

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق
تخصص: قانون إداري

إشراف الدكتور:
سكوتي خالد

إعداد الطالبتين:
- أمينة قليشة
- مسعودة بلكوز
لجنة المناقشة:

لقب واسم الأستاذ	الرتبة	الجامعة	الصفة
خنان أنور	أستاذ التعليم العالي	جامعة غرداية	رئيسا
سكوتي خالد	أستاذ محاضر " أ "	جامعة غرداية	مشرفا مقرر
لشقر مبروك	أستاذ محاضر " أ "	جامعة غرداية	عضوا مناقشا

نوقشت بتاريخ: 2026/06/10

السنة الجامعية:

1447-1448 هـ / 2025-2026م

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق
تخصص: قانون إداري

إشراف الدكتور:
سكوتي خالد

إعداد الطالبتين:
- أمينة قليشة
- مسعودة بلكوز

لجنة المناقشة:

لقب واسم الأستاذ	الرتبة	الجامعة	الصفة
خنان أنور	أستاذ التعليم العالي	جامعة غرداية	رئيسا
سكوتي خالد	أستاذ محاضر " أ "	جامعة غرداية	مشرفا مقرر
لشقر مبروك	أستاذ محاضر " أ "	جامعة غرداية	عضوا مناقشا

نوقشت بتاريخ: 2026/06/10

السنة الجامعية:

1447-1448 هـ / 2025-2026م

قال الله تعالى:

{قُلْ هَلْ يَسْتَوِي الَّذِينَ يَعْلَمُونَ وَالَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ إِنَّمَا

يَتَذَكَّرُ أُولُو الْأَلْبَابِ }

«سورة الزمر: الآية 9»

شكر وعرفان

أولا وقبل كل شيء، نحمد الله عز وجل الذي وفقنا وألهمنا
الصبر والعزيمة لإتمام هذا العمل المتواضع.

فالحمد لله حمدا كثيرا

ثم نتوجه بجزيل الشكر وعظيم الامتنان والعرفان إلى:

الدكتور "سكوتي خالد" حفظه الله، لإشرافه على هذه
الدراسة وتكريمه بنصحننا وتوجيهنا طوال فترة إنجازنا لهذا
البحث، فله أسمى عبارات الثناء والتقدير.

كما لا ننسى أن نشكر كل من كان له الفضل في وصولنا إلى
ما نحن عليه وكل شخص كان بجانبنا، طوال مسيرتنا الجامعية
من أساتذة وإداريين وزملاء.

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى الوالدين الكريمين

إلى زملاء العمل في غرداية

إلى أساتذتي الكرام

إلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم صفحتي

إلى كل المعلمين والأساتذة الذين مررت عليهم

طيلة المشوار الدراسي

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي.

أمانة

الإهداء

لكل من كان عوناً وسنداً لي في هذا الطريق

لعائلي وأصدقائي ولكل قريب أو بعيد ساهم

لوصولي لهذا اليوم.

أهدي هذا النجاح لنفسي الطموحة التي سعت طوال هذه

السنوات لمشاهدة هذا اليوم العظيم

بعد مرور بسنوات دراسية التي واجهتها بجهد وسعي وطموح

وانتهت بهذا النجاح والحمد لله

حتى يبلغ الحمد منتهاه.

ورفعت قبعتي لهذه السنين

قائمة المختصرات

الاختصار	الدلالة
ج	جزء
س	سنة
ص	صفحة
ط	طبعة
ج.ر.ج.ج	الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية
ق.إ.م.إ.ج	قانون الإجراءات المدنية والادارية الجزائري
ق.ع.ج	القانون العقوبات الجزائري
N°	Numéro
P	Page

مقدمة

تعد حماية حق الملكية الخاصة من أهم الركائز التي تقوم عليها الدول الحديثة، وقد كرسّت الدساتير المتعاقبة هذا الحق وجعلته مصوناً لا يجوز المساس به. غير أن تطور وظيفة الدولة وتحولها من دولة حارس إلى دولة متدخلة، أملى عليها ضرورة إنجاز مشاريع تنمية وتوفير مرافق عامة تلبي الاحتياجات المتزايدة للمجتمع.

وأمام هذا التحدي، قد تصطدم مصلحة الجماعة بتمسك الأفراد بملكياتهم، مما استدعى إيجاد آلية قانونية استثنائية تُمكن السلطة العامة من التوفيق بين هذين الاعتبارين؛ وتتمثل هذه الآلية في نظام "نزع الملكية لأجل المنفعة العامة".

بالنسبة للمشرع الجزائري فقد مر بثلاث مراحل: للإطار القانوني لنزع الملكية في الجزائر

المرحلة الأولى تمتد من 1962 إلى غاية 1976:

خلال هذه المرحلة كان الإطار القانوني لعملية نزع الملكية هو القانون الفرنسي المتعلق بذه العملية والمتمثل في الأمر رقم 58-1997 المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 المعدل بموجب قوانين التعمير 26 جويلية 1962 و 10 جويلية 1965، وتم هذا التمديد القانوني بموجب الأمر 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 المتضمن استمرار العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما يتعارض منها والسيادة الوطنية، إضافة إلى القانون الفرنسي نجد القانون المدني الساري في مادته 677 نصت على ذلك.

المرحلة الثانية الممتدة من 1976 إلى 1991 بعد صدور دستور 1976، وضرورة جراحة القوانين، صدر الأمر 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 والمتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وهذا الأمر منح سلطة واسعة للإدارة في مجال نزع الملكية، وذلك راجع لطبيعة النظام الاشتراكي الذي انتهجته الجزائر، كما أنه نظم الطعن في إجراءات نزع الملكية بشيء من التفصيل.

المرحلة الثالثة ابتداء من 1991، بعد أحداث أكتوبر 1988 و صدور دستور 1989، وفي ظل سياسة الانفتاح التي انتهجتها الجزائر منذ سنة 1990، كان لزاما على المشرع إعادة النظر في الكثير من القوانين، بما فيها قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وإقامتها والسياسة الجديدة المنتهجة، لأجل هذا تم إلغاء الأمر 76-48 بموجب قانون 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم بموجب قانوني المالية 2005 و 2008، وهو القانون الساري المفعول، وتطبيقا لهذا القانون صدر المرسوم التنفيذي 93/186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 248-05 المؤرخ في 10 جويلية 2005.

لقد أحاط المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 هذا الإجراء الاستثنائي بضمانات إجرائية وموضوعية صارمة، تبدأ من التحقيق المسبق والتصريح بالمنفعة العامة، وتتم بقرارات قابلية التنازل والنزع، وصولاً إلى مرحلة التعويض المسبق والعادل.

ورغم هذه الترسانة القانونية، فإن التطبيق العملي غالباً ما يفرز منازعات معقدة بين الإدارة النازعة التي تتذرع بالصالح العام، والمالك المنزوع ملكيته الذي يسعى لحماية حقه أو نيل تعويض يجبر ضرره، وهو ما يبرز الدور المحوري للقضاء الإداري كحامٍ للشرعية وللحقوق والحريات.

أهمية الدراسة: تكتسي هذه الدراسة أهمية بالغة تتجلى في شقين:

- **أهمية نظرية:** تكمن في تسليط الضوء على الإطار القانوني المعقد لنزع الملكية في التشريع الجزائري، وتحليل النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكمه، مع إبراز التقاطع بين فروع القانون العام (القانون الإداري) والقانون الخاص (القانون المدني والعقاري).

. أهمية عملية: تبرز من خلال رصد الواقع العملي لمنازعات نزع الملكية أمام المحاكم الإدارية ومجلس الدولة، ومعرفة مدى فاعلية الرقابة القضائية في كبح تعسف الإدارة، وبيان الآليات المتاحة للمواطن لاستيفاء حقوقه المالية (التعويض) والعينية (استرجاع العقار).

دوافع اختيار الموضوع: لقد جاء اختيارنا لهذا الموضوع بناء على:

- . **الدوافع الموضوعية:** كثرة المنازعات المطروحة أمام الجهات القضائية الإدارية والمتعلقة بنزع الملكية، وما تطرحه من إشكالات معقدة حول تقدير المنفعة العامة وتقدير التعويض، لا سيما في ظل مشاريع البنى التحتية الكبرى.
- . **الدوافع الشخصية:** الرغبة الملحة في التعمق في دراسة المنازعات الإدارية العقارية، ومحاولة تقديم قراءة أكاديمية نقدية تساهم في إثراء المكتبة القانونية في هذا المجال المتخصص.

أهداف الدراسة: تهدف هذه المذكرة إلى تحقيق جملة من الأهداف، أبرزها:

- . توضيح الماهية الدقيقة لإجراء نزع الملكية والإجراءات الإلزامية التي يمر بها في الحالتين العادية والاستثنائية.
- . تحديد طبيعة ونطاق الرقابة القضائية (الواسعة والضيقة) الممارسة على مختلف القرارات الإدارية المتعلقة بعملية النزع.
- . تقييم مدى كفاية وعدالة نظام التعويض المقرر في التشريع الجزائري لضمان حقوق الملاك المتضررين.

