

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

الاستيلاء المؤقت على العقار بين تحقيق المنفعة العامة وحماية
الملكية العقارية الخاصة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي
في مسار الحقوق تخصص قانون عقاري

إشراف:

د. جيدور حاج بشير

إعداد الطالبين:

قاجة خولة

قليل ابتسام

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا	أستاذ محاضر (ب)	د. بابا واسماعيل يوسف
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر (ب)	د. جيدور حاج بشير
عضوا مناقشا	أستاذ مساعد (ب)	أ. زرياني عبد الله

السنة الجامعية :

1438هـ-1439هـ / 2017م-2018م

بِاسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ مَهْدًا وَسَلَّكَ لَكُمْ فِيهَا سُبُلًا وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجْنَا بِهِ أَزْوَاجًا
مِّنْ نَّبَاتٍ شَتَّى "

صدق الله العظيم

الآية 53 من سورة طه.

شكر وعرّفان

قال الله تعالى " لئن شكرتم لأزيدنكم ۗ " صدق الله العظيم

أتقدم بالشكر والعرّفان إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة
أشكر كل الأساتذة الأفاضل بجامعة غرداية وأخص بالذكر أساتذة كلية الحقوق والعلوم
السياسية فلهم كل الفضل لوصولنا لمرحلة ختام الماستر
كما أشكر أستاذنا المشرف الدكتور جيدور الحاج بشير
الشكر في الأخير إلى كل من ساهم في إنجاز عملنا المتواضع هذا من قريب أو بعيد
راجين من الله تعالى أن يجزيكم عنا جزيل الأجر والثواب.

الآية 07 من سورة إبراهيم.

إهداء

نهدي عملنا المتواضع هذا لجامعة غرداية كلية الحقوق والعلوم السياسية

راجين من الله أن نكون قد أثرينا مكتبة تخصصنا بهذا الإنجاز

وأن يستفيد به الطلبة في مجال تخصص العقاري

كما نهدي عملنا هذا إلى كل من مدنا بيد العون في إنجازه

من قريب أو بعيد

فلكم منا فائق التقدير والاحترام

خولة

ابتسام

قائمة المختصرات

الاختصار	المصطلح
ق م	القانون المدني
ج ر	الجريدة الرسمية
ق إ م إ	قانون الإجراءات المدنية والإدارية
ق ت ع	قانون التوجيه العقاري
ق ن م	قانون نزع الملكية

المخلص

إن الاستيلاء المؤقت على العقار هو إجراء إداري استثنائي، تلجأ إليه الإدارة في الحالات الاستعجالية بتوفر شروطه حسب ما نصت عليه مختلف التشريعات المقارنة، كما أن المشرع الجزائري أيضا يمكنه اللجوء إليه حسب أحكام القانون المدني حيث بين الحالات والكيفيات التي يتم بها الاستيلاء وطريقة التعويض.

يمس الاستيلاء المؤقت على العقار الملكيات العقارية الخاصة بالأفراد مساسا مباشرا فهو بهذا يشبه العديد من الأنظمة المشروعة الأخرى، التي يتم من خلالها السماح للإدارة بالاستيلاء على الملكيات العقارية بصفة مؤقتة أو نهائية، على غرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أو الشغل المؤقت أو الدائم أو نظام المصادرة والتأميم، إلا أنه حتما يختلف في جوهره عن كل هذه الأنظمة.

لقد منح المشرع للأفراد ضمانات لحماية ملكياتهم العقارية، من خلال ما وفره لهم ضمن الحماية الإدارية حيث يمكن لهم استرجاع العقار بعد نهاية عملية الاستيلاء المؤقتة عليه. كما أن عملية الجرد التي تكون قبل بدأ عملية الاستيلاء وبعد انتهائه ضمانا للأفراد للحصول على تعويض: أولا عن عملية الاستيلاء في حد ذاتها كما تضمن لهم تعويض آخر في حال تلف العقار أو نقص من قيمته بعد انتهاء الاستيلاء المؤقت.

أما في الحماية القضائية، فقد ضمن المشرع الجزائري وكغيره من التشريعات للأفراد رفع دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت، وهذا في حالة شابه عيب من العيوب. كما لهم رفع دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء في حال كان القرار معرضا أصلا للإلغاء وهي كدعوى استعجالية، وأخيرا لهم رفع دعوى التعويض في حال كان هناك ضرر حاصل.

Abstract

The temporary requisition of the property is an exceptional administrative procedure used by the Department in cases of emergency, provided that its conditions as stipulated by the various legislations and the Algerian legislator also in the civil law, between the cases and the modalities of the requisition and the method of compensation.

The temporary requisition of property directly affects individuals' real estate properties. This is similar to many other legitimate systems by which the administration is allowed to seize property either temporarily or permanently, such as expropriation for public benefit, temporary or permanent employment, And nationalization, but inevitably differs in essence from all these systems.

The legislator gave individuals guarantees to protect their real estate property through the provision of administrative protection, where they can recover the property after the end of the temporary requisition. The inventory process, which is before the start of the takeover and after its completion, As well as other compensation in the event of damage or depreciation of the property after the end of the temporary requisition.

In the case of judicial protection, the Algerian legislator, like other legislators, has the right to file an action for annulment of the temporary seizure decision. This is in case of a defect, and they may file an action to suspend execution of the expropriation decision if the decision is originally subject to cancellation, They may file a claim for compensation in case the compensation is unfair.

مقدمة

مقدمة:

لقد اهتمت تشريعات الدول بموضوع حقوق الأفراد العامة والخاصة، ومن أهم هذه الحقوق أن دساتيرها اعترفت بحق الملكية الخاصة للأفراد وكرسته، سواء أكانت ملكية لأموال عقارية أو منقولة.

فبعد أن كانت الأنظمة الاشتراكية تضيق من نطاق الملكية الخاصة وتجعل عليها العديد من العوائق على حساب الملكية الجماعية والعامة لوسائل الإنتاج، جاء النظام الرأسمالي ليفتح المجال أمام الملكية الفردية ويجعل لها أطرا وأساسا تحميها وتكرسها، وصارت بذلك حقا من حقوق الفرد كحقه في الحياة وما شابه ذلك.

يعد حق الملكية من أهم الحقوق التي أعترف بها للأفراد، فللملكية وظيفة اجتماعية هامة تهدف إلى إشباع حاجة الفرد في المجتمع وهذا خاصة بعد ظهور المذهب الاجتماعي بتطور الفكر الحديث فهي حق دائم لا يسقط بمجرد عدم استعماله إذ أنه لا يسقط بالتقادم وبذلك هو حق مطلق لصاحبه يستعمله كيف شاء وله في ذلك التمتع بسلطات غير محدودة المتمثلة في حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في الشيء محل الملكية.

ولأن حق الملكية هذا لا يكون على إطلاقه، فأغلب التشريعات المعاصرة وضعت قيودا عليه فالفرد المتواجد ضمن حدود الدولة يكون لهذه الأخيرة حماية له تحقيق بعض المصالح من أجل المنفعة العامة، وهنا الزامية وضع حد أولا بين تحقيق المصلحة العامة التي تعتبر الدولة حامية لحقوقها وتكريسا لخدمة المرفق العام الذي يحقق النفع لصالح العام وثانيا من جهة أخرى حماية الملكية الخاصة للأفراد كونها تحمي الحقوق للفرد وتكرسها.

فتكون الدولة صاحبة الامتياز والسلطة على الأفراد حين تحقق المصلحة العامة للجميع، وفي نفس الوقت حامية الحمى حين تحترم حق الملكية الخاصة للأفراد وتقده.

في كثير من الأحيان تصطدم الدولة - الإدارة - في حمايتها للملكية الخاصة مع تحقيقها للمنفعة العامة في نفس الوقت فكما التقت المصلحتين وجب التضحية بالمصلحة الخاصة لحساب المصلحة العامة، وهذا لأن حرية الفرد وحدوده تنتهي عندما تبدأ حرية وحدود الآخرين.

في إطار حماية الملكية العقارية الخاصة، قد تلجأ الإدارة إلى المساس بهذا الحق أو التعدي عليه مؤقتاً، وهذا في إطار إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار الذي يعتبر اجراء إداريا استثنائياً، تلجأ إليه الإدارة في حالات استثنائية خاصة وفقاً لما قرره القانون وهذا بمقابل تعويض عادل من أجل هدف تحقيق المنفعة العامة.

يعد الاستيلاء المؤقت طريقاً جبرياً مقصوراً على العقارات، تمارسه الإدارة استثناءً في حالات الضرورة والاستعجال، باعتبارها صاحبة السلطة والامتياز لتحقيق منفعة عامة، فالاستيلاء المؤقت ينصب على العقار دون غيره من الأموال الخاصة بالأفراد ويمس بذلك الملكية العقارية الخاصة مساساً مباشراً.

أ- أسباب اختيارنا لهذا الموضوع وهي أسباب ذاتية محضة وأخرى أسباب موضوعية.

أولاً: الأسباب الذاتية لاختيارنا للموضوع نذكر.

01- الرغبة والميل لدراسة هذا الموضوع ومحاولة لإثرائه أكثر كونه لم ينل حقه في البحث من قبل كما هو الحال بغيره من المواضيع الماسة بالعقار.

02- إن موضوع بحثنا الاستيلاء المؤقت على العقار بين تحقيق المنفعة العامة وحماية الملكية العقارية الخاصة في صلب مجال تخصصنا في مرحلة التدرج فهو منصب على العقار وماس بحق الملكية العقارية الخاصة للأفراد.

ثانيا: الأسباب الموضوعية لاختيارنا للموضوع نذكر منها.

01- يعد موضوع الاستيلاء المؤقت على العقار من المواضيع التي لم تحضى بتقنين كافي من حيث الجانب القانوني الماس به والمنظم له ومحاولة الوقوف على أهم الإشكالات القانونية والتي آثرت في كثير من الأحيان الغموض من الناحية القانونية.

02- إن إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار يثير إشكالية مهمة حيث أن الإدارة حين تطبق هذا الإجراء من أجل تحقيق المنفعة العامة فإنها تصطدم بحق الملكية الخاصة للفرد الذي هو حق مكرس ومحمي بنصوص دستورية صريحة لذلك ارتئينا البحث في الغموض الذي يكتنف في ثناياه جراء المساس بهذا الحق عند تطبيق إجراءات الاستيلاء المؤقت.

ب - أهمية الموضوع:

يكتسب موضوع الدراسة أهمية من خلال توفر مجموعة من العوامل الرئيسية وهي:
أولاً: من الناحية الاجتماعية إن العقار يحظى بأهمية بالغة بالنسبة للأفراد داخل المجتمع كونه مصدر رزق لإشباع حاجاتهم في مجالات الحياة.

ثانياً: من الناحية الاقتصادية نجد أن الاستيلاء المؤقت على العقار يمس بالثروة العقارية وهي ذات أهمية بالغة ولها أبعاد اقتصادية تمس اقتصاد الدولة من حيث الوعاء الضريبي للعقار لجلب مداخيل أخرى لخزينة الدولة.

ثالثاً: من الناحية القانونية نقوم بتحليل مجمل النصوص القانونية واستقراءها ومحاولة فهمها واستنباط ما على الإدارة حينما تكون صاحبة سلطة وسيادة عند تطبيق إجراء الاستيلاء المؤقت وفي نفس الوقت تقوم بحماية الملكية العقارية الخاصة.

ت-الهدف من دراسة موضوع الاستيلاء المؤقت على العقار ما يلي:

01-تسليط الضوء على إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار حيث يعد اجراءا خطيرا جدا كونه يمس بالملكية العقارية الخاصة بالأفراد مساسا مباشرا من خلال تبين أطره القانونية.

02-إزالة بعض اللبس والغموض الذي يكتنف تطبيق الدولة لنظام الاستلاء المؤقت على العقارات المملوكة للخواص وتغليب المصالح العامة للأفراد على حساب مصلحة مالك العقار الأصلي فكيف يتم هذا التغليب وتوضيح أساسه.

03-تبين أهم الضمانات المقررة لحماية الملكية العقارية للأفراد في إطار إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار وتسليط جزء من الدراسة على ما تناوله المشرع الجزائري في ذلك.

ث-مشكلة الدراسة: إن اختيارنا لموضوع البحث هذا يطرح المشكلة البحثية التالية.
كيف للمشرع في الاستيلاء المؤقت على العقار أن يوفق بين تحقيق المنفعة العامة وحماية الملكية العقارية الخاصة؟

إن الإدارة في إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار تكون أمام متغيرين هامين -هما محور الدراسة-وتحاول التوفيق بينهما قدر المستطاع حيث تكون أولا في وضع صاحبة السلطة والامتياز حين تهدف بأعمالها الإدارية إلى تحقيق المنفعة العامة وهذا في مواجهة الوضع الثاني الذي فيه هي حامية الحمى للملكية العقارية الخاصة للأفراد.

لذى نطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في الموازنة بين تحقيق المصلحة العامة وحماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري؟

ومنه أمكن طرح التساؤلات الفرعية التالية:

01-ما هو مفهوم الاستيلاء المؤقت على العقار كإجراء لتحقيق المنفعة العامة؟

02-ما هو الإطار القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار؟

03- ماهي ضمانات الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري؟

04- ماهي ضمانات الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري؟
ج- فرضيات الدراسة:

من خلال موضوع بحثنا هذا نطرح الفرضيات التالية:

01- كلما زادت الحاجة إلى ممارسة الاستيلاء المؤقت على العقار كلما زادت من حجم النصوص القانونية المنظمة له وتحيينها.

02- كلما توسع نطاق الاستيلاء المؤقت على العقار بهدف تحقيق المنفعة العامة كلما زادت ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة للأفراد.

03- كلما زاد لجوء الدولة للاعتداء على الملكية العقارية بدون تعويض منصف كلما زاد اللجوء إلى القضاء.

ح- مجال الدراسة: إن لدراستنا هذه مجال زمني ومجال مكاني.

المجال الزمني: يعد موضوع الاستيلاء المؤقت على العقار من المواضيع الحديثة حيث اعتمدنا في دراستنا له بشكل كبير على قوانين تم تحديثها مؤخرا منها قانون 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية.

المجال المكاني: إن المجال المكاني لدراستنا هذه هو ما ورد في التشريعات العديدة انطلقا من الجزائر وما تناوله المشرع الجزائري وصولا إلى تشريعات مقارنة ومنها التشريع المصري دولة مصر كذا التشريع العراقي دولة العراق والتشريع المغربي بدولة المغرب.

خ- المناهج المتبعة في الدراسة: استعنا في دراستنا هذه بعدد من المناهج التي ساهمت في وصولنا إلى بسط المعلومة واستقرائها وتحليلها.

01- المنهج الوصفي¹: من خلال بيان مختلف المفاهيم المتعلقة بالاستيلاء المؤقت على العقار باعتباره إجراء هادف إلى تحقيق المنفعة العامة وهذا في معرض الفصل الأول من الدراسة في المبحث الأول منه تحت عنوان ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار.

02- المنهج التحليلي²: من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المحيطة بالموضوع واستقرائها من أجل الإحاطة التامة بالإطار القانوني له وهذا في المبحث الثاني من الفصل الأول تحت عنوان الإطار القانوني الناظم للاستيلاء المؤقت على العقار.

03- المنهج المقارن³: حين تطرقنا إلى تميز الاستيلاء المؤقت على العقار عن غيره من الأنظمة المشابهة وكذا مقارنة ما جاء به المشرع الجزائري في إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار وما جاءت به مختلف التشريعات الأخرى المقارنة في إطار المبحث الثاني من الفصل الأول.

د- أدبيات الدراسة:

¹ - المنهج الوصفي: هو طريقة من طرق التحليل والتفسير بشكل علمي منظم من أجل الوصول إلى أغراض محددة لوضعية إجتماعية ما أو هو وصف ظاهرة محددة وجمع المعلومات عن المشكلة فيها وتصنيفها وتحليلها وإخضاعها للدراسة الدقيقة.

² - المنهج التحليلي: هو المنهج الذي يستخدم للوصول إلى الكشف عن ظاهرة بواسطة إستعمال تحليل لمعطيات مقدمة وهو ينطلق من الجزء للوصول إلى الكل.

³ - المنهج المقارن: هو المنهج الذي يعتمد على المقارنة في دراسة الظاهرة حيث يبرز أوجه الشبه والاختلاف فيما بين الظاهرتين أو أكثر ويعتمد الباحث من خلال ذلك على مجموعة من الخطوات من أجل الوصول إلى الحقيقة العلمية المتعلقة بالظاهرة المدروسة وتستعين العلوم القانونية بالمنهج المقارن في الكثير من الدراسات وذلك من خلال مقارنة مؤسسات قانونية أو أنظمة قانونية مع مثيلاتها في أنظمة دول أخرى.

لم يحظى موضوع الاستيلاء المؤقت على العقار بالدراسة من قبل على نطاق واسع فقد تم تناوله بشيء قليل وهذا من خلال بعض الدراسات التي سنفصل فيها كما يلي:

الدراسة الأولى: كتاب بعنوان الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري¹، حيث يبين هذا المؤلف الإطار المفاهيمي العام للاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري والمنازعات الناتجة عن هذا الإجراء.

حيث اختص بالتفصيل والتحليل بالموضوع وتركيزه على ما جاء به المشرع الجزائري فقط على خلاف ما تناولته دراستنا عندما تطرقنا إلى ما جاءت به مختلف التشريعات المقارنة في نفس مجال هذه الدراسة.

الدراسة الثانية: رسالة لنيل شهادة الليسانس بعنوان الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري²، حيث تناولت هذه الدراسة الاستيلاء المؤقت على العقار وفقا لمنظور التشريع الجزائري بنوع من التفصيل والتدقيق.

الدراسة الثالثة: مذكرة لنيل شهادة الماستر بعنوان الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري³، وجاء في مضمون هذه الدراسة التفصيل لإجراء الاستيلاء المؤقت كما تناولته دراستنا حيننا تطرقنا إلى ما رصده المشرع الجزائري من تأطير قانوني لهذا الإجراء.

أما باقي الدراسات والمؤلفات من مذكرات للتخرج فقد تناولت موضوع الاستيلاء المؤقت على العقار كجزء من دراستها لمواضيع أخرى في إطار مثلا كتاب طرق اكتساب المال العام⁴ أو

1 - صونية بن طيبة ، الإستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، الجزائر :دار الهدى ، 2010 .

2 - صفرة بشيرة - شفاة منال، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، رسالة ليسانس في الحقوق، جامعة المدية: يحي فارس، كلية الحقوق ، 2010/2011 .

3 - بن سونة صليحة- سعيداني عائشة ، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة المدية : يحي فارس، كلية الحقوق ، 2012/2013 .

4 - نجيب حمزة محمد علي، اكتساب المال العام ، العراق : دار العلم ، 2012.

رسالة الماجستير: القيود التي ترد على الملكية العقارية الخاصة في الجزائر¹، وهذا بخلاف دراستنا التي تناولت الموضوع بطريقة مباشرة بنوع من التحليل والاستقراء من كل جوانبه التنظيمية أو القانونية.

ذ- طرق جمع المعلومات:

البحث البيبليوغرافي: اعتمدنا طريقة البحث هذه في دراستنا حيث استقينا المعلومات الخاصة بالدراسة من مختلف المراجع والكتب ذات الصلة بموضع بحثنا.

النصوص القانونية: حيث قمنا بالاستقراء لمختلف النصوص القانونية التي تعتبر الإطار القانوني الناظم لدراستنا هذه.

مقالات ودراسات المجالات الأكاديمية والعلمية: التي تناولت موضوع بحثنا هذا في بعض التشريعات المقارنة.

ر- صعوبات الدراسة: اعترضتنا أثناء بحثنا صعوبات في موضوع الدراسة أبرزها:

01- قلة المراجع المتخصصة التي تناولت الموضوع بصفة مباشرة.

02- وجود نصوص قانونية محدودة جدا تناولت موضوع الاستيلاء المؤقت بصفة عامة باختصار جدا على خلاف مثلا قانون نزع الملكية الذي أفرد له المشرع نصوص قانونية عديدة وقانون خاص به ينظمه.

ز- قسمنا دراستنا هذه إلى فصلين حيث تناولنا: في الفصل الأول ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له، جاء فيه مبحثين الأول بعنوان ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار، والمبحث الثاني بعنوان الإطار القانوني الناظم للاستيلاء المؤقت على العقار.

1 - سعد روابح ، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة الماجستير في الحقوق ، جامعة ورقلة: قاصدي مرياح ، كلية الحقوق ، 2015-2016 .

أما الفصل الثاني: كان بعنوان ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، يحوي الفصل هذا مبحثين ، الأول بعنوان الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في إطار إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، والمبحث الثاني بعنوان الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة في إطار إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري .

الفصل الأول: ماهية الإستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني

الناظم له

يعد الاستيلاء المؤقت على العقار من الإجراءات التي عرفت منذ القدم، فقد ظهر بالصورتين الاستيلاء المؤقت الشرعي والغير الشرعي، والاستيلاء الواقع على العقارات والمنقولات بحد سواء.

أقدم صورة للاستيلاء كانت في شكله الشرعي العسكري، الذي ظهر في فرنسا بموجب القانون الثالث من جويلية 1877، الذي سمح للجيش بالاستيلاء الشرعي في فترة الحرب على أموال الغير، ثم تطور مفهومه نحو نظام الاستيلاء الشرعي المدني بموجب القانون الصادر في 11/07/1938 المتمم بالأمر 59-63 المؤرخ في 06/01/1959¹.

وكقاعدة عامة، فالاستيلاء المؤقت يعتبر من الطرق الجبرية للحصول على الأموال مؤقتا، يمارس من قبل الإدارة في إطار القانون²، وذلك وفق شروط وإجراءات وضوابط محددة كونه إجراء ماس بالملكية العقارية الخاصة بالأفراد والتي قد كرست معظم التشريعات حمايتها بمختلف النصوص القانونية.

ونشير هنا أن الاستيلاء المؤقت على العقار له صورتان، الأولى هي ضمن مجال دراستنا في هذا الموضوع والصورة الثانية هي الاستيلاء الدائم الذي يكون في صورته الأولى مؤقتا وبطول مدته وحاجة الإدارة المستمرة والمتواصلة لهذا العقار فإنه يتحول من استيلاء مؤقت إلى دائم.

لذى سنتطرق في هذا الفصل إلى بيان ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار في المبحث الأول مبرزين مفهومه من تعريف، خصائص وأسباب وشروط، وتميزه عن ما يشابهه

1- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج1، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1998، ص136.

2- صونية بن طيبة، الإستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، الجزائر: دار الهدى، 2010، ص 3.

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

من الأنظمة الأخرى المشابهة، ثم نتطرق في المبحث الثاني إلى الإطار القانوني الناظم للاستيلاء المؤقت على العقار موضحين فيه الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في منظومة التشريع الجزائري والتشريعات المقارنة، وصولاً إلى بيان الطبيعة القانونية للاستيلاء المؤقت على العقار من خلال بيان السلطة المكلفة به وكيفية تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار والإجراءات الخاصة به.

المبحث الأول: مفهوم الاستيلاء المؤقت على العقار.

يعد الاستيلاء المؤقت على العقار إجراء مؤقتاً تتخذه السلطة الإدارية المختصة قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية لضمان استمرارية المرفق العام وهذا في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجال¹، لذي نتطرق في هذا المبحث إلى تعريف الاستيلاء المؤقت على العقار وبيان خصائصه وحالاته وصولاً إلى الشروط الواجب توافرها فيه وتميزه عما يشابهه من الأنظمة الأخرى.

المطلب الأول: مدلول الاستيلاء المؤقت على العقار وأسبابه.

نتناول في مدلول الاستيلاء تعريف الاستيلاء لغة وبيان تعريفه الاصطلاحي ونبين فيه كذلك خصائصه وأسبابه فيما يلي:

الفرع الأول: تعريف الاستيلاء.

نتطرق فيه إلى المعنى اللغوي والاصطلاحي للاستيلاء وصولاً إلى خصائص الاستيلاء المؤقت على العقار.

1- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10، الجزائر: دار هومة، 2014، ص 118.

البند الأول: المعنى اللغوي والاصطلاحي للاستيلاء:

أولاً - المعنى اللغوي للاستيلاء:

الاستيلاء لغة: من مصدر استولى، استولى على، يستولي استيلاء فهو مستولي، والمفعول مستولى عليه، استولى على الأملاك أخذها أخذاً، قهراً¹،

لاتينيا الاستيلاء هو: réquisition²، مشتق من فعل requière ويقصد به لغة التسخير.

ثانياً - المعنى الاصطلاحي للاستيلاء.

1 - التعريف الفقهي للاستيلاء المؤقت: لقد جاء الفقه بتعريفات مختلفة عن الاستيلاء

ولكنها تشترك في جوهرها على مجمل قواعده المتفق عليها، ومن التعريفات نذكر:

- عرف الاستيلاء على أنه إجراء قانوني مؤداه إمكانية استيلاء الإدارة مؤقتاً على عقارات مملوكة للأفراد في الحالات الطارئة والمستعجلة بعد إتباع إجراءات معينة في مقابل تعويض عادل³.

