق الشروط المحددة في المادة 29 المشار إليها أنفاً، فحق المطالبة بإعادة التقييم عند عدم دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوعة ملكيته فقط وليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا حدث إنخفاض في القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات و الحقوق المنزوعة فيرتفع التعويض، إن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى تنظيم هذه الحالة، وهذا ما يدفع الإدارة ليس فقط إلى التعسف في عدم دفع التعويض، وفي المدة التي تراها، كما أنه أغلق الباب أمام طلب المراجعة أصلاً وذلك بمجرد سحب مقدار التعويض الشامل للأمالك المنزوعة.

### ثالثاً : المصاريف أو التكاليف.

لقد سبق وأن رأينا أن عملية نزع الملكية كقاعدة عامة تتم جبراً و قد تتم ودياً، وفي كلتا الحالتين تتطلب مصاريفاً لإنجازها، منها ما فصل فيه القانون ووضعه على عائق الخزينة كمصاريف الطابع الجبائي والتسجيل في حالة الإتفاق الودي، و المصاريف القضائية التي يحملها القضاء لأحد الطرفين.

وفي غياب الإتفاقات الودية بين طرفي نزع الملكية ، فإن الإدارة هي التي تتولى دفع المصاريف حتى تنجز العملية ثم تقوم فيما بعد بخصم هذه المصاريف من مبلغ التعويض.<sup>(1)</sup> وقد لا ينازع المعنيين بنزع الملكية في مبلغ التعويض ذاته ، ولكنهم ينازعون في المصاريف التي تخصم من التعويض، فهذه الحالة لم يتناولها المشرع الجزائري بنص خاص بتحميل الجهة نازعة الملكية بمصاريف التقاضي على مستوى جهة قضاء أول درجة كما كان عليه الحال في ظل القانون القديم، الشيء الذي يفهم منه أن المنزوع ملكيته هو الذي يتحمل هذه المصاريف كاملة من الدعوى الابتدائية إلى حين الفصل في الموضوع وهو ما يشكل نوعاً من الضغط بالتراجع على عدم سلوكه طريق القضاء، لأن في تحمليه مصاريف التقاضي إقرار من طرف المشرع بفرضه عقوبة مالية غير مباشرة . عليه وتكليفه بأعباء تزيد من وضعيته المالية سوء.

أضف إلى ذلك الإنعكاسات السلبية بفعل طول إجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض<sup>(2)</sup> الذي سوف يتحصل عليه المنزوعة ملكيته بعد سلوكه للطريق القضائي، نظراً لأن

<sup>1</sup> - لبا شيش سهيلة ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة ، كلية الحقوق ، 2007، ص 29.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 18 من الأمر 48/76 التي تنص " يتحمل نازع الملكية وحده نفقات الدعوى الابتدائية . أي قضاء أول درجة".

المشرع لم يتعرض له في صلب القانون بالحق في المطالبة بالتوازن المالي للمبلغ المحكوم به له قضائيا في حالة تماطل الإدارة في دفع هذا المبلغ، وهو ما يفقد المنزوع ملكيته السند القانوني الذي يعتمد عليه لمطالبة الإدارة بإعادة التوازن المالي للمبلغ المحكوم له به قضائيا، إذا تماطلت الإدارة في دفعه له في زمن محدد سلفا، كل هذه العوامل تجعل المنزوع ملكيته يتراجع عن مباشرة الدعوى القضائية ويرضى بالعرض المقدم من طرف الإدارة وفي حالة سلوكه هذا الطريق لعدم وجود نص خاص ينظم هذه الإشكاليات فإن الإجراءات تخضع للقواعد العامة، أي إعادة طرح النزاع أمام (المحكمة الإدارية) وهو ما يطيل أكثر إجراءات اقتضاء التعويض حيث يتطلب بالضرورة مصاريف أخرى.

في حين أن المشرع الفرنسي نظم هذه المسائل المتعلقة بدفع التعويض<sup>(1)</sup> بالمرسوم رقم 1335/59 المؤرخ في 20 نوفمبر 1959 حيث إعترض المشرع مثل هذه الإشكاليات التنفيذية ونص على أنها تكون من اختصاص قاضي نزع ملكية وينظر فيها بإتباع إجراءات الاستعجال.

فإذا كانت، إشكالات التنفيذ في القانون الجزائري هي الأخرى من اختصاص القضاء المستعجل، فإن إشكالات دفع التعويض و خصم المصاريف في نزع الملكية لا يمكن أن تحتويها نصوص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لاسيما المادة 186 التي تشترط عدم المساس بالموضوع أصل الحق، وبالتالي فإن النزاع يبقى قائما.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> - عزت صديق طينوس، المرجع السابق ص 116 و 117.

<sup>2</sup> - أنظر نص المادة 186 من قانون الإجراءات المدنية أمر رقم 80/71 بتاريخ 1971/11/29 التي تنص " الأوامر التي تصدر في

المواد المستعجلة لاتمس أصل الحق "



## الفصل الثاني

# حقوق المنزوع ملكيته بعد إجراء نزع الملكية

## الفصل الثاني : حقوق المنزوع ملكيته بعد إجراء نزع الملكية

إن حقوق المالك الذي نزعت ملكية لا تتوقف عند التعويض بل إنها تمتد إلى ما بعد ذلك وإلى بعض الحقوق الأخرى الناتجة أساسا عن الإشكالات في الإجراءات.