من الدراسات السابقة:

- دراسة غليب خيرة (2014-2015) بعنوان نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري (تخصص قانون عقاري، المركز الجامعي بتيسمسيلت)، تناولت إشكالية

ما هي الآليات والقيود التي وضعها المشرع الجزائري لنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية؟

ركزت هذه الدراسة بشكل أساسي على الجانب الموضوعي والقوانين العقارية، حيث بحثت في القيود القانونية والضمانات التشريعية التي تحمي العقار الخاص قبل الشروع في نزع الملكية، متبينة زاوية القانون الخاص (العقاري).

- دراسة بلال مبروك (2017-2018) بعنوان منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري (تخصص منازعات إدارية، جامعة قالم)، تناولت الإشكالية ما هي الإجراءات القانونية المخولة لنزع الملكية، ودور الرقابة القضائية كونها الكفيل الأساسي لهذا الحق؟

انصببت هذه الدراسة على القانون الإداري وقضاء الإلغاء؛ حيث ركزت على تصرفات الإدارة بوصفها سلطة عامة، وبحثت في كيفية ممارسة القضاء الإداري لرقابته على قرارات الإدارة (كعيب عدم الاختصاص والشكل والغاية) لإبطال الإجراءات المخالفة للقانون.

- دراسة الطويل ليزا وسام، وبلعطرة فاطمة الزهراء نادية (2014-2015)، بعنوان: النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة (تخصص قانون عقاري، جامعة الجلفة).

ركزت على مبررات نزع الملكية، الشروط اللازم توافرها، السلطة المناط بها القيام بذلك، ومدى اتساع نطاقها كما تناولت الدراسة التأصيل الفلسفي والتشريعي لفكرة "المنفعة العامة" ومعاييرها، وحصرت نطاق النزع من الناحية المادية (محل النزع) والبشرية (أطراف النزع)، متبعة الطرح العقاري النظري.

تلتقي دراستنا مع الدراسات السابقة كالتالي:

تلتقي دراستنا مع جميع الدراسات السابقة في تحليل القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية، والمرسوم التنفيذي رقم 93-186.

كما تلتقي في الاشتراك في محاولة إيجاد التوازن الدقيق بين حماية حق الملكية الخاصة كحق دستوري وبين تمكين الإدارة من تحقيق المصلحة العامة.

كما التزام دراستنا والدراسات السابقة بالاعتماد على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي لتفكيك النصوص القانونية.

أما بالنسبة للاختلافات:

فدراستنا (غليب خيرة) و(الطويل وبلعطرة) انطلقتا من زاوية القانون العقاري والخاص، بينما دراستنا تقع تماما في قلب القانون الإداري والمنازعات الإدارية.

أما ما يميز دراستنا على الدراسات السابقة

تميزت بتقسيم موضوعي صارم ومتوازن؛ حيث أفردت الفصل الأول كاملاً للإجراءات الإدارية (العادية والاستثنائية)، بينما خصصت الفصل الثاني كاملاً للمنازعات القضائية وحقوق المالك المالية (التعويض العادل). الدراسات السابقة كانت إما تركز على الإجراءات فقط أو على الرقابة دون تفصيل الحقوق المادية .

وتميزت كذلك بمحاولة تقديم قراءة إدارية وقراءة في المنازعات تمس كل الجوانب، لا تقف عند حدود الطرح العقاري النظري، بل تواكب التعديلات التشريعية المستحدثة بموجب قوانين المالية المتعاقبة، ولا سيما آليات الحياة الفورية والنقل المباشر للملكية في إطار مشاريع البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي، مع المزاجية الدقيقة بين رقابة

مشروعية القرارات الإدارية (قضاء الإلغاء) وضوابط حماية حقوق المالك المالية (قضاء التعويض).

من الصعوبات التي واجهتنا:

- تشتت النصوص القانونية وكثرة تعديلاتها: الموضوع لا تحكمه فقط نصوص قانون نزع الملكية (القانون 91-11) والمرسوم التنفيذي (93-186)، بل يتداخل مع نصوص القانون المدني، وقوانين التهيئة والتعمير، وقانون الأملاك الوطنية
 - نقص الاجتهادات القضائية الحديثة والمنشورة: صعوبة الوصول إلى القرارات الحديثة الصادرة عن الغرف الإدارية للمجالس القضائية أو عن مجلس الدولة الجزائري والمتعلقة بمنازعات نزع الملكية، خاصة وأن الكثير منها غير منشور بصفة دورية.
 - طبيعة المنازعة المزدوجة في نزع الملكية تنقسم إلى قضاء إلغاء (الطعن في قرارات التصريح والنزع) وقضاء تعويض (المنازعة في التقييم المالي)، وهذا التشعب يتطلب من الباحث جهداً مضاعفاً للإلمام بموقف القضاء في كلا المسارين.
 - التحدي النظري المتمثل في إيجاد التوازن الدقيق بين صيانة حق الملكية الفردية (كحق دستوري) وبين تكريس امتياز الإدارة في تحقيق المصلحة العامة.
- إشكالية الدراسة: انطلاقاً مما سبق، يمكن صياغة الإشكالية المحورية لهذا البحث على النحو الآتي:

إلى أي مدى وُفق المشرع الجزائري من تنظيم منازعات نزع الملكية لتحقيق المنفعة العامة.

لمعالجة هذه الإشكالية والإجابة عن التساؤلات المطروحة، اعتمدنا بشكل أساسي على **المنهج الوصفي** حيث قمنا بوصف الإجراءات والمفاهيم القانونية لنظام نزع الملكية، متبوعاً بتحليل معمق للنصوص التشريعية (خاصة القانون 91-11) والتنظيمية (المرسوم 93-186)، بالإضافة إلى **المنهج التحليلي** في تحليل موقف القضاء الإداري الجزائري حيال المنازعات المترتبة عن هذا الإجراء.

خطة الدراسة: استناداً إلى المنهجية المذكورة، وللإحاطة الشاملة بجوانب الموضوع، ارتأينا تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين رئيسيين:

- **الفصل الأول:** خصص للبحث في "ماهية نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وإجراءاته"، فتناولنا فيه المبادئ العامة والمفاهيم الأساسية (المبحث الأول)، ثم استعرضنا الإجراءات المتبعة في الحالات العادية والاستثنائية (المبحث الثاني).
- **الفصل الثاني:** تطرقنا فيه إلى "دور القضاء في منازعات نزع الملكية وحقوق المالك"، حيث سلطنا الضوء على الرقابة القضائية للقرارات الإدارية: قرار التصريح، قرار قابلية التنازل، وقرار النزع (المبحث الأول)، لنختم بتفصيل حقوق المالك، وعلى رأسها حقه في التعويض العادل واسترجاع ملكيته (المبحث الثاني).

الفصل الأول

الفصل الأول: ماهية نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

تعد حماية الملكية الخاصة من أهم المبادئ التي تركزها الدساتير والتشريعات المعاصرة، باعتبارها حقاً لا يجوز المساس به تعسفاً. غير أن هذا الحق ليس مطلقاً، بل يقف عند حدود المصلحة العامة للمجتمع. ففي سبيل تلبية الاحتياجات المتزايدة للمواطنين من مشاريع تنمية وبنى تحتية، قد تضطر الدولة إلى اللجوء إلى امتيازاتها الاستثنائية صرامةً والمتمثل في "نزع الملكية لأجل المنفعة العامة".

ونظراً لخطورة هذا الإجراء الذي ينطوي على سلب لملكية الأفراد جبراً عنهم، فقد أحاطه المشرع الجزائري بضوابط دقيقة ومراحل إجرائية متسلسلة، تهدف في مجملها إلى خلق توازن دقيق بين المصلحة العامة التي تنشدها السلطة النازعة، والحقوق الخاصة التي يسعى الأفراد في الدفاع عنها للحصول على تعويض عادل.

ولتسليط الضوء على هذا النظام القانوني والإلمام بمختلف جوانبه النظرية والتطبيقية قبل الخوض في منازعاته، خصصنا هذا الفصل لدراسة "ماهية وإجراءات نزع الملكية"، وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين رئيسيين:

المبحث الأول: نتناول فيه المبادئ العامة لنزع الملكية، لنقف على مفهومه، أساسه، والغاية منه، بالإضافة إلى تحديد محله (الأموال التي يرد عليها) والأطراف الفاعلة فيه.

المبحث الثاني: نخصصه لدراسة الإجراءات العملية والقانونية لنزع الملكية، سواء تلك المتبعة في الحالات العادية بقراراتها المتسلسلة، أو الإجراءات الخاصة المقررة في الحالات غير العادية والاستثنائية.

المبحث الأول: المبادئ العامة لنزع الملكية للمنفعة العمومية

يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية المكفولة دستورياً، إلا أن هذا الحق قد يرد عليه استثناء جوهري يتمثل في إجراء نزع الملكية متى اقتضت المصلحة العامة ذلك. ولإحاطة بهذا الإجراء الاستثنائي وفهم طبيعته القانونية في التشريع الجزائري، وعليه سنتناول في هذا المبحث الإطار المفاهيمي لنزع الملكية من خلال تسليط الضوء على ماهيته وأساسه (المطلب الأول)، ثم ننتقل لتحديد النطاق المادي والبشري لهذا الإجراء من خلال تبيان الأموال التي ينصب عليها والأطراف الفاعلة فيه (المطلب الثاني).