- وعرفه فقيه آخر على أن الاستيلاء إجراء استثنائي تلجأ إليه الإدارة للحصول على الأموال والخدمات من الأفراد في حالات الضرورة والإستعجال وذلك عندما لا تسمح طرق القانون المألوفة لتحقيق الغاية المرجوة⁴.

في الأخير يمكن القول بأن التعريف الذي أورده الأستاذ مسعود شيهوب جاء شاملاً لمفهوم الإستيلاء حيث جاء فيه " الإستيلاء المؤقت هو إجراء إستثنائي تلجأ إليه الإدارة للحصول

1- بسام بركة، معجم المعاني الجامع: معجم عربي عربي، ط1، الجزائر: دار ومكتبة الهلال، 2002، ص 45.

2- محمد طيب يعقوبي، معجم المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري - عربي فرنسي/فرنسي عربي، ط 2010، البلدية الجزائرية: قصر الكتاب، 2010، ص 28.

3- احمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة تلمسان: ابي بكر القايد، كلية الحقوق، 2015/2016، ص 276.

4- نفس المرجع السابق.

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

على الأموال والخدمات من الأفراد في حالة الضرورة والاستعجال، وذلك عندما لا تسمح طرق القانون المألوفة بتحقيق الأهداف المرجوة وهو أكثر الإجراءات خطورة لأنه لا يتضمن ضمانات لصالح الأفراد مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مع أنه يتشابه مع هذه الأخيرة في أنه يقع بموجب قرار إداري مكتوب ويهدف إلى تحقيق المصلحة العامة ومقابل تعويض ، ومن ثم فهو إجراء مبدئياً مشروع عكس الغصب"¹.

2 - التعريف القانوني للاستيلاء المؤقت:

إن المتعارف عليه أن المشرع القانوني لا يعرف، لذي لم يتم تعريف الاستيلاء ولكن جاءت العديد من المواد القانونية تنص عليه، فنجد أن التشريع الكويتي اصطلح عليه الاستيلاء المؤقت من المادة 25 من القانون رقم 33 لسنة 1964 المتعلق بنزع الملكية والاستيلاء المؤقت، كما أن المشرع اللبناني اصطلح عليه من قانون الاستملاك في المادة 44 منه الأشغال المؤقت وأجاز بذلك وضع اليد على العقار، وتملك منفعته للمصالح العامة في مقابل تعويض عادل².

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري نجده لم يورد تعريفاً للاستيلاء بل نص عليه في مجموعة من نصوص قانونية عديدة منها ما جاء في دستور 1963 حيث نص على حماية الملكية الخاصة للأفراد، كذلك ما ورد في نصوص القانون المدني في المواد من 679 إلى 681 مكرر³.

والمستتبط من نصوص هذه المواد، أنه أجاز الاستيلاء عند الحاجة والضرورة على مال الغير أي العقار، وتعويضه عما لحقه من ضرر بسبب الاستيلاء، لأن ولاية الدولة

1- مسعود شيهوب، مرجع السابق ، ص 392-393 .

2- أحمد جمال الدين، نزع الملكية في احكام الشريعة ونصوص القانون ، بيروت : منشورات دار المكتبة العصرية ، 1966 ، ص 82 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

وتصرفها في أموال الملكية العقارية الخاصة للأفراد هدفه المصلحة العامة ويجب بذلك تحمل الأفراد للضرر من أجل دفع ضرر عام¹.

البند الثاني: خصائص الاستيلاء المؤقت على العقار.

نستنتج مما سبق في تعريف الاستيلاء أن له العديد من الخصائص التي تميزه عن غيره من الأنظمة والتي تجعل منه إجراء متميزا ومن أبرز خصائصه نذكر التالي.

أولا - الاستيلاء المؤقت إجراء إداري استثنائي:

1 - الاستيلاء إجراء إداري:

بالمفهوم القانوني العام للقرار الإداري، فهو عبارة عن إعلان من الإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية في صورة تنفيذية أو في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر²، وبذلك لا يصدر إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار إلا ضمن قرار إداري صادر عن الجهة المختصة قانونا، وفقا لما قرره العديد من التشريعات، فهو من امتيازات السلطة العامة المخولة للإدارة لذي تكون بموجب قرار إداري صادر عن شخص معنوي عام³. إذا الاستيلاء هو طريق شرعي جبري يمكن للإدارة اللجوء إليه متى توافرت إحدى أسبابه، وبهذا الشكل يكون قرار الاستيلاء قرار إداري مرتب لأثاره القانونية وخاضعا لرقابة القضاء⁴.

2 - قرار الاستيلاء قرار استثنائي:

1- أحمد جمال الدين، مرجع سابق، ص 83 .

2- عمار بوضياف ، القرار الإداري : دراسة تشريعية قضائية فقهية ، ط 1، الجزائر: جسور للنشر والتوزيع ، 2007 ، ص 13 .

3 - فيصل كوسة ، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة ، الجزائر : دار هومة ، 2013 ، ص 27 .

4- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 26 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

ترجع الطبيعة الاستثنائية لإجراء الاستيلاء المؤقت ،إلى درجة الخطورة التي يشكلها على الملكية العقارية الخاصة لو استخدم دون أي قيد قانوني¹، وهذه الظروف الاستثنائية يتلخص مضمونها في كون أول ما يجب على الدولة أن تلتزم وتقوم به هو أن تعمل على المحافظة على النظام العام وأن تكفل السير المنظم وحسن المرافق العامة². لذلك قررت أغلب التشريعات أن الاستيلاء ذو طبيعة استثنائية خاضع لضوابط وشروط تكفل عدم المساس بالملكية العقارية الخاصة للأفراد حين تحميها في استعماله من تعسف الإدارة. فلا ينقرر بذلك الاستيلاء المؤقت على العقار إلا لحالات استثنائية جدا قررتها أغلب التشريعات حسب ما ورد في نصوصها القانونية.

ثانيا: الاستيلاء المؤقت منصب على عقار لتحقيق المنفعة العامة مقابل تعويض.

من خصائص الاستيلاء المؤقت أيضا أنه ينصب على العقار ويكون دائما بهدف تحقيق المنفعة العامة مقابل تعويض عادل وهو ما سنتطرق إليه بالتفصيل فيما يلي:

1-الإستيلاء المؤقت منصب على عقار:

يرد الاستيلاء المؤقت على العقارات دون المنقول،فهو مقصور عليها فقط التي تقرر لزومها للمنفعة العامة، فهو امتياز مقصور ومحصور على العقارات المادية فقط، أما العقارات الحكيمة كالحقوق العينية الأصلية مثل حقوق الارتفاق لا يجوز أن يقع عليها الاستيلاء. كما أنه إذا جاز الاستيلاء على ملكية العقارات المادية فيجب أن يتناول تلك الأرض والبناء³.

1- صليحة بن سونة - عائشة سعيداني، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة المدية : الدكتور يحي فارس ، كلية الحقوق ، 2012/2013 ، ص 13 .

2- أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة ، مركز البحوث الإدارية ، م 4 ، الجزائر ، ص 9 .

3- بشيرة صفرة - منال شفاقة ، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، رسالة ليسانس في الحقوق ، جامعة المدية : يحي فارس ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2010/2011 ، ص 16 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

ومن المتفق عليه أن الاستيلاء لا يرد في الأصل على العقارات التي يملكها الأفراد أو الهيئات الخاصة ، ومع ذلك فقد نثار تساؤل عن إمكانية الاستيلاء على العقارات المملوكة للأشخاص المعنوية العامة ، وقد أجاب الفقه على ذلك بأنه يجب التفرقة بين الأموال العامة والأموال الخاصة المملوكة للأشخاص العامة ، فبالنسبة للأموال المملوكة ملكية خاصة لهذه الأشخاص فإنه يجوز الاستيلاء عليها مؤقتا ، ولكن يختلف الأمر بالنسبة للأموال العامة المملوكة للأشخاص العامة إذ أن الرأي السائد في الفقه والقضاء في فرنسا وفي مصر أنه لا يجوز الاستيلاء عليها جبرا¹، نشير الى ان الأملاك الوقفية مستثنات من الاستيلاء.

2- الاستيلاء يهدف إلى تحقيق منفعة عامة:

يهدف إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار لتحقيق النفع العام وإلا ما تقرر هذا لأشخاص القانون العام في إطار ضمان حماية الملكية العقارية الخاصة، ولإدارة سلطة تحديد العقارات التي ترى أنها مكتملة لأغراض المشروع، وعلى هذا الأساس فإن الإدارة تملك سلطة تقديرية في اختيار العقار الملائم لتحقيق المنفعة العامة لكي تعمل على الاستيلاء عليه²، وإذا كانت المنفعة العامة لا بد أن تكون هي الهدف من وراء إجراءات الاستيلاء فإنه وعلى هذا الأساس لم يتم تقييد سلطة الإدارة بأية قيود في تحديد تلك المنفعة ولم يحدد لها صورا وأنواع³.

وأهم ما يلاحظ هنا أنه لا يمكن التذرع من جانب مالك العقار بأن الإدارة لم تختار عقار آخر أكثر صلاحية من العقار الذي وقع عليه اختيارها لكن يطعن في قرارها من جهة أخرى،

1- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 21 .

2- عبد الحكيم فودة ، نزع الملكية للمنفعة العامة - إجراءاته والتعويض عنه والتقاضى بشأنه - مصر: المكتبة القانونية ، 1992، ص 145.

3- عبد الغني البسيوني عبد الله، القانون الإداري : دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاته ، لبنان: الدار الجامعية ، ص 571 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

وللإدارة كامل الحرية في تقدير المساحة التي تلزم لإنشاء المشروع المحقق للاستيلاء، كما لها أن تتوسع وتقوم بالاستيلاء على عقارات أخرى بالإضافة إلى العقارات اللازمة للمشروع الأصلي¹.

3- الاستيلاء يكون بمقابل تعويض:

يعد إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار ماساً بحق الملكية العقارية الخاصة وعليه فقد ألزم المشرع على الإدارة القائمة بفعل الاستيلاء على التعويض حيث يتم تقديم تعويض عادل نهاية عملية الاستيلاء بعض الأحيان قد تلجأ الإدارة إلى استبدال نزع الملكية بالاستيلاء الشرعي غير أن قضاء أغلب التشريعات أعتبر هذا العمل خرقاً بالإجراءات².

الفرع الثاني: أسباب الاستيلاء المؤقت على العقار.

معظم التشريعات أجمعت على أن الاستيلاء المؤقت على العقار لا يكون على إطلاقه تستعمله الإدارة متى شاءت كامتياز مقرر من امتيازات السلطة العامة، ولكن يلجأ إلى الاستيلاء وفق حالات محددة قانوناً وهذا ضماناً لحماية الملكية العقارية الخاصة، حيث نجد هناك من يقسم أسبابه إلى سببين وهناك من يضيف ثالثاً.

البند الأول: حالة الضرورة:

لقد ترك القانون تقدير قيام حالة الضرورة الملحة إلى الجهة طالبة الاستيلاء لإدارة³ فللإدارة حرية تقدير حالات الضرورة والتصرف على ضوء هذا التقدير وذلك تحت رقابة

1- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 25.

2 - محمد حسين منصور، الحقوق العينية والاصولية الملكية والحقوق المتفرعة عنها أسباب كسب الملكية، الإسكندرية، 2002، ص 275.

3- أحمد جمال الدين، مرجع سابق ، ص 85 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

القضاء باعتبار أن قرار الاستيلاء المؤقت من قبيل القرارات الإدارية التي تقبل الطعن فيها بالإلغاء أمام القضاء.

وتتمثل حالات الضرورة في الحالات الاستثنائية الطارئة التي تكشف عن ظرف قهري يتطلب التدخل السريع، كما في حالات الغرق أو قطع الجسور أو تفشي الأوبئة أو أعمال الترميم أو الوقاية وغيرها وهي حالات على سبيل المثال يتم القياس عليها لتحديد باقي حالات الضرورة¹.

البند الثاني: حالة لزوم عقار لخدمة مشروع ذي منفعة عامة.

قد تحتاج الإدارة أثناء قيامها بمشروعات لإنجاز بعض المرافق العامة حاجتها لعقار أو عقارات مجاورة للمشروع من أجل خدمة المشروع فهنا تقوم عملية الاستيلاء على هذا العقار حيث يتم تسخيره لخدمة هذا المشروع، وبمجرد انتهاء المشروع يتم رد العقار المستولى عليه إلى مالكه، وهذا بدل اللجوء إلى نزع الملكية بصفة نهائية كما في حالة الاستيلاء على أرض فضاء مملوكة لبعض الأفراد لاستخدامها في إعداد مواد البناء اللازمة لإقامة مباني أحد المرافق العامة².

البند الثالث: حالة الاستيلاء لضمان التمويل:

لقد أخذت معظم التشريعات العربية بحالة الاستيلاء من أجل ضمان التمويل، حيث نجد المشرع المصري قد عمل بها ضمن نصوصه قانونية في إطار الاستيلاء منها المادة 15 من القانون رقم 10 لسنة 1990 حيث نصت على أنه " للوزير المختص بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشي وباء وسائر الأحوال الطارئة أو المستعجلة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتاً على العقارات اللازمة لأجراء أعمال الترميم

1- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 60 .

2- المرجع السابق ذكره

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

أو الوقاية أو غيرها، ويحصل هذا الاستيلاء بمجرد انتهاء مندوبي الجهة المختصة من إثبات صفة العقارات ومساحتها وحالتها دون حاجة لاتخاذ إجراءات أخرى¹.

وأبرز مثال عن هذه الحالة حصول إحدى الكوارث الطبيعية وتحت هذا الظرف تلتزم الإدارة بحالة التموين، وهنا تكون بحاجة للاستيلاء على عقار من أجل وضع مواد التموين عليه لإيصالها لمحتاجيها في أسرع وقت ممكن²، المشرع الجزائري قد أخذ بهذه الحالة ضمن أسباب وحالات الاستيلاء التي نص عليها.

المطلب الثاني: شروط الاستيلاء المؤقت على العقار وتميزه عن الأنظمة المشابهة له.

نتناول في هذا المطلب شروط الاستيلاء الشكلية والموضوعية ثم نميز الاستيلاء المؤقت عن الأنظمة المشابهة له.

الفرع الأول: شروط الاستيلاء المؤقت على العقار.

لكي يتم الاستيلاء المؤقت على العقار لابد أن يخضع لجملة من الضوابط والشروط التي نجد ضمنها، شروط شكلية وأخرى موضوعية يجب توافرها في الاستيلاء.

البند الأول: الشروط الشكلية.

هي شروط قد تم استقرائها سابقا عندما تناولنا خصائص الاستيلاء المؤقت وهي كما يلي:

أولا - أن يتم الاستيلاء بموجب قرار إداري مكتوب:

جل التشريعات جعلت من قرار الاستيلاء من اختصاص أشخاص القانون العام، حيث تم النص على ذلك صراحة في نصوص قانونية، كما أخذ المشرع الجزائري بهذا الأمر فجعله من اختصاص الوالي أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا طبقا لنص المادة 680 من ق م³.

1 - رمضان محمد بطيخ ، الوسيط في القانون الإداري ، القاهرة : دار النهضة العربية ، 1997 ، ص 237 .

2- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 61 .

3 - المادة 680، بمقتضى الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

فالاستيلاء عمل قانوني ذو طابع إداري يصدر عن الإدارة بإرادتها المنفردة¹، بهدف تحقيق النفع العام، ويكون هذا بقرار مكتوب حيث أن أعمال الإدارة وتصرفاتها لا تتم مشافهة فكل ما يصدر عنها يكون - كونها شخص معنوي - يصدر في شكل مكتوب. وفي قرار الاستيلاء المؤقت على العقار فإنه لا بد أن يصدر في شكل مكتوب، فلا تجوز المشافهة بأي حال من الأحوال².

ثانيا - أن يتضمن قرار الاستيلاء تحديد العقار موضوع الاستيلاء ومدته:

يحدد في قرار الاستيلاء المعلومات الضرورية التي تخص العقار محل عملية الاستيلاء من قبل الإدارة والمدة التي ستنتم فيها عملية الاستيلاء، لأن الاستيلاء هنا يتم بقصد الاستعمال فقط وليس من أجل الاكتساب ويقتضي ذلك إعداد جرد قبل وبعد انتهاء عملية الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمه³.

البند الثاني: الشروط الموضوعية.

يقوم الاستيلاء على شروط موضوعية لأنه إجراء قانوني لا يلجأ إليه إلا وفق ضوابط وشروط وفي حالات نص عليها القانون تخضع لتقدير الإدارة ذاتها.

أولاً- توفر ظروف استعجالية واستثنائية:

إن حالة وجود الاستعجال أو الحالة استثنائية نشأت عن أسباب فورية تقضي بالانتفاع بعقار معين، ويقصد القانون بالضرورة الملحة الضرورة العامة كإعلان الحرب والنفير العام وحدوث

1- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، عنابة: دار العلوم للنشر والتوزيع، 2005، ص 10-11.

2- مصطفى بوضياف، القيود الواردة على حق الملكية الخاصة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص قانون عقاري والزراعي، جامعة البليدة: سعد دحلب، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2000-2001، ص 79-80.

3- عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 117.

الكوارث الطبيعية، ويمكن شمول الضرورة الملحة الحالة المستعجلة لأنها تحصل غالباً عند قيام الضرورة¹.

وحالة الاستعجال تتطلب ظرف استثنائي لا يسمح بالعمل طبقاً لقواعد الاختصاص العام فضرورة الإسراع في مواجهة الظروف الاستثنائية هي التي تمنح للإدارة سلطات استثنائية أوسع نطاق وأقل قيود من تلك التي تمارسها في الظروف العادية².
فالإدارة ملزمة بحفظ النظام العام في كافة الظروف، وإذا كان قد تقرر للإدارة سلطة التقدير وهي تمارس نشاطها في ظروف عادية، فمن باب أولى أن تعطي هذه السلطة في الظروف غير العادية³.

نخلص في الأخير أنه في حالة الظروف الاستعجالية والاستثنائية تخضع لتقدير الإدارة المصدرة لقرار الاستيلاء ولكن لا يكون تقديرها مطلقاً دون رقابة، فهي تخضع في ذلك لرقابة القضاء كون هذه الظروف ماهي إلا مجرد ضوابط تخضع لها الإدارة.

ثانياً - عدم وجود طريق قانوني:

إذا وجد طريق قانوني عادي فإن الإدارة مجبرة على سلوكه، فإن لم يكن فإنه يمكن للإدارة استعمال أموال أو خدمات الأفراد في ظل ظروف معينة⁴، ويقصد بذلك عدم قدرة الإدارة على مواجهة الظرف الاستثنائي بالوسائل العادية تخول لها بذلك الحصول على الأموال أو العقارات الخاصة بالأفراد إلا عن طريق ما يعرف بالاستيلاء⁵.

1- احمد جمال الدين، مرجع سابق ، ص 83-84 .

2- صونية بن طيبة، مرجع سابق ، ص 53 .

3- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، الدار الجامعية الجديدة للنشر، 2004 ، ص 346 .

4- صنوبر احمد رضا، مرجع سابق ، ص 284 .

5- صونية بن طيبة، مرجع سابق ، ص 54 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

وبهذا نعني أنه يكون تصرف الإدارة باللجوء إلى هذا الطريق لمواجهة الحالة الاستثنائية، على اعتباره الطريق الوحيد أو الوسيلة الوحيدة لمواجهة الموقف بغرض تحقيق المصلحة العامة¹.

ثالثا - عدم الاستيلاء على العقارات المخصصة فعلا للسكن:

إن الاتفاقيات الدولية والعالمية وجميع الدساتير الدول، أكدت أن الاستيلاء على العقارات المخصصة فعلا للسكن يعد جريمة، لقد نصت المادة 679 من القانون المدني في فقرتها الأخيرة على أنه ".... لا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن"²، فالاستثناء المقرر هو منع الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلا للسكن.

رابعا - مراعاة شرط المدة:

يعد الاستيلاء المؤقت محدود المدة بطبيعته، وبهذا يجب على الإدارة أن تحدد في قرار الاستيلاء المدة التي يستمر خلالها سريانه ويسقط بانتهائها³، وبهذا فإن قرار الاستيلاء المؤقت يبطل إذا صدر مؤبدا فهو يكون بذلك منافي لطبيعته القانونية كونه مؤقت. ونشير في هذه النقطة أن أغلب التشريعات قد نصت على المدة القصوى للاستيلاء بحيث لا تزيد عن ثلاث سنوات - التشريع المصري أخذا بهذا - وهذا منعا لأي تعسف قد يصدر من الإدارة⁴، فبانتهائها إذا لم تتوصل الإدارة إلى اتفاق ودي مع مالك العقار لتمديد مدة الاستيلاء فإنها تنتزع ملكية العقار من صاحبه، نظرا لكونه سيخصص للمنفعة العامة. نستخلص أخيرا أن الإدارة بسلوكها لإجراء الاستيلاء المؤقت فإنه يستوجب عليها الالتزام به وبإجراءاته، أما إذا رأت أنها تحتاج العقار بصفة نهائية فتلجأ إلى نزع الملكية مباشرة.

1- مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 136 .

2 - المادة 679، من الأمر رقم 58/75

3- عبد الحكيم فودة، مرجع سابق، ص 146 .

4- حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، 2004، ص 373 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

ويتم تحويل الاستيلاء المؤقت إلى نزع الملكية النهائي في حالتين هما:

* إذا احتاجت الإدارة المستولية إلى العقار مدة أطول عن ثلاث سنوات، أو عن المدة المحددة وتعذر عليها الاتفاق مع المالك على مد المدة.

* إذا أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذي كان مخصص له¹.

بالرجوع إلى المشرع الجزائري ننوه إلى أنه لم يحدد مدة الاستيلاء ولا حتى المدة القصوى له تاركا الأمر إلى سلطة الإدارة المسؤولة².

الفرع الثاني: تمييز الاستيلاء المؤقت على العقار عن الأنظمة المشابهة له.

هناك العديد من الأنظمة والإجراءات التي يتم من خلالها المساس بالعقار-الملكيات العقارية الخاصة- ويتم الاستيلاء عليها سواء كان الاستيلاء مؤقتا أو دائما، أو كان بطريق مشروع أو غير مشروع.

نشير هنا إلى أنه هناك العديد من الأنظمة الغير مشروعة يتم بموجبها الاستيلاء على الملكيات العقارية الخاصة منها التعدي، الغصب، الاستيلاء الغير المشروع - تقوم به الإدارة خارج عن النصوص القانونية المخولة لها - وهي كلها تخرج عن نطاق دراستنا هذه. لذي سنحاول هنا تمييز الاستيلاء المؤقت على العقار عن الأنظمة القانونية المشروعة المشابهة له ومنها نظام نزع الملكية للمنفعة العامة، التأمين والمصادرة و الشغل المؤقت أو الدائم للعقار.

البند الأول: تمييز الاستيلاء المؤقت عن نزع الملكية للمنفعة العامة.

يقصد بنزع الملكية الإجراء الذي تتخذه السلطة الإدارية تنتهي بحرمان شخص من ملكيته

1- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 59 .

2- المادة 680 ، من الأمر رقم 58/75 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

العقارية رغما عنه لغرض تخصيص تلك الملكية للمنفعة العامة لقاء تعويض يدفع لمالك العقار يفترض أن يكون عادلا¹، فنصت أغلب التشريعات المقارنة ومنها المشرع الجزائري على إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وتم العمل به، وهو أسلوب غير عادي أو طبيعي لاكتساب المال العام ولهذا قد أشارت إليه معظم التشريعات الأخرى نظرا لخطورته ولا يتم اللجوء إليه إلا في إطار القانون.

لذى سنحاول إبراز أوجه الشبه و الاختلاف بين نظام نزع الملكية والاستيلاء المؤقت.

أولا- أوجه الشبه:

يعد الاستيلاء المؤقت على العقار إجراء استثنائي يكون بموجب قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة قانونا في إطار شروط وضوابط حددها القانون وهذا حفاظا على عدم التعدي على الملكية العقارية الخاصة التي يمسهها هذا الإجراء بصفة مؤقتة طالما وجدت حالة الاستعجال والاستثنائية بهدف تحقيق النفع العام.

- أما نزع الملكية للمنفعة العامة فإنه يعد إجراء استثنائي لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية²، الأمر الذي يجعل على الدولة القيام به بموجب نص قانوني خاص بنزع الملكية.

- كذلك نجد أن الاستيلاء المؤقت ونزع الملكية الهدف منهما تحقيق النفع العام لا غير فإذا غابت هذه الغاية سقط حق الإدارة في اللجوء إلى أحد هذين الإجراءين.

- إن المقابل المترتب عن الاستيلاء المؤقت أو نزع الملكية هو تعويض يترتب عن كليهما ويفترض فيه أن يكون عادلا، مع الإشارة إلى أن التعويض في نزع الملكية يكون قبلي ويتم

1- محمد علي نجيب حمزة، مرجع سابق ، ص 344 .

2- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية تحليله، الجزائر: دار هومة، ط2002، 2002، ص228 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

تحديده من قبل لجنة إدارية خاصة في حين أن التعويض على الاستيلاء يتم تحديده من طرف الإدارة المستفيدة من عملية الاستيلاء¹.

- إن الاستيلاء ونزع الملكية يتم سير إجراءاتهما من قبل الإدارة، حيث تقوم الإدارة بمحض إرادتها في الخوض في أحد الإجراءات متى توفرت شروطهما المحددة قانونا أو إحدى حالات الإجراءات.

- أخيرا يمكن القول أن للقاضي التدخل في القرارين بموجب دعاوى تقام من طرف المعارض على القرار إما بإلغائه أو وقف تنفيذه، أو بالنظر في دعوى التعويض في حال حصول ضرر جراء أحد القرارين أو كان التعويض نفسه مجحفا.

ثانيا-أوجه الاختلاف:

1-من حيث الضمانات: يعد إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة أكثر ضمانا للخواص بالمقارنة مع إجراءات الاستيلاء²، بالرجوع إلى المشرع الجزائري نجد أنه قد أحاط هذه العملية بجملة من الضمانات تتمثل في:

- احترام الإدارة للإجراءات المنصوص عليها في القانون: وهي إجراءات ذات طبيعة إدارية محضة منها التصريح بالمنفعة العامة، تحديد قائمة الأملاك المعنية بالعملية وصولا إلى تقييم هذه العقارات وإعداد قرار قابلية التنازل انتهاء إلى صدور القرار النهائي بنزع الملكية.

كذلك إمكانية الطعن ضد كل تصرف تقوم به الإدارة المعنية في أي مرحلة من مراحل نزع الملكية أمام القضاء الإداري³.

1- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 32 .

2- المرجع السابق ، ص 33 .

3- عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 118 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

أما الاستيلاء المؤقت فإنه يعطي ضمانات، أخرى كونه أقل خطورة على ملكية الأفراد الخاصة فللمتضرر منه اللجوء للقضاء، إما لإلغاء القرار، أو وقف تنفيذه، أو منازعته حول التعويض فهو بذلك إجراء مؤقت، ينتهي بانتهاء المدة المحددة له.

2- من حيث الإجراءات المتبعة: بما أن كلا الإجراءين فيهما مساس بالملكية العقارية الخاصة للأفراد، ولضمان عدم تعسف الإدارة في استعمالهما، نصت أغلب التشريعات على إجراءات يتم بموجبها الاستيلاء على الأملاك العقارية الخاصة للأفراد، أو نزع ملكيتها بإتباعها تحت طائلة البطلان وهذا نظرا لخطورتهما.

ف نجد جميع الإجراءات التي وردت في نزع الملكية واردة بصيغة الوجوب وفيها تحديد دقيق لإجراءات إصدارها، بخلاف عملية الاستيلاء، التي يتم اللجوء إليها متى طرأت ظروف استثنائية واستعجالية، وبذلك نجد قرار الاستيلاء يخضع للقواعد العامة.

نخلص في الأخير إلى القول أن نزع الملكية يعد أكثر ضمان لحقوق الأفراد، على خلاف الاستيلاء المؤقت.

3- من حيث التعويض واسترجاع الأملاك: إن التعويض في إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يكون قبلي وعادل ومنصف، أما إجراء الاستيلاء المؤقت فيكون بعدي أي بعد انتهاء الظرف الاستعجالي الذي وجد من أجله¹.

أما مسألة استرجاع الأملاك المستولى عليها أو المنزوعة، فإنه لم يرد في التشريع الجزائري ما يوحي صراحة باسترجاع الأملاك المنزوعة ملكيتها، غير أنه في الاستيلاء المؤقت ولأنه

1- بن سونة صليحة - سعيداني عائشة، مرجع سابق، ص 18.

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

مؤقت يحق لصاحب الأملاك المستولى عليها استرجاعها، بانتهاء عملية الاستيلاء أو الغرض منها¹.

البند الثاني: تميز الاستيلاء المؤقت عن التأمين.

يقصد بالتأمين جعل المال ملكا للأمة، لقد شجع على ظهور هذا النظام المذهب الاشتراكي الذي تبنته العديد من الدول²، أما قانونا فإن التأمين هو نقل ملكية المشروع للدولة بوصفها التشخيص القانوني للأمة، بقصد تحقيق المصلحة العامة مقابل تعويض عادل³. أي تحويل مال معين أو نشاط معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي بقصد استعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة⁴، ويكون التأمين بموجب صدور قانون خاص به. من أمثلة التأمين نذكر تأمين شركة قناة السويس بمصر، وبالجزائر قد صدر قانون التأمين بموجب قانون الثورة الزراعية.

أولا-أوجه الشبه:

إن كلا الإجراءين يهدفان لتحقيق المصلحة العامة فلا يكون من ورائهما سبب غير هذا.

ثانيا-أوجه الاختلاف بين التأمين والاستيلاء:

1-من حيث الخطورة: يعد التأمين من أخطر التصرفات التي تأتيها الإدارة، ولهذا فإنه لا يصدر إلا بموجب قانون خاص به فهو من أعمال السيادة التي تقوم بها الدولة وبذلك فهو لا

1- صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص 36 .

2- محمد علي نجيب حمزة ، مرجع سابق ، ص 344 .

3- أمجد نبيه عبد الفتاح لبادة ، حماية المال العام ودين الضريبة ، رسالة ماجستير ، جامعة فلسطين: نابلس النجاح الوطنية ، كلية الدراسات العليا ، 2006، ص 61 .

4- سماعيل شامة ، مرجع سابق ، ص 228 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

يخضع لرقابة القضاء، وهو من أعمال السلطة التنفيذية - الإدارة - ويكون لاعتبارات خاصة لسلامة الدولة في الداخل والخارج¹.

وقد يكون لأسباب اقتصادية تتمثل بسيطرة الدولة على وسائل الإنتاج ولمنع الاستغلال واستجابة للرأي العام².

- وبالتالي فإن إجراء التأميم يتم من طرف الإدارة مباشرة، دون الحصول على اتفاق ودي قبل التصرف بأي إجراء، على عكس الاستيلاء المؤقت، الذي لا يتم اللجوء إليه إلا بعد محاولة الحصول على الأموال باتفاق رضائي بين الإدارة المستفيدة والأفراد المعنيين³.

- كما أن التأميم يشمل كل الأموال حتى تلك العقارات المخصصة للسكن، أما الاستيلاء فإنه لا يمس العقارات المخصصة فعلا للسكن.

- كما أن قرار الاستيلاء يخضع لرقابة القضاء من خلال الطعن فيه ببطلانه أو وقف تنفيذه.

2- من حيث طبيعة الإجراء: كما رأينا سابقا، أن الاستيلاء المؤقت على العقار يعد قرار إداري صادر من أشخاص القانون العام، متى توافرت حالاته وشروطه حسب القانون، وهذا بتوافر ظرف الاستعجال والاستثنائية، وهو بذلك من أعمال الإدارة بإرادتها المنفردة، وتكون في ذلك خاضعة لرقابة القضاء، وهذا على عكس قرار التأميم، الذي يصدر بموجب قانون خاص بالتأميم وهو بذلك من الأعمال السيادية التي تقوم بها السلطة التنفيذية، ولا يخضع لرقابة القضاء بأي حال من الأحوال⁴.

1- انيس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة و الاشغال العمومية، ط3، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1992، ص 60 .

2- أمجد نبيه عبد الفتاح لبادة ، مرجع سابق، ص 62 .

3- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 38 .

4- سهيلة بوخميس ، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر ، رسالة ماجستير تخصص مؤسسات إدارية ودستورية جامعة قالمة، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية والادارية، 2006/2005، ص 25 .

3- من حيث استرجاع الأملاك المنزوعة: في الاستيلاء المؤقت يمكن استرجاع الأملاك المستولى عليها بعد انتهاء عملية الاستيلاء أو بانقضاء مدة الاستيلاء نفسها مع تعويض صاحب العقار.

أما عملية التأميم فهي إجراء دائم ونهائي، ولا تتم فيه استرجاع الأملاك المنزوعة إلا بنص قانوني والذي يضع شروط استرجاع الأراضي المؤممة، ومن دون أن تحمل الدولة أي عبئ أو أي تعويض لصالح المالك الأصلي¹.

البند الثالث: تميز الاستيلاء عن المصادرة.

يقصد بالمصادرة حرمان المالك من ملكه العقاري، دون تعويض عقوبة له على ما بدر منه بموجب حكم من المحكمة صاحبة الاختصاص، أو بموجب قرار إداري شريطة أن يتم ذلك في الأحوال المحددة بالقانون².

وقد عرفها آخرون، بأنها عقوبة مالية تنزع بموجبها ملكية شيء للمحكوم عليه جبرا، من غير مقابل ليصبح ملكا للدولة، وهي دائما عقوبة إضافية وليست عقوبة فرعية³.
لذى فإن المصادرة نظام نجده يتجسد في قانون العقوبات والجمارك، لأغلب التشريعات القانونية وهي بذلك تلحق عادة الأموال المستعملة في ارتكاب الجرائم بغض النظر عن طبيعتها سواء كانت منقولات أو عقارات⁴، فالمصادرة تتم دون مقابل، وتلحق تلك الأموال مهما كانت طبيعتها للشخص المحكوم عليه بملكية الدولة⁵.

1- صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص 39.

2- امجد نبيه عبد الفتاح لباد، مرجع سابق، ص 62.

3- السراج عبود، قانون العقوبات القسم العام، جامعة دمشق، ص 404.

4- شنطاوي على خطر، مرجع سابق، ص 731.

5- رفعت عبد السيد، مبادئ القانون الإداري، كتاب 1، القاهرة: دار النهضة العربية، 2003، ص 35.

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

أولاً-أوجه الشبه: كلا الإجراءين يهدفان لتحقيق المنفعة العامة، كما يصدران بموجب نصوص قانونية تفصل إجرائهما.

ثانياً -أوجه الاختلاف بين المصادرة والاستيلاء:

1-من حيث الإجراءات:الإستيلاء إجراء مؤقت بطبيعته ،يهدف إلى استغلال عقار معين من أجل تحقيق المنفعة العامة ،متى توافرت شروطه وإجراءاته ،التي نص عليها القانون ،دون أن تنقل ملكية العقار من مالكة الأصلي إلى الدولة ،ويتم معه في الأخير استرجاع العقار المستولى عليه مع تقديم تعويض.

أما المصادرة ،فهي عقوبة يتم تسليطها على الشخص المعاقب ،وتتصب على أي نوع من الأملاك يملكها وتلحق ملكيتها بالدولة، فهو عكس الاستيلاء تماماً¹.

2-من حيث المحل: الاستيلاء ينصب على الأموال العقارية ،فقط العقارات دون غيرها ،ويستثنى منه العقارات مخصصة فعلا للسكن على خلاف المصادرة ،فهي تنصب على كل الأموال التي لها علاقة بالجريمة التي ارتكبها الشخص ،وهي بذلك عقوبة لا تهدف إلى تحقيق النفع العام كما في الاستيلاء².

3-من حيث مسألة التعويض: يحق في الاستيلاء لمالك العقار المستولى عليه الحصول على تعويض عادل بعد انتهاء عملية الاستيلاء ،ويفترض في التعويض أن يكون منصفا وعادلا وهو بذلك ضمانا للأفراد لحماية حقوقهم العقارية ،ضمن إطار إجراء الاستيلاء المؤقت

¹ - امجد نبيه عبد الفتاح لبادة ، مرجع سابق ، ص 63 .

² - صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 40 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

على العقار، أما المصادرة فإنه لا مجال لمخاطبة المعاقب بها على تعويضه فهي عبارة عن جزاء سلط عليه عقاباً له لما ارتكبه من فعل يجرمه القانون¹.

البند الرابع: تميز الاستيلاء المؤقت عن الشغل المؤقت أو الدائم.

يقصد بالشغل المؤقت أو الدائم، حاجة الإدارة لعقار ملك للخواص لخدمة أشغال مهمة من مهام المرفق العام، وهذا الزمن غير محدد، ويصدر قرار الشغل من الجهة المختصة قانوناً للمؤسسة المعنية من أجل شغل هذا العقار، ومن أمثلة ذلك حاجة مؤسسة عامة للدولة لعقار ملكيته للخواص، من أجل وضع آلياتها عليه، أثناء أشغال شق طريق عمومي وهذا طوال فترة إنجاز الأشغال².

قد يتحول الشغل المؤقت إلى دائم وفي هذه الحالة يجب تقييم الأضرار المادية والدائمة الناجمة عن هذا الشغل، ومثاله كوضع عمود كهربائي بصفة نهائية في قطعة أرض للخواص³. نستخلص مما سبق أن الشغل المؤقت أو النهائي هو حرمان للأفراد من أموالهم مؤقتاً ويتم بموجب إجراءات محددة ويكون بمقابل تعويض. ومن هنا يبرز لنا أوجه الشبه والاختلاف بينه وبين نظام الاستيلاء المؤقت.

أولاً- أوجه الشبه:

نلاحظ أن كلا الإجراءين يهدفان لتحقيق النفع العام، ويكون إجراء استثنائي تلجأ إليه الإدارة عند الحاجة لخدمة معينة لتسيير مهام المرفق العام وتحقيق المنفعة العامة.

¹ - امجد نبيه عبد الفتاح لبادة، مرجع سابق، ص 64 .

² - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 118 .

³ - احمد رحمانى، مرجع سابق، ص 13 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

كلاهما يكون بصفة مؤقتة كما رأينا ذلك غير أنه قد يتحول الشغل المؤقت إلى الدائم، وكلاهما يرد على العقار ويكون ذلك بمقابل تعويض.

ثانياً-أوجه الاختلاف :

1-الاستيلاء مؤقت ولفترة محددة قانوناً ،وينتهي بانتهاء الاستيلاء نفسه أو المصلحة المقررة منه، لكن الشغل المؤقت أو الدائم فهو قائم حتى لحظة نهاية المشروع ،الذي سخر من أجله فلا مدة زمنية محددة له، كما قد يتحول في نهاية المطاف إلى شغل دائم.

2-الإستيلاء مؤقت- ولكن رأينا سابقاً -أنه ولضرورة المصلحة وفي حالة عدم إمكانية الإدارة الاتفاق وديا مع مالك العقار،على تمديد مدة الاستيلاء هنا يتحول الاستيلاء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة وفق إجراءات والشروط المحددة قانوناً .

أما الشغل المؤقت أو الدائم فإنه وبصورته الأصلية، قد يتحول إلى شغل نهائي إذا ظهرت الضرورة لتحقيق المنفعة العامة بذلك، وهو ما يتجسد في صورة الاتفاقات الإدارية، ولا يكون له مدة محددة بل متى انتهت الحاجة إليه من المشروع¹.

3-من حيث التعويض فإن كلا الإجراءين يرتباً تعويض لكن الاختلاف يكمن فيما يلي:
التعويض في الشغل المؤقت أو الدائم يكون بتقدير من الإدارة نفسها بمجرد صدور الشغل وتتخذة على الخيار إما بطريق ودي أو انفرادي.

على عكس الاستيلاء إذ لم يتم الاتفاق الودي فإن القضاء هو الذي يقرر التعويض¹، وهذا في إطار الضمانات الممنوحة للأفراد لحماية ملكياتهم العقارية الخاصة .

1- عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 118 .

المبحث الثاني: الإطار القانوني الناظم للاستيلاء المؤقت على العقار.

إن إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار إجراء استثنائي، لا تلجأ إليه الإدارة إلا في حالات محددة قانوناً، وهذا نظراً لكون الملكية العقارية الخاصة مكفول حمايتها دستورياً، لذي جل التشريعات نصت على الإطار القانوني المنظم للاستيلاء المؤقت. سنتطرق في هذا المبحث إلى الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت في المطلب الأول، والطبيعة القانونية له في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار.

تطرت أكثر التشريعات ونظمت الاستيلاء المؤقت في نصوص قانونية عديدة، ومنها المشرع الجزائري كذلك، لذي سنحاول التطرق في هذا المطلب إلى الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت من وجهة نظر المشرع الجزائري، وهذا في الفرع الأول، أما الفرع الثاني نتطرق فيه إلى نظام الاستيلاء في بعض التشريعات المقارنة الأخرى.

الفرع الأول: الاستيلاء المؤقت على العقار من وجهة نظر المشرع الجزائري.

نتناول في هذا الفرع التشريع الأساسي الدستور ثم مختلف القوانين الواردة ضمن التشريع العادي.

البند الأول - التشريع الأساسي:

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

كفلت التشريعات المقارنة الحماية القانونية اللازمة للملكية العقارية الخاصة، وهذا من خلال دساتيرها، ومنها الدساتير الجزائرية وهو ما سنتناوله ببعض من التفصيل.

أولاً: دستور 1963: لم ينظم المشرع الجزائري حق الملكية الخاصة بموجب دستور 1963¹. إلا ما جاء في المادة 10 فقرة 4 التي نصت على " تشييد ديمقراطية اشتراكية ومقاومة استغلال الإنسان في جميع أشكاله وضمان حق العمل ومجانية التعليم، وتصفية جميع بقايا الاستعمار"²، وكذلك المادة 16 من باب الحقوق الأساسية التي نصت على ما يلي: " تعترف الجمهورية بحق كل فرد في حياة لائقة وفي توزيع عادل للدخل القومي"³.

وعدم ذكر هذا يعود في نظرنا إلى عدم وضوح الرؤيا بعد للكيفية العملية التي ينظم بها الاقتصاد الوطني، وبالتالي إلى الدور الذي تلعبه كل من الدولة والأفراد فيه، وذلك بتحديد نطاق كل من الملكية الخاصة والملكية العامة، وبالتالي عدم المجازفة بإعطاء تصور واضح للوضعية القانونية للملكية الخاصة وبالتبعية لنظام تقييدها ونذكر على الأخص نظام الاستيلاء المؤقت⁴.

ثانياً: دستور 1976 : تطرقت أحكامه للتأكيد على ضمان الملكية الفردية فقد نص في المادة 16"الملكية الفردية ذات الاستعمال الشخصي أو العائلي مضمونة الملكية الخاصة غير استغلالية"⁵.

وما يلاحظ على هذا الدستور أنه لم يتطرق إلى إجراء الاستيلاء إلا أن الجديد الذي تضمنه هو إقراره لنظام نزع الملكية للمنفعة العامة حيث نصت المادة 17 منه على ما يلي:

1- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 12 .

2 - المادة 10 ، دستور 1963 ، الجريدة الرسمية عدد51،المؤرخة في 28/08/1963.

3- دستور 1963 ، الجمهورية الجزائرية لسنة1663،الجريدة الرسمية عدد51،المؤرخة في 28/08/1963.

4- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص12 .

5-دستور 1976،الجمهورية الجزائرية لسنة1976،الجريدة الرسمية عدد 976،94،المؤرخة في 22/12/1976.

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

" لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عنه أداء تعويض عادل ومنصف فلا تجوز معارضة إجراء نزع الملكية للصالح العام بحجة أية اتفاقية دولية"¹.

ثالثا: دستور 1989 : فقد كرس حق الملكية وأصبح مضمونا دستوريا بموجب نص المادة 49².

وكذا تعديل الدستور في 1996 نص في المادة 1/52 على "أن الملكية الخاصة مضمونة"³. إذ من خلال نص هذين المادتين يتضح أن حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأساسية، التي يتمتع بها الأفراد والمكفولة دستوريا، وهذا ما يعرف بالقاعدة العامة، فالأصل عدم المساس بحق الملكية الخاصة والحماية التي كفلها التشريع الأساسي.

إلا أنه واستثناء عن القاعدة العامة في ظروف استثنائية تستدعي ذلك فإنه يحق للدولة وبهدف تحقيق المصلحة العامة ومن أجل حسن سير المرافق العامة بانتظام وتحقيقا للنفع العام، أن تلجأ الإدارة إلى استخدام وسائل القانون، فتستولي على هذه الملكيات الخاصة مقابل تعويض كما هو الحال بالنسبة لإجراء الاستيلاء ونزع الملكية للمنفعة العامة⁴.

البند الثاني: التشريع العادي.

لقد ورد النص على الاستيلاء المؤقت على العقار وشرعيته في العديد من النصوص القانونية منها القانون المدني في المواد 679 إلى 681 مكرر³، والذي يعتبر الأساس القانوني للاستيلاء⁵، إلى جانب قوانين أخرى منها الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة، والأمر رقم 154/66 المتضمن الإجراءات المدنية، وكذا القانون رقم 09/08 المتضمن

1- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 13 .

2-دستور 1989، الجمهورية الجزائرية لسنة 1989، الجريدة الرسمية عدد 94،89 المؤرخة في 1989/02/23

3-دستور 1996، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،الجريدة الرسمية رقم 76،96 المؤرخة في 1996/12/28

4- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 13.

5- انظر المواد 679،680،681، من الأمر رقم 58/75 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

الإجراءات المدنية والإدارية والقانون رقم 07/12 مؤرخ في 21/02/2012 المتضمن قانون الولاية، القانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 المتضمن قانون البلدية.

أولاً- القانون المدني: ورد في نصوص القانون المدني إجراءات الاستيلاء وشروطه وأثاره حيث نجد:

1-المادة 679 معدلة (بالقانون 88-14)¹: حيث نستخلص من نص المادة أنه قد أحدث طريق أصلي للحصول على الأموال والخدمات، وهو الطريق الرضائي بين كل من الإدارة وصاحب الملكية، إلا أنه استثناء من هذا الأصل، فإنه يجوز للإدارة سلوك طريق الاستيلاء المؤقت للحصول على هذه الأموال ضمانا لسير المرافق العامة، وذلك في ظل ظروف وحالات استعجالية على اعتبار أن الاستيلاء إجراء جبري².

إن القاعدة العامة للحصول على الأموال والخدمات، يكون عن طريق اتفاق الإدارة وصاحب الملكية، أما استثناء يجوز للإدارة سلوك طريق الاستيلاء المؤقت للحصول على هذه الأموال ضمانا لسير المرافق العامة، وهذا في ظل ظروف استعجالية وطارئة.

2-المادة 680 المعدلة بالقانون 88 - 14³: نلاحظ أن المشرع الجزائري في نص هذه المادة يبين لنا أن إجراء الاستيلاء المؤقت يرد كتابيا بصفة فردية أو جماعية، كذلك طبيعة الخدمة بمبلغ التعويض وبيانه للجهة المؤهلة قانونا لممارسة هذا الإجراء (الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا).

1 - المادة 679 ، من الأمر رقم 58/75 .

2- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 14.

3 - المادة 680 ، من الأمر رقم 58/75.

كما أن هذه المادة حددت الجهة المختصة بتنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار وطرق ممارسته، فالقاعدة هي سلوك الطريق الرضائي في الحصول على الأموال من قبل الأفراد المالكين، إلا أنه ولقيام حالة الاستعجال والتي وحدها تبرر سلوك طريق الاستيلاء، فإن القانون أجاز للإدارة وضمانا لسير المرافق العمومية وتحقيقا للمصلحة العامة سلوك هذا الطريق ولو كان ذلك باستعمال القوة وهو ما يؤكد خطورة هذا الإجراء على الملكية الخاصة المكفولة دستوريا¹

3-المادة 681 مكرر 1 المعدلة بالقانون 88 - 14²:بين المشرع من خلال هذه المادة أن إجراء الجرد يعد من أهم ضمانات المستولي على ملكيته، حيث يجب على الإدارة المباشرة للتنفيذ مراعاتها وهو الجرد الذي يعتبر كضمانة أخرى للمستولي على ملكيته³.

4-المادة 681 مكرر 2 المعدلة بالقانون 88 - 14⁴:حدد المشرع الجزائري طرق وأحوال دفع التعويض المقرر لصالح المالك أو المتضرر من إجراء الاستيلاء المؤقت، الأصل في التعويض الاتفاق بين المالك والجهة المستفيدة، كما أن هذا الأخير تفرضه ضرورة تحقيق المساواة بين الأفراد أمام الأعباء العامة، ويجب أن يشمل التعويض ما لحق الشخص من خسارة وما فاتته من كسب .

في حالة عدم الاتفاق على التعويض يتم اللجوء إلى القضاء⁵، من أجل تحديد التعويض مع مراعاة ظروف الاستيلاء وغرضه، والإدارة المستفيدة دون الإضرار بأي طرف، وفي حالة

1- صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص 15.

2 - المادة 681 مكرر 1، من الأمر رقم 58/75.

3- صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 14.

4 - المادة 681 مكرر 2، من الأمر رقم 58/75.

5- صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص 16.

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

نقص قيمة العقار المستولى عليه جراء عملية الاستيلاء يتحصل المالك المتضرر على تعويض جراء ذلك .