وفي هذا الإطار فإن القانون الجزائري سواء في ظل الأمر 48/76 أو في ظل القانون الحالي رقم 11/91 رتب نوعين من الحقوق للمنزوعة ملكية ما بعد التعويض و تتجسد في :الحق الأول يتمثل في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل(المبحث الأول) و الحق الثاني يتمثل في إسترجاع الملكية المنزوعة لعدم تخصيصها للمنفعة العامة (المبحث الثاني) و تخضع ممارسة كل من حق طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل و حق استرجاع الملكية المنزوعة لعدم تخصيصها للمنفعة العامة لإجراءات خاصة (المبحث الثالث)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> وناس عقلية، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية جامعة الحاج لخضر باتنة ص 110

المبحث الأول : الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة التي تلحق الأملاك و الحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية<sup>1</sup>

وقد عبر المشروع في القانون القديم عن هذه الفكرة في المادة 23<sup>2</sup> منه يعبراً ( نزع ملكية التام)، و الملاحظ أن هذه المادة أكثر دقة وتفصيلاً من النص الجديد و هي تقابل نص المادة 19 من القانون الفرنسي لسنة 1958<sup>3</sup>

ولم يرد في المرسوم التنفيذي لقم 186/93 المتعلق بتحديد كفاءات تطبيق القانون 11+91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية أية أحكام بشأن تنفيذ هذا النص، و بالتالي فإن الوقوف على النص و أبعاده و إجراءات تطبيقه يفرض علينا الإستعانة بالنص القديم أي أمر 48/76 الذي كان أكثر دقة وتفصيلاً من نص المادة 22 من قانون 11/91، فقد ميز بين العقار المبنى و العقار العاري من حيث شروط نزع ملكية الباقي غير المبنى (المطلب الأول) و الشروط المتعلقة بنزع ملكية الباقي غير المستعمل من العقارات العارية (المطلب الثاني).<sup>4</sup>

1 أنظر نص المادة 22 من قانون 11-91

2 أنظر المادة 23 من الأمر 63-76

3 أنظر عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة عين سحاب 1988 ص 94.95

4-سماعين شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2002 ، ص238.

## المطلب الأول : شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية

إذا ورد نزع الملكية على جزء من عقار مبني و كان الجزء الباقي غير قابل للإنتفاع به فإنه يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل حسب تعبير نص المادة 22 من القانون 11/91 المتعلق بتحديد قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية و غير قابل للإنتفاع به حسب القانون الجزائري القديم أمر 48/76 المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية و الذي يوافق القانون الفرنسي أو الجزء الذي يتعذر الإنتفاع به حسب الفقه المصري.<sup>1</sup>

فعدم القابلية للإنتفاع بالجزء الباقي حددها المشرع الفرنسي بمعيار الأوضاع العادية إي الإنتفاع العادي.

أما المشرع الجزائري في النص القديم فقد أضاف شرطا وهو أن تكون غير قابلة للإنتفاع بها على الإطلاق، و بذلك قد تصعب مهمة المعددين الذين يطالبون بنزع ملكية الجزء الباقي، أما المادة 22 من القانون الجديد 11/91 و التي استعملت عبارة (غير مستعملة) فإنها تطرح عدة تساؤلات، فهل تعني عدم الاستعمال بإرادة المالك أم عدم القابلية للاستعمال العادي وفق معيار القانون الفرنسي أم عدم القابلية للاستعمال المطلق وفق معيار القانون الجزائري القديم أمر 48/76؟.

فالمادة 22 جاءت مقتضبة غير أن الفقرة الثانية منها تسلط الضوء على بعض ما قصده المشرع في الفقرة الأولى، إذ تعرضت إلى أن التعويض يجب أن يغطي نقصان القيمة التي تلحق الأملاك و الحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية، وهو ما يستفاد منه ان طلب نزع الملكية لا يكون إلا إذا أصبحت القطعة المتبقية غير ذات قيمة أو يتعذر الانتفاع بها.

ويمكن إختصار شروط بيع الباقي من العقار المبني في :

- 1- أن تكون البناية واحدة غير قابلة للقسمة ولتحديد هذه الوحدة لم يكتف الفقه والقضاء الفرنسيين، بنمط البناية وإنما مد ذلك إلى تخصيص البناية و إستعمالها، فالتخصيص و الإستعمال يعتبران عنصرا في وحدة البناية و غير قابلين للفصل و التجزئة .
- 2- أن يكون هناك مساس بالجزء الباقي، و المساس هنا يكون ماديا وقابلا للتقييم بطريقة موضوعية ولا يعتمد بما هو ذاتي كالإرتباط العائلي والتمسك بالأمكنة لذاتها.

1 د-عبد الرزاق الشهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية الجزء الثامن دار التراث العربي، ريط، بيروت، لبنان

1967، ص 636.



3- ان يتعذر أو يستحيل الاستعمال العادي للجزء الباقي، فقد سبق القول أن المشرع الجزائري في النص القديم قد أخذ باستحالة الإستعمال العادي في حين أن القانون الجديد لم يشترط الإطلاق واكتفى بالنص على عدم الإستعمال<sup>2</sup>

### المطلب الثاني : شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية

لقد جاء نص المادة 22 من قانون 11/31 خاليا من أية إشارة إلى التمييز بين العقار المبني و العقار العاري فلم يضع أي شرط لطلب نزع الباقي في حين أن المشرع الفرنسي في المادة 19 الفقرة الثانية من قانون سنة 1958 ، قد ذهب أبعد من ذلك بتحديد شروط قبول طلب نزع ملكية الباقي<sup>1</sup>، وقد رأينا نقل الفقرة الثانية من المادة 19 كما هي ومقارنتها بالفقرة الثانية من المادة 23 من القانون الجزائري القديم أمر 48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية. تنص الفقرة الثانية من المادة 19 من القانون الفرنسي على

"IL est de même pour toute parcelle de terrain nu qui pour morcellement ، se trouve réduit au quart 1/4 de la contenance totale si toute fois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la parcelle ainsi réduite est inférieure à 10 ares."<sup>2</sup>

وتنص الفقرة التالية من المادة 23 من القانون بأمر 48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية على :

"ويجري مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص على أثر التجزئة إلى ربع 1/4 مساحتها الكاملة، فيها إذا كان المالك لا يملك أية قطعة أرض ملاصقة لها وإذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10آرات".

و يتضح جليا أنه مجال لأية مقارنة بين النصين الفرنسي و الجزائري القديم لأنهما متطابقين حرفيا<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> أنظر عزت صديق طونوس، المرجع السابق، ص 90 إلى 92

<sup>1</sup> -Jaqueline Morand DEVILLIER, cours de droit administratif des biens ,

Montchrestien ، Paris 1999 ,p43.

<sup>2</sup> - Jean Marie Auby et Ducos-Ader ، droit administratif ، 2<sup>eme</sup> édition Dalloz ، 1970 ،p55.