المطلب الأول مفهوم نزع الملكية للمنفعة العمومية

سنعالج في هذا المطلب ماهية نزع الملكية بتقسيمه إلى فرعين؛ نخصص للوقوف على تعريفه الفقهي والتشريعي وإبراز أهم الخصائص التي ينفرد بها (الفرع الأول)، بينما نفرد للبحث في الأساس القانوني الذي يستمد منه مشروعيته، والغاية الأسمى التي يصبو إلى تحقيقها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف وخصائص نزع الملكية

سنستعرض في هذا الفرع أبرز التعاريف الفقهية وما يقابلها في التشريع الجزائري (أولاً)، لنستخلص من خلالها الخصائص المميزة لنزع الملكية وطابعه الاستثنائي (ثانياً).

أولاً: تعريف نزع الملكية

حظي موضوع نزع الملكية باهتمام فقهي واسع أفرز تعاريف متباينة، لعل من أبرزها التعريف الذي قدمه الدكتور محمد عبد اللطيف، حيث اعتبرها إجراءً قانونياً تؤول بموجبه ملكية عقار خاص إلى شخص من أشخاص القانون العام، استهدافاً لتحقيق المنفعة العامة، وذلك مقابل منح المالك تعويضاً عادلاً ومنصفاً.¹

¹ محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة دار الكتب القانونية، المجلة الكبرى، 1992، ص 09.

وفي ذات المنحى، عرّف الدكتور محمد أنس قاسم جعفر نزع الملكية للمنفعة العامة بأنه إجراء قانوني يترتب عليه تجريد المالك من عقاره جبراً وتخصيصه لخدمة الصالح العام، مقابل حصوله على تعويض عادل. ويتضح جلياً من خلال الاستقراء التحليلي لهذه التعاريف، أن نزع الملكية يمثل في جوهره استلاباً لحق الملكية وحرماناً للمالك من عقاره دون اعتداد برضاه، شريطة أن تبرر غاية "المنفعة العامة" هذا الإجراء الإكراهي، وأن يُقترن بتعويض كامل يجبر الضرر المادي الناجم عن هذا الحرمان.¹

أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة² 2 من القانون رقم 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية على ما يلي: يعد نزع الملكية للمنفعة العامة، طريقه استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

نلاحظ من مجمل هذه التعريفات الفقهية والتشريعية أن نزع الملكية يركز على عناصر جوهرية مترابطة، فهو إجراء قانوني يتسم بالطابع الجبري، حيث يتن سلب ملكية العقار من صاحبه رغماً عن إرادته. غير أن هذا الإجبار مشروط بغاية وحيدة تتمثل في تحقيق المنفعة العامة، ومقيد بضمانة أساسية توجب منح المالك تعويضاً عادلاً يجبر الضرر اللاحق به. علاوة على ذلك، ينصب هذا الإجراء حصراً على العقارات والحقوق العقارية دون المنقولات. ولعل أبرز ما يميز هذا النظام، لاسيما في ظل التشريع الجزائري، هو طابعه الاستثنائي البحت، إذ لا يُعد خياراً إدارياً متاحاً في كل وقت، بل هو الوسيلة القصوى التي لا تلجأ إليها الإدارة إلا بعد استنفاد كافة الطرق والمسااعي الودية لاكتساب العقار.

ثانياً: خصائص نزع الملكية

تأسيساً على ما تقدم، تتجلى الخصائص الجوهرية لنزع الملكية في كونها آلية استثنائية وجبرية تهدف حصراً إلى تحقيق المنفعة العامة، ولا تنفذ إلا لقاء تعويض مسبق وعادل

¹ سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دار الفكر العربي القاهرة 1979، ص 270.

² قانون 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 1991/04/24 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية رقم 21، المعدل والمتمم بموجب قانوني المالية 2005 و 2008.

ومنصف وتستمد هذه العملية طبيعتها الاستثنائية من الخطورة البالغة التي تمثلها على حق الملكية الخاصة متى تم اللجوء إليها خارج القيود القانونية. وتماشياً مع هذا الطابع الاستثنائي، يُحظر على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية الجبري إلا بعد استنفاد كافة الوسائل القانونية العادية، وعلى رأسها محاولة الاقتناء بالطرق الودية والتراضي.¹

وينص في هذا السياق المرسوم² رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 أن المستفيد من إجراءات نزع الملكية مجبر على تقديم تقرير يثبت محاولته لاقتناء الأموال بالتراضي.

كما يهدف إجراء نزع الملكية في جوهره إلى تحقيق النفع العام، مما يجعل إنجاز المشاريع المدرجة ضمن هذا المفهوم الأساس القانوني المبرر والوحيد لعملية النزع. غير أن مصطلح "المنفعة العامة" يتسم بالمرونة والغموض، مما يجعله عرضة للعديد من الانتقادات الفقهية لعدم انضباط معاييرها. وتجدر الإشارة في هذا السياق التشريعي إلى أن الأمر الملغى³ رقم 48-76 المتعلق بنزع الملكية كان يوسع من هذا المفهوم، جاعلاً من تحقيق الأهداف الاقتصادية عنصراً صريحاً ومركزياً من عناصر المنفعة العمومية.⁴

كما تلتزم الإدارة قبل وضع يدها على الأملاك والحقوق العقارية، بتقديم تعويض مسبق، عادل، ومنصف للمالك وسائر أصحاب الحقوق، وذلك كجبر للضرر الناجم عن حرمانهم من أملاكهم ويُشترط قانوناً أن يُقر هذا التعويض قبل صدور القرار النهائي بنزع الملكية للمنفعة

¹ أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، العدد 2، 1994، ص 11.

² المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ 07 صفر 1414 الموافق ل 27 جويلية 1993 المحدد لكيفية تطبيق القانون 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية رقم 51 المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 3 جمادى الثانية 1426 الموافق ل 10 جويلية 2005، جريدة رسمية رقم 48.

³ الأمر 48/76 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1396 الموافق ل 25 ماي 1976 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر ج ج رقم 44.

⁴ وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص 6.

العامة وكقاعدة عامة، يُدفع هذا التعويض نقداً، غير أنه يمكن، بصفة استثنائية، اقتراح تعويض عيني كبديل عنه متى كان ذلك متاحاً.¹

الفرع الثاني: أساس والغاية من نزع الملكية

إن المساس بالملكية الخاصة يتطلب وجود غاية مبررة تجعل من تضحية الفرد بملكه لصالح الجماعة أمراً مقبولاً لتوضيح ذلك، سنعالج في هذا الفرع الأساس القانوني والشرعي الذي تقوم عليه عملية النزع وفقاً للنصوص الدستورية والقانونية (أولاً)، ثم نسلط الضوء على الغاية المرجوة منها ومدى سلطة الإدارة في تقديرها (ثانياً).

أولاً: أساس نزع الملكية

تناول الدستور الجزائري² لسنة 2020 القيود الواقعة على حق الملكية، حيث نصت المادة 60 منه على أنه لا تنتزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف.

وبقدر ما يكون قانون نزع الملكية قيداً على حق الملكية فإنه في نفس الوقت قيد على إرادة الإدارة وضمانة للملكية، ولقد ظل الفقه يؤسس شرعية نزع الملكية على المنفعة العامة على أنها السبب الشرعي الوحيد لنزع ملكية الأفراد.

¹ سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق، 271.

² المادة 60 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر سنة 1996، ج.ر.ج. عدد 76، صادر في 08 ديسمبر سنة 1996، معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03، مؤرخ في 10 أبريل سنة 2002، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ج. عدد 25، صادر في 14 أبريل 2002، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2008، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ج. عدد 63، صادر في 16 نوفمبر سنة 2008، معدل ومتمم بالقانون رقم 16-01، مؤرخ في 06 مارس سنة 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ج. عدد 14، صادر في 07 مارس سنة 2016، معدل بالتعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020، ج.ر.ج. عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

غير أن التطور الفقهي الحاصل في البحث عن أركان القرار الإداري يدعونا إلى التمييز بين المنفعة العامة كغرض من نزع الملكية وبين الأسباب التي دعت الإدارة إلى التدخل من أجل تحقيق هذا الغرض¹.

وبناء على ذلك، تتمثل الأسباب الشرعية لنزع الملكية في تلك المعطيات المادية أو المراكز القانونية التي تخرج عن نطاق الإرادة المنفردة للسلطة النازعة، فهذه الحالات هي التي تُحتم على الإدارة التدخل لإنجاز أشغال عمومية، أو إحداث تحسينات عمرانية، أو تنفيذ أي مشروع يقتضي بالضرورة تجريد الخواص من ملكياتهم بغية تجسيد النفع العام المرجو².

لقد كانت الأسباب الشرعية الغالبة في ظل قانون نزع الملكية لسنة 1976 المخططات هي والمحلية للتنمية، أما قانون 1991 فقد حذف عبارة المخططات الوطنية للتنمية، وذكر أسباب لنزع الملكية في المادة الثانية منه ولكنه وردت على سبيل المثال وليس الحصر.