5-المادة 681 مكرر 3¹:اعتبر المشرع الجزائري كل استيلاء يتم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا لإجراء الاستيلاء تعد تعسفا يعاقب مرتكبه، إذ أن إخلال الإدارة بإجراءات وشروط الاستيلاء أو المساس بالحقوق والضمانات الممنوحة للأفراد المستولى على ملكيتهم يشكل مخالفة قانونية ،ويترتب عنها زيادة على العقوبات الجزائية وعقوبات مدنية هي تعويض القضاء.

ثانيا: قانون نزع الملكية للمنفعة العامة: القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

حيث نصت المادة 22 على ما يلي: " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل"².

ثالثا: الأمر رقم 66-154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم.

نص المادة 171 مكرر فقرة 3 تضمن إجراء الاستيلاء المؤقت.

" ... الامر بصفة مستعجلة باتخاذ كافة الاجراءات اللازمة وذلك باستثناء ما تعلق منها بأوجه النزاع التي تمس النظام العام، أو الامن العام، ودون المساس بأصل الحق وبغير اعتراض تنفيذ أية قرارات إدارية بخلاف حالات التعدي والاستيلاء والغلق"

رابعا: قانون الإجراءات المدنية والإدارية: رقم 08-09 المؤرخ في 2008 /04/27 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1 - المادة 681 مكرر 3، من الأمر رقم 58/75 .

2 - المادة 22 ، من القانون رقم 91-11، المؤرخ في 1991/04/27 ،المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

نصت المادة 921 " في حالة الاستعجال القصوى يجوز لقاضي الاستعجال، أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري بموجب أمر على عريضة، ولو في غياب القرار الإداري المسبق.

- وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري، يمكن لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه ¹.

الفرع الثاني: الاستيلاء المؤقت على العقار من وجهة نظر التشريعات المقارنة.

البند الأول: التشريع المصري.

نصت المادة 34 من الدستور المصري جاء فيها " الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون وبحكم قضائي ولا تنتزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون ²

يعد الاستيلاء من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري، حيث يحصل الاستيلاء المؤقت على العقارات من قبل الإدارة عندما تواجهها ظروف غير عادية، كالحروب والكوارث الطبيعية مثل الفيضانات والزلازل مما يتطلب منها حالة من الاستعجال والسرعة لمواجهة تلك الظروف. إلا أن الظروف غير العادية، لا تبرر لوحدها الاستيلاء على العقارات من قبل الإدارة، ما لم تقترن بالحاجة الملحة والملزمة للعقار محل الاستيلاء تحقيقاً للمنفعة العامة.

1 - المادة 921، قانون رقم 08-09، المؤرخ في 27/04/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

2 - المادة 34، من دستور 1971 لجمهورية مصر العربية.

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

إن الاستيلاء على العقار في هذه الحالة يكون لفترة محددة، ينتهي بانتهائها وتكون ملكية العقار خلال مدة الاستيلاء لصاحبه الشرعي ولا يكون الاستيلاء مؤقتاً ما لم تنوي الإدارة مسبقاً إعادة العقار إلى مالكه عند انتهاء الظروف التي دعت الإدارة للاستيلاء على العقار.

فقد نص المشرع المصري في المادة 15 من القانون رقم 10 لسنة 1990 على "للوزير المختص بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشي وباء وسائر الأحوال الطارئة أو المستعجلة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتاً على العقارات اللازمة لإجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها. ويحصل هذا الاستيلاء بمجرد انتهاء مندوبي الجهة المختصة من إثبات صفة العقارات ومساحتها وحالتها دون حاجة لاتخاذ إجراءات أخرى"¹. ويلاحظ على هذا النص أنه حدد بعض الحالات الطارئة كحالة الغرق أو قطع الجسر أو تفشي وباء، ثم استدرك (وسائر الأحوال الطارئة أو المستعجلة) وكان الأولى ألا يحدد الحالات الطارئة في متن النص ويكتفي بعبارة (الأحوال الطارئة والمستعجلة) حيث يكون النص مطلقاً مستوعباً لكافة الحالات غير العادية الطبيعية والبشرية.

إذن إن الذي يصدر قرار الاستيلاء المؤقت، هو رئيس الجمهورية مع إعطاء الصلاحية للمحافظ بإصدار قرار الإستيلاء في الأحوال الطارئة في حدود محافظته².

أما بخصوص الإجراءات المطلوبة لغرض الاستيلاء المؤقت فهي وفقاً للقانون المصري تثبيت حالة العقارات من حيث مساحتها وموقعها وحالتها وفيما إذا كان هناك بناء أو غراس ثم بعد ذلك تقدير قيمة التعويض المستحق لمالك العقار خلال مدة الاستيلاء.

1 - رمضان محمد بطيخ ، الوسيط في القانون الإداري ، القاهرة : دار النهضة العربية ، 1997 ص 237 .

2 - عبد الغني بسيوني عبد الله ، مرجع سابق ، ص 348 .

يقرر النص المصري التعويض لمالك العقار بغض النظر عن الضرر الذي قد يصيب العقار. لأن التعويض في حالة الاستيلاء المؤقت من وجهة نظر المشرع المصري، هو نتيجة حرمان المالك من الانتفاع بالعقار، خلال مدة الاستيلاء وهو الوضع الصحيح، فنزع ملكية العقار يبدأ أولاً بقرار المنفعة العامة للعقار، الذي يصدر من رئيس الجمهورية أو من الوزير المختص أو من رئيس الدائرة، ومرحلة الاستيلاء في هذه الحالة هي فاصلة بين تقرير ملكية العقار للمنفعة العامة، وبين نقل ملكية العقار إلى الجهة نازعة العقار للمنفعة العامة.

كما أن الاستيلاء الفعلي الذي يسبق نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ويبي تقرير المنفعة العامة للعقار، يستند على التنفيذ المباشر الذي تمارسه الإدارة، وهو لا يعني بأية حال على نقل ملكية العقار إلى الجهة التي استولت عليه حتى لو تقرر نزع ملكيته للمنفعة العامة، طالما أن إجراءات نزع الملكية لم تكتمل بعد، ولهذا يستحق مالك العقار التعويض عن فترة الاستيلاء الفعلي والتي تمتد من لحظة الاستيلاء فعلاً على العقار وحتى صدور القرار النهائي بنزع الملكية للمنفعة العامة¹.

وبعد صدور القرار النهائي بنزع الملكية للمنفعة العامة يجب تعويض مالك العقار عن بدل العقار وهذا التعويض يختلف عن التعويض عن فترة الإستيلاء الفعلي لأن التعويض في الحالة الأخيرة هو عن عدم إنتفاع المالك بملكه الخاص، حيث أن الاستيلاء لا يخرج العقار عن ملكية صاحبه².

أما التعويض عن بدل العقار، فهو الذي يقدر من قبل لجنة تقدير التعويض، وإذا لم يقتنع مالك العقار بقيمة التعويض باعتباره بدل العقار، فيإمكانه الاعتراض على مقدار التعويض أما الجهة التي قامت بإجراءات نزع الملكية والقرار الصادر من هذه الجهة، ممكن الطعن فيه أمام

¹ - احمد حافظ نجم ، مرجع سابق ، ص 225.

² - عبد الغني بسيوني عبد الله ، مرجع سابق ، ص 349 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرتها، كل هذه الإجراءات وردت في القانون رقم 10 لسنة 1990 المصري¹.

البند الثاني: التشريع العراقي.

أورد دستور جمهورية العراق في المادة 23 منه حيث جاء فيها:

" أولاً : الملكية الخاصة مصونة وبحق للمالك الانتفاع بها وإستغلالها والتصرف بها في حد ود القانون.

ثانياً : لا يجوز نزع الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل وينظم ذلك بقانون"، وبذلك أكمل المشرع تنظيم وحماية حق الملكية في العديد من القوانين منها على سبيل المثال ما جاء في المادة 105 من القانون المدني العراقي حيث نصت على إنه : " لا يجوز أن يُحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي قررها القانون وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل يدفع إليه مقدماً"².

يتضح مما تقدم إن الاستيلاء على العقار ما هو إلا قيد من القيود التي ترد على الملكية الخاصة، ولما كان الاستيلاء قيدياً على حق الانتفاع بالملكية فإن مناط هذا الحرمان هو تحقيق المصلحة العامة.

إلا أن أهم ما يميز الاستيلاء باعتباره قيدياً على حق الملكية الخاصة هو إنه قيد مؤقت، فقد تدفع حالات الضرورة الإدارية إلى اللجوء إلى الاستيلاء من أجل تحقيق منفعة عامة كان من المتعذر أن تتحقق هذه المنفعة بعيداً عن الاستيلاء على العقار، مما يستوجب التعويض العادل وهو ما يطلق عليه في القانون العراقي بوضع اليد.

¹ - المادة 15 ، من القانون رقم 10 .

² - نجيب حمزة محمد علي ، مرجع سابق ، ص .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

لقد نصت المادة 26 من قانون الاستملاك العراقي ذي الرقم 12 لسنة 1981 على حالات الاستيلاء المؤقت حيث جاء فيها: " للدوائر الدولة وللقطاعين العام والمختلط في الحالات الاستثنائية الطارئة كالفيضان أو تفشي وباء أن تقرر الاستيلاء المؤقت على أي عقار مدة تُحدد بقرار الاستيلاء على أن لا تتجاوز سنتين من تاريخ القرار"¹.

لقد أجاز المشرع الاستيلاء على العقارات المملوكة للأفراد مؤقتاً، إلا أنه حدد مدة الاستيلاء المؤقت، إما بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله، أو يجب أن لا تزيد مدته متصلة كانت أم منفصلة عن سنتين بمقتضى القانون العراقي.

وعلى الرغم مما للإدارة العامة من امتيازات السلطة العامة إلا أنها تبقى مقيدة بالحقوق المقررة في الدستور والقانون ويبقى للأفراد الذين إستولت الإدارة على عقاراتهم مؤقتاً الحق في التعويض العادل.

وأساس هذا التعويض يقوم على عدم الانتفاع بالعقار، لذلك فالإدارة ملزمة أولاً بإعادة العقار إلى صاحبه كما كان وبحالته التي كان عليها قبل الاستيلاء، وأن تعوضه عما أصابه من تلف أو نقص في قيمته ثانياً، وهو ما نصت عليه المادة 27 من قانون الاستملاك العراقي². خلاصة لما سبق لقد اخذ المشرع العراقي والمصري وكغيرهما من التشريعات الاخرى وعلى غرار المشرع الجزائري بالاستيلاء المؤقت على العقار وهذا كما تم توضيحه من خلال عديد النصوص القانونية الخاص بكل تشريع.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للاستيلاء المؤقت على العقار.

1 - المادة 26 ، من قانون رقم 12 ، المتضمن الاستملاك العراقي لسنة 1981 .

2 - المادة 27 ، من قانون الاستملاك العراقي.

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

نتطرق في هذا المطلب الى الطبيعة القانونية للاستيلاء المؤقت حيث نذكر في الفرع الأول منه إجراءات الاستيلاء المؤقت على العقار وطرق تنفيذه، أما في الفرع الثاني فنتطرق إلى الجهة المختصة بإصدار قرار الاستيلاء المؤقت على العقار.

الفرع الأول: إجراءات الاستيلاء المؤقت على العقار وطرق تنفيذه.

قبل تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار لابد له أن يمر على مجموعة من الإجراءات المهمة قبل الوصول لمرحلة تنفيذه وهي ما سيتم ذكرها كالاتي.

البند الأول: إجراءات الاستيلاء المؤقت على العقار.

تعد الإجراءات التي يتطلب توفرها لتنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار من الأهمية البالغة، حيث تعد ضماناً لحماية الملكية العقارية الخاصة للأفراد، فمتى تقرر الاستيلاء المؤقت فإنه يكون بهدف تحقيق المنفعة العامة، لكن لا يكون على إطلاقه، وهذا حتى لا تتعسف الإدارة في استعماله كامتياز من امتيازات السلطة العامة المقررة لها. حيث يبقى قرار الاستيلاء قرار استثنائي جداً، تلجأ إليه الإدارة حسب نصوص القانون الخاصة بذلك، لدى التزامها بإجراءاته أمر ضروري حتى لا يتعرض قرارها للطعن فيه. وأهم الإجراءات هي:

أولاً- صدور قرار الاستيلاء في شكل قرار إداري مكتوب وموقع:

كما أشرنا سابقاً لا تكون أعمال الإدارة مشافهة، فمتى تقرر الاستيلاء على عقار يحقق النفع العام لمشروع معين على الإدارة المخول لها قانوناً، أن تصدر قراراتها في شكل مكتوب وموقع حتى يتم منحه الصيغة التنفيذية¹.

1- انظر المادة 680 ، من الأمر رقم 58/75 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

ثانياً- أن يتم تسجيل قرار الاستيلاء: حيث تقوم الإدارة بتسجيله في سجلات خاصة بذلك ضمن إجراءات روتينية عادية، تقوم بها الإدارة في مثل هذه القرارات.

ثالثاً- يتم تبليغ قرار الاستيلاء للمعني: باعتبار القرارات الإدارية لا تكون سارية المفعول في مواجهة الأفراد إلا عند تبليغ المعني بالأمر، وهذا الإبلاغ يكون محرراً للإثبات وهو لا يتضمن شكلية معينة فيه، لكن يجب أن يحتوي لزوماً على مقومات تتمثل في، ذكر مضمون القرار والجهة الصادر عنها، أن يوجه له شخصياً¹.

وتظهر أهمية التبليغ في هذا الإطار كونه لا يمكن للإدارة الاستفادة أن تحتج بأي قرار ذي طابع إداري فردي على المواطن المعني إلا إذا سبق تبليغه إليه قانوناً².

رابعاً- أن يتم إعداد جرد سابق ولاحق: يتم إعداد جرد سابق لعملية الاستيلاء متى تقررت وجرد بعد نهاية عملية الاستيلاء وهذا ما استقر عليه المشرع الجزائري³.

البند الثاني: طرق تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار.

تباشر الإدارة أعمالها وتنفيذها عن طريق القرارات التي تقوم بإصدارها، فالإدارة لا تصدر القرار مشافهة وبذلك يكون في شكل مكتوب ذو طابع تنفيذي من أجل أن يكون منتجا لآثاره القانونية التي أصدر من أجلها.

ويفرض على الإدارة احترام القرارات الصادرة عنها، كما أنها تتمتع في مجال تنفيذ قراراتها الإدارية بامتياز التنفيذ المباشر، الذي يتيح لها تنفيذ القرارات التي تصدرها بنفسها⁴.

1 - صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 66 .

2- صليحة بن سونة - عائشة سعيداني ، مرجع سابق ، ص 24 .

3 - المادة 681 مكرر 1 ، من الأمر رقم 58/75 .

4- عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 117 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

ولكن ليس كل ما تقوم به الإدارة العامة من تصرفات وأعمال يعد قرار من القرارات الإدارية وحتى يعتبر التصرف أو العمل الصادر عنها قرارا إداريا، يجب أن يكون عملا قانونيا أي صادر يقصد ترتيب أثر قانوني¹.

وتتمتع الإدارة بامتياز آخر باعتبارها طرف مدعى عليه في الوضع الغالب، فعلى الطرف المدعي إثبات عدم شرعية القرار بإبراز وجه مخالفة القانون فيه ويلزم الأفراد بالامتثال لمضمون القرار وإن صدر مخالف لقانون أو تنظيم قائم².

وعلى المعني أن يثبت العكس ويطالب الإدارة أو جهة القضاء بإلغاء هذا القرار أو وضع حد له، وعليه فالتنفيذ الاختياري هو الأصل والجبري هو الاستثناء.

أولا-التنفيذ الاختياري:

الذي هو الأصل في تنفيذ القرارات الإدارية، ويرتبط تنفيذ القرار الإداري بالقوة التنفيذية التي يتمتع بها، فإذا كان تنفيذ القرار يقصد به إظهار أثاره في الحقيقة، والواقع إخراجة إلى حيز العمل والتطبيق، فإن هذا التنفيذ عبارة عن نتيجة حتمية للقوة التنفيذية³.

ثانيا-التنفيذ الجبري:

إذا تعذر على الإدارة التنفيذ الاختياري، فلها أن تلجأ في هذه الحالة إلى الطريق الاستثنائي وهو التنفيذ الجبري. يعرف التنفيذ الجبري بأنه استعمال القوة في اقتضاء الحق بواسطة السلطة العامة بإجبار المدين على تنفيذ التزامه، وذلك وفقا للنظام المتبع في التنفيذ¹.

1- محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 39 .

2- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 65 .

3- المرجع السابق ، ص 65 .

فلإدارة الحق في تنفيذ قراراتها بصفة جبرية في حالة رفض الأفراد تنفيذها اختياريا، دون الحاجة إلى إذن من سلطة أخرى، ويعتبر التنفيذ الجبري مظهرا من مظاهر ممارسة السلطة العامة².

ولما كان التنفيذ الجبري وسيلة بين يدي الإدارة تمارسها لتنفيذ قراراتها، إلا أنه إلى جانب ذلك يبقى ينطوي على خطورة كبيرة، إذ قد تستعمل الإدارة هذا الامتياز للإضرار بالآخرين ومساس بالمراكز القانونية للأفراد³.

لذى فالتنفيذ الجبري يكون مقيد بشروط:

حتى يكون قرار الإدارة صحيحا يجب أن يكون في إطار المشروعية أي:

- مستند إلى نص قانوني أو تنظيمي.
- يتمتع الفرد عن التنفيذ إداريا أو اختياريا.
- وأن تلتزم الإدارة في الأخير حدود التنفيذ الجبري.

التنفيذ عن طريق القضاء.

قد تلجأ الإدارة إلى تنفيذ قراراتها عن طريق القضاء من خلال طريقتين الإداري والجزائي:

1- الدعوى الجزائية: تنص المادة 459 من قانون العقوبات على ما يلي.

" يعاقب بغرامة من 3000 دج الى 6000 دج ويجوز أن يعاقب بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر كل من خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانونا من طرف السلطة الإدارية إذا لم تكن الجرائم الواردة بها معاقب عليها بنصوص خاصة"¹.

1- عمارة بلغيث ، طرق التنفيذ ، محاضرات ملقاة على طلبة الكفاءة المهنية للمحاماة ، جامعة باجي مختار، عنابة الجزائر، 2000/1999، ص5.

2- عبد الغني البسيوني ، مرجع سابق ، ص 34 .

3- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 67 .

من خلال نص المادة الصريح يحق للإدارة اللجوء إلى تنفيذ قراراتها التي امتناع الأفراد عن تنفيذها، وبعد تعذر التنفيذ الاختياري أو الإداري لها أن تلجأ للقضاء من أجل تنفيذها، طبقاً لنص المادة 459 السابق ذكرها من قانون العقوبات عن طريق دعوى جزائية. وهذا بطلبها من وكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة أن يحرك دعوى عمومية موضوعها الامتناع عن تنفيذ قرار إداري، الفعل المجرم والمعاقب عليه بنص المادة السابق 459 من قانون العقوبات².

2 - الدعوى الإدارية: في حال امتناع مالك العقار عن التخلي عن العقار المستولى عليه لا يمكن للإدارة استعمال القوة العمومية في ذلك هذا يعد تعدي وتجاوز لحدود السلطة، وهذا على اعتبار أن القضاء هو وحده المختص بالإخراج من السكنات³. ومن ثم فإنه على الإدارة المعنية اللجوء للقضاء المدني ورفع دعوى مضمونها الإخلاء ثم السعي في تنفيذ هذا الحكم أو القرار ولو باستعمال القوة العمومية⁴.

الفرع الثاني: الجهة المختصة بإصدار قرار الاستيلاء المؤقت على العقار.

إن الأهمية وراء تحديد الجهة المختصة بإصدار هذا القرار وتنفيذه تعود إلى أن الاختصاص مسألة أساسية في ركائز القرار الإداري، فالاختصاص هو القدرة على مباشرة عمل إداري، هذه القدرة التي يحدد إطارها القانون بتوزيع المهام والوظائف والأدوار⁵.

البند الأول: الوالي.

1- المادة 459 ،من الامر 66-156 ، مؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 08 جويلية 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم .

2- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 68 .

3- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 69 .

4- المرجع السابق ذكره.

5- عمار بوضياف ، مرجع سابق ، ص 89-90 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له

من نص المادة 680 من القانون المدني فقد خولت الاختصاص في إصدار قرار الإستيلاء المؤقت على العقار للوالي، الذي هو أعلى سلطة تنفيذية في إقليم الولاية وله سلطات باعتباره هيئة تنفيذية وكذلك باعتباره ممثلاً للدولة حيث يمثل الولاية في جميع أعمال الحياة المدنية والإدارية حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها ، ويؤدي باسم الولاية طبقاً لأحكام هذا القانون كل أعمال الإدارة الأملاك و الحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية ويبلغ المجلس الشعبي الولائي بذلك ¹.

إلا أنه ونظراً للطابع الاستعجالي للاستيلاء، فقد مدد المشرع الاختصاص في إصدار هذا القرار إلى هيئات أخرى وجهات إدارية أخرى.

البند الثاني: كل سلطة مؤهلة قانوناً.

نصت المادة 680 على أنه لكل سلطة مختصة قانوناً إصدار قرار الاستيلاء ولقد نص قانون البلدية المعدل والمتمم في مادته 91 على إجراء الاستيلاء المتعلق بتسخير الأملاك " في إطار مخططات تنظيم وتقديم الإسعافات يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بتسخير الأشخاص والممتلكات طبقاً للتشريع المعمول به. ويخطر الوالي بذلك " ². نستخلص من نص المادة أن المشرع أجاز لرئيس المجلس الشعبي البلدي وفي إطار الاستعجال أن يصدر قرار الاستيلاء على العقار وهذا في حدود التشريع المعمول به ويخطر الوالي بذلك وهذا من خلال تسخير ممتلكات المواطنين وأموالهم.

قانون الولاية رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21، المتضمن قانون الولاية المعدل والمتمم: لقد تم النص على الاستيلاء من في نصوص قانونية من قانون الولاية ومنها:

1- المادة 105 ، من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 ، المتضمن قانون الولاية .

2- المادة 91 ، القانون رقم 10-11 ، مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة، 2011 المتضمن قانون البلدية ، ج ر، ع15 .

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له _____

نص المادة 116 على أنه " يمكن للوالي عندما تقتضي الظروف الاستثنائية ذلك أن يطلب تدخل قوات الشرطة والدرك الوطني المتواجدة على إقليم الولاية عن طريق التسخير...."¹ والمقصود من المادة أن الوالي باعتباره سلطة إدارية له صلاحياته أن يطلب تدخل الهيئات الأمنية والدفاعية المتمركزة بإقليم الولاية اتخاذ أي إجراء لتسخير الأموال والأشخاص حفاظا على النظام والأمن العام وذلك في حالة الظروف الاستثنائية².

كذلك نص المادة 119 تنص على أنه " يسهر الوالي على إعداد مخططات تنظيم الإسعافات في الولاية وتحينها وتنفيذها، يمكنه في إطار هذه المخططات أن يسخر الأشخاص والممتلكات طبقا للتشريع المعمول به."³

قانون رقم 11-90 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة: نص المادة 22 " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل ويجب في كل الحالات ان يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الاملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية " ⁴.

1 - المادة 116 ، من القانون رقم 07/12 .

2- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 18 .

3 - المادة 119 ، من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 ، المتضمن قانون الولاية .

4 - المادة 22 ، قانون رقم 11-90 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة .

الفصل الثاني

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار

الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري.

بعد دراستنا في الفصل الأول تناولنا فيه الإطار المفاهيمي والقانوني للاستيلاء المؤقت على العقار ،وتبين إجراءاته سنخرج في هذا الفصل إلى تبيان ضمانات الحماية الملكية العقارية الإدارية والقضائية ،وهذا كون حق الملكية الخاصة حقا مقدسا لا يمكن للدولة المساس به فهو الحق الذي يستمد وجوده من القانون الطبيعي باعتباره إحدى حقوق الانسان والذي ورد النص عليه في المادة 17 من الاعلان العالمي لحقوق الانسان بنصها على: " حق كل شخص في التملك بمفرده او بالمشاركة مع الاخرين"¹.

عرف السنهوري حق الملكية بأنه: حق ملكية الشيء هو حق الاستئثار باستعماله واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون².

كما عرفه الدكتور علي هادي العبيدي أستاذ القانون المدني بأنه: " سلطة مباشرة لشخص معين على شيء بالذات تخوله في حدود القانون استعماله واستغلاله والتصرف فيه " ³.

لكن لا يكون هذا الحق على إطلاقه، فالاعتراف بقداسة حق الملكية لم يحل أبدا دون الاعتراف للدولة بحق الاستيلاء على الملكية الخاصة ،متى اقتضت ذلك دواعي المصلحة العليا للبلاد مقابل تعويض عادل ومنصف تدفعه لمالك الأموال المستولى عليها .

على اعتبار حق الدولة في هذا المقام صورة من صور ممارستها لسيادتها¹.