<sup>3</sup> - Jaque Ferbas et George salles ، Expropriation et Evaluation des biens ، Actualité Juridique 2<sup>eme</sup> édition، 1974,p50.

أما نص الجديد في قانون 11/91 المتمثل في المادة 22 فهو نص مغلق حيث لم يحدد أي شرط لطلب ملكية الباقي اذ نص على أنه :

"إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.

ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة التي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية."

ويقصد بالعقارات العارية العقارات غير المبنية، وكذا المنزوعة ملكيتها والمغروسة ، بل أن الفقه و القضاء الفرنسيين يعتبران حتى العقارات التي تقام عليها بنايات غير ثابتة كالأكشاك في البيوت غير المبنية مثلا يعتبر أهما عقارات عارية<sup>1</sup>.

وتجزئة العقار تطرح مشكلة قانونية وتنظيمية ، فالعقارات غالبا ما تكون مجزأة وفق مخطط عمري سابق، وتدخل الإدارة نزع الملكية لا يمكن أن يخل بذلك المخطط ، و هي نقطة إلتقاء بين إجراءات نزع الملكية و الإجراءات التنظيمية المتعلقة بالتعمير و التهيئة العمرانية ، إذا لا يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تعدل بين مخطط التجزئة le plan de morcellement وإنما عليها أن تحترم هذا المخطط، بل أن المعنى القانوني للتجزئة و القطعة لا تحدده الإدارة نازعة الملكية وإنما تحدد وفق المخططات العمرانية ، و هو ما يستخلص من نص المادة 02 من القانون رقم 11/91 المتعلق بتحديد قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

ولقيام حق المنزوع ملكية لا بد من توافر الشروط الآتية :

1- لا بد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة مصنفة وفقا لمخططات التجزئة وينصب الطالب على الجزء الباقي منها و ليس على ما فوقها من غرس أو بناء غير ثابت كالأكشاك التي تقام على عقار مثلا.

2- لا بد أن يكون نزع الملكية قد ورد على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة (3/4 في القانون الجزائري القديم و القانون الفرنسي 1958) ولم يبق منها غير (1/4 الربع) بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بنقص القيمة وعدم الإنتفاع بها وفق الأوضاع العادية.

وقد سبق وأن رأينا أنواع القيمة التي يعتد بها وهي القديمة النفعية و التبادلية و الإستعمالية، وإذا كان القانون الفرنسي والجزائري القديم لم يحددا شرط نقص القيمة ، فإن القانون الجزائري 11/91 في المادة 22 منه الفقرة الثانية قد حدد نقص القيمة وعالجها بحق التعويض .

<sup>1</sup> Jaqueline Morand DEVILLIER، cours de droit administratif des biens ، Montchrestien ، Paris 1999 ,p45.

4- يجب أن لا يزيد الجزء المتبقي عن نسبة معينة من مساحة القطعة المنزوعة (10 آرات في القانون الفرنسي و القانون الجزائري القديم) وهذا طبقا للمادة 19 من القانون الفرنسي 1958 و المادة 23 من القانون الجزائري أمر 48/76 في فقرتيهما الثانية .

أما القانون الجديد 11/91 فلم يرد فيه ذلك مما يبقى على المشكل مطروحا و الذي هو مساحة الجزء المتبقي ، و في عدم تحديده من طرف القانون فان حق المنزوعة ملكيته في طلب بيع الجزء المتبقي يظل قائما مهما كانت المساحة<sup>1</sup>.

-عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوع ملكيته، فهذا الشرط القديم في القانون الفرنسي و قد نقله المشرع الجزائري في المادة 23 من القانون 48/76 وهو شرط تقتضيه طبيعة الأشياء فالإدارة لا تكون ملزمة بشراء الجزء المتبقي إذا كان هذا الجزء ملتصقا بقطعة أخرى يملكها الشخص المنزوع ملكيته ، لأن القيمة النفعية و الإستعمالية لهذه القطعة تبقى قائمة و هي الأساس الشرعي لحق طلب البيع<sup>2</sup>

### المبحث الثاني : الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء أو الإيجار

تتناول في هذا المبحث حق الإسترجاع وأولوية الشراء أو لا يجار(المطلب الأول) ، ثم إجراءات ممارسة هذا الحق(المطلب الثاني).

### المطلب الأول : الحق في إسترجاع الأملاك المنزوعة

يستطيع المالك الأصلي للقطعة المنزوعة أن يطلب إسترجاعها تطبيقا للمادة 48 من الأمر 48/76 المتعلق بتحديد قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، حيث أن المالك يمكنه

1-عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ص.638.

2-وناس عقيلة ، المرجع السابق ص.115.

الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي إنتزعت ملكيته إذا لم يتلق هذا الأخير التخصيص المقرر له أصلا من أجل المنفعة العامة.

وقد أكد ذلك قضاء المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 07 أفريل 1990<sup>1</sup> الذي قضى بإبطال قرار والي ولاية الجزائر الصادر في 07 جوان 1987 المتضمن نزع ملكية الأرض المتنازع عليها.

إذا وطالما أنه من الثابت في هذه القضية أن الأرض المتنازع عليها و التي إنتزعت ملكيتها من اجل المنفعة العامة لم تتلق التخصيص المقرر لها خلال مدة (05) خمس سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كمال نص عليه القانون<sup>2</sup>، و من ثم فإن القرار المطعون فيه يكون قد حرق القانون مما يستوجب إلغاؤه.

وقد تم تنظيم هذا الحق في القانون 11/91 بمقتضى المادة 32 حيث نصت بأنه : "إذا لم يتم الإنطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالقرارات المعنية يمكن ان تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق . وفقا لهذه المادة فإن ممارسة هذا الحق مرتبط بإدارة المنزوع ملكية وحده ، ومن ثم يمكنه أن يتغاضى عن هذا الطلب حتى ولو لم تباشر الإدارة الأشغال في حدود الميعاد الذي يحدده قرار إعلان المنفعة العامة خلال أربع سنوات<sup>1</sup>.