ويمكن حصر أسباب نزع الملكية في إطارين هامين:

1. وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز وأشغال كبرى

يعد المخطط العمراني السبب المستقل عن إرادة الإدارة نازعة الملكية والذي يدعوها إلى التدخل، وقيام مثل هذا السبب لا يثير أي إشكال في شرعية قرار الإدارة.

2. قيام الحاجة العامة

تقوم الحاجة العامة في حالة عدم وجود أو نقص ما هو موجود من منشآت وخدمات مما يدفع بالإدارة للتدخل لإشباعها حتى تتحقق الفائدة العامة، وهو ما نصت عليه³ المادة 3 من

¹ عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، 01/ 2000 الجزائر، ص 219.

² وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 8.

³ المادة 3 من الأمر 48/76، مرجع سابق.

قانون 1976 والمادة¹ 2 من قانون 1991 وللإدارة سلطة واسعة في تقدير مدى قيام الحاجة لأن مفهومها مرن من الصعب ضبطه بمعايير محددة.

في هذا الصدد، أوجبت المادة² 10، تحت طائلة البطلان، إدراج الأهداف المرجوة من عملية النزع ضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة.

ثانياً: الغاية من نزع الملكية

يتم نزع الملكية بناء معايير سنتطرق لها كالتالي:

أ- سلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة

تستمد الإدارة صلاحياتها في تحديد "المنفعة العامة" من تمتعها بسلطة الملاءمة، مما يضيف على قراراتها طابع السلطة التقديرية الواسعة. وتتجلى من خلال مظهرين أساسيين:

1. سلطة تقدير العقار المناسب: تتمتع الإدارة بحرية مطلقة في انتقاء العقار الأنسب لتجسيد المشروع ذي النفع العام، بمنأى عن رقابة القاضي الإداري لمدى ملاءمة هذا التقدير. ويبنى هذا المبدأ على أساس أن السلطة النازعة هي الجهة الأعلم والأقدر على تحديد الموقع الذي يخدم أهداف المشروع، مما يُسقط حق الأفراد في مخاصمة الإدارة أو الطعن في خياراتها المكانية نظراً لاحتكارها أسباب ووسائل التقييم الميداني والفني.³

2. سلطة تقدير المساحة المناسبة: تتفرد الإدارة بصلاحيّة تحديد النطاق المساحي اللازم لعملية النزع، حيث يُمتنع على الأطراف المعنية منازعتها حول مدى ملاءمة المساحة المقطعة

¹ المادة 2 من قانون رقم 91 / 11، مرجع سابق.

² المادة 10 ، مرجع نفسه.

³ عليوات ياقوتة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، ص109.

للمشروع، أو الاحتجاج بأن الإدارة قد انتزعت مساحات تتجاوز الاحتياج الفعلي لتحقيق المنفعة العمومية.¹

ب: معيار تحديد المنفعة العامة

وتتحصّر هذه الضوابط في ثلاث ركائز أساسية تتمثل في: تنفيذ أدوات التعمير، والتهيئة العمرانية، ومشاريع التخطيط الرامية لإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت كبرى. ووفقاً لهذا المنظور، لا ينهض إجراء نزع الملكية مستقلاً بذاته، بل يقتضي حتماً تلازمه مع إجراءات أخرى مسبقة تُقرر تلك المشاريع، وهو ما يُصطلح عليه في الفقه الإداري بـ "نظرية الإجراءات الموازية"، والتي تؤكد على ضرورة تدخل إجراء قانوني أو تنظيمي آخر على الأقل ليكون دعامة وسنداً مرافقاً لعملية نزع الملكية.²

لقد أعطى القانون لفكرة المنفعة العامة مدلولاً اقتصادياً وظل في النهج الاقتصادي الذي سلكته الجزائر³، إلى أن صدر القانون رقم 11/91⁴، والذي أعطى لفكرة المنفعة العمومية مضمونها التقليدي، ففي القانون القديم الأمر 48/76 كانت المنفعة العامة تحدد بمعياريين وهما أولاً السبب وهي الواقعة القانونية المتمثلة في وجود سابق للتنمية محلياً ووطنياً، وثانياً الغرض وهو تحقيق المنفعة العامة الاقتصادية بصفة خاصة⁵، لكن في القانون 11/91 فإنه يتبين أنه أخذ بنظريته الإجراءات الموازية لتحديد المنفعة العامة، وهذا ما يظهر في الفقرة الثانية من المادة الثانية والتي تنص على: "زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذ لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية قبل التعمير والتهيئة العمرانية".⁶

¹ مرجع نفسه 110.

² أحمد رحمانى، مرجع سابق، ص 14.

³ وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 14.

⁴ قانون رقم 91-11 المرجع السابق.

⁵ وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 14.

⁶ قانون رقم 91/11، المرجع السابق 0

وعليه، لا تكتسب عملية نزع الملكية طابع المشروعية القانونية إلا إذا جاءت أهدافها متطابقة تماماً، وذلك بالتوازي مع التزامها الدقيق بالإجراءات التي أقرها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة¹ ويشكل هذا الخضوع المزدوج للتشريعين ضماناً قانونية جوهرية تكفل حماية حقوق الأفراد، وتدرأ عنهم أي تعسف أو تجاوز محتمل من قبل الإدارة.²

المطلب الثاني: محل وأطراف نزع الملكية للمنفعة العامة

لمعالجة العناصر المكونة لهذا الإجراء، ارتأينا التقسيم إلى فرعين؛ نخصص (الفرع الأول) لتبيان "محل نزع الملكية"، بينما نتطرق في (الفرع الثاني) لتحديد "أطراف عملية نزع الملكية".

الفرع الأول: محل نزع الملكية للمنفعة العامة

يقصد بمحل نزع الملكية للمنفعة العامة تلك الأموال التي ينصب عليها هذا الإجراء استثنائي ولقد حصر المشرع الجزائري نطاقها في العقارات، والحقوق العينية العقارية، واستبعدت الأموال المنقولة، لأن هذه الأخيرة يمكن الحصول عليها بطرق.

أولاً: العقارات

قد تشمل نزع الملكية ملكية العقار كله أو ينصب على جزء منه فقط والعقار كما تنص المادة³ 683 من ق م ج، لا تثير العقارات بطبيعتها أية إشكالات قانونية عند خضوعها لإجراء

¹ معاشو عمار، دور القضاء في حماية حقوق الإنسان، مجلة المحاماة (تصدر عن منظمة المحامين ، منطقة تيزي وزو) العدد 01 ماي 2004، ص 87.

² العربي زروق، مبدأ الموازنة بين التكاليف والمزايا (بين المنافع والأضرار) النظرية التقييمية كأسلوب حديث لمراقبة ملائمة القرارات الإدارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 08، 2006، ص 134 135.

³ نص المادة 683 من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج عدد 78 صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، معدّل ومتمم: "كل شيء مستقر في حيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء، فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص".

نزع الملكية، حتى وإن كانت تابعة ضمن الأملاك الخاصة للإدارة، يكمن الإشكال الحقيقي في "العقارات بالتخصيص"؛ ففي حين يُخضع القانون المدني المنقولات المخصصة لخدمة العقار لنفس أحكامه، يتخذ الأمر منحى مغايراً في قواعد نزع الملكية. فقد استقر الرأي على أن النطاق المادي لنزع الملكية يقتصر حصراً على الأشياء المندمجة واللصيقة بالعقار، والتي يستحيل فصلها عنه دون إحداث تلف أو ضرر¹.

ولا يمكن نزع ملكية الأملاك العمومية وهو ما تنص عليه المادة 689. من ق م ج، حيث أنها تحظى بحماية قانونية خاصة تجعل منها أموالاً غير قابلة للتصرف فيها.²

أولاً: الأملاك التابعة للخواص

يمتد النطاق المادي لعملية نزع الملكية ليشمل كافة الأملاك العقارية التابعة للخواص، دون اعتداد بطبيعة مالكيها سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين (معنويين)، وبغض النظر عن مراكزهم القانونية. ونظراً للقوة الجبرية التي يتسم بها هذا الإجراء، فإنه يسري على الأملاك العادية كما يطال العقارات المتمتعة بحماية قانونية استثنائية؛ كأموال القُصّر، وعديمي الأهلية، والمحجور عليهم، والأملاك الوقفية،³ وأموال الغائبين، وتلك الموضوعة تحت الرقابة القضائية، وصولاً إلى أملاك الأجانب. ويبقى الاستثناء الوحيد الوارد على هذا الشمول مقتصرًا على العقارات المملوكة للدول الأجنبية، وذلك لاعتبارات تتعلق بالحصانة الدبلوماسية.⁴

ثانياً: الأملاك الخاصة للدولة والأشخاص المعنوية العامة

وهي الأملاك المسماة اصطلاحاً بالدومين الخاص غير أنه لا يمكن لشخص معنوي من أشخاص القانون العام أن يقوم بنزع ملكية عقارات تدخل ضمن أملاكه الخاصة لإدراجها في

¹ عليوات ياقوتة، مرجع سابق، ص 112.