1- المادة 17، من القرار رقم 217 الف، المتضمن الاعلان العالمي لحقوق الانسان، المؤرخ في 10 ديسمبر 1948 ، باريس ، جلسة الجمعية العامة الامم المتحدة رقم 183 .

2- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، مجلد8 ، لبنان :منشورات الحلبي الحقوقية ، 1998 ، ص 493.

3- علي هادي العبيدي ، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية الحقوق العينية الاصلية و الحقوق العينية التبعية حق الملكية و الحقوق المتفرعة عن الملكية ، ط 06 ، دراسة مقارنة ، الاردن : دار الثقافة ، 2009 ، ص 30.

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري فهو بذلك إجراء استثنائي مؤقت جبري، تلجأ إليه الإدارة في حالات محددة، لدى نجد العديد من الضمانات لحماية حق الملكية وخاصة العقارية منها.

يعد حق الملكية العقارية أوسع الحقوق العينية نطاقاً، فوظيفتها الاجتماعية تفرض على المالك قيود يجب عليه احترامها ومراعاتها عندما تكون المصلحة العامة في حاجة لها لأن المصلحة العامة تتقدم على المصلحة الخاصة.

إلا أن هذه القيود لا تؤدي إلى إهدار هذا الحق أو قابليته للإهدار وفي حالة حصول هذا لفائدة المصلحة العامة لا بد من وجود حماية أو ضمانات لعدم الإهدار².

لدى سنتناول في هذا الفصل ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في مبحثين مبحث أول ضمانات الحماية الإدارية وفي المبحث الثاني ضمانات الحماية القضائية في التشريع الجزائري.

المبحث الأول: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في الاستيلاء المؤقت

على العقار في التشريع الجزائري.

بما أن الاستيلاء المؤقت إجراء إداري قانوني، وهو كامتياز ممنوح في إطار القانون العام بهدف تحقيق المنفعة العامة، وهذا من أجل ضمان استمرارية المرفق العام، فإنه وكغيره من الإجراءات التي تمنح للإدارة، فهو يرتب جملة من الآثار التي تعتبر كحماية إدارية في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار لمساسه المباشر بحق الملكية العقارية الخاصة للأفراد.

لدى سنتناول في هذا المبحث آثار الاستيلاء المؤقت من خلال المطالب الأول رد العقار كأثر مهم من آثار الاستيلاء المؤقت وفي المطالب الثاني التعويض عن الاستيلاء كأثر ثاني وهذا

1- وهيبة أمزيان ، نزع الملكية بين الشرعية و المشروعية و حقوق الغير في التشريع الجزائري و القانون الدولي ، رسالة ماجستير فرع قانون اعمال ، جامعة بومرداس : احمد بوقرة ، كلية الحقوق ، 2010/2009 ، ص 7 .

²- سعد روابح ، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، رسالة الماجستير في الحقوق ، تخصص حقوق الانسان وحرية عامة ، جامعة ورقلة : قاصدي مرباح ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2015-2016 ، ص 27 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري كله في إطار الحماية الإدارية التي رصدتها الإدارة لحماية الملكية العقارية الخاصة حين المساس بها بإجراء الاستيلاء المؤقت على العقار.

المطلب الأول: كيفية رد العقار بعد انتهاء عملية الاستيلاء المؤقت.

باعتبار أن الاستيلاء المؤقت على العقار إجراء إداري ذو طبيعة مؤقتة، ولأنه يكون بقصد الاستعمال فقط لا للاكتساب، فإن الإدارة المعنية به تقوم بعملية جرد قبل وبعد عملية الاستيلاء وهذا لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمه¹. وبالتالي عند نهاية عملية الاستيلاء على الإدارة المستولية أن تعيد العقار إلى مالكه وذلك بنفس الحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء عليه².

الفرع الأول: حالات عمليات الجرد.

تقوم الإدارة المستولية بنوعين من الجرد قبل مباشرة عملية الاستيلاء وهو جرد سابق، وبعد النهاية من عملية الاستيلاء وهو جرد لاحق .

البند الأول: الجرد السابق.

نعني بالجرد السابق الجرد الذي يسبق ويأتي قبل تنفيذ عملية الاستيلاء المؤقت على العقار والذي تقوم به الإدارة المستولية - المعنية بقرار الاستيلاء - . وتكمن أهمية هذا الإجراء في كون الجرد السابق ،يقوم على أساس إعداد وإعطاء تقرير مادي وحقيقي وواضح لحالة العقار المراد الاستيلاء عليه قبل عملية الاستيلاء ، فهذه العملية تقوم على أساس تحديد مكونات العقار المادية وحتى القانونية³. إذا عملية الجرد السابق تقوم على أساسين هما:

1- عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 117.

2- عبد الحكيم فوده ، مرجع سابق ، ص 147.

3- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 73 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري

- أساس 01: إعداد وتقديم تقرير مادي وحقيقي موضح لحالة العقار المراد الاستيلاء عليه: قبل تنفيذ قرار الاستيلاء حتى تتمكن من إثبات ومعرفة الحالة الحقيقية للعقار، وهذا حتى لا يثور إشكال فيما بعد يخص مسألة التعويض¹.

- أساس 02: تتمثل في تحديد ومعرفة مكونات العقار المراد الاستيلاء عليه: سواء كانت مكونات مادية أو قانونية وذلك لضمان حقوق صاحب العقار المستولى عليه².
إن عملية الجرد السابق لعملية الاستيلاء المؤقت تقوم به الإدارة المستفيدة من عملية الاستيلاء وهذا عن طريق أعوانها المختصين³.

أخيرا يمكن القول أن الجرد السابق يسهل فيما بعد عملية تحديد كل من حجم وقيمة الأضرار اللاحقة بالعقار المعني - المستولى عليه - وتحديد النقائص في القيمة المادية أو الاقتصادية للعقار⁴.

البند الثاني: الجرد اللاحق.

نعني بالجرد اللاحق، هو الجرد الذي يأتي ويكون بعد إنتهاء من تنفيذ عملية الإستيلاء المؤقت على العقار، والذي تقوم به الإدارة المستفيدة - المستولية - من قرار الإستيلاء المؤقت على العقار⁵.

حيث يكون الجرد اللاحق، عملية مكملة لعملية الجرد السابق، والتي من خلالها نتمكن من معرفة أن العقار المستولى عليه يبقى على نفس الحالة التي كان عليها قبل تنفيذ عملية الإستيلاء، أي إذا كان تقرير الجرد اللاحق يطابق تقرير الجرد السابق أم لا.

1- خلفي مسعودة /سدي العلجة ، مرجع سابق ، ص 53.

2- المرجع السابق ، ص 53.

3- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 73 .

4-لحسن بن الشيخ اث ملويا، المنتقى في قضاء الاستعجال الاداري، ب ط، الجزائر: دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع ، 2007، ص203.

5- خلفي مسعودة/ سدي العلجة، مرجع سابق ، ص 52 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري فهو يقوم على أساس تحديد قيمة وحجم الأضرار اللاحقة بالعقار المستولى عليه، بالإضافة لتحديد النقائص التي تعرض لها العقار المعني سواء كانت هذه النقائص مست بالقيمة المادية أو المالية أو الاقتصادية للعقار محل الجرد.

إن الجرد اللاحق يسهل فيما بعد لعملية الاستيلاء المؤقت على العقار تحديد قيمة ونوع وخصائص الضرر القابل والمستلزم للتعويض.

أخيرا إن عملية الجرد اللاحق تقوم به الإدارة التي أعدت عملية الجرد السابق، وهي الإدارة المستفيدة من قرار الاستيلاء المؤقت على العقار وهذا من طرف أعوانها المختصين¹.

خلاصة لما سبق يعد الجرد السابق والجرد اللاحق لعملية الاستيلاء المؤقت على العقار عملية جد مهمة، وتعتبر من الضمانات التي تحمي الملكية العقارية الخاصة للأفراد الذين يمسمهم قرار الاستيلاء المؤقت.

الفرع الثاني: كيفية رد العقار وحالات انتهاء الاستيلاء.

نتطرق في هذا الفرع الى كيفية رد العقار بعد انتهاء عملية الاستيلاء ثم الى حالات انتهاء الاستيلاء

البند الأول: كيفية رد العقار.

بعد انتهاء مدة الاستيلاء أو الغرض منه حسب الأحوال المحددة في القرار، تلتزم الإدارة المستفيدة برد العقار لمالكه².

هذا ويتم رد العقار بالحالة التي كان عليها وقت تنفيذ عملية الاستيلاء، أين يتم تبليغ المعني بالأمر - مالك العقار- بانتهاء العملية ، فإذا ما ثبت قيام أي ضرر نتيجة نقص في قيمة العقار بسبب الاستيلاء أي عدم تطابق الجرد السابق مع الجرد اللاحق .

1- عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 116-117 .

2- المرجع السابق ، ص 122 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
ينقرر إثبات ذلك بالاتفاق بين الطرفين في الأوضاع العادية أو عن طريق خبرة قضائية بعد
اللجوء إلى القضاء¹.

البند الثاني: حالات انتهاء الاستيلاء المؤقت على العقار.

كما رأينا سابقا أن أغلب التشريعات الأخرى قد حددت المدة الأقصى للاستيلاء المؤقت على العقار ما بين سنتين إلى ثلاث سنوات كحد أقصى، وهو ما أخذ به المشرع المصري، لكن المشرع الجزائري لم يحدد الحد الأقصى لعملية الاستيلاء وترك هذا الأمر للإدارة المستولية. إن الاستيلاء المؤقت على العقار ذو طبيعة مؤقتة، فهو ينتهي بانتهاء الأشغال التي تقررت من أجلها عملية الاستيلاء، وعليه فإن الاستيلاء المؤقت على العقار كقاعدة عامة ينتهي وينقضي تلقائيا مباشرة بعد انتهاء مدة الاستعمال أي انقضاء مدة الاستيلاء المؤقت على العقار. غير أنه يمكن أن ينتهي الاستيلاء المؤقت على العقار قبل انتهاء المدة المقررة له، بسبب أو في ظل ظروف وهذا كما ورد في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 392/04 المؤرخ في 2004/12/01، المتعلق برخصة شبكة الطرق وهذا في حالة الضرورة حين يمنح الاستيلاء المؤقت كامتياز ممنوح في إطار القانون العام بغية تحقيق المنفعة العامة، أو كأن يمنح في شكل ترخيص بالاستيلاء المؤقت على ملك عمومي ومثاله الترخيص بالاستيلاء المؤقت على ملك عمومي الطريق الوطني، تنص المادة 14 على أنه " يمكن أن تنتهي صلاحية رخصة شبكة الطرق بسبب الظروف التالية :

- في حالة إنتهاء الأجل الذي منحت له أو في حالة عدم استعمالها لمدة 06 أشهر .
- في حالة توقف الأشغال لمدة شهرين أو في حالة وفاة المستفيد أو في حالة عدم احترام الشروط والبنود المحددة في رخصة شبكة الطرق .²

1-صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 74.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 392/04 ، المؤرخ في 2004/12/01 ، يتعلق برخصة شبكة الطرق ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 78 ، مؤرخة في 2004/12/05 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
المطلب الثاني: التعويض كأثر للاستيلاء المؤقت .

إن الضمانة الثانية التي تمنحها الحماية الإدارية حين تمارس الإدارة إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار، هو التعويض حيث يكون التعويض على عملية الاستيلاء في حد ذاتها ويكون في حالة تسبب المستفيد بنقص قيمة العقار المستولى عليه.

لدى سنتطرق في الفرع الأول للطبيعة القانونية للتعويض والفرع الثاني إلى أنواع التعويض.
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للتعويض.

نتناول في هذا الفرع الطبيعة القانونية للتعويض، حيث نبين الأساس القانوني الموجب للتعويض، ثم خصائص الضرر الملزم للتعويض أيضا.
البند الأول: الأساس القانوني للتعويض.

تشير المادة 681 مكرر 2 من القانون المدني إلى أنه " يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد.

كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء من نقص قيمته¹.
باستقراءنا لنص هذه المادة يتضح لنا أنه:

يتم تحديد التعويض بموجب اتفاق بين الإدارة المستولية وبين صاحب العقار المستولى عليه على أن التعويضات الممنوحة للمتضرر من عملية الاستيلاء يجب أن تغطي كامل الضرر المباشر المادي المحقق².

غير أن خصوصية التعويض في نطاق الاستيلاء باعتبار أن التصرف القانوني الذي يشكل أساس الضرر الواجب التعويض عليه هو تصرف مشروع خلافا للضرر الواجب التعويض عليه

1-المادة 681 مكرر 2 من الامر رقم 58/75 .

2- سهيلة بوخميس ، مرجع سابق ، ص 78 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
في نطاق القانون المدني الذي يؤسس على ركن الخطأ، ومن ثم فإن قواعد المسؤولية المدنية لا
تطبق في إطار الاستيلاء إلا بشكل جزئي¹.

أما الاستثناء عن هذه القاعدة هو في حالة عدم اتفاق الأطراف فيما بينها حول تحديد التعويض
فإنه يتم اللجوء إلى القضاء، من أجل تحديده.

هنا يصدر القاضي حكمه بالتعويض عن عملية الاستيلاء المشروعة حسب تقديره، إذ يراعي
في ذلك ظروف وغرض الاستيلاء ومصلحة المستفيد من الاستيلاء وهي الإدارة المستولية².
يقصد بالظروف الاستثنائية الطارئة التي دعت إلى الاستيلاء، كذلك مراعاة الغرض من
الاستيلاء الذي يعني به تحقيق المنفعة العامة.

البند الثاني: خصائص الضرر القابل للتعويض.

للضرر القابل للتعويض من طرف الإدارة المستولية خصائص التالية:

أولاً- أن يكون الضرر مادي: وهنا تظهر خصوصية التعويض باعتبار أن التصرف القانوني
الذي يشكل أساس التعويض عليه هو تصرف مشروع تأكده المصلحة العامة في نطاق
المسؤولية المدنية الذي يؤسس عليها الخطأ³.

ثانياً- أن يكون الضرر مباشر: ونقصد به الضرر الذي يأخذ مصدره مباشرة من عملية
الاستيلاء أي لا بد من ان توجد علاقة سببية بين الاستيلاء والضرر وهذا يعني أنه إذا كان
سبب الضرر غير عملية الاستيلاء فلا يكون قابلاً للتعويض.

أن يكون الضرر محققاً ونقصد به الضرر القابل للتعويض في الوقت الحاضر أي واقعا فعلا
ومجسد.

1- محمد زغداوي ، مرجع سابق ، ص 182 .

2- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 75 .

3- المرجع السابق ، ص 77 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
الفرع الثاني: نوع التعويض.

بالرجوع للقواعد العامة في القانون المدني نجد ان التعويض عن عملية الاستيلاء المؤقت على العقار قد يكون بتعويض نقدي اصل عام وقد يكون بتعويض عيني كاستثناء .
البند الأول: التعويض النقدي عن عملية الاستيلاء المؤقت على العقار.

يشكل التعويض النقدي مبدا عاما تتحدد على أساسه قيمة العقارات في القوانين المقارنة ومن بينها التشريع الجزائري حيث أن المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ينص على مايلي : " تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية " وعليه فالقاضي ليس له ان يقرر من تلقاء نفسه اللجوء إلى صيغة مخالفة للتعويض النقدي ولاسيما منها التعويض العيني¹ .

البند الثاني: التعويض العيني عن عملية الاستيلاء المؤقت على العقار.

يعد التعويض العيني من الوسائل التي تلجا اليها الإدارة في عملية الاستيلاء، حيث يكون في التعويض العيني سلطة تقديرية للجهة التي اوكل لها عملية الاستيلاء وهذا كلما سمحت الظروف بذلك.

لا يتصور التعويض العيني إلا في حالات الهلاك الكلي للعقار المستولى عليه أو في حالة التي ترى فيها الإدارة بقاء وإستمرارية الاستيلاء لأزيد من المدة المحددة.

قبل ختامنا لمسألة التعويض في عملية الإستيلاء المؤقت على العقار نرجع على المشرع المغربي حول ذات المسألة فنجد أنه ما يعاب على التشريع المغربي أنه لم ينص على عدالة التعويض، غير أن ما يشفع للمشرع إغفال هذا المبدأ كونه خول للقضاء وحده تحديد التعويض النهائي، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى تقرير تعويض يناسب الأضرار التي قد تلحق ملكية الخواص².

1 - صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 77.

2 - حسن صحيب، الإحتلال المؤقت في قانون نزع الملكية،مجلة القانون والاعمال،10افريل 2018 ، مراكش ،2018،ص4

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
وقد اعتبر قانون 81-7 أن الضرر الذي يمكن التعويض عنه أثناء الاحتلال المؤقت هو الضرر الحالي والمحقق الناشئ مباشرة عن الاحتلال المؤقت، دون أن يمتد هذا التعويض إلى كل من الضرر غير المحقق والضرر المحتمل والضرر غير المباشر.

فتجاهل التشريع المغربي التعويض عن الضرر المستقبلي يشكل إهدارا كبيرا لحقوق ملكية الخواص، فالأساس الذي يبنى عليه نظام الاحتلال المؤقت، هو منح تعويض عادل والعدالة تقتضي أن يتم التعويض عن الأضرار التي لحقت الملكية الخاصة، أيا كان نوع هذه الأضرار ومرد هذا العيب الذي يعتري التشريع المغربي، هو هيمنة هاجس الحفاظ على المال العام والحرص على مرور عملية الاحتلال المؤقت بأقل التكاليف، وهذا ما أدى إلى إقصاء مجموعة من الأضرار من التعويض¹.

وإلى جانب ذلك نجد مسألة التعويض عن زائد القيمة، وما يثير من إشكال على الصعيد العملي ومدى صدقية الخبرة والإجراءات المحددة له، نفس الشيء بالنسبة للتعويض عن المواد المستخرجة من الأرض نظرا لصعوبة تقييمها، لهذا يرجع البت النهائي في تحديد التعويض للقضاء الإداري عند عدم وجود اتفاق بين الأطراف وهو الأمر الأكثر تجليا.

لذا فالمعايير التي وضعها المشرع المغربي لتقدير التعويض، لا ترقى إلى مستوى تعويض عادل والمؤسف أن نجد التشريع المغربي ذهب في أقصى حد إلى حماية المال العام والتضحية بمصالح وحقوق الأفراد، لذلك يكتسي التعويض أهمية بارزة بكونه موضوع حساس ولم يوله رجال القانون أهميته الخاصة².

1 - حسن صحيب، مرجع سابق، ص 6.

2 - حسن صحيب، المرجع السابق، ص 7-8.

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري

المبحث الثاني: الحماية القضائية للملكية العقارية في الاستيلاء المؤقت على

العقار في التشريع الجزائري

يعد اللجوء إلى القضاء في منازعات الاستيلاء المؤقت على العقار كضمانة لحماية حقوق الأفراد أي حماية ملكياتهم العقارية الخاصة وهذا في حال حصول ضرر لهم من جراء قرار الاستيلاء، فالقضاء هو أكبر ضمانة وأفضل الوسائل لإقامة دولة القانون، خاصة وأن قرار الاستيلاء المؤقت يخضع لرقابته كغيره من القرارات الإدارية.

وعلى حسب نوع الضرر الذي يتعرض له مالك العقار فإن القانون يمكنه اللجوء للدعاوى منها دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار ودعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار وأخيرا دعوى التعويض.

وعليه سنتطرق في المطلب الأول إلى دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار وفي المطلب الثاني إلى دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء ثم دعوى التعويض.

المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار.

ضمانا لحماية الملكية العقارية للأفراد على الإدارة احترام شروط وإجراءات الاستيلاء المؤقت والتقييد بها تنفيذا لما جاء في الدستور والقوانين الخاصة، غير أنه في حالة عدم احترام الإدارة لهذه الشروط أو الإجراءات في تنفيذها للاستيلاء المؤقت وفي إصدارها لهذا القرار فإنه يمكن أن يكون محلا للطعن بموجب دعوى الإلغاء.

الفرع الأول: مفهوم دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت.

تعتبر دعوى الإلغاء وسيلة للرقابة على مشروعية القرارات الإدارية ليس بالنسبة لتجاوز الإدارة لسلطاتها واختصاصها فحسب وإنما أيضا لبقية العيوب التي تشوب القرارات الإدارية¹.

1- حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، الجزائر: دار خلدونية للنشر والتوزيع، ص 38.

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
البند الأول: تعريف دعوى الإلغاء.

تعرف دعوى الإلغاء على أنها " الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية والتي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوب أركانه من عيوب¹.

فهي تلك الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري غير مشروع. وتتحصر سلطة وظيفة القاضي في دعوى الإلغاء، في فحص وتقدير مدى شرعية أو عدم شرعية القرار الإداري المطعون فيه بعدم الشرعية ومن أجل الحكم بإلغائه أو عدم إلغائه وفقا للنتائج التي يتوصل إليها فحصه وتقديره لمدى شرعية أو عدم شرعية قرار الاستيلاء المؤقت².

فالإدارة باعتبارها تتمتع بالسيادة فلها سلطات استثنائية وامتيازات في تنفيذ قراراتها، فتسري قراراتها في حق المخاطب بها إن أبدى اعتراضا بشأنها أو قدم تظلما، بل حتى وإن رفع دعوى قضائية فيظل القرار الإداري يسري في حقه ما لم تقبل الجهة الإدارية نفسها أو جهة أعلى منها سحب قرارها أو إلغائه³.

البند الثاني: شروط صحة قبول دعوى الإلغاء.

لكي نتمكن من رفع دعوى الإلغاء ضد قرارات الاستيلاء الغير مشروعة لا بد من توافر مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية.

أولا-الشروط الشكلية لدعوى إلغاء قرارات الاستيلاء المؤقت .

1-محمد الصغير بعلي ، القضاء الاداري - دعوى الالغاء- ، عناية : دار العلوم للنشر والتوزيع ، 2005 ، ص 31 .

2- عمار عوابدي، القانون الإداري- النشاط الإداري -، طبعة 04 ، ج2، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية ، 2002، ص155.

3- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 84.

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
نقصد بها تلك الشروط التي يجب توافرها حتى يمكن لجهة القضاء المختص بدعوى

الإلغاء أن ينعقد الاختصاص لها بقبول النظر والفصل في دعوى الإلغاء والتي يجب توافرها
جميعها قبل الدخول في موضوع النزاع¹.

وهي شروط تتعلق بمسألة الاختصاص القضائي وبعريضة الدعوى، وشروط خاصة بالمدعي

1- الشروط المتعلقة بالاختصاص القضائي:

بالرجوع إلى ما تضمنته المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات
المدنية والإدارية فيما يتعلق بالاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية حيث هي جهات الولاية
العامة في المنازعات الإدارية².

كذلك نص المادة 801 أن اختصاص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء قرارات
الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والبلدية
دعوى القضاء الكامل والقضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة³.

2- الشروط الخاصة بعريضة الدعوى:

نص قانون رقم 08-09 المتضمن ق إ م إ على مجموعة من الشروط الشكلية يجب
توافرها في العرائض حتى تقبل شكلا وهذا ما نستخلصه بالرجوع لنصوص المواد 15-37-
38-800-801-807 و المواد من 815 إلى 824 و المواد من 826 إلى 832 حيث نجد
الشروط الشكلية التالية :

*أن تكون عريضة دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت مكتوبة ومستوفية للشروط وموقعة وأن
تكون منها عدد النسخ حسب عدد الخصوم، لا تكون شفوية¹.

1- عمار عوابدي ، مرجع سابق ، ص 159 .

2- المادة 800 ، من قانون 08-09 ، المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ ، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية

3- المادة 801 ، من قانون 08-09 .

وأن تتضمن جميع البيانات الأساسية طبقاً لنص المادتين 15 و 816 من القانون 08-09 وهي كالآتي :

- ذكر الجهة القضائية المختصة (المحكمة الإدارية، مجلس الدولة) .
- ذكر مختلف البيانات المتعلقة بأطراف الدعوى (الاسم واللقب ،العنوان، المهنة) إذا تعلق الأمر بشخص معنوي لا بد من ذكر تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله الاتفاقي أو القانوني.

- موجز الوقائع أي ملابسات القضية وظروف صدور قرار الاستيلاء المؤقت .
- إثارة أوجه الطعن أي ذكر العيب المشوب به القرار الإداري².
ويرفق مع العريضة القرار المطعون فيه وهذا طبقاً لما ورد في نص المادة 818 من القانون إم إ، ويتم إيداعها بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله حيث التمثيل بمحامي وجوبي في المسائل الإدارية طبقاً لنص المادة 826³ من قانون إم إ.

3-الشروط الخاصة بالمدعي:

جاء نص المادة 13 من القانون إم إ صريحاً حيث يتطلب في المدعي توفر شروط الصفة والمصلحة والأهلية، حيث أن هذه الشروط وطبقاً لنص هذه المادة والمادة 65 من نفس القانون تعد من النظام العام حين نصت على أن القاضي يقرر من تلقاء نفسه إنعدامها⁴.
أ- **الصفة** : يقصد بها تلك العلاقة المباشرة التي تربط أطراف الدعوى مدعياً كان أو مدعى عليه بموضوع النزاع¹ ، فصفة **المدعي** هو مباشر الدعوى ذاته، ولكن قد يتعذر عليه مباشرتها

1-محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 148 .