و النتيجة التي تترتب عن الإقرار للمنزوع ملكيته بسلطة تقديرية في طلب إستعادة الأملاك المنزوعة ملكيتها، كما أن الإدارة لا يمكنها من الناحية القانونية أن تلزمه باسترداد مبلغ التعويض المتحصل عليه من جراء نزع الملكية مقابل تنازلها له من جديد عن هذا العقار إذا لم يرغب في ذلك.

غير أنه يلاحظ أن المادة 32 من القانون 11/91 جاءت خالية من أية إشارة للميعاد الذي يمكن للمنزوع ملكية أن يطلب في نطاقه إستعادة أملاكه المنزوعة إذا لم تخصص للمنفعة

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا رقم 71121 بتاريخ 07-04-1990، المجلة القضائية رقم 4 سنة 1990 ص 239

<sup>2</sup> أنظر المادة 48 من الأمر رقم 76-48 حيث تنص " إذا لم يعين للعقارات التي نزع ملكيتها المقرر لها خلال 5 سنوات أو نزع عنها هذا التخصيص جاز للمالكين القدماء أو حلفائهم على العموم أن يطلبو إعادة البيع لهم خلال 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العامة.

1-انظر نص المادة 10 فقرة 02 التي تنص على : "كما يجب ان يبين الاجل الاقصى المحدد لانجاز نزع الملكية ولا يجب ان يتجاوز هذا الاجل اربع سنوات"

العامّة في حالة عدم إستمرار الإدارة في المشروع الذي من أجله نزعت ملكيته منه، خلافا لموقف المشرع في القانون القديم 48/76 الذي أخضع تقادم هذا الطلب إلى ميعاد بعد 15 سنة كما نصت عليه المادة 48 على أنه : " إذا لم يعين للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات أو نزع عنها ذلك التخصيص جاز للمالكين القداماء أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا البيع لهم خلال مهلة 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العامة " ، مع مراعاة أحكام القانون رقم 73/71 المؤرخ في 1971 المتضمن الثورة الزراعية و النصوص التابعة له ، يعاد بيع العقارات إلى مالكيها القداماء و التي كانت أرضا زراعية أبان نزعها.

### المطلب الثاني: الحق في أولية الشراء أو الإيجار.

إن حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار غير مستمدة من عدم تخصيص العقارات على النحو الذي سبق ذكره ، وإنما هو مستمد من حق الإدارة في التخصيص إذ يمكن للإدارة أن تطرح للإيجار العقارات التي تم نزعها وفد حصر القانون الفرنسي ذلك في الأراضي الفلاحية (الفقرة الثالثة) من المادة 34 من قانون 23 أكتوبر 1958.<sup>1</sup>

وفي هذه الحالة يكون للمالكين وذوي الحقوق حق الأولوية في الإيجار، وكذلك الأمر بالنسبة لبيع العقارات المنزوعة ، و الفرق بين هذه الحالة و حالة الإستعادة لعدم التخصيص هو أن المالك يخاصم هو أن المالك يخاصم الإدارة بعدم تخصيصها للعقار ويطلب حق الإستعادة أما في الحالة الثانية فإن الإدارة هي التي تبادر بإخطار المالك في أنها تنوي بيع أو تأجير العقار الذي تم نزعه وذلك في التسيير العادي لأموالها و تخطره بأن له الحق في أولوية الشراء أو الإيجار.

ومع ما يطرحه نص المادة 32 من قانون نزع الملكية الجديد من عدم الدقة<sup>2</sup>، وغياب المراسيم التطبيقية فإن قضاء المحكمة العليا في الجزائر يتراوح إستعمالها بين ثلاث مصطلحات إعادة البيع، وحق الإستعادة و إعادة التنازل ، و عليه فإن المحكمة العليا في الجزائر لم تستقر بعد على حسم مسألة الإختصاص للبت في طلب الإستعادة أو إعادة الشراء أو تنازل الإدارة .

<sup>1</sup>-أنظر عزت صديق طنوس ، المرجع السابق ص 116

<sup>2</sup>-أنظر نص المادة 32 من قانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المرجع السابق.

ويتحلى من القرار الصادر في 17/01/1993 الذي نقض بالتصريح بإبطال المقرر المطعون فيه و بالتالي الأمر بإعادة البيع للطاعن القطعة الأرضية المنزوعة الملكية و قد كان موضوع القضية هو عدم تخصيص عقار نزعت ملكية لمدة زادت عن 5 سنوات.

إن المحكمة العليا حكمت بطلان قرار إداري كان قد صدر سنة 1975 في حين أن عدم التخصيص ليس سببا من أسباب بطلان القرار و إنما هو سبب لحق الإستعادة ، و الجديد في هذا القرار هو الأمر بإعادة البيع مما يعني أن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا قد استبعدت إختصاص القضاء المدني بالفصل في موضوع حق الاستعادة.

وما يلفت الانتباه في هذا القرار أيضا أنه طبق قانون نزع الملكية الفرنسي الصادر بتاريخ 23/10/1958 الذي يسمح بامتداد أحكام الأمر رقم 58/997 المتضمن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة إلى الجزائر، محتسبا مدة الاستعادة 30 سنة، معللا ذلك بكون القرار - أي قرار نزع الملكية - صدر في 11/07/1975 قبل صدور قانون نزع الملكية في الجزائر منه 1976.

وبالرجوع إلى فقه القانون الإداري فإن إبطال قرار إداري يرد الطرفين إلى ما كانا عليه قبل إصداره مع التعويض عن الأضرار المترتبة عن القرار الذي يكون. أما حق الإسترجاع فهو يصب في عقد وفقا الأشكال القانونية و يتحدد الثمن و يدفع وهو ثمن لإعادة البيع و ليس تعويضا من المنزوع ملكية للإدارة<sup>1</sup>.

### المبحث الثالث : إجراءات طلب نزع ملكية الباقي وممارسة حق الإسترجاع:

إجراءات طلب نزع ملكية الباقي تعتبر من التصرفات القانونية التي يحددها صاحب الملكية، طبقا لإجراءات قانونية، فإذا كان نزع الملكية لا يتناول إلا جزءا من عقار مبني و كان الجزء الباقي غير قابل للإنتفاع به بسبب فقدان العقار المنزوع ، فطبقا لنص المادة 23 من القانون القديم (76-48) يجوز لمن نزعت منه ملكية أن يطلب نزع الملكية الباقية(المطلب الأول).