² المادة 689 من أمر رقم 58/75، التي تنص على: لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم.

³ وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 18.

⁴ عزت صديق طونيوس، نزع الملكية للمنفعة العامة دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 1988، ص 120.

نطاق الأموال العامة الخاصة، إذ لا يمكن مثلاً أن تقوم البلدية بترع ملكية عقار تابع لدومينها الخاص لإدخاله ضمن الدومين العام التابع لها، لأن هذه العملية يجب أن تتم بمقتضى قرار إداري صادر عن الشخص المعنوي نفسه يخص بمقتضاه هذا العقار للدومين العام كما يمكن نزع ملكية هذا العقار التابع للبلدية من طرف شخص معنوي آخر كالولاية والدولة.¹

ثالثاً: الحقوق العينية العقارية

إن الحكم القانوني لمدى خضوع الحقوق العقارية لإجراء نزع الملكية باختلاف طبيعتها، حيث يستوجب الأمر التفرقة الدقيقة في هذا الشأن بين الحقوق العينية الأصلية من جهة، والحقوق العينية التبعية من جهة أخرى.

أ: الحقوق العينية الأصلية

لقد تولى القانون المدني تنظيم الحقوق العينية الأصلية وتحديدتها على سبيل الحصر، والتي تشمل حق الملكية وما يتفرع عنه من حقوق متجزئة كحق الانتفاع، وحق الاستعمال، وحق السكن، وحق الارتفاق. وكما تؤول هذه الحقوق العقارية إلى الأفراد بالطرق الإرادية المعتادة كالعقود والوصايا، فإنها تقبل بطبيعتها الانتقال إلى ذمة السلطة العامة عبر الآليات الجبرية، وفي مقدمتها نزع الملكية للمنفعة العامة والاستيلاء.²

ب: الحقوق العينية التبعية

تتشكل الحقوق العينية التبعية من مختلف التأمينات العينية المقررة قانوناً، كالرهن الرسمي، والرهن الحيازي، وحق الامتياز، وحق التخصيص³ ونظراً لطبيعتها التبعية المتمثلة في كونها مجرد ضمانات لاستيفاء ديون مترتبة في ذمة مالك العقار، فإنها تخرج عن دائرة الحقوق العقارية التي يستهدفها إجراء نزع الملكية بصفة مباشرة. وعليه، لا تلتزم الإدارة النازعة بتعويض

¹ مرجع نفسه، ص 121.

² وناس عقيلة مرجع سابق، ص 19.

³ المواد من 882 إلى 1001، من الأمر 75/58، مرجع سابق.

أصحاب هذه الحقوق بشكل مستقل، بل ينتقل حق هؤلاء الدائنين إعمالاً لقاعدة الحلول العيني لاستيفاء ديونهم من مبلغ التعويض الإجمالي الممنوح للمالك المنزوع ملكيته.¹

ت: المنقولات

القاعدة العامة أن الأملاك المنقولة يمكن للإدارة الحصول عليها بوسائل القانون الخاص تماماً مثلها مثل الأفراد، وفي حالة الضرورة بواسطة التسخير.²

بالرجوع إلى نصي المادتين 2 و3 من القانون 11/91 وكذا المادة 677 من القانون المدني نجدها قد حصرت الأموال التي تخضع لنزع الملكية في العقارات والحقوق العينية العقارية

الفرع الثاني أطراف نزع الملكية للمنفعة العامة

إن أطراف نزع الملكية تختلف وتتباين بين الطرف النازع للملكية، والطرف المستفيد منها، والمتضرر منها.

أولاً: الطرف النازع للملكية

يمثل نزع الملكية للمنفعة العامة أحد تجليات سيادة الدولة وتصرفاتها بوصفها سلطة عامة، إذ يقتصر هذا الإجراء عليها حصراً، إلا أن نزعه يظل استثناءً مبرراً بتحقيق النفع العام وعليه، تظل الدولة هي الطرف الأصيل والوحيد الذي يملك صلاحية اتخاذ القرارات القانونية الماسة بملكيات الأفراد لغرض تحقيق المصلحة العامة.³

¹ عليوات ياقوتة، مرجع سابق، ص 127.

² محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري - المفهوم والإجراءات، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998، ص 104.

³ ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة المحاماة، عدد 4، 2006، ص 123.

أ: الجهات الإدارية التي لها الحق في نزاع الملكية للمنفعة العامة

إن نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة اختصاص حصري للجهات الإدارية التي يحددها قانون نزاع الملكية، لقد كان القانون القديم¹ في الجزائر يميز بوضوح، من خلال المادتين 2 و8 بين المستفيد من نزاع الملكية وهي الجماعات المحلية والهيئات العمومية والمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي، وبين من يملك الحق في نزاع الملكية والذي هو مجموعة وزارية محددة أو الوالي حسب الموقع الجغرافي للأماكن المزمع نزاعها.²

غير أن نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93³ نصت على أن التصريح بالمنفعة العامة لا يكون إلا بقرار وزاري مشترك أو بقرار من الوالي، وهو ما يعني أن الدولة والولاية هما الشخصان المعنويان الوحيدان اللذان لهما الحق فيترع الملكية إذا اعتبرنا أن الشخص الذي يملك حق إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة هو الشخص الذي يملك حق نزاع الملكية، وذلك حسب أهمية وموقع المشروع الذي يراد إنجازه، فإذا كان مشروعاً وطنياً يعبر عدة ولايات فهو من اختصاص الوزير، أما إذا كان لا يتجاوز حدود ولاية معينة فهو من اختصاص الوالي.⁴

ب: أصحاب الحق في طلب نزاع الملكية

بالرجوع إلى كل من أحكام القانون 11/91، وأحكام المرسوم التنفيذي 186/93 نجد أن الفقرة التي تملك حق نزاع الملكية بصفة مباشرة غير أنها في سياق تحديد شروط اللجوء إلى نزاع الملكية تنص على: لا يكون ممكناً إلا إذا جاء تنفيذ لعمليات ناتجة عن طريق إجراءات نامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال

¹ الأمر رقم 76/48، مرجع سابق

² القانون رقم 11/91، مرجع سابق.

³ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، مرجع سابق.

⁴ ولد الشيخ شريفة، مرجع سابق، ص125.

كبرى ذات منفعة عمومية وهو ما يوحي بأن أصحاب الحق في طلب نزع الملكية هي أشخاص القانون العام.¹

إن صياغة الفقرة الثانية من المادة الثانية من ² القانون 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تجعل إجراءات نزع الملكية من الممكن متابعتها لإنجاز بعض المشاريع المحددة على سبيل الحصر، وهي المتعلقة أساسا بالتعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وإنشاء التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية.³

وبالنظر إلى أحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴، فإن موضوع التعمير والتهيئة العمرانية هو من اختصاص الدولة وهيئتها على مستوى الإقليم المتمثلة في الولاية والبلدية.

هذا بالإضافة إلى أن التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العامة تشكل أساسا موضوع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية حيث يخض يخضع توزيعها بين الدولة والولاية والبلدية حسب المادة 13 و16 من القانون 30/90.⁵

وعليه فإن الحق في طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وفقا للقانون ينحصر في الأشخاص العامة والإقليمية المحددة على سبيل العر في القانون الجزائري وهي الدولة والولاية والبلدية.

¹ لقانون رقم 11/91، مرجع سابق، المرسوم التنفيذي رقم 186/93، مرجع سابق.

² المادة 2 من القانون، 11/91، مرجع سابق.

³ ولد الشيخ شريفة، مرجع سابق، ص145.

⁴ المواد 13 و16 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير الأحكام المتعلقة بدفع المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي والتي تلعب فيها البلدية دورا أساسيا، أحكام الفصل الثالث.

⁵ قانون 90/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وزارة العدل والتشريعات العقارية، مديرية الشؤون المدنية، سنة 1994، ص 44 إلى 50.

ثانياً: المستفيدون من نزع الملكية

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي " على ما يجب أن يتكون منه ملف الاستفادة من نزع الملكية غير أنها لم تحدد الأشخاص القانونية التي يمكن أن تستفيد من نزع الملكية على خلاف المادة: الثانية من القانون 1.76/48¹.

بحيث أصبح نزع الملكية وسيلة تستخدمها الدولة في سياستها التدخلية متوخية في ذلك المنفعة العامة، كما أن دور الخواص قد تطور ووصل الى حد تعهد المرافق بالتسيير عن طريق عقود الامتياز، ولم يعد هناك مانع من إعطاء حق نزع الملكية للخواص ليس لفائدتهم الخاصة وإنما لفائدة المشاريع والمرافق التي يتلون إدارتها شأنهم في ذلك كشأن المؤسسات العامة والهيئات المحلية، فوسائل القانون العام لم تعد مقتصرة على المرافق العامة بل أنها امتدت خارج نطاق المرافق العامة لتتطبق على المشروعات الخاصة ذات النفع العام.²

ثالثاً: المتضرر من نزع الملكية

يتمثل الطرف المتضرر من نزع الملكية في كل شخص طبيعي أو معنوي، يمتلك عقاراً أو حقاً عينياً عقارياً استهدفته إجراءات النزع. وغالباً ما يكون هذا المتضرر شخصاً طبيعياً، سواء كان مواطناً جزائرياً أو أجنبياً، مع مراعاة استثناء مقرات البعثات الدبلوماسية التي تتمتع بالحصانة وفقاً لقواعد القانون الدولي. كما يمتد هذا الإجراء ليشمل الأشخاص الاعتبارية الخاصة، كشركات المساهمة والجمعيات.³

وأضاف المشرع الجزائري في صنف المتضررين المستأجرين للمحلات السكنية والمهنية وحتى الشاغلين والتجار والصناعيين والحرفيين.⁴

¹ المرسوم التنفيذي رقم 93/186، مرجع سابق.