2- حسين فريجة ، شرح المنازعات الادارية دراسة مقارنة ، الجزائر : دار الخلدونية ، 2011 ، ص 195 .

3- سائح سنقوقة ، قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد - بنصه وشرحه والتعليق عليه وتطبيقه ما اليه ، ج 2 ، الجزائر ، دار الهدى ، 2011 ، ص 1052 .

4- مسعود شيهوب ، ج 02 ، مرجع سابق ، ص 246 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
شخصيا بسبب عذر وهنا يسمح القانون لشخص آخر بتمثيله في الإجراءات كأن يحضر
المحامي

نيابة عن المدعي أو يحضر شخص آخر بموجب وكالة خاصة²، أما الصفة لدى المدعي عليه
أن يكون معيناً بالخصومة كدعوى المستولى على عقاره ضد الإدارة المعنية بالاستيلاء .
ب- **المصلحة** : إعمالاً لمبدأ لا دعوى بدون مصلحة ، فلا بد من توفير شرط المصلحة
شخصية ومباشرة وحالة في رفع دعوى الإلغاء عندما يمس قرار إداري نهائي بآثاره القانونية
المتولدة حقا أو مصلحة جوهرية يحميها القانون شخصية مباشرة للطاعن وحقيقية ، كما هو
الشان فيما ينجر عن قرار الاستيلاء المؤقت على العقار ضد مالك العقار لذى جاء نص المادة
13 أن شروط المصلحة أن تكون قائمة أو محتملة إضافة للشروط الأخرى أن تكون شخصية
ومباشرة وحالة وقانونية³.

ج- **الأهلية**: نصت المادة 65 من القانون إ م إ على أن الأهلية يتم إثارتها من القاضي من
تلقاء نفسه⁴، فيجب أن تتوافر في رافع دعوى الإلغاء أهلية المخاصمة لذى القضاء، وأنه ليس
لأحد الخصوم أن يدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي أهلية إلا إذا كانت له مصلحة
في هذا الدفع، وهنا يجب أن نفرق بين الأهلية المشترطة للشخص الطبيعي والأهلية المشترطة
للشخص المعنوي⁵.

1- سائح سنقوقة، المرجع السابق ، ص 45 .

2- محمد ابراهيمي ، الوجيز في الإجراءات المدنية ، ج1 ، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية ، 2002 ، ص 97/96 .

3- المادة 13 ، من قانون رقم 09-08 .

4- المادة 65 ، من قانون رقم 09-08 .

5- عبد الغني بسيوني عبد الله ، مرجع سابق ، ص 91 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
- الأشخاص الطبيعية: إن المادة 40 من القانون المدني تنص على أهلية الأشخاص الطبيعيين وهذا ببلوغهم سن الرشد 19 سنة¹.

بالإضافة إلى ما ورد في المواد من 42 الى 45 من ق م فيما يخص فاقد الأهلية والناصر.

- الأشخاص المعنوية: نصت المادة 49 من القانون المدني على الأشخاص المعنوية العامة ويمثل كل شخص معنوي منهم حسب ما ورد في نص القانون².

ثانيا-الشروط الموضوعية لقبول دعوى الالغاء.

لدعوى الإلغاء شروط موضوعية وجب توفرها موازاة مع الشروط الشكلية وهذا حتى يتمكن القاضي من الاطلاع على الموضوع وحيثياته.

1- شرط القرار الإداري المسبق :

يقصد بالقرار الإداري السابق محل دعوى الإلغاء" العمل القانوني الصادر عن سلطة إدارية أو هيئة لها سلطة إدارية بإرادتها المنفردة، له طابع تنفيذي ويلحق أذى بذاته"³.
نص قانون إ م إ على هذا الشرط في نص المواد 819-829-830-831-901-903 وبإسقاط عناصر القرار الإداري السابق على قرار الاستيلاء محل الإلغاء نجدها تتوافر فيه وهي كالاتي:

أ- قرار الاستيلاء هو عمل إداري قانوني انفرادي:

يعد قرار الاستيلاء المؤقت على العقار تصرف قانوني ناتج عن أعمال الإدارة، كما أنه قرار صادر عن إرادة واحدة وهي إرادة الإدارة¹، ويمكن أن تنبثق هذه الإرادة عن عدة

1- المادة 40 ، من القانون رقم 58/75.

2- المادة 49، من القانون رقم 58/75.

3-ابراهيم عبد العزيز شيجا، القضاء الاداري : دعوى الالغاء ، الاسكندرية : منشأة المعارف ، ط 2003 ، ص 316 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري هيئات مجتمعة مع بعض إذا إن محل الطعن بالإلغاء قرارات الاستيلاء ينصب على أحد القرارات التالية:

*قرارات الاستيلاء التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة وذلك حينما يمارس الاختصاصات الواردة في المادة 91 القانون رقم 10-11².

* قرارات الاستيلاء التي يصدرها الوالي باعتباره ممثلا للدولة ومندوب الحكومة على مستوى الولاية وذلك إعمالا لسلطاته الواردة في نص مواد من المادة 105، من القانون رقم 07/12 من قانون الولاية³.

* إضافة إلى قرارات التسخير التي يصدرها الوزراء أو الموظفين عنهم بمقتضى نصوص قانونية.

وعموما وطبقا للمادة 801 من ق إ م إ فإن قرارات الاستيلاء سواء الصادرة عن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتبارهما يمثلان الدولة فإن الاختصاص بالنظر بمنازعتهما المتعلقة بإلغائها يعود إلى المحاكم الإدارية⁴.

وبناء على المادة 901 من ق إ م إ بالنسبة لدعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة فتكون ضد قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مركزية، وعلى ذلك يكون القرار الإداري في دعوى الإلغاء هو القرار الأصلي بمعنى يكون الطعن بالإلغاء ضد القرار الأصلي⁵.

1- محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 15 .

2- المادة 91 ، القانون رقم 10-11 .

3- المادة 105 ، من القانون رقم 07/12 .

4-المادة 801 من قانون رقم 09-08 .

5-سائح سنقوسة ، مرجع سابق ، ص 1111.

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ويلاحظ أن هناك طائفة من الأعمال الإدارية الانفرادية التي لا تعد قرارات إدارية قابلة للإلغاء لأنها لا تلحق أذى بذاتها مثل أعمال السيادة ، أعمال مادية لا تشكل تصرفات قانونية لا تمس بمركز القانوني للطاعن ، الأعمال التنظيمية الداخلية للإدارة¹.

ب- قرار الاستيلاء قرار تنفيذي :

يتمثل الجانب التنفيذي لقرار الاستيلاء المؤقت على العقار في أنه الامتياز المعترف به للإدارة في اتخاذ قرارات إجبارية تنفذ دون اللجوء إلى القضاء ويسمى هذا الامتياز بامتياز الأسبقية فبمجرد صدور قرار الاستيلاء يكون حاملا للصيغة التنفيذية وينتج بذلك آثاره القانونية كاملة .

ومثال ذلك أن يتضمن قرار الاستيلاء الأمر بتسخير مخزن تابع لملكية أحد الخواص وتسليمه للهيئة الإدارية المستفيدة من الاستيلاء لأجل استعماله استعمالا مؤقتا في تخزين مواد البناء أو عتاد خاص لفترة زمنية محددة².

ج- قرار الاستيلاء يلحق أثر بذاته:

إن قرار الاستيلاء المؤقت على العقار له آثار على حقوق وواجبات المعني به³، بمعنى أنه يمس بالمركز القانوني للمخاطب به بصفة سلبية و يلحق به ضرر وأذى⁴. ومثاله قرار الاستيلاء الذي يلحق بمالك العقار أذى وضرر من حيث حرمانه من استغلاله طيلة فترة الاستيلاء عليه، وأيضا الضرر المادي اللاحق به من حيث استعمال هذا العقار استعمالا يؤدي إلى إنقاص من قيمته¹.

1- سهيلة بوخميس، مرجع سابق ، ص46،47،48.

2-صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 106 .

3- رشيد خلوفي ، مرجع سابق ، ص 35 .

4- عمار بوضياف ، مرجع سابق ، ص 53 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري

2 - شرط التظلم الإداري المسبق:

يعد التظلم الإداري ذو أهمية بالغة في مجال المنازعات الإدارية، إذ يعرف التظلم الإداري بأنه شكوى أو طلب (التماس) يرفع من قبل المتظلم لدى السلطة الإدارية المختصة من أجل مراجعة العمل الإداري المتظلم فيه إما بسحبه أو إلغاءه إذا كان قرار إداري، أو التعويض عن الأضرار الناتجة عنه إذا كان عملا ماديا².

إن نص المادة 830 من ق إ م إ قد جعل تقديم التظلم الإداري مسألة جوازية وليس إلزامية كما وأن التظلم أصبح ولائيا فقط دون الرئاسي.

أما بالنسبة لآجل التظلم فقد حدد ميعاد التظلم أمام الجهة الإدارية مصدرة القرار بأربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار وفي حالة سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد خلال أجل شهرين لتقديم طعنه القضائي، وفي حالة رد الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها يبدأ سريان أجل الشهرين من تاريخ تبليغ الرفض³.

يطبق على التظلم الإداري أمام المحاكم الإدارية ذات الأحكام المطبقة أمام مجلس الدولة سواء من حيث طبيعته أو حساب أجاله أو وسائل إثباته⁴.

نشير في الأخير أنه يوجد حالات يسقط فيها شرط التظلم المسبق وهي :

* رفع دعوى استعجالية وهذا في حال قرار الاستيلاء المؤقت على العقار يمكن وقف تنفيذه وذلك برفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي ولو في غياب التظلم الإداري المسبق .

1- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 107 .

2- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 108 .

3- سائح سنقوقة ، المرجع السابق ، ص 1057-1058 .

4- رشيد خلوفي ، مرجع سابق ، ص 62 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
* حالة الاعتداء المادي أن قرار الاستيلاء المؤقت على العقار إذا كان مشوبا باللامشروعية صارخة فإنه يتحول إلى اعتداء مادي .

3 - شرط الميعاد :

لقد حرص المشرع الجزائري على أن يحدد ميعادا معيننا ترفع خلاله دعوى الإلغاء لكي تكون مقبولة وذلك حرصا منه على تحقيق إستقرار الأوضاع الإدارية وعدم إبقاء أعمال الإدارة أمدا طويلا معرضة للطعن، ومن ناحية أخرى تحقيق إستقرار المراكز القانونية للأفراد المستفيدين من القرار¹.

ونشير في هذا الإطار أن ميعاد رفع دعوى إلغاء قرارات الاستيلاء طبقا للقانون 09/08 متضمن إ م إ فهي واحدة سواء تعلق الأمر بالطعون المقدمة أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة تطبيقا لنص المواد 907-929-830 من نفس القانون وهي أربعة أشهر يطبق حسابها من

تاريخ تبليغ المعني شخصيا، وفي حالة رفع تظلم إداري مسبق ضد القرار المراد الطعن فيه أمام الهيئة مصدرة القرار المخاصم - طالما أنه أصبح جوازي - فإن ميعاد الطعن هو شهرين يبدأ في السريان انطلاقا من تاريخ الرد الصريح والذي يفترض أن يكون قد تم في الأجل الممنوح للإدارة المادة 4/830².

أما في حالة الرد الضمني فإن ميعاد الطعن هو شهرين تسري بعد فوات أجل شهرين آخرين من تاريخ تقديم التظلم، وهذا ما نصت عليه 4/830 وعموما فإن شرط الميعاد من النظام العام

1- صونية بن طيبة، المرجع سابق ، ص113

2 - المادة 4/830 ، من قانون رقم 09/08.

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري كما يؤكد التشريع ويطبقه القضاء الإداري، وتحسب الآجال كاملة مع إمكانية تمديدتها في حالات وقف أو قطع الميعاد¹.

ولما كان شرط الميعاد من النظام العام فإن مسألة فوات ميعاد رفع دعوى الإلغاء من النظام العام لا يجوز مخالفته أو الاتفاق على مخالفته من أي سلطة أو شخص أي كان².
إن بعض النزاعات الإدارية الخاصة بحالة الاستيلاء تستثنى من وجوب استيفاء شرط الميعاد وهذه الحالات هي:

01-بحكم القانون: إن كل دعوى من دعوى تفسير قرار الاستيلاء، ودعوى تقدير مشروعيتها معفاة من هذا الشرط وهذا راجع لطبيعة ونوعية هذه الدعاوى والتي تهدف إلى توضيح وتفسير قضائي لقرار الاستيلاء دون وجود نزاع يمس مباشرة بحق الطرف الثاني³.
02-بحكم القضاء: يتعلق الأمر بحالة الاعتداء المادي، إذ قررت المحكمة العليا في عدة قضايا أن مثل هذه الدعاوى معفاة من شرط الميعاد.

الفرع الثاني: أوجه إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت وإجراءات سير الدعوى.

البند الأول: أوجه إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار.

تتمثل أسباب إلغاء قرار الاستيلاء مختلف العيوب التي قد تصيب القرار الإداري وتجعله غير مشروع وتؤدي بالتالي إلى الحكم بإلغائه، وعليه فإن القضاء الإداري يبحث في مدى توافر مشروعية أركان القرار الإداري المطعون فيه بدعوى الإلغاء وسلامته وخلوه من عيوب المشروعية⁴.

1- سائح سنقوقة ، المرجع السابق ، ص 1058 .

2- عمار عوابدي ، المرجع السابق ، ص 65 .

3- المادة 801 و901 من قانون رقم 09/08 .

4- سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق ، ص 586.

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
فإذا اتضح للقاضي أن هذا القرار أصابه عيب من العيوب التي تصيب القرارات الإدارية فإنه يحكم بالإلغاء لعدم مشروعيته، وبالعكس فإنه يرفض الدعوى إذا تأكد من خلوه من أي عيب وإذا كان الأصل أن تتمتع القرارات الإدارية بقرينة الصحة والمشروعية حيث يفترض أن القرار الإداري يصدر صحيحا ومشروعا وأنه خال من كل عيب¹، إلا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس فعلى الطاعن أن يثبت أن القرار قد شابه عيب .

لدى تقسم هذه العيوب إلى عيوب شكلية تمس شكل القرار وأخرى عيوب موضوعية تمس موضوع القرار .

أولا- الأسباب الشكلية.

القاعدة العامة أن القرارات الإدارية لا تقضي إتباع إجراءات معينة أو اتخاذ أشكال محددة أو إفراغها في قوالب خاصة، ومع ذلك ومن أجل حماية الحقوق والحريات الجماعية والفردية، وضمان المصلحة العامة فقد ينص القانون أو التنظيم على إجراءات أشكال معينة القاضي الإداري باتخاذ وجها لإلغائه².

- عيب الشكل والإجراءات:

يقصد به عدم احترام قواعد إجرائية أو الشكلية المحددة لإصدار قرارات إدارية سواء كان ذلك بإهمال هذه القواعد كليا أو بمخالفتها جزئيا³.

1- عيب الشكل: هي عبارة عن مجموعة من الشكليات والقوالب والإجراءات المطلوب توافرها قانونا أو تنظيما إداريا عند إصدار قرار إداري معين كشكل كتابة القرارات وتاريخ إصدارها التسبب وإجراءات التحقيق الاستشارية¹.

1- صونية بن طيبة ، المرجع السابق ، ص 128-129.

2- محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق، ص 189 .

3- سليمان محمد الطماوي ، مرجع سابق ، ص 586.

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
لقد جاء في نص المادة 680 من ق م ق المشار إليها سابقا أن قرار الاستيلاء يكون مكتوبا وموقعا².

أ-التسبب: إن قرار الاستيلاء يجب أن يكون هو الآخر مسببا غير أنه وبالرجوع إلى القانون المدني لا نجد فيه نص على ضرورة تسبب قرارات الاستيلاء إلا أنه ونظرا لخطورة هذا النوع على ملكية الأفراد الخاصة لابد أن يكون مسببا³، وعدم التسبب عيب شكلي يقتضي الإلغاء خاصة في الحالات التي ينص عليها القانون بضرورة التسبب⁴.

ب-التوقيع: يجب أن يتضمن قرار الاستيلاء بدوره توقيع الجهة المختصة مصدرة القرار وهذا ما جاء النص عليه في المادة 680 من ق م ق وعدم التوقيع يعتبر عيب شكلي يستلزم الإلغاء⁵.

2-عيب الإجراءات: يقصد بإجراءات القرار الإداري الترايب التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذ القرار أي التي تسبق إصداره نهائيا⁶.

ويلاحظ فيما يخص قرارات الاستيلاء أن الإجراء الوحيد المطلوب مراعاته قبل تنفيذ قرار الاستيلاء هو إعداد جرد كامل ومحدد للعقار محل الاستيلاء⁷، وهذا ما ورد بنص المادة 680 من ق م ق⁸.

ثانيا-الأسباب الموضوعية:

1-عيب عدم الاختصاص: الاختصاص في القرار الإداري هو القدرة أو المكنة أو الصلاحية المخولة لشخص أو جهة إدارية على القيام بعمل معين على الوجه القانوني¹، فعيب عدم

1-عمار عوايدي، مرجع سابق ، ص74،75

2- المادة 680، من الأمر رقم 58/75 .

3- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص140،150

4- محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق، ص 193 .

5- المادة 680 ، من الأمر رقم 58/75.

6- محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق، ص 189 .

7- صونية بن طيبة، مرجع سابق ، ص141،142.

8- المادة 680 ، من الأمر رقم 58/75 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
الاختصاص هو عدم القدرة على مباشرة عمل معين، لأن المشرع جعله اختصاص سلطة أو فرد آخر²، ولكون الاختصاص ركن في قرار الاستيلاء المؤقت على العقار باعتبار هذا الأخير قرار إداري فإنه من النظام العام ولا يمكن الاتفاق على مخالفة قواعده، كما يمكن للقاضي من تلقاء نفسه أن يثيره في أي مرحلة كانت عليها الدعوى³.

ويقسم عيب الاختصاص إلى نوعين:

أ- **عيب عدم الاختصاص الجسيم:** ويصطلح عليه عيب اغتصاب السلطة وهو حينما يصدر التصرف أو القرار من شخص أو جهة إدارية غير مختصة ومؤهلة قانوناً أو اعتداء السلطة التنفيذية (الإدارة العامة) على اختصاص السلطة التشريعية أو السلطة القضائية⁴.

ويعتبر التصرف قراراً منعماً وكأنه لم يكن حيث لا يترتب عنه أي حق، ومثاله قرار للغرفة الأولى لمجلس الدولة في قضية (ع-س)، ضد والي ولاية الجزائر ومن معه باعتبار أن الاستيلاء إجراء استثنائي وهو ترخيص ولائي يخول الاستيلاء على مسكن وإخراج المستأجر من العين فهي تسخير غير قانونية.

والسلطة القضائية هي الجهة المختصة دون غيرها للبت في إخراج المستأجر من العين⁵.

ب- **عيب عدم الاختصاص البسيط:**

وهو الشكل الأكثر شيوعاً لعيب الاختصاص ويكون داخل السلطة التنفيذية نفسها بين إدارتها وهيئاتها وموظفيها ويكون في الصورة الرئيسية التالية:

1- محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 179.

2- سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق، ص 592.

3- علي خطار شنطوي، موسوعة القضاء الإداري، ج 01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ص 113.

4- محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 67، 68، 69.

5- قرار للغرفة الأولى لمجلس الدولة في قضية (ع-س) ضد والي ولاية الجزائر ومن معه.

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
*عدم الاختصاص الموضوعي: ويكون عندما تقوم هيئة أو موظف بإصدار قرار لا يدخل

ضمن الموضوعات والصلاحيات المخولة له ويكون في الحالات التالية:

كاعتداء هيئة إدارية على اختصاص هيئة إدارية موازية لها، أو اعتداء هيئة مركزية على اختصاص هيئة لا مركزية، أو اعتداء الرئيس على اختصاص المرؤوس، أو اعتداء المرؤوس على اختصاص الرئيس¹.

*عدم الاختصاص المكاني: إذا كانت بعض الهيئات والسلطات الإدارية تمارس اختصاصاتها عبر كامل تراب اقليم الدولة كرئيس الجمهورية، فإن الهيئات والسلطات الإدارية المحلية كالوالي مثلا، يقيد ويحدد القانون نطاق وإطار اختصاصها الإقليمي، حيث يترتب على تجاوزها ذلك النطاق بطلان قراراتها لأنها مشوبة بعيب عدم الاختصاص المكاني².

*عدم الاختصاص الزمني: يكون القرار الإداري مشوب بعدم الاختصاص الزمني إما لأنه صدر من شخص موظف لم يعد يملك الصفة للقيام بذلك أو أنه أصدر القرار خارج المدة الزمنية التي يقرها القانون³.

2- عيب السبب: يعرف الفقهاء والقضاء بأن سبب قرار إداري هو " الحالة الواقعية أو القانونية السابقة على القرار أو الدافعة لتدخل الإدارة لإصداره فهو مبرر وسند خارجي لإصداره"⁴.
أي الحالة القانونية أو الظروف المادية المبررة لهذا القرار الإداري، فنص المادة 679 من ق م أوضح أنه لا بد أن يكون السبب في قرار الاستيلاء هو الظروف الاستثنائية والاستعجالية التي تدفع السلطة المختصة قانونا لإصدار قرار الاستيلاء⁵.

1- محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق، ص 183-184 .

2- المرجع السابق، ص 184-185 .

3- المرجع نفسه، ص 185 .

4- محمد الصغير بعلي، مرجع سابق ، ص 346 .

5- المادة 679 من القانون المدني .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري وتتحدد لنا الحالتين الواقعية والقانونية في قرار الاستيلاء فيما يلي:

أ- **الحالة الواقعية:** تتمثل الحالة الواقعية في الأوضاع المادية الناجمة عن حدوث اضطرابات في مختلف أجزاء إقليم الدولة وهو ما يدفع الإدارة المعنية بالتدخل للمحافظة على الأرواح والممتلكات وللتحكم في الوضع الأمني فيصدر رئيس الجمهورية مثلا مرسوما رئاسيا يعلن من خلاله حالة الطوارئ أو الحصار أو يقرر الحالة الاستثنائية، ويدخل أيضا تحت عنوان الحالة الواقعية الكوارث الطبيعية والتي تكون وراء إصدار قرار الاستيلاء المؤقت مثلا¹.

ب- **الحالة القانونية:** كما قد يبني قرار الاستيلاء على حالة قانونية و تتمثل في وجود مركز قانوني معين خاص أو عام ، ففي هذه الحالات الواردة على سبيل المثال نجد أن الإدارة مجبرة على إصدار قرار الاستيلاء أو التسخير حسب الحالة الواردة أمامه.

وانعدام السبب يعد حالة من حالات عدم شرعية القرارات الإدارية يترتب عنه الإلغاء².

بمعنى أن صدور قرار الاستيلاء، تم إمّا بناءا على انعدام الحالات المادية أو القانونية التي تدفع بالإدارة إلى إصدار هذا القرار مثل:

- الخطأ في التكييف القانوني السليم لهذه الوقائع المادية والقانونية.

- صدور قرار الاستيلاء نتيجة الخطأ في تقدير مدى الملائمة.

- خطورة الوقائع القانونية والمادية القائمة.

3- عيب مخالفة القانون: هو من أهم أوجه دعوى الإلغاء وأكثرها تطبيقا ويتعلق بالمشروعية

الداخلية أو الموضوعية للقرار الإداري فهذا العيب يصيب ركن ومحل القرار الإداري³.

فيجب أن يكون الأثر القانوني الذي تقصد الإدارة ترتيبه جائز قانونا من حيث اتفاقه وعدم تعارضه ومخالفته للنظام القانوني السائد بالدولة ضمانا لمبدأ المشروعية.

1- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 136 .

2- طاهري حسين ، مرجع سابق ، ص 100 .

3- ابراهيم بعد الغزيز شيحا ، مرجع سابق ، ص 538 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري وعليه فإن عيب المحل (مخالفة القانون) إنما يتمثل في ترتيب القرار المعيب لأثار غير مشروعة وتشكل مخالفة القانون أحد الأوجه والحالات التي يقوم القاضي الإداري بإلغاء قرار الاستيلاء بسببها سواء كانت مخالفة القانون:

* المخالفة مباشرة: كأن يتم الاستيلاء على المحلات المخصصة للسكن طبقا لنص المادة 679 من القانون المدني¹.

* المخالفة غير مباشرة: كحالة وجود خطأ في تفسير وتطبيق القانون مثل : الغموض والمرونة في عبارة الحالات الاستثنائية والاستعجالية التي تحتل أكثر من تأويل².

4- عيب الانحراف في استعمال السلطة : يقصد به استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو بابتغاء هدفا مغايرا للهدف الذي حدده القانون والذي من أجله منحت لها هذه السلطات³.