وكذا بالنسبة لطلب إسترجاع العقار الذي إنتزع منه لعدم تخصيصه لمدة محددة طبقا للمادة 48 من القانون القديم الحصول على إعادة التنازل لفائدته (المطلب الثاني) .

### المطلب الأول : إجراءات طلب نزع ملكية الباقي.

1 - أنظر نص المادة 54 من الأمر رفع 997/58 المؤرخ في 23/10/1958 المتضمن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في الجزائر  
الجلية القضائية للمحكمة العليا العدد 30 سنة 1993 صفحة 237 و 238

يقدم طلب نزع ملكية القطعة الباقية من العقار من طرف المالك أو المالكين على الشيوخ لكن المشكل القانوني الذي يطرح هو عن ما يتعدد المالكون لقطعة مشاعة و تكون هذه القطعة مثقلة بحقوق الغير كالمستأجرين و المزارعين، ففي هذه الحالة فإن موافقة المزارعين و المستأجرين غير لازمة لهذا البيع ، لأنهم يحتفظون بحقوقهم الناجمة عن حرمانهم من الإستعمال في مواجهة الإدارة نازعة الملكية وذلك لأن نزع الملكية - كقاعدة عامة - لا يرد على حق الإيجار وحده وإنما يرد عليه بالتبعية لنزع ملكية العقار أما موافقة المالكين على الشيوخ فهي لازمة و ضرورية لأن الطلب يعتبر من قبيل التصرف و حق طلب بيع الجزء الباقي هو حق شخصي إذا لم يستعمله صاحبه فلا يجوز لورثته المطالبة به<sup>1</sup> .

أما القانون الجزائري القديم (48/76) المتعلق بتحديد قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، فقد نصت المادة 23 منه على أن طلب نزع الملكية يقدم خلال 15 خمسة عشرة يوما من التبليغ المنصوص عليه في المادة 13<sup>2</sup> .

ويستوحي من النص القانوني في التشريع الجزائري أن ميعاد 15 خمسة يوما لا يلزم الإدارة و إنما يلزم المعنى بنزع الملكية فإذا قدم الطلب بعد فوات هذا الأجل فإن للإدارة الحق الكامل في رفض الطلب شكلا و لاشيء في القانون يمنعها من قبوله إذ أن الأمر لا يتعلق بالنظام العام.

ولم يحدد القانون شكل الطلب هل يتم عن طريق إخبار الإدارة بواسطة رسالة مضمنة أم عن طريق إبداء الرغبة أثناء التحقيق الجزئي أو عن طريق العقد غير القضائي (عن طريق محضر) و لمن يجب أن يوجه طلب النزع هل للإدارة أم للمحافظ المحقق أم للقضاء؟.

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

وإذا كان الأمر رقم 48/76 المتعلق بتحديد قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية قد حدد في المادة 23 منه مدة 15 يوما تسري إما من يوم تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية وإما من يوم تبليغ قرار نزع الملكية<sup>3</sup> وهو ما يعني أن القانون القديم قد أعطى لطالب نزع الباقي فرصتين

<sup>1</sup> أنظر نص المادة 23 من الأمر 78/76 السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر نص المادة 13 من نفس الأمر .

<sup>3</sup> أنظر المادة 13 من القانون رقم 48/76، المرجع السابق

فقط إحداهما تغني عن الأخرى، في حيث أن المشرع الفرنسي أعطاه فرص متعددة القرارات المبلغة له أثناء مباشرة إجراءات نزع الملكية طبقا للقانون نزع الملكية.

فإذا أبدى صاحب العقار رغبته في التنازل خلال المدة المحددة ، فإن للإدارة الحق الكامل في دراسة الطلب و التأكد من إكمال الشروط الموضوعية لذلك و التي سبق ذكرها في المطلب الأول و الثاني من المبحث الأول من هذا الفصل، وهي عدم إمكانية الإنتفاع العادي بالجزء المتبقي و نسبة مساحتها بالنسبة للقطعة المنزوعة ، فإذا اكتملت هذه الشروط فإن قبول الطلب يصبح ملزما للإدارة.

بقي لنا أن نشير أن قانون نزع الملكية الجديد (11/91) قد أورد في الفصل السابع منه أحكاما مختلفة تحت هذا العنوان نصت المادة 31 على مايلي : " إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجر عنه تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع إنجازها يجب أن تتحدد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شرط ضم الملكيات المعنية"، وقد توحى عبارة " ضم الملكيات المعنية" الواردة في النص على أنها نزع الباقي من القطعة، غير أن الأمر على خلاف ذلك ، فهذه المادة تعني القطع المجاورة وليس القطع المجزأة، هذا من جهة و من جهة أخرى فإن ضم الملكيات المجاورة هو إجراء تقوم به الإدارة من تلقاء نفسها ، في حين أن نزع ملكية الباقي يتم بطلب من المعني بالأمر ووفق الشروط السابق ذكرها، كما أن المادة 22 لم تترك مجالاً لأي لبس إذن فما هي مكانة المادة 31 وما المقصود بها ؟

إذا رجعنا إلى الأمر الصادر عام 1976 المتعلق بتحديد قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، فإننا نجد نفس المضمون في نص المادة 34 و التي جاء فيها ما يلي : "إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية يفضي إلى التعديل الحسي في هيكل القطع المجاورة للمنشأة المقصودة أمكن الشروع بإجراءات ضم الملكيات المعنية"

وقد جاءت هذه المادة في الباب الخامس تحت عنوان (العمليات المركبة) في حين أن القانون الجديد 11/91 لم يأت بأي نص يخص العمليات المركبة ماعدا نص المادة 31 التي جاءت منعزلة و تحت عنوان الأحكام المختلفة ، إذن فهذا القانون لم يأت بأي إجراء معين حول الكيفيات التي يتم بها تقديم بيع الباقي من القطعة ، و هو الأمر الذي دعانا إلى الرجوع إلى القانون القديم لاسيما المادة 23 وما بعدها.