² صوفيا شراد، رياض دنش، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منازعات التعويض، مخبر الاجتهاد القضائي واثره على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 3، مارس 2006، ص 34

³ مقداد كروغلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المجلة القضائية، للمحكمة العليا، العدد 2، سنة 199، ص 33.

⁴ المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93، مرجع سابق.

المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

عالج القانون رقم 11/91، والمرسوم التنفيذي رقم 186/93، بتفصيل هذه المراحل بدءاً بالتصريح بالمنفعة العامة وصولاً إلى إصدار قرار النزع، غير أن الإدارة قد تستعين أحياناً بإجراءات استثنائية إذا اقتضت الضرورة ذلك. وعليه، سنعالج في المطلب الأول الإجراءات المتبعة في الحالات العادية، بينما نخصص المطلب الثاني لدراسة الإجراءات غير العادية.

المطلب الأول: الإجراءات في الحالات العادية

تمر عملية نزع الملكية بإجراءات محددة قانوناً يجب على الإدارة أن تتبعها تحت طائلة بطلان قرار نزع الملكية، وتبدأ هذه الإجراءات بقرار التصريح بالمنفعة العامة في (الفرع الأول) ثم قرار قابلية التنازل عن الأملاك (الفرع الثاني).

الفرع الأول: قرار التصريح بالمنفعة العامة

إن قرار التصريح بالمنفعة العامة لا يكون ممكناً إلا إذا مر ببعض الإجراءات الجوهرية والتي حددها كل من قانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي رقم 186/93.

أولاً: تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد

تبدأ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة كخيار قانوني استثنائي لا يُفعل إلا بعد استنفاد الإدارة لكافة المساعي الودية لاقتناء العقارات والحقوق العقارية، ففي حال فشل التراضي وفشل مساعي الاقتناء المباشر، يُحرر محضر "عدم الصلح" الذي يُمثل مسوفاً قانونياً للمستفيد للشروع في تكوين ملف إداري متكامل. ووفقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 186/93، يجب أن يتضمن هذا الملف وثائق تثبت جدية المشروع وصبغته العمومية، مع تقديم دليل قاطع على

أن الهيئة المستفيدة قد سعت جاهدة للحصول على الأملاك بالطرق الودية دون جدوى، وذلك قبل المضي في الإجراءات الجبرية للنزع.¹ وهذا الملف يتكون²:

أ- تقريراً يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.³

ب- تصريحاً يوضح الهدف من العملية وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.

ج- مخططاً للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها، يجب أن يتضمن هذا الملف مخططاً بيانياً للوضعية، تعدّه جهة تقنية متخصصة ممثلة في مكتب دراسات تحدد فيه طبيعة الأشغال المزمع القيام بها (بناء أو شق طريق أو غيرها) ومدى أهمية وموقع العقارات المطلوب نزع ملكيتها، وكذا ذكر أسباب اختيارها لهذه العقارات دون سواها.⁴

د- تقريراً بيانياً للعملية وإطار التمويل، يجب أن يتضمن الملف تقييماً بيانياً للعملية وهي عبارة عن معطيات مالية تتعلق بتكاليف الأشغال ومصدر تمويلها. بعد إتمام الملف كاملاً تقوم الجهة المستفيدة بإرساله إلى الوالي.⁵

ثانياً: التحقيق الإداري المسبق

نظم المشرع التحقيق الإداري المسبق في قانون رقم 91-11 من خلال المواد 4 إلى 9، فسمح للمواطنين بالاطلاع على المشروع وتقديم المعلومات للجهات المكلفة به ابتداء من

¹ براهمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية دراسة مقارنة، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2011 ص. 59.

² المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق،

³ العربي مداح، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم الثالث، تخصص إدارة ومالية كلية الحقوق جامعة الجزائر (1) السنة الجامعية 2018-2019، ص 72.

⁴ العربي مداح، مرجع سابق، ص 73.

⁵ أحمد رحمانى، مرجع سابق ص 21.

صدور قرار فتح التحقيق الذي يمر بعدة إجراءات لضمان مشروعيتها، والتي تتمثل في صدوره من جهة مختصة، كذلك مضمونه وتشكيل لجنة التحقيق وسير عملها.

أ. الجهة المختصة بإصدار قرار التحقيق الإداري المسبق ومضمونه

نتعرض إلى الجهة المختصة بإصدار قرار التحقيق الإداري المسبق (1)، ومضمونه (2).

1. الجهة المختصة بإصدار قرار التحقيق الإداري المسبق

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 " يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي" ¹، وعليه فإن الوالي هو المختص الوحيد والأصيل في فتح قرار التحقيق الإداري المسبق مهما كان حجم العملية.

كما تنص المادة 10 من نفس "المرسوم" يصرح بالمنفعة العمومية حسب الآتي: بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، وبقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة". ²

2- مضمون قرار فتح التحقيق الإداري المسبق

أشار المشرع الجزائري إلى مضمون قرار فتح التحقيق المسبق في المادة 06 "... ويجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان إضافة إلى إجراءات عمل اللجنة تاريخ فتح التحقيق وتاريخ إنجائه، وكذا بيانا توضيحيا يحدد الهدف من العملية ومخطط الوضعية لتحديد طبيعة ومكان

¹ المادة 06، من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق

² المرسوم التنفيذي رقم 05-248، المصدر السابق المادة 02 التي تعدل المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186

الأشغال المراد إنجازها¹، ولقد تطرق بالتفصيل إلى مضمون قرار تحقيق المسبق في المادة 06 من المرسوم رقم 186²/93

وما يمكن ملاحظته أن المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أضاف يوميتين، وكذا مجموع القرارات الإدارية تفصيل يتعلق بالإشهار بعدما كان مقتصرًا في القانون رقم 11/91 بعنوان البلدية المعنية، وذلك كله لإعلام المواطنين بالمشروع وأنه محل التحقيق لإبداء آرائهم وملاحظاتهم مادام أن التحقيق يسمح للمواطنين بإعطاء المعلومات القيمة والمفيدة للجنة التحقيق.³

كما أولى المشرع الجزائري أيضا أهمية خاصة للمواعيد في عمل لجنة التحقيق، إذ تنص المادة 06 من قانون رقم 11/91 على أن عدم تحديد تاريخ فتح التحقيق وتاريخ إنجائه يقع تحت طائلة البطلان⁴، ومن ثم فإن القاضي في هذه الحالة يتحقق من أن القرار تم نشره في الأماكن المخصصة له، كما يتحقق من أنه تم قبل 15 يوما من فتح التحقيق.

ما يمكن استخلاصه أن تخلف أحد الشروط الشكلية المنصوص عليها في القرار يؤدي إلى بطلانه، وكذا بطلان جميع الإجراءات اللاحقة له.⁵

ب. تشكيل لجنة التحقيق المسبق وسير عملها

نتطرق إلى تشكيل لجنة التحقيق المسبق (1)، وسير لجنة التحقيق (2).

¹ المادة 06، من القانون 91-11 مرجع سابق.

² المادة 06 فقرة 01، من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

³ سعدي نعيمة، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان السنة الجامعية 2014-2015، ص 19.

⁴ وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 37

⁵ سعدي نعيمة، مرجع سابق، ص 20.

1. تشكيل لجنة التحقيق المسبق

تتشكل لجنة التحقيق بموجب قرار من الوالي من ثلاثة أعضاء يُختار أحدهم رئيساً لها، وتوكل إليهم مهمة إجراء تحقيق ميداني وقانوني للتثبت من مدى جدية وفعالية المنفعة العمومية المرجوة من المشروع. ويتم تعيين هؤلاء الأعضاء من ضمن قائمة وطنية سنوية يصدرها وزير الداخلية والجماعات المحلية، بناءً على المقترحات والقوائم الاسمية التي ترفعها المصالح الولائية المختصة بصفة دورية¹.

وتتكون قائمة كل ولاية، التي تضم 06 اشخاص إلى اثني عشر 12 شخصا من قدماء القضاة، الموظفين أو قدماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، بالإضافة إلى أية شخصية أخرى يمكن أن تساهم نظراً لكفاءتها أو خبرتها في سير التحقيقات².