كأن تستهدف السلطة الإدارية المختصة في استعمال سلطة اتخاذ قرار إداري تحقيق غرض

أو أغراض غريبة تماما عن غرض المصلحة العامة والوظيفة الإدارية بل استهداف تحقيق أغراض سياسية أو أدبية أو مادية للسلطة مصدره القرار.

وسلطة الاستيلاء المقررة تشريعيا في ق م الجزائري، وقوانين إدارية متفرقة، حيث أعطت هذه القوانين سلطة إصدار قرار الاستيلاء المؤقت في الحالات الطارئة والمستعجلة، ويفهم من المواد 679 إلى 681 من القانون المدني أن الاستيلاء يكون مؤقت وذلك بتمييزه عن الاستيلاء الدائم نتيجة نزع الملكية⁴.

1- المادة 679 ، القانون المدني .

2- سهيلة بوخميس، مرجع سابق ، ص66.

3-محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 67 .

4-المواد 697-680 ، من الامر 58/75 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري لهذا قد تتحايل الإدارة على القانون وتلجأ إلى الاستيلاء المؤقت على العقار، بينما هي في الحقيقة تقصد نزع ملكيته وهدفها من ذلك تحقيق مصلحتها المالية لان في الاستيلاء المؤقت لا تلتزم بدفع التعويض إلا بعد تنفيذ الاستيلاء، بعكس نزع الملكية التي يكون فيها التعويض مسبقا وفوري.

ولهذا تفضل الإدارة اللجوء إلى الاستيلاء المؤقت توفيراً للنفقات، وهنا يقع الانحراف في السلطة حيث أن الإدارة خرجت بالسلطة الممنوحة لها عن الإطار المحدد لممارسة تلك السلطة¹.
البند الثاني: إجراءات سير دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت أمام القضاء.

إن القضاء في الجزائر يقوم على الازدواجية فهو يضم هيئات قضائية إدارية متميزة عن الهيئات القضائية العادية²، وبما أن قرار الاستيلاء المؤقت هو عبارة عن عمل إداري، فإن جهة القضاء الإداري هي المتخصصة بالنظر في مثل هذه الدعوى، وهذا طبقاً لنص المادة 800 من قانون إ م إ، وأنه بصور قرار قضائي يقضي بإلغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار فإنه يكون ملزم النفاذ تجاه الإدارة المسؤولة.

أولاً: إجراءات الفصل في دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت أمام جهات القضاء الإداري.

القضاء الإداري في الجزائر يضم جهتين للتقاضي هما المحكمة الإدارية كدرجة أولى للتقاضي ومجلس الدولة كجهة عليا للطعن بالنقض.

1- المحكمة الإدارية:

1- سهيلة بوخميس، مرجع سابق ، ص 67 .

2- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 151 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري طبقا لنص المادة 800 و 801 من ق إ م إ م إ فان المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة عندما تكون الدولة او الولاية او البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة إدارية طرفا فيها¹، فدعوى الإلغاء للقرارات أمام المحاكم الإدارية تكون بموجب إجراءات التقاضي أمام المحاكم الإدارية طبقا لنصوص المواد 15 و 816 من قانون إ م إ .

فرع الدعوى يكون بموجب عريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة، وأن تتضمن العريضة اسم ولقب وموطن ومهنة كل من مقدم العريضة والخصم مع ملخص للموضوع والمستندات المؤيدة للدعوى بالإضافة إلى التمثيل بمحام وجوبي وفقا لنص المادة 826 من ق إ م إ².

وفيما يخص دعوى إلغاء قرار الاستيلاء، فيجب أن ترفق العريضة بنسخة من قرار الاستيلاء المطعون فيه، وترفع خلال الميعاد المحدد قانونا، دائما في إطار دعاوي إلغاء قرارات الاستيلاء فإن المحاكم الإدارية ينعقد اختصاصها حسب نوع ودرجة الجهة الإدارية مصدرة القرار، سواء كان الوالي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكل هيئة مؤهلة قانونا، وذلك طبقا لنص المادة 679 من ق م³.

2-مجلس الدولة:

طبقا لنص المادة 901 من ق إ م إ م إ فإنه ينعقد الاختصاص لمجلس الدولة كدرجة تقاضي أخيرة في دعوى الإلغاء في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية⁴.

1- المادة 800 ، من قانون رقم 08-09

2- سائح سنقوسة ، مرجع سابق ، ص 1052 - 1045 .

3-المادة 679 ، من الامر 58-75

4- سائح سنقوسة ، مرجع سابق ، ص 1111 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ويختص مجلس الدولة كذلك بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية كما يختص أيضا كجهة استئناف بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة¹. وينظر في المنازعات بصفة قاض أول وآخر درجة، على أنه تختلف إجراءات التقاضي أمام مجلس الدولة عن المحاكم فيما يلي:

بموجب نص المادة 905 من ق إ م إ، فإنه يجب تقديم عريضة مستوفية الشروط بعدد الخصوم، تتضمن البيانات الواردة في المادة 13 و 15 من ق إ م إ، وكذا تبيان وجه من أوجه الطعن، بالإضافة إلى توقيع المحامي وهذا نظرا لوجوب التمثيل بمحام أمام جهات الاستئناف والنقض، لكن تعفى الدولة وجماعتها المحلية من هذا الشرط طبقا لنص المادتين 800 و 827 فهذا الإجراء يخص الأفراد دون الدولة الذي يمثلها الوزير المعني والموظف صاحب الوكالة².

ثانيا: إجراءات تنفيذ القرارات القضائية الناتجة عن مخاصمة قرار الاستيلاء:

تصدر الأحكام والقرارات القضائية ممهورة بصيغة تنفيذية نصت عليها المادة 600 ق إ م إ وبالرغم من وجود هاته الأخيرة والتي تحمل صيغة الأمر الموجه إلى من هم مكلفون بالتنفيذ. فإن تنفيذها يثير عدة مشاكل ميدانية باعتبار أن أحد أطراف التنفيذ هو الإدارة، شخص عام يتمتع بامتيازات السلطة العامة وخاصة إذا كانت محكوم عليها.

إن مفهوم تنفيذ القرارات القضائية ضد الإدارة له جانبين: جانب يتعلق بتنفيذ الأحكام الصادرة لصالح الإدارة حيث تسخر كل الوسائل لتنفيذها، وجانب يتعلق بتنفيذ الأحكام الصادرة ضد الإدارة

حيث يمنع على الإدارة الاستمرار في تنفيذ القرار الملغى من طرف القاضي الإداري حفاظا على الحقوق المكتسبة، وإزالة جميع الأعمال المادية التي أنتجها القرار الملغى، وأن تعوض صاحب الشأن في حالة استحالة إعادة الحال إلى مكانه عليه، والمؤكد أن الإدارة في كثير من

2- المادة 902 ، من قانون 08-09

2- المواد 800-827 ، من قانون 08-09

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
الحالات تمتع من التنفيذ صراحة، أو ضمنا، أما إذا بادرت إلى التنفيذ فتتبعها يكون ناقصا
أو متأخرا.

هناك وسائل قانونية يمكن استخدامها لحمل الإدارة على التنفيذ، وهي الدعوى التي يمكن رفعها
ضد القرار المخالف للتنفيذ، أو دعوى المسؤولية، أو الحكم بالغرامة التهديدية¹.

1: الغرامة التهديدية.

إن مسألة الإكراه المالي المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم نجد
لها التطبيق الواضح والصريح في مجال القرارات الإدارية الملغاة، ولاسيما ما تعلق منها
بالاستيلاء المؤقت.

ونشير في ذلك إلى أن ما تضمنه قانون 09/08 بخصوص الغرامة التهديدية، من نصوص
قانونية ولاسيما المواد من 978 - 988 منه والتي نجدها تشترط لتطبيق الغرامة التهديدية
استصدار قرار إداري جديد، إلى جانب القرار القضائي الأصلي محل التنفيذ، يتضمن اتخاذ
تدبير الغرامة التهديدية، على أن مسألة تطبيق الغرامة التهديدية يكون بعد انقضاء أجل 03
أشهر من تاريخ رفض التنفيذ، والذي يبدأ حسابه من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم².

2: العقوبة الجزائية:

وضع المشرع الجزائري حدا لوقف تنفيذ حكم قضائي، أو من يمنع أو يعرقل أو يعترض
عمدا تنفيذه وهذا بمناسبة إصداره القانون 01-09 المؤرخ في 26/06/2001 المعدل والمتمم
الأمر 66-186 المتضمن قانون العقوبات في نص المادة 138 مكرر الذي هو صالح لجميع
الأحكام القضائية الإدارية بما فيها الأحكام القضائية الخاصة بالاستيلاء³.

المطلب الثاني: دعوى وقف التنفيذ والتعويض عن قرار الاستيلاء المؤقت على العقار.

1 - المادة 138 مكرر ، من القانون رقم 01-09 .

2 - المواد 978 - 988 ، من القانون 08-09 .

3 - المادة 138 مكرر، القانون 01-09 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
نتطرق في هذا المطلب الى دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار في

الفرع الأول ثم دعوى التعويض في الفرع الثاني.

الفرع الأول: دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار.

قد تطرأ ظروف تفرض وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق بالاستيلاء المؤقت على العقار على يد القضاء المختص ،وذلك خلال مدة محددة وضمن شروط وإجراءات معينة¹.

إن يجوز لكل ذي مصلحة اللجوء إلى القضاء الإداري، الذي يعد مختصا في الدعاوى الاستعجالية الخاصة بقرار الاستيلاء المؤقت طالبا وقف تنفيذه ،إذا تبين أن القرار مجانب للمشروعية وعلى الغالب سيؤدي الوضع إلى إلغائه قضاء².

البند الأول: ماهية دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار .

أولا: تعريف دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت .

إن للقرارات الإدارية طبيعة تنفيذية ،تجعل أثارها تترتب فور صدورهما تجاه الأشخاص المخاطبين بها، إلا أنه ورغم هذا الطابع التنفيذي لها ،فإنه يمكن وقف تنفيذها عن طريق دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء.

حيث تعرف دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري بأنها " ذلك الإجراء الإداري المرتبط بالأثر غير موقوف للدعوى المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية، أي أنه إجراء ذو طبيعة معرقة للطابع التنفيذي للقرارات الإدارية وهو نظام إستثنائي"³.

حيث يمكن للإدارة وقف تنفيذ قرار إداري من تلقاء نفسها في إحدى الحالات التالية :

* اختيار وقف تنفيذه مراعاة لمقتضيات المصلحة العامة.

1- محمد الصغير بعلي، مرجع سابق ، ص 110 .

2- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 167 .

3- محمد الصغير بعلي، مرجع سابق ، ص 137.

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
* حالة الطلب الصادر عن الإدارة الوصية للإدارة صاحبة القرار وقف تنفيذ القرار في حالات معينة متعلقة خاصة بالضبط الإداري حفاظا على النظام العام كما ذهبت إليه المادة 80 من قانون البلدية .

* يمكن الطلب من المحكمة الإدارية وقف تنفيذ القرار الإداري أي عدم ترتيب آثاره لفترة ومدة معينة بصفة استثنائية¹.

ثانيا: شروط دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار.

يجب توفر شروط شكلية وأخرى موضوعية حتى يتمكن من رفع هذه الدعوى وإلا يتم الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا وعدم تأسيسها موضوعا.

1- شروط شكلية :

- ضرورة رفع دعوى الإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة كالمحاكم الإدارية، مجلس الدولة والتي مفادها إلغاء قرار الاستيلاء ذاته محل دعوى وقف التنفيذ².
- أن يطلبه رافع دعوى الإلغاء صراحة، وذلك أن وقف التنفيذ ليس بغاية في ذاته، ولكنه تمهيد لإلغاء القرار، فطلب وقف التنفيذ هو أمر متفرع عن طلب الإلغاء، ويتربط على ذلك أن وقف التنفيذ لا يقبل إلا ضد قرار يمكن أن توجه إليه دعوى الإلغاء في ضوء المبادئ التي تحكم اختصاص القضاء الإداري³، وهو ما نصت عليه المادة 2/834 من ق إ م إ⁴.

2-الشروط الموضوعية :

-
- 1- محمد الصغير بعلي، مرجع سابق ، ص 92، 91.
 - 2- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 169 .
 - 3- سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق ، ص 868.
 - 4- سائح سنقوسة ، مرجع سابق ، ص 1061 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
هناك شروط موضوعية لا بد من توافرها في دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء حتى يتمكن

القاضي من وقف تنفيذه وهي كالاتي :

- شرط الاستعجال: ونقصد به ما ينجم عنه من نتائج يتعذر تداركها، والقاضي وحده هو من يقدر ما إذا كان يمكن تداركها من عدمه، لكي يأمر بوقف التنفيذ من عدمه¹.

- شرط الجدية وتأسيس الموضوع : يشترط لوقف تنفيذ القرار الإداري أن يكون مستندا إلى أسباب جدية تبرر رفعه إلى القاضي الإداري وذلك باعتبار أن طلب وقف التنفيذ الذي له صفة الاستعجال يتفرع عن الطلب الأصلي للطاعن وهو إلغاء القرار الإداري².

- شرط عدم المساس بأصل الحق: من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة الأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري طالما كان وقف التنفيذ لا يمس بحقوق الأطراف³.

فقد جاء في نص المادة 918 من قانون 08-09 على أن دعوى وقف التنفيذ دعوى يراد بها استصدار حكم مؤقت، ومن ثم فإنه يجب عدم المساس بموضوعها أو بأصل الحق، وهو شأن كل دعوى استعجالية⁴.

- شرط عدم تعلق محل قرار التوقيف بالنظام العام: قد تضمن القانون 09/08 في مواده 911، 920 على أنه لا يجوز للقاضي الاستعجالي في المادة الإدارية اتخاذ أي إجراء ضد قرار له علاقة بالنظام العام⁵.

أي لا يجوز للقاضي الاستعجالي توقيف سريان قرار إداري متعلق بمجال الضبط¹.

1- محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 92، 93.

2- حسين فريجة ، مرجع سابق ، ص 206 .

3- مسعود شيهوب ، ج 3 ، مرجع سابق ، ص 512 .

4- سائح سنقوسة ، مرجع سابق ، ص 1124 .

5- المواد 911-920 ، من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
- شرط أن تكون بصدد تعدي أو استيلاء أو غلق إداري: نص عليه القانون 09/08 في المادة 2/921 على أنه " في حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه".

أ - **التعدي**: تصرف صادر عن الإدارة لا يمكن ربطه بنص قانوني أو تنظيمي ولكي نكون أما حالة تعدي لابد من توفر شرطان: أن يمس قرار الإدارة الملكية الخاصة أو حق أساسي وأن يكون التصرف الصادر عن الإدارة ذو طبيعة غير مشروعة متفاوت الخطورة².

ب - **حالة الاستيلاء**: وهنا يتعلق الأمر بالاستيلاء غير المشروع، ولكي نكون أمام استيلاء غير مشروع لابد من توفر شرطان هما: أن يكون هناك تجريد من الملكية أو نزع اليد وعدم مشروعية الاستيلاء: كأن يصدر الاستيلاء بموجب أمر شفوي، أو أن يقع على المحلات المخصصة للسكن فعلا أو أن يصدر من سلطة غير مختصة.

ج - **الغلق الإداري**: هو الإجراء الذي تتخذه السلطة الإدارية المختصة تنفيذا لصلاحياتها القانونية تعمد فيه إلى غلق محل ذو استعمال تجاري أو مهني أو وقفه بصفة نهائيا أو مؤقتا. قد يتخذ قرار الغلق الإداري شكل الجزاء الإداري أي يكون بمثابة عقوبة إدارية لصاحب المحل عما ارتكبه من مخالفات، مثال عن قرار غلق المحل ما تضمنه المادة 75 من قانون 196/06 المؤرخ في 1996/01/25 المتضمن قانون المنافسة³.

1-صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص172.

2- المرجع سابق ، ص173.

3- لحسين الشيخ ات ملويا ، مرجع سابق ، ص 204-205 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
**البند الثاني: إجراءات السير في دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت والجهة المختصة
به.**

أولاً: إجراءات السير في دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت.
نجد أنه بموجب المواد من 923 إلى 935 من قانون إ م إ تشترط من طالب وقف التنفيذ تقديم عريضة صريحة كالتالي:

1- تقديم طلب وقف التنفيذ في شكل عريضة مستقلة عن الطلب الأصلي: أي يمكنه تقديم طلب وقف تنفيذ بدعوى مستقلة متزامنة مع دعوى الإلغاء أي يجب أن يكون طلب وقف التنفيذ متزامناً مع رفع دعوى الموضوع أي لا يجوز قبول الطلبين إذا اقتزنا معاً¹، إلا أنه يمكن تقديمه كطلب فرعي للطلب الأصلي في عريضة واحدة.

2- وفيما يخص الآجال فإنه يتعلق بالطعن الأصلي، فإذا رفع في آجاله فإن طلب وقف التنفيذ لا يقيد بشرط الأجل أما إذا جاء الطلب الأصلي خارج آجاله عندها يتحتم رفض الطلب وقف التنفيذ لكونه طلب فرعي مرتبط بالطلب الأصلي وإلا فإنه سيعرض للرفض².

3- أما فيما يخص شكل العريضة فإنها تخضع للقواعد العامة للإجراءات، ويكون الطلب على جناح السرعة، ويتم الفصل فيه حسب الإجراءات المعمول بها في المواد الاستعجالية³.

ثانياً: الجهة المختصة بالفصل في دعوى وقف التنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت.

يوجه طلب بوقف تنفيذ موضوع الدعوى الاستعجالية إلى قاضي الاستعجال الإداري المختص والذي عليه الفصل فيه في أقرب الآجال وهذا طبقاً لنص المادة 835 من ق إ م إ⁴،

1- حسين فريجة ، المرجع السابق ، ص 205 .

2- صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 175 .

3- سهيلة بوخميس، مرجع سابق ، ص 92.

4- المادة 835 من قانون 08-09 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
أي يتقرر ضرورة إجراء التحقيق اللازم في الطلب الرامي إلى وقف التنفيذ في أقرب وقت ممكن
وهذا بإعطائه الطابع الاستعجالي.

وتبعاً لذلك تعين الأمر بتقليص الأجل الممنوحة للإدارة، بغرض تقديم الملاحظات حول
طلب وقف التنفيذ، على أن عدم استجابة الإدارة وتقديم التوضيحات في الوقت الذي يحدده
رئيس المحكمة الإدارية المنعقدة، يسمح لهذا الأخير أن يستغني عن سماع تلك التوضيحات
ويقضي في الطلب على ما هو عليه¹.

ويمكن في هذا الإطار لقااض الأمور المستعجلة اتخاذ تدابير استعجالية المتمثلة في
تدابير التحقيق والتدابير المؤقتة والتحفظية، ويكون قرار الجهة الإدارية الفاصلة في طلب وقف
التنفيذ قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في أجل 15 يوم من تاريخ تبليغه طبقاً لنص المادة
1/837 من قانون إ م إ².

* إجراءات وقف تنفيذ القرارات القضائية المخاصمة لقرار الاستيلاء:

لقد أشارت المادتين 913-914 من ق إ م إ إلى إمكانية جواز وقف تنفيذ القرارات
القضائية، إذا إن الأصل في الدعوى الإدارية ليس لطرق الطعن العادية أن توقف تنفيذ الحكم
المطعون فيه، إذ يشترط لقيام دعوى وقف تنفيذ القرار القضائي شروط شكلية عامة إضافة إلى
شروط ضرورة رفع دعوى موضوعية أمام الجهات القضائية المختصة وهذا طبقاً لنص المادة
926 من ق إ م إ .

أما الشروط الموضوعية فهي شرط الاستعجال طبقاً لنصوص المادتين 919 و 920 من قانون
08-09، كذلك شرط الجدية طبقاً للمواد 911-913-914-1/919 من قانون 08-09.
كذلك شرط أن يشكل التنفيذ ضرراً يصعب إصلاحه وهذا في حالة تنفيذ القرار .

إن الإجراءات الواجب إتباعها في هذه الدعوى هي:

1- سائح سنقوسة ، مرجع سابق ، ص 1061-1062 .

2- المادة 837 ، القانون 08-09 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
تقديم الطلب في شكل دعوى مستقلة وذلك عن طريق عريضة افتتاحية وتتبع في ذلك إجراءات
التحقيق المقررة في المواد الإدارية .

يجب أن يكون طلب وقف التنفيذ لاحقا أو مزامنا للطعن بالاستئناف المرفوع أمام مجلس الدولة
وإلا كان غير مقبول فعلى المدعي أن يثبت بأنه رفع استئنافا ضد الأمر أو القرار القضائي
المطلوب تنفيذه ويتم تقصير المواعيد نظرا لحالة الاستعجال.

أما بالنسبة لمضمون قانون إ م إ رقم 09/08 فإن هناك اختلاف بين الحالات التي يجوز فيها
الطعن بالاستئناف والتي لا يجوز فيها ذلك، إضافة إلى الاختلاف في مسألة أجل هذا الطعن
:

- فإن كان الأمر يتعلق بالأوامر الصادرة تطبيقا لنص المواد 919 و 921 و 922 فهذه
الأوامر تكون غير قابلة لأي طعن.

- أما بالنسبة للأوامر الصادرة طبقا لأحكام المادة 920 فهي خاضعة للطعن فيها بالاستئناف
أمام مجلس الدولة وذلك خلال 15 يوما التالية للتبليغ¹.

أما الجهة القضائية المختصة في النظر في هذه الدعوى فهي مجلس الدولة طبقا لنص
المادتين 913-914 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

الفرع الثاني: دعوى تعويض عن عملية الاستيلاء المؤقت على العقار.

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 681 مكرر 2 من ق م على أنه " يحدد تعويض
الاستيلاء باتفاق بين الأطراف، وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء
مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد، كما يمكن منح التعويض في
حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة"³.

1- صونية بن طيبة، مرجع سابق ، ص 185.

2- المواد 913-914 ، القانون 08-09 .

3- المادة 681 مكرر 2 ، القانون 08-09 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري

إلى جانب التعويض الناتج عن مقابل عملية الاستيلاء المؤقت، فقد قررت المادة 681 مكرر 3 التعويض كجزاء عن المسؤولية الإدارية للإدارة المستولية في حالة التعسف الذي ينتج عنه ضرر وهذا بنصها على أنه " يعد تعسفا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه، ويمكن أن يترتب عليه زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب ومكافأة العمل والرأسمال، وكذا تعويض كل نقص في الربح"¹.

البند الأول: خصائص وشروط دعوى التعويض.

دعوى التعويض هي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة طبقا للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانونا للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري المشروع أو غير المشروع حسب الحالة.

أولا- خصائص دعوى التعويض.

إن دعوى التعويض القضائية تخضع للشكليات وإجراءات التقاضي مثلها مثل الدعاوى الأخرى، فهي تختلف عن القرار الإداري السابق الصادر من سلطة إدارية مختصة، كما تختلف عن التظلم²، كما أن دعوى التعويض ذاتية شخصية، لأنها تتحرك على أساس حق أو مركز قانوني شخصي وذاتي، يستهدف مصلحة شخصية.

1- المادة 681 مكرر 3، القانون 08-09 .

2- عمر بوجادي، إختصاص القضاء الإداري في الجزائر، اطروحة دكتوراه في القانون، جامعة تيزي وزو : مولود معمري كلية الحقوق، سنة 2001، ص 157.

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
دعوى التعويض من دعاوى قضاء الحقوق، تتعهد دعوى التعويض وتقبل على أساس الحقوق الشخصية المكتسبة، لأنها تهدف إلى حماية الحقوق الشخصية المكتسبة، والدفاع عنها قضائياً.
دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل، لأن سلطات القاضي فيها واسعة وكاملة، فهي تشمل عملية البحث والكشف عن مدى وجود الحق الشخصي لرافع الدعوى ومدى إصابة الحق الشخصي لرافع الدعوى بفعل النشاط الإداري.

فمن خلال ذلك يمكن للقاضي تقدير الضرر الذي يحكم به التعويض¹.
دعوى التعويض تراقب أعمال الإدارة، وذلك إذا كانت مسببة لأضرار عكس دعوى الإلغاء التي يقتصر دورها على مراقبة مدى المشروعية فقط.

دعوى التعويض ذات أهمية متميزة بين مختلف الدعاوى القضائية الأخرى، وهي في أنها تظهر في كونها مكملة للحماية التي يضيفها قضاء الإلغاء على حقوق الأفراد بإبطاله للقرارات الإدارية الغير المشروعة وبتعويض الضرر الذي يلحق الفرد قبل إلغائه².

ولكي يختص القضاء الإداري بقضايا المسؤولية الإدارية، أي دعاوى التعويض عن الاستيلاء المؤقت، يجب أن يترتب ضرر عن قرار الاستيلاء أو عن تنفيذه مادياً.