ومهما يكن فإن القانون الجديد خال من إجراءات طلب نزع الباقي من الملكية المنزوعة و خال كذلك من أحكام تتعلق بالعمليات المركبة و التي نصا عليها القانون القديم و هي العمليات التي تتعلق بعدة أشخاص في الباب الخاص منه.

### المطلب الثاني : إجراءات ممارسة حق الإسترجاع.

تطرقنا فيما سبق إلى المادة 32 من القانون 11/91 المتعلق بتحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية التي جاءت مقتضبة ولم تحدد حتى المدة التي يتعين فيها على الإدارة تخصيص العقار المنزوع ولم يرد حتى في المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتعلق بتحديد كيفية تطبيق القانون 11/91 أي شيء عن كيفية تطبيق هذه المادة ، وهو الأمر الذي يلزمنا بالرجوع إلى المصدر التاريخي لهذا القانون و البحث عن إجراءات ممارسة هذا الحق.<sup>1</sup>

و يجدر بنا هنا التمييز بين حق الإسترجاع لعدم التخصيص و حق أولوية الشراء أو الإيجار الذي تبادر الإدارة بإعلان عنه.

### الفرع الأول : إجراءات الإسترجاع لعدم التخصيص.

إن القانون الجزائري لم يحدد أي شكل لتقديم طلب الإستعادة و لم ينص على إجراءات الإسترجاع لعدم التخصيص لا في القانون القديم ولا في القانون الجديد و لا حتى في المرسوم التنفيذي 186/93، ولعدم وجود أي شكل لتقديم طلب الإستعادة فإن القضاء يبدو أنه مستقر على إسناد الإختصاص للغرفة الإدارية ، طبقا لقرار المحكمة العليا بتاريخ 1984/05/26 تحت رقم 36595 و الذي جاء فيه : "ولما كان ثابتا - في قضية الحال - أن الأرض المتنازع عليها و التي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تنلق التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما يقتضيه القانون ، فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد خرقا للقانون و للمالك الذي إنتزعت ملكيته الحصول على إعادة التنازل لقائمه عن الملك الذي إنتزع منه".<sup>2</sup>

أما القانون الفرنسي فلم يحدد هو الآخر أي شكل لتقديم طلب الإستعادة فالمهم عند القضاء الفرنسي أن يتم تبليغ الإدارة التي قامت بنزع الملكية كتابة بالرغبة في إستعادة العقارات التي لم

<sup>1</sup> وناس عقلية، المرجع السابق، ص 122.

2- انظر قرار المحكمة العليا رقم 36595 الصادر في 1984/05/26 المجلة القضائية 1990 عدد 1 ص 192.

تخصص و يمكن أن يتم ذلك في شكل إتفاق ودي و يأخذ شكل عقود القانون الخاص و العقود الإدارية.<sup>1</sup>

وبعد تبليغ الإدارة بطلب الإستعادة ، فإن القانون لم يحدد أجلا يتعين فيه على الإدارة الرد ، و لكنه حدد أجلا لرفع الدعوى و هو مدة شهرين تسري ابتداء من تاريخ رفض الطلب من طرف الإدارة و ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية .

### الفرع الثاني : إجراءات ممارسة حق أولوية الشراء أو الإيجار

عندما تقرر الإدارة التصرف في الأملاك المنزوعة تبدأ في الإجراءات ، حيث تقوم بتبليغ المالكين القدامى أو ذوي الحقوق على وجه العموم بقرارها بإعادة بيع الأملاك المنزوعة و تطلب منهم الإفصاح عن رغبتهم في ممارسة حق الإستعادة أو التنازل عنه ، و نفس الإجراء يتم بالنسبة للأملاك التي يراد تأجيرها من طرف الإدارة ، و يجب أن يتم التبليغ أولا برسالة مضمنة ، فإذا لم يتم الإتصال يعاد التبليغ عن طريق المحضر القضائي ، و يجب أن يتضمن التبليغ مايلي :

- تحديد مفصل للقطع الأرضية المراد التنازل عنها.
- إخبار المعنيين بأن عليهم تقديم عروضهم المالية للشراء أو الإيجار خلال شهرين من تاريخ هذا التبليغ و إلا أعتبر تنازلا منهم عن ممارسة حق الإستعادة .<sup>2</sup>
- وإذا تعذر تحديد العنوان للمعنيين أو ذوي حقوقهم فيجب أن ينشر الإعلان في كل بلدية تقع فيها القطع المزمع إعادة بيعها أو تأجيرها وينشر نفس الإعلان في إحدى جرائد الإقليم الإداري كما يجب يتضمن المعلومات التي يتضمنها التبليغ عن طريق المحضر القضائي.
- ويمكن أن يثور نزاع ليس فقط حول ثمن إعادة البيع و إنما أيضا على حق الإستعادة ذاته فإن أثير النزاع حول الثمن ، فإن الجهة القضائية المختصة تبث في الموضوع و هي غير ملزمة بتقدير الثمن وفق القواعد التي تم بها تقرير تعويض نزع الملكية ، فحق الإستعادة هو تنازل عادي غير أن القضاء في فرنسا يعتمد معيارا لتقدير الثمن عن طريق الموازنة بين العرض الذي تقدم به طالب الإستعادة و التعويض الذي تلقاه عند نزع الملكية ، أما إذا أثير النزاع حول إكتمال أو عدم إكتمال شروط حق الإستعادة ، فإن القضاء المدني هو المختص في تحديد الثمن، ولكنه يبقى غير مختص في تفسير قرارات الإدارة ، و بالتالي فإن النزاع يتفرع إلى فرعين :

1-Jaqueline Morand DEVILLIER , ibid ,p47

2 وناس عقلية ، المرجع السابق، ص 123.