وفقاً لنص المادة 05 من التنظيم المعمول به، يتم تحديد مكافآت أعضاء لجنة التحقيق استناداً إلى الكيفيات ونسب مصاريف المهمات المقررة للموظفين؛ حيث تقع هذه الأعباء المالية والمكافآت على عاتق السلطة الإدارية النازعة للملكية، بصفتها الجهة المبادرة بالإجراء والمستفيدة من نتائج التحقيق³.

وما يمكن ملاحظته مما سبق أن هناك بعض الضمانات التشريعية في تشكيل لجنة التحقيق وعملها وأهمها الحياد الذي يتعلق بالأعضاء⁴، ولتحقيق ذلك اوجب المشرع الجزائري في أعضاء اللجنة عدم الانتماء إلى أي جهة إدارية نازعة للملكية⁵.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مرجع سابق.

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.

³ المادة 05، مرجع سابق.

⁴ غيثاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان السنة الجامعية 2013-2014، ص 29.

⁵ سعيدي نعيمة، مرجع سابق، ص 24.

2. سير عمل لجنة التحقيق: هناك جملة من إجراءات الواجب توفرها في سير التحقيق المسبق، وهي مكان وزمان إجراء التحقيق وكيفية سير التحقيق.

- مكان وزمان إجراء التحقيق:

نصت المادة 08 فقرة 02 من مرسوم التنفيذي رقم 186/93 على أنه "يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية أو في مكان آخر يحدد في القرار المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه"¹.

أما فيما يخص مدة التحقيق فإن الوالي هو مختص بتحديد ميعاد إجراء التحقيق، وذلك طبقاً لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 "يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي يذكر فيه وجوباً ما يأتي: تاريخ بدء التحقيق وإنهائه"². النطاق الزمني الذي يتم فيه تحقيق يعود إلى الوالي هذا ما تؤكد المادة 08 من نفس المرسوم.

- كيفية سير التحقيق:

إن مهمة لجنة التحقيق المسبق هي التحقيق في مدى فاعلية المنفعة العامة للمشروع، وذلك عن طرق فتح المجال للجمهور لإبداء آرائهم وملاحظاتهم في المكان والزمن المحددين سابقاً، ويتم تدوين هاته ملاحظات في دفتر التحقيق المنصوص عليه في ملف التحقيق والذي يكون مرقماً وموقعاً من طرف الوالي أو ممثله، وتسجل في هذا الدفتر التظلمات والملاحظات التي يبديها الجمهور بخصوص المنفعة العامة المراد إنجازها"³.

¹ المادة 08 فقرة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.

² المادة 06 ، المرجع نفسه.

³ المرجع نفسه، المادة 07.

وبعد نهاية التحقيق تقوم اللجنة بتقديم نتائج التحقيق موقعة ومؤشرة ومؤرخة إلى الوالي مع جميع الوثائق الإثباتية المفهرسة قانوناً في الأجل 15 يوماً، وترسل نسخة من نتائج التحقيق هذه إلى الأشخاص المعنيين وبناء على طلبهم.¹

يجب أن يكون تقرير لجنة التحقيق الذي يرفع إلى الوالي مكتوباً، كما يجب أن تفصح اللجنة عن رأيها بصريح العبارة في مدى فاعلية المنفعة العمومية.²

ويتضح من القانون المنظم لنزع الملكية أن رأي اللجنة مجرد رأي استشاري وليس إجباري، فهو ليس ملزم للإدارة، كما أنه غير قابل للطعن أمام القضاء، ما دام لا يرقى إلى درجة القرار الإداري ولا يمس بالمراكز القانونية وذلك أنه من الأعمال التحضيرية.

ثالثاً: إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العامة حلقة أساسية في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث يأتي هذا القرار بعد انتهاء من إجراءات التحقيق المسبق بعد إرسال ملف التحقيق وما يحتويه من وثائق إلى الجهة الإدارية المختصة لكي تعلن هذه الجهة عن ثبات المنفعة بصفة رسمية.³

أ. الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة

يتم التصريح بالمنفعة العمومية من طرف إحدى السلطات التالية حسب الحالة:

1. التصريح بموجب قرار صادر من الوالي

إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة، فإن التصريح بالمنفعة العمومية يتم بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً⁴، والوالي

¹ غيثاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 32

² المادة 09، المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.

³ غيثاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 36.

⁴ المادة 10 فقرة 01، المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.

المختص هنا هو والي الولاية المعنية طبعاً، سواء كانت الأموال والحقوق العينية تقع على تراب بلدية واحدة أو عدة بلديات من هذه الولاية.¹

2. التصريح بموجب قرار وزاري مشترك

في حال وقوع العقارات أو الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها ضمن الإقليم الجغرافي لولايتين أو أكثر، فإن اختصاص التصريح بالمنفعة العمومية يؤول إلى المستوى المركزي بموجب قرار وزاري مشترك يجمع بين الوزير المعني ووزراء المالية والداخلية والتهيئة العمرانية.² وتنفيذاً لذلك، نص المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على إلزام المستفيد من النزع بإيداع نسخة من الملف الإداري لدى كل والٍ مختص إقليمياً، ليتولى كل منهم مباشرة وإتمام إجراءات نزع الملكية ضمن حدود ولايته، مع التقيد التام بالأحكام الإجرائية والآجال القانونية التي نص عليها ذات المرسوم.³

3. التصريح بموجب مرسوم تنفيذي

بالإضافة إلى الولاية والوزراء نص القانون على سلطة الوزير الأول في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وقد جاء هذا الإجراء الجديد استجابة لمتطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستجدة، خاصة ما تعلق بإنجاز مشاريع التجهيزات الكبرى ذات البعد الوطني والاستراتيجي⁴ وذات المصلحة العمومية كالسدود والطرق السريعة والمترو وغيرها، ومن جهة أخرى جاء للقضاء على البطء والتأخير الذي يعوق انطلاق المشاريع.

¹ حمدان الجيلالي، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن جامعة جيلالي، ليايس سيدي بلعباس العدد 05، 2017، ص 59

² المادة 10 فقرة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 18693، مرجع سابق.

³ المادة 44، مرجع نفسه.

⁴ المنشور الوزاري المشترك رقم 43-07 المؤرخ في 02-09-2007 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي، وزارة داخلية والجماعات المحلية وزارة المالية، وزارة الأشغال العمومية، وزارة النقل، وزارة السكن والعمران.

ب- مضمون قرار التصريح بالمنفعة العامة

لا يكفي أن يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من جهة إدارية مختصة، مالم يتضمن مجموعة من الشروط الشكلية والبيانات الموضوعية تحت طائلة البطلان.

1. الشروط الشكلية لقرار التصريح بالمنفعة العامة

نصت المادة 11 من القانون رقم 91-11 وكذا المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، على أن ينشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية إذا صدر بمرسوم تنفيذي أو قرار أو قرارات وزارية مشتركة، أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية إذا صدر بقرار من الوالي، على أن يبلغ كذلك تبليغا فرديا لكل شخص معني بعملية نزع الملكية مهما كانت الجهة التي أصدرته، كما ألزم المشرع الإدارة نازعة الملكية أن تنشره وتعلقه في الأماكن المخصصة عادة للنشر في مقر البلدية¹ التي تقع فيها الأملاك المراد نزع ملكيتها مدة شهر كاملة تسري من تاريخ التبليغ والنشر للقرار، وهي نفس الوقت تمثل آجال الطعن أمام الجهات القضائية المختصة²، وقد استثنى المشرع من ذلك الأشغال التابعة لوزارة الدفاع الوطني التي تتسم بطابع السرية بشرط أن تبلغ إلى كل من يتحمل نزع ملكيته.³

2. الشروط الموضوعية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية: إن المشرع الجزائري يشترط في

قرار التصريح بالمنفعة العامة أن يتضمن بيانات محددة وذلك تحت طائلة البطلان حسب

ما نصت عليه المادة 10 من القانون 91-11، وتتمثل هذه البيانات في أهداف نزع الملكية المزمع إنجازها، ومساحة قطع الأراضي المراد نزع ملكيتها وموقعها ومواصفات وقوام الأشغال مشتملاتها، كما يجب أن يتضمن القرار تقدير النفقات التي ستغطي مبالغ التعويض لفائدة الملاك المعنيين وتودع لدى الخزينة العمومية.⁴

¹ المادة 06 فقرة 01، القانون رقم 91-11، مرجع سابق.

² المادة 13 فقرة 02، مرجع نفسه.

³ المادة 12، مرجع نفسه.

⁴ عليوات ياقوتة، مرجع سابق، 110.

ويجب أن يحدد القرار فضلا عن ذلك المدة القصوى لإنجاز المشروع، والتي لا يمكن أن تتجاوز أربعة (4) سنوات مع جواز تجديدها مرة واحدة للمدة نفسها في حالة اتساع مدى العملية واكتسابها للصبغة الوطنية وهذا حسب المادة 10 فقرة 02 من القانون رقم 91-11 والمادة 10 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 وبعد انقضاء المدة المقررة يمكن للمالك المعني أن يطلب استرجاع أملاكه عن طريق القضاء.¹

الفرع الثاني: قرار قابلية التنازل عن الأملاك

يشكل قرار قابلية التنازل مرحلة هامة في عملية نزع الملكية، وبالعودة إلى الأمر الملغي 76-48 نجده لم ينص على هذا القرار²، لكن القانون رقم 91-11 أدرجه في الفصل الخامس بعنوان "القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها"، بينما سماه المرسوم التنفيذي رقم 93-186 بقرار جواز بيع الممتلكات" ففي القانون 91-11 يتعلق الأمر بالتنازل عن الأملاك، في حين فيتعلق الأمر في المرسوم التنفيذي سابق ذكر بقرار جواز البيع، هذا باعتبار أن نزع الملكية عبارة عن بيع جبري، وكذلك تنازل جبري لقاء تعويض، فكلا المصطلحين ينصبان في معنى واحد³.