هذا وقد ترفع دعوى التعويض مستقلة عن دعوى الإلغاء، كما قد ترفع بالموازاة مع دعوى الإلغاء في قضية واحدة ولا تلازم بينهما، إذ كثيراً ما يقلل باب الإلغاء ويظل طريق التعويض مفتوحاً ويتحقق ذلك بإحدى الصور التالية³:

* أن ينقضي ميعاد رفع دعوى الإلغاء فيكون أمام المتضرر طريق واحد ليحجر الضرر وهو طريق التعويض.

* تحصيل القرار الإداري ضد دعوى الإلغاء بالنص على عدم جواز الطعن فيه بالإلغاء.

1- عمر بوجادي ، مرجع سابق ، ص 157.

2- عمر بوجادي ، مرجع سابق ، ص 158.

3- سليمان محمد الطماوي ، مرجع سابق ، ص 371 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
* حالة ما إذا صدر قرار إداري معيب ونفذ ونال الأفراد ضرر من جراء التنفيذ وكان الإلغاء من دون جدوى لاستحالة تدارك التنفيذ فإن دعوى التعويض تصبح هي البديل من دعوى الإلغاء.

ثانياً: - شروط قبول دعوى التعويض عن قرار الاستيلاء المؤقت .

1: شرط القرار السابق.

يجب على الشخص المتضرر من أنشطة وأعمال الإدارة العامة، أن يلجأ في البداية إلى مطالبة تلك الإدارة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به من جراء تصرفاتها، مما يقتضي تحديد موقفها من خلال ما يعرف بالقرار السابق، المتضمن إما الموافقة على إصلاح وجبر الضرر الحاصل من خلال قبول التعويض عنه أو رفض ذلك¹.

إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 لم يتضمن النص صراحة على مسألة القرار السابق والذي يتم الحصول عليه بتقديم شكوى أمام الجهات الإدارية المعنية، غير أن نص المادة 830 منه والتي أعادت العمل بالتظلمات الإدارية وأصبحت مسألة جوازية²، قد فتحت المجال أمام المتضررين من أعمال الإدارة المادية، للحصول على القرارات السابقة التي يمكن من خلالها رفع دعاوى التعويض وذلك عن طريق رفع تظلم إداري ليكون الرد صريح أو ضمني بمثابة القرار السابق³.

2: شرط الميعاد .

1- محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 222 .

2- المادة 830 ، قانون رقم 09/08.

3- صونية بن طيبة، المرجع سابق، ص 193.

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
تشير المادة 829 قانون إ م إ أنه يشترط لقبول دعوى التعويض أن ترفع تحت
طائلة رفضها شكلا أمام المحكمة الإدارية، خلال مدة أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي
بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي، أو الفردي¹.
أما بالنسبة للضرر الناجم عن العمل الإداري المادي، فإن التساؤل يثور حول بداية حساب
ميعاد أربعة أشهر في حالة الأعمال الإدارية المادية، الأمر الذي يطرح علامات التعجب أمام
سكوت

النص، هل يحسب من تاريخ وقوع الضرر الناجم عن التصرف والعمل المادي للإدارة، أم من
تاريخ القرار السابق، ومهما يكن فإن شرط الميعاد رفع دعوى التعويض، يبقى من النظام العام
يثيره القاضي من تلقاء نفسه².

3- شروط الصفة والمصلحة والاختصاص:

هي نفسها الشروط التي سبق ذكرها في دعوى الإلغاء فهي شروط عامة يجب توفرها في كل
دعوى والتي تم التطرق لها سابقا في دعوى الإلغاء.

البند الثاني: أسس دعوى التعويض عن الاستيلاء المؤقت على العقار.

قد تترتب مسؤولية الإدارة المستفيدة من عملية الاستيلاء على أساس الخطأ أو من دونه
وفي كلا الحالتين المسألة ترتب تعويض.

أولا- حالة التعويض على أساس الخطأ :

المسؤولية الإدارية تقوم بناء على خطأ مرفقي أو شخصي وقد تكون بدون خطأ لكن
الضرر هو الذي يشكل الركن الأساسي للمسؤولية .

1- المادة 829 ، قانون رقم 09/08.

1- محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص223.

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري إذن في عملية الاستيلاء المؤقت فإنه قد يتم التعويض على قرارات الاستيلاء المؤقت الغير مشروعة و المعيبة بأحد عيوب اللامشروعية ، وأحيانا أخرى يكون التعويض مؤسس على الخطأ في مجال الأعمال المادية التي تقوم بها الإدارة عن الاستيلاء الذي قد يأخذ صورة تعدي أو الغصب أي الاستيلاء الغير مشروع¹.

ونص المادة 681 مكرر 3 التي تنص على أنه " يعد تعسفا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه، ويمكن أن يترتب عليه زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق

القضاء يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب ومكافأة العمل والرأسمال، وكذا تعويض كل نقص في الربح"².

إن التعويض المقرر بموجب نص هذه المادة ،هو في حالة الاستيلاء الغير مشروع ،عن طريق القضاء، فبمجرد صدور حكم حائز على قوة الشيء المقضي فيه في دعوى الإلغاء التي يترتب عنها التعويض كجزاء عن قيام هذه المسؤولية ، طالما تحقق عنصر الضرر كركن أساسي في قيام المسؤولية الإدارية ،فالتعويض في هذا الإطار يكون استنادا للضرر الذي لحق بالمالك المتضرر.

ويكون تقدير التعويض في هذا الإطار نقدي وعيني، بمعنى أنه لا يكفي تقدير الضرر اللاحق بالمتضرر بالتعويض عنه نقدا ،بل إلى جانب ذلك يتقرر التعويض العيني، وهو إعادة الحال إلى ما كان عليه وذلك برد العين المستولى عليها إلى مالكا .

ثانيا - حالة التعويض المترتب بانعدام الخطأ :

1 - صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 203 .

2- المادة 681 مكرر 03 ، من الامر 08-09 .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
تنص المادة 681 مكرر 02 من القانون المدني على أنه " يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين
الأطراف، وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف
وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد .

كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد في نقص القيمة¹
إذا من خلال نص المادة فإنه يمكن أن تترتب مسؤولية الإدارة ولو لم يتم حصول خطأ، فبمجرد
قيام عملية الاستيلاء ،ولو لم يترتب خطأ في جانب الإدارة المستفيدة، كما أنه يترتب تعويض
بمجرد قيام الاستيلاء وديا بين الطرفين وهذا ولو بانعدام الضرر .
إذن نص المادة بين القاعدة العامة في التعويض أنه يكون رضائيا ما بين الطرفين وهذا في
حالة قيام الاتفاق بينهما على مبدأ التعويض ومسألة تقديره.
أما الاستثناء يكون في حالة عدم الاتفاق ،وهنا يتم اللجوء إلى القضاء للحصول على التعويض
وهذا في حالتين هما:

التعويض الناتج عن عملية الاستيلاء ،والذي يجب من خلاله مراعاة ظروف الاستيلاء وغرضه
من دون تضرر المستفيد، أي على القاضي هنا أن يراعي ظروف لجوء الإدارة لعملية
الاستيلاء أي الظروف الاستثنائية والاستعجالية التي دفعت الإدارة للاستيلاء ،وكذلك مراعاة
مصلحة المستفيد من عملية الاستيلاء ،المشرع الجزائري قد راعي مصلحة المستفيد من عملية
الاستيلاء - الإدارة - على حساب مصلحة مالك العقار المستولى عليه².

التعويض الناتج عن حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص قيمة المال ،فصاحب العقار
له اللجوء إلى القضاء في حالة نقص قيمة العقار بسبب عملية الاستيلاء المؤقت على العقار
في حال تسببها في نقص قيمته³.

1- المادة 681 مكرر 02 ، من الامر 08-09 .

2 -صونية بن طيبة ، مرجع سابق ، ص 210

3 - المرجع السابق ذكره .

الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
نشير في الأخير أنه قد تمتع الإدارة عن تنفيذ القرار الصادر بشأنها في مسألة
التعويض وهو ما بين لنا أن إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار يحمل ضمانات غير كافية
تماما، لضمان حماية الملكية العقارية الخاصة بالأفراد.

الخاتمة:

يعتبر العقار من أهم الركائز الاقتصادية ومحور كل سياسة تنموية في أي مجتمع مهما كان نظامه السياسي والاقتصادي ، فهو أساس الاستقرار بما يترتب عليه من مداخيل وعائدات للخبزينة العمومية بفضل تحصيل الوعاء الضريبي عليها، بالإضافة إلى إسهاماته في تفعيل وجلب الاستثمار الوطني والأجنبي على الخصوص، ناهيك عن الأهداف الأخرى التي يحققها خدمة لمصلحة الفرد الخاصة لما لها من انعكاسات إيجابية على المصلحة العليا للبلاد لذي نجد أن مختلف أنظمة الدول سعت إلى تنظيم هذا المجال الحيوي بما يتلائم مع سياستها وبالتالي التحكم فيه وتحقيق الأهداف المرجوة منه.

إن الاستيلاء المؤقت على العقار يعد من الرخص التي منحها مختلف التشريعات للإدارة في حالات الطارئة والاستعجالية وهذا لتستولي استثناء على العقارات التي تعود ملكيتها للأفراد بهدف تحقيق المنفعة العامة .

يعد إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار خطيرا جدا كونه يمس بالملكية العقارية للأفراد إنطلاقا من إجراءات تعد بسيطة في أغلبها، وإن الحالات التي يلجأ إليه فيها غير محددة على وجه الحصر بل متى توافر ظرف الاستعجال والضرورة ، ويمكن القياس على ما يرد ضمن هاتين الحالتين .

كما أن هذا الاستيلاء قد يسبب للأفراد أضرار رغم أن القانون قد منحهم الحق في التعويض عن عملية الاستيلاء في حد ذاتها أو عن فقد العقار لقيمته أو تلفه إلا أن هذا التعويض يكون بعد انتهاء عملية الاستيلاء .

نشير أنه ورغم وجود نصوص قانونية صريحة تشير إلى شروط وحالات الاستيلاء إلا أن الإدارة قد تتغافل عن تطبيق ذلك وتتعدى على محالات خاصة بالسكن فعلا وهو مخالف للقانون كما أن الإدارة أيضا قد تتعسف في استعمالها لهذا الاستيلاء كما قد تتحايل حين تهرب من استعمال نظام نزع الملكية إلى الاستيلاء المؤقت على العقار نظرا لبساطة إجراءاته كونه مرتبط بحالات الاستعجال والضرورة .

من خلال بحثنا هذا توصلنا للنتائج التالية :

01- إجراء الاستيلاء المؤقت إجراء خطير جدا يمس بالملكية العقارية الخاصة بالأفراد والمحمية دستوريا .

02- جعل المشرع إطارا قانونيا منظما للاستيلاء ، إلا أنه لا يرقى إلى خطورة الإجراء على غرار ما أفرغه مثلا لنظام نزع الملكية حيث أفرد له نظاما قانونيا خاصا به .

03- منح المشرع بعض الضمانات للأفراد لحماية ملكياتهم العقارية من خلال ما تضمنته الحماية الإدارية و الحماية القضائية إلا أنها لا تعد ضمانات كافية نظرا لخطورة إجراء الاستيلاء المؤقت.

الفرضيات : ثبت للباحثين صحة الفرضيات التالية:

01- كلما زادت الحاجة إلى ممارسة الاستيلاء المؤقت على العقار كلما زادت من النصوص القانونية المنظمة له وتحيينها.

ونقصد بذلك هل فعلا كلما زادت حاجة المشرع إلى تفعيل إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار عندما تتطلب الظروف ذلك ويتوسع مجال الإدارة لإعماله في كل مرة فهل يزيد المشرع من حجم نصوصه المنظمة للاستيلاء المؤقت على العقار ويقوم بتحيين هذه النصوص بناء على ما يستجد في كل مرة من التطبيق العملي لإجراء الاستيلاء المؤقت على العقار .

نجد أن المشرع الجزائري لم يقم بتحيين النصوص الخاصة بالاستيلاء المؤقت على العقار .

02- كلما توسع نطاق الاستيلاء المؤقت على العقار بهدف تحقيق المنفعة العامة كلما زادت ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة للأفراد .

ونعني به أنه كلما احتاجت الإدارة إلى اللجوء لإجراء الاستيلاء المؤقت بسبب الضرورة والاستعجال كلما وفرت ضمانات أكثر فعالية لحماية ملكية الأفراد الخاصة ، وهو ما لم نلاحظه من خلال دراستنا حيث أن موضوع الاستيلاء المؤقت لم يدعم بضمانات جديدة لحماية ملكية الأفراد الخاصة العقارية غير تلك التي وردت في نصوصه القانونية في القانون المدني التي سلف ذكرها .

03- كلما زاد لجوء الدولة للاعتداء على الملكية العقارية بدون تعويض منصف كلما زاد اللجوء إلى القضاء .

ويحدث هذا في حال تطبيق الإدارة لإجراء الاستيلاء المؤقت دون إعمال شروطه وإجراءاته فهنا يدفع بالمتضرر اللجوء إلى القضاء وهو ما يحصل فعلا حيث نجد أن قرار الاستيلاء أحيانا ينصب على محلات فعلا مخصصة للسكن ما جعل أصحاب هذه العقارات يلجؤون للقضاء ويعرض بذلك قرار الاستيلاء للإلغاء.

في ختام دراستنا هذه نوجه بعض التوصيات للدراسات المستقبلية التي سنتناول نفس موضوعنا أو موضوعا مقاربا له بأن :

01- على غرار التشريعات الأخرى، نجد أن المشرع الجزائري لم يفرّد للاستيلاء المؤقت نصا أو تقنيا خاصا به، مما يحتم ضرورة مراجعة المواد الخاصة بالاستيلاء المؤقت، مع ضرورة تحيينها وفقا للتطورات المستجدة من حالات التطبيق .

02- نجد أن الفقه لم يسهب في تناول هذا الموضوع، مع غياب دراسات تخص الموضوع من طرف الباحثين والأكاديميين في مجال القانون وخاصة أخصائيو العقار .

03- إن حالات اللجوء للاستيلاء تقوم على الاستعجال والضرورة وهما لفظين ذي معاني فضفاضة يحتمل القياس عليها في كل مرة ويترك هذا للإدارة في تكيف الحالات مما قد يجعل وقوع حالات التكيف الخطأ ما ينجر عنه التعدي على ملكيات الأفراد العقارية الخاصة بحجة الاستيلاء المؤقت على العقار ما يستوجب ضبط حالاته ضبطا دقيقا .

قائمة المصادر والمراجع:

المصادر.

- 1 - دستور 1963 ، الجريدة الرسمية عدد51، المؤرخة في 28/08/1963.
 - 2 -دستور1976، الجمهورية الجزائرية ل سنة1976، الجريدة الرسمية عدد 94،976 المؤرخة في 22/12/1976.
 - 3-دستور 1989، الجمهورية الجزائرية لسنة 1989، الجريدة الرسمية رقم 09-89 المؤرخة في 23/02/1989.
 - 4-تعديل دستوري 1996، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، الجريدة الرسمية رقم 76،96 المؤرخة في 28/12/1996.
- القوانين العادية :

- 1-الامر 66-156 ، مؤرخ في 18 صفرعام 1386 الموافق 08 جويلية 1966 المتضمن ق ع المعدل والمتمم .
- 2- الأمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 .
- 3 -القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27/04/1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل م ع.
- 4-القانون رقم 11-10، مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة، 2011 المتضمن قانون البلدية، ج ر، ع15.
- 5-القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012، المتضمن قانون الولاية.
- 6- قانون رقم 08-09 ، المؤرخ في في 18 صفر 1429 هـ - 27/04/2008 ، المتضمن قانون إ م إ .
- 7- القرار رقم 217 ألف، المتضمن الاعلان العالمي لحقوق الانسان، المؤرخ في 10 ديسمبر 1948، باريس، جلسة الجمعية العامة الامم المتحدة رقم 183.

أولا: الكتب

- 1-اث ملويا، لحسن بن الشيخ .المنتقى في قضاء الاستعجال الاداري ، ب ط، الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2007.
- 2-ابراهيم، محمد. الوجيز في الاجراءات المدنية، ج1، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2002 .
- 3-بن طيبة، صونية.الإستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، الجزائر: دار الهدى ، 2010
- 4-بوضياف ،عمار.القرار الإداري - دراسة تشريعية قضائية فقهية -، ط1 ،الجزائر: جسور للنشر والتوزيع ، 2007 .
- 5-بسيوني، عبد الله عبد الغني.القانون الإداري - دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاته -، لبنان: الدار الجامعية

- 6-بطيخ، محمد رمضان. الوسيط في القانون الإداري، القاهرة: دار النهضة العربية، 1997.
- 7-بعللي، محمد الصغير. القرارات الإدارية، عناية: دار العلوم للنشر والتوزيع، 2005 .
- 8-جمال الدين، أحمد. نزع الملكية في احكام الشريعة ونصوص القانون ، بيروت: منشورات دار المكتبة العصرية ، 1966 .
- 9-حمدي، باشا عمر. حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10، الجزائر: دار هومة، 2014.
- 10 - حسين ،منصور محمد. الحقوق العينية والاصلية الملكية والحقوق المتفرعة عنها أسباب كسب الملكية، الإسكندرية، 2002.
- 11-خمار، فاضل. الجرائم الواقعة على العقار، ط4، الجزائر: دار هومة، 2004.
- 12-رفعت ،عبد السيد. مبادئ القانون الإداري، كتاب 1، القاهرة: دار النهضة العربية، 2003
- 13-سنفوقه، سائح. قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد - بنصه وشرحه والتعليق عليه وتطبيقه ما اليه، ج2، الجزائر: دار الهدى، 2011 .
- السنهوري، احمد عبد الرزاق. الوسيط في شرح القانون المدني، مجلد8، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية، 1998.
- 14-شيهوب، مسعود. المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج1، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1998.
- 15-شامة، سماعيل. النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري-دراسة وصفية تحليله - ط2002، الجزائر: دار هومة ، 2002 .
- 16 -شيجا، عبد العزيز ابراهيم. القضاء الاداري - دعوى الالغاء ، ط 2003، الإسكندرية: منشأة المعارف ، 2003، .
- 17-طاهري، حسين. شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الادارية ،الجزائر: دار خلدونية للنشر والتوزيع.
- 18-عبد الحكيم، فوده. نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءاته والتعويض عنه والتناضي بشأنه ، مصر: دار الفكر العربي ، 1992 .
- 19-عبود، السراج. قانون العقوبات القسم العام ، جامعة دمشق .
- 20-عوابدي، عمار. القانون الإداري- النشاط الإداري -، طبعة 04 ،الجزء2، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية ، 2002.
- 21-العبيدي، علي هادي. الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية الحقوق العينية الاصلية و الحقوق العينية التبعية حق الملكية و الحقوق المتفرعة عن الملكية، دراسة مقارنة ط 06، الاردن : دار الثقافة عمان ، 2009 .
- 22-فريجة، حسين. شرح المنازعات الادارية دراسة مقارنة، الجزائر: دار الخلدونية، 2011 .
- 23-قاسم ،جعفر انيس. النظرية العامة الاملاك الإدارة و الاشغال العمومية ، ط3، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية ، 1992.

- 24- كوسة، فيصل. القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، الجزائر : دار هومة، 2013.
- 25- محمد عثمان حسين عثمان ، أصول القانون الإداري ، دار المطبوعات الجامعية ، ط2004 .
- 26- بعلي، محمد الصغير. القضاء الإداري : دعوى الإلغاء ، عنابة : دار العلوم للنشر والتوزيع ، 2005
- 27- نجيب حمزة محمد علي ، اكتساب المال العام ، العراق : دار العلم ، 2012 .
- 28 - نجم، احمد حافظ. القانون الإداري ، القاهرة : دار الفكر العربي ، 1993 .
- 29- يعقوبي، محمد طيب. معجم المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري - عربي فرنسي/فرنسي عربي ، ط 2010 ، الجزائر : قصر الكتاب البلدي ، 2010 .
- ثانيا: القواميس .
- 1- بركة بسام ، معجم المعاني الجامع- كنز الطالب - ، معجم عربي عربي فرنسي عربي، سلسلة المعاجم اللغوية ، دار ومكتبة الهلال ، لبنان ، 2002 .
- ثالثا: المذكرات .
- 1- بوجادي عمر، إختصاص القضاء الإداري في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، كلية- الحقوق ، جامعة تيزي وزو ، سنة 2001.
- 2- صنوبر احمد رضا ، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة ابي بكر بالفايد ، كلية الحقوق ، جامعة تلمسان ، 2016/2015 .
- 3- أمزيان وهيبة ، نزع الملكية بين الشرعية و المشروعية و حقوق الغير في التشريع الجزائري و القانون الدولي ، مذكرة ماجستير فرع قانون اعمال ، جامعة احمد بوقرة بومرداس ، كلية الحقوق ، 2010/2009 .
- 4 - بوضياف مصطفى ، القيود الواردة على حق الملكية الخاصة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص قانون عقاري و الزراعي، جامعة البلديدة : سعد دحلب ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2001-2000.
- 5- بوخميس سهيلة ، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر ، مذكرة ماجستير، قسم العلوم القانونية والادارية، تخصص مؤسسات إدارية ودستورية ،جامعة قالمة، 2006/2005.
- 6- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماجستير في الحقوق ، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، قسنطينة ، 2008/2007 .
- 7- روابح سعد ، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة الماجستير في الحقوق ، تخصص حقوق الانسان وحریات عامة ،كلية الحقوق ،جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2015-2016 .
- 8- عبد الفتاح لبادة أمجد نبيه ، حماية المال العام ودين الضريبة ، مذكرة للماجستير ، جامعة النجاح الوطنية ، كلية الدراسات العليا ، جامعة نابلس - فلسطين ، 2006 .
- 9- بن سونة صليحة- سعيداني عائشة ، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر، كلية الحقوق ، جامعة الدكتور فارس بالمدينة ، 2013/2012 .

10- صفرة بشيرة - شفاة منال ، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، رسالة ليسانس، كلية الحقوق جامعة يحي فارس بالمدينة ، 2010/2011 .

رابعاً :مقالات .

1-رحماني احمد ، نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة ،م4، ع2، الجزائر، 1994 ،مركز التوثيق و البحوث الإدارية .

خامساً : محاضرات.

1- بلغيث عمارة ، طرق التنفيذ ، محاضرات ملقاة على طلبة الكفاءة المهنية للمحاماة ، جامعة باجي مختار، عنابة الجزائر، 1999/2000.

صفحة	الفهرس
1	مقدمة
10	الفصل الأول: ماهية الإستيلاء المؤقت على العقار والإطار القانوني الناظم له
11	المبحث الأول: مفهوم الإستيلاء المؤقت على العقار
11	المطلب الأول: مدلول الإستيلاء المؤقت على العقار واسبابه
11	الفرع الأول: تعريف الإستيلاء المؤقت على العقار
17	الفرع الثاني: أسباب الاستيلاء المؤقت على العقار
19	المطلب الثاني: شروط الاستيلاء المؤقت على العقار وتميزه عن الانظمة المشابهة له
19	الفرع الأول: شروط الاستيلاء المؤقت على العقار
23	الفرع الثاني: تمييز الاستيلاء المؤقت على العقار عن الانظمة المشابهة له
33	المبحث الثاني: الاطار القانوني الناظم للاستيلاء المؤقت على العقار
33	المطلب الاول: الاساس القانوني الاستيلاء المؤقت على العقار
33	الفرع الاول: الاستيلاء المؤقت على العقار من وجهة نظر المشرع الجزائري
39	الفرع الثاني: الاستيلاء المؤقت على العقار من وجهة نظر التشريعات المقارنة
43	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للاستيلاء المؤقت على العقار
43	الفرع الاول: اجراءات الاستيلاء المؤقت على العقار وطرق تنفيذه
48	الفرع الثاني: الجهة المختصة بإصدار قرار الاستيلاء المؤقت على العقار
51	الفصل الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في اطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري .
52	المبحث الأول: الحماية الادارية للملكية العقارية الخاصة في اطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري
53	المطلب الاول: كيفية رد العقار بعد انتهاء عملية الاستيلاء المؤقت على العقار
53	الفرع الاول: حالات عمليات الجرد
55	الفرع الثاني: كيفية رد العقار وحالات انتهاء الاستيلاء المؤقت
57	المطلب الثاني: التعويض كأثر للاستيلاء المؤقت على العقار
57	الفرع الاول: الطبيعة القانونية للتعويض
59	الفرع الثاني: نوع التعويض
61	المبحث الثاني: الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة في اطار الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري .
61	المطلب الاول: دعوى الغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار
61	الفرع الاول: مفهوم دعوى الغاء قرار الاستيلاء المؤقت
71	الفرع الثاني: اوجه الغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار واجراءات سير الدعوى
81	المطلب الثاني: دعوى وقف التنفيذ و التعويض عن قرار الاستيلاء المؤقت على العقار
81	الفرع الاول: دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار
87	الفرع الثاني: دعوى التعويض عن الاستيلاء المؤقت على العقار
94	خاتمة
97	قائمة المصادر والمراجع
100	الفهرس