- 1- منازعة إدارية يعتبرها القضاء الفرنسي مسألة أولية، و فيها يفصل القضاء الإداري في مسألة الشروط القانونية لحق الإستعادة أو عدم إكتمالها و الأمر كذلك في القانون الجزائري .<sup>2</sup>
- 2- منازعة مدنية حول تقدير الثمن تطرح على القضاء المدني ، و إذا رفعت الدعوى أولا أمام القضاء المدني فإنه لا يحكم برفضها وإنما يؤجل الفصل فيها إلى حين الفصل في الجانب الإداري من طرف الجهة القضائية الإدارية.
- 3- وإذا تم البث القضائي في ثمن الإستعادة أو (إعادة الشراء) فيجب على طالب الإستعادة أن يتم إبرام العقد خلال شهر من تاريخ التحديد النهائي للثمن و أن يدفع الثمن و إلا سقط حقه في ذلك.

أما إذا وقع التماطل من طرف الإدارة أو أثارت بعض الصعوبات فإن المعني يقوم بإعداد الإدارة عن طريق رسالة مضمنة أو عقد غير قضائي و يقدم لها عرضا حقيقيا لنفع الثمن. وإذا كان القانون لم يحدد أجلا معيناً للإدارة و لا جزاء يترتب عن تماطلها في إبرام عقد إعادة الشراء ، فإن إستيفاء المعني للإجراءات السابقة يمكنه من إبداء الوثائق أمام الموثق لحصرها وترتيب الأثر القانوني عليها و هو نقل الملكية .

ويستفيد طرفي العقد في إعادة الشراء من مجانية الرسوم.

وكما سبق القول فإن المشرع الجزائري لم يتناول هذه الإجراءات لا في القانون القديم (48/76) و لا الجديد (11/91) ، علما بأن النصوص القانونية في الموضوع تكاد تكون متطابقة في اللفظ مع القانون الفرنسي ، وهو ما يعني أنه يتعذر على من يدرس قانون نزع الملكية الجزائري بصفة عامة وأحكام حق الإسترجاع بصفة خاصة أن يتوقف على قصد المشرع إلا بالرجوع إلى القانون الفرنسي لسنة 1958 و الذي ظل يطبق في الجزائر حتى السنين الأخيرة<sup>1</sup>.

غير أن الإدارة و القضاء لا يمكنها توحيد إجراءات ممارسة حق الإسترجاع إلا على أساس نص تشريعي أو مر سوم تنفيذي ، وغياب مثل هذا النص يعتبر فراغا قانونيا يصعب من مهمة الإدارة و يرهق الشخص الذي يطلب إستعادة ما نزع منه للأسباب السابقة الذكر.

<sup>2</sup> احمد محيو ، المنازعات الادارية، ترجمة فائر الحق وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجزائرية، 1983 ص 122

<sup>1</sup> أنظر آخر تطبيق للقانون الفرنسي هو سنة 1993 بقرار للمحكمة العليا رقم 08 بتاريخ 17/10/1993 عدد صفحة 233 و

الذي سبقت الإشارة إليه في المطلب الثاني للمبحث الثالث من هذا الفصل.

# خاتمة

ختاما لقد حاولنا في هذه الدراسة عرض وبوضوح أهم الحقوق التي يتمتع بها المالك أو صاحب الحق العيني المنزوع من اجل المنفعة العمومية قبل و بعد عملية نزع الملكية ، أين يعد الحق في التعويض من أهم هذه الحقوق باعتباره من الضمانات المقررة للمنزوعة ملكيته تجاه الإدارة نازعة الملكية.

و نظرا لطبيعة و خصوصية الموضوع ركزنا وبشيء من التفصيل على هذا الحق بالذات نظرا لأهميته وكثرة المنازعات المتعلقة به من جهة ومن جهة أخرى لقلة القضايا المطروحة على الجهات القضائية بخصوص حقوق المالك الأخرى(الحق في الاسترجاع والحق في طلب نزع الباقي غير المستعمل).

وعلى العموم فقد وصلت بنا معالجة هذا الموضوع إلى استخلاص النتائج التالية :

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

- إن إجراءات نزع الملكية هي إجراءات إدارية بحتة بدءا من مرحلة التصريح بالمنفعة العمومية ، و مرورا بتحديد قيمة الأملاك العقارية المزمع نزع ملكيتها ثم تحديد التعويض اللازم دفعه للمالك الأصلي إلى غاية إجراءات تسجيل الملك المنزوع في سجلات أملاك الدولة ، و هو الأمر الذي يتضح من خلاله تقليص إن لم نقل إلغاء دور القضاء في العملية ، مما ينجم عنه صعوبة التعامل مع قضايا النزاع في هذا المجال ، خاصة القضايا المتعلقة بحقوق المالك.

- أن تقدير التعويض في النظام الجزائري يعتمد على المعاينة الغير مباشرة للأملاك المطلوب نزع ملكيتها، فسواء التقدير الذي تحدده الإدارة أو القاضي، فإن التوصل إليه يتم بالاعتماد على ما يرفع لهما من معاينات مادية وملاحظات لكونهما لا يقومان بالمعاينة الميدانية المباشرة لهذه الأملاك، فالعون المقيم لدى مديرية الأملاك الوطنية يعتمد على الأعمال التي أنجزها المحافظ المحقق، وكذا العون التابع لمديرية أملاك الدولة ، في حين أن القاضي يعتمد على الخبرة التي أمر بها ولا يخرج لمعاينة العقارات والحقوق العينية العقارية المعنية بالنزع، ولهذا الأسلوب تأثير سلبي على تقدير التعويض

- العادل والمنصف لأنه لا يمكن للمعلومات المدونة على الأوراق أن تعطي وصفا دقيقا لطبيعة العقار وبالتالي تقييمه، على عكس المعاينة المباشرة للأمالك المعنية.
- أن الإدارة كثيرا ما تخالف إجراءات نزع الملكية فتقوم مباشرة بالاعتداء على العقار وتشرع في إنجاز المشروع العمومي خارقة بذلك المبادئ التي جاء بها الدستور وكرسها القانون المنظم لعملية نزع الملكية.
- و عليه نقترح مراجعة قوانين نزع الملكية بمراعاة الجوانب التالية :
- الحرص على تحقيق مبدأ التعويض العادل و المنصف و ذلك بإسناد مهمة تحديد التعويض إلى جهة مستقلة عن الإدارة تراعي القيمة الحقيقية للعقار قبل مراعاة الخزينة العمومية للدولة .
- إشراك القضاء في كل مراحل إجراءات نزع الملكية و تقاسم الأدوار سويا مع الإدارة التي تحتكر كل السلطات و المهام في هذا المجال .
- مراعاة حماية الملكية الخاصة التي يكرسها الدستور ، و التي تفرض احترام حقوق المالك المنزوعة ملكيته لغرض المنفعة العمومية .
- تبسيط الإجراءات الإدارية للعملية بصورة يراعى فيها حق المالك بنفس الأهمية التي يراعى فيها إنجاز المشروع العام .
- في الأخير ينبغي أن نذكر بان هذه الدراسة اقتصرت على جانب واحد من الجوانب الهامة في إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العممة يتعلق بحقوق الملك المنزوعة ملكيته ساء قبل أو بعد إجراء عملية نزع الملكية ، و قد تم خلال هذه الدراسة عرض و تحليل و مناقشة بعض النقاط الأساسية المرتبطة بهذه الحقوق وكذا النزاعات التي قد تنجم من خلال المطالبة بهذه الحقوق .
- وانطلاقا من العرض السابق يمكن أن نختتم هذه الدراسة المتواضعة بطرح إشكالية جديدة جديدة بأن تكون محورا هاما لدراسة أكثر عمقا و تدقيقا و تخصصا في هذا المجال والإشكالية هي كالتالي :
- ما هي الإجراءات القانونية التي ينبغي التقييد بها في معالجة القضايا المتعلقة بمطالبة المالك المنزوعة ملكيته باسترجاع الباقي غير المستعمل ؟

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع والمصادر

أ) المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتب :

01-الكتب العامة

- 01- ابراهيم عبد العزيز شيحا ،الوسيط في مبادئ أحكام القانون الإداري الدار الجامعية، بيروت، 1997.
- 02- حمدي باشا عمر ،القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر2005.
- 03- محمد رفعة عبد الوهاب، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء الإلغاء قضاء التعويض وأصول الإجراءات، منشورات الحلبي الحقوقية طبعة الأولى سنة2005.
- 04- د. سعيد مقدم، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر ، الطبعة 1992.
- 05-عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ج 2، نظرية الدعوى الإدارية، الطبعة الثالثة، 2004،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر.
- 06- د. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول دعوى الإدارية) ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر1994.
- 07- د. رشيد خلوفي، القضاء الإداري، (تنظيم واختصاص) ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر2002.
- 08- مولاي بغداددي ملياني،الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلبي .
- 09- د. بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغداددي الطبعة الأولى2009.



- 10- صوفيا شرادو رياض دنش، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، منازعات التعويض، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثالث 2006.
- 11- محمد الحبيب الطيب ، إجراءات تجارية التعويض، الإستحقاق في القانون الوضعي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1998.
- 12- زهية كريسي، تعليق على القرار القضائي لمجلس الدولة رقم 12419. المؤرخ في 2003/12/16، منشور مجلة الدولة، العدد 5 سنة 2004.
- 13- د. سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام (دراسة مقارنة) دار الفكر العربي.
- 14- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2002.
- 15- عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج 8 ، دار التراث العربي ، دون الطبقة، بيروت، لبنان 1967.
- 16- أحمد محيو، المنازعات الإدارية ترجمة فائز نجق بيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية ، دون الطبعة ، الجزائر، 1983.

## 02-الكتب الخاصة:

- 01- أنور طلبة، نزع ملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، دون سنة طبع.
- 02- د. عبد الحكم فودة ، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتاب القانونية مصر 1992.
- 03- مقداد كورغلي، دراسة بعنوان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية منشور بالمجلة القضائية ،وزارة العدل، الجزائر، العدد 2 سنة 1996.

## قوانين:

1. الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 30/12/1975 العدد 104.

2. الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1396 الموافق لـ 25 ماي 1976 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم بالقانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991.
3. قانون 09/09 المؤرخ في 08/01/1991 المحدد للقواعد المطبقة على بعض أحكام القضاء الجريدة الرسمية، عدد 02 الصادر في 09/01/1991.
4. المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27/07/1993 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة؛ الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 01/08/1993 الأمر رقم 58/997 المؤرخ في 23/10/1958 متضمن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في الجزائر، المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 03 سنة 1993.
5. القانون الدستوري الجزائري المؤرخ في 26/11/1996 الجريدة الرسمية المؤرخة في 08/12/1996، العدد 76.
6. قانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر ج ج رقم 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.

#### القرارات:

1. قرار المحكمة العليا رقم 71121 بتاريخ 07/04/1990 المجلة القضائية رقم 04 سنة 1990.
2. قرار المحكمة العليا رقم 36595 الصادر في 26/05/1984 المجلة القضائية 1990 عدد 01.
3. القرار رقم 186808 المؤرخ في 01/04/2000 بين المؤسسة الوطنية للرخام (وحدة مقلع) ضد ( م . خ ) مجلس الدولة.

#### رسائل ماجستير:

- 1-بودريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية، قانون الجزائري والمقارن رسالة ماجيستر، معهد الحقوق، جمعة الجزائر 2002.
- 2-براحيلة الزوبير، التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر في قانون العقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة.
- 3-محمد زغدأوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري المفهوم و الإجراءات ، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة قسنطينة.
- 4-لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، رسالة ماجيستر جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق 2007.
- 5-عزت صديق طونيوس، نزع الملكية للمنفعة العامة ، دراسة مقارنة رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة عين الشمس 1988.

المجلات:

- 01-مجلة مجلس الدولة العدد 2 سنة 2002.
- 02-مجلة مجلس الدولة، العدد 4 سنة 2003.

II) المراجع باللغة الفرنسية:

- 1-Jaque Ferbas et georges salles، d'expropriation et évaluation des biens d'actualité juridique، 2<sup>eme</sup> édition، 1974.
- 2-Jaqueline Morand DEVILLIER، cours de droit administratif des biens، Montchrestien، Paris، 1999.
- 3-Jean Marie Auby et ducos-ader، droit administratif، 2<sup>eme</sup> édition dalloz 1970.