و نتطرق في هذا الفرع إلى الجهة المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية (أولا) ثم إلى مضمونه (ثانيا) وأخير إلى كيفية تبليغه (ثالثا).

¹ المادة 32، من القانون رقم 91-11، مرجع سابق.

² الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1976، المادة 07.

³ براهيم ساهم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية - دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2014-2015، ص78.

أولاً: الجهة المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية

نصت المادة¹ 36 منه "يحدد الوالي بقرار جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها استناداً إلى تقرير التعويض الذي تعدّه مصالح إدارة الأملاك الوطنية من خلال هذه المادة نجد أن السلطة المختصة بإصدار القرار هي الوالي وذلك باستعمال عبارة "يحدد الوالي بقرار"، وبالرجوع إلى المادة 44 من نفس المرسوم يفهم من خلالها أنه باستثناء مسألة التصريح بالمنفعة العمومية ونشر القرار، فإن الإجراءات الأخرى لعملية نزع الملكية يباشرها الوالي المختص إقليمياً ويقصد به الوالي الذي تقع الأملاك والحقوق العينية المراد نزعها في إقليم ولايته، من بين هذه الإجراءات إصدار قرار قابلية التنازل².

ثانياً: مضمون قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية

استناداً للمادة 24 من القانون رقم 91-11 أنه يجب على الإدارة نازعة الملكية أن تصدر قرار قابلية التنازل متضمناً جميع الإجراءات الجوهرية، وبيان قيمة التعويض الذي يعتبر ضماناً أساسية في نزع الملكية، ويترتب على مخالفة هذه إجراءات إمكانية عن طريق القضاء. وأكدت المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186³ على أنه يجب أن يحتوى قرار قابلية التنازل تحت طائلة البطلان على العناصر التالية:

1. قائمة العقارات المعنية بالنزع بالاستناد إلى المخطط الجزئي والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها.

2. قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية.

3. مبلغ التعويض.

4. طريقة حسابه.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.

² مرجع نفسه، ص. ص 101-102.

³ المادة 37، من مرسوم تنفيذي رقم 93-186.

من خلال هذه المواد يتبين أن قرار قابلية التنازل يحتوي على إجراءين هامين هما:

التحقيق الجزئي وتقييم التعويضات اللازمة حيث يترتب على التحقيق الجزئي إعداد قائمة العقارات والحقوق العينية المعنية بنزع الملكية وكذا قائمة المالكين المعنيين، ويترتب كذلك على تقييم التعويضات تحديد مبلغ التعويض وطرق حسابه من قبل مصالح الأملاك الوطنية.

وتجدر الإشارة أن قرار قابلية التنازل يمكن أن يتضمن إقتراح تعويض عيني بدل التعويض النقدي، غير أن المسألة ليست جوهرية إذ أن المشرع جعل الأمر جوازياً وليس إجبارياً¹.

ثالثاً: تبليغ قرار قابلية التنازل عن الأملاك

نصت المادة 25 فقرة الأولى من القانون 91-11 على: " يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين " بمعنى يجب على السلطة نازعة الملكية، تبليغ قرار قابلية التنازل إلى الملاك وأصحاب الحقوق العينية المعنيين وحتى المنتفعين من العقارات المعنية، هذا عكس القرارات السابقة كقرار التصريح بالمنفعة العامة وقرار تعيين المحافظ المحقق والتي ألزم المشرع الجزائري بشأنها إعلان المتعدد بالنشر والتبليغ وحتى التعليق².

كما نصت المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على " يبلغ قرار جواز البيع لكل واحد من المالكين وأصحاب الحقوق العينية..."

وعليه فإن المشرع الجزائري اشترط تبليغ قرار قابلية التنازل وبالتالي أعطاه صفة القرار الفردي وليس القرار التنظيمي، فهو يبلغ فردياً لأصحابه ولا ينشر ولا يعلق لأن النشر والتعليق

¹ براهمي سهام، المرجع سابق، ص 103.

² بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في

القانون العام كلية الحقوق جامعة الجزائر (1) السنة الجامعية 2010-2011، ص 193

يخصان القرارات التنظيمية،¹ كما أنه لم يبين لنا الوسائل القانونية التي يجب إتباعها للتبليغ، رغم أن قرار قابلية التنازل يمس بحقوق الأفراد، بالتالي للإدارة سلطة تقديرية بتبليغ المعني وذلك بالوسيلة التي تراها مناسبة.

الفرع الثالث: قرار نزع الملكية

لقد تناول قانون رقم 91-11 أحكام هذا القرار من خلال المادتين 29 و30 منه ضمن الفصل السادس تحت عنوان القرار الإداري بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية" فيلاحظ من خلال هذا العنوان أن المشرع الجزائري قد حدد طبيعة هذا القرار بأنه قرار إداري فهو يشكل امتيازاً من امتيازات السلطة العامة، حيث يتم بموجبه نقل ملكية العقار من مالكه إلى الإدارة أو إلى المستفيد من عملية نزع الملكية، كما حدد المشرع حالات صدور قرار نزع الملكية وهي على سبيل الحصر (أولاً) ثم تعرض إلى تبليغ القرار نزع الملكية (ثانياً).

أولاً: حالات صدور قرار نزع الملكية

لقد حدد المشرع جملة من الشروط لإصدار قرار نزع الملكية للمنفعة العامة تضمنتها المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدلة بالمرسوم التنفيذي 08-202.

فمن خلال هذه المادة فإن المشرع حدد ثلاث حالات يمكن للوالي أن يصدر فيها قرار نزع الملكية وهي كالتالي:

أ. إذا حصل اتفاق بالتراضي

بمجرد تبليغ صاحب الشأن بقرار قابلية التنازل المتضمن القيمة التقديرية للتعويض، يفتح القانون للمالك مجالاً للتعبير عن موقفه، فإما أن يبدي قبوله بالعرض المالي المقترح، أو يقوم بتبليغ الإدارة بمبلغ التعويض الذي يراه مناسباً، وذلك خلال أجل خمسة عشر (15) يوماً من

¹ حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس السنة الجامعية 2017-2018، ص 277.

تاريخ التبليغ¹. وفي حال لاقى المقترح المالي للمالك قبولاً لدى الإدارة النازعة، ينعقد بذلك الاتفاق الودي بين الطرفين، والذي يُتوج بقيام الإدارة بتحرير قرار نزع الملكية النهائي تأسيساً على هذا التراضي²

ب. إذا لم ترفع أي دعوى امام القاضي وانقضى أجل الطعن القانوني

حددت المادة 26 من قانون رقم 91-11 مدة شهر واحد تسري من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل، وذلك قصد رفع دعوى قضائية ضد هذا القرار، وذلك إما للمطالبة بإلغاء هذا القرار، أو للمنازعة في قيمة التعويض، فإذا مرت هذه المدة ولم يرفع أصحاب الشأن هذه الدعوى فإنه يمكن للإدارة إصدار قرار النزع، وفي حالة أن المنزوع ملكيته لم يرضى بقيمة التعويض ولم يرفع دعوى في الأجل المحددة لا يسمح له بالمنازعة في قيمة التعويض لاحقاً.³

ت. إذا صدر قرار قضائي لصالح نزع الملكية

هي الحالة التي يرفع فيها المنزوع منه مالكيته دعوى قضائية ضد قرار قابلية التنازل خلال شهر من تبليغه، مما يؤدي إلى توقيف مسألة صدور قرار نزع الملكية إلى غاية صدور قرار قضائي لصالح نزع الملكية.⁴

ثانياً: تبليغ قرار نزع الملكية

من خلال نص المادة 30⁵ من القانون رقم 91-11 ونص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186⁶

¹ المادة 38 فقرة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.

² بعوني خالد، مرجع سابق، ص 202.

³ براهيمى سهام، مرجع سابق، ص 139.

⁴ بعوني خالد، مرجع سابق، ص 203.

⁵ المادة 30 من قانون 91-11، مرجع سابق

⁶ المادة 41، من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.

يتضح لنا ان قرار نزع الملكية يتم تبليغه للمعنيين بالأمر، وهم المنزوع ملكيتهم والمستفيد من نزع الملكية، وتؤدي عملية التبليغ بمرتين آثار القرار في حق هؤلاء بنقل الملكية من المالك الأصلي إلى المالك الجديد أو المستفيد.

أما بالنسبة الشكليات القانونية اللازمة في مجال الشهر العقاري لقد نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186¹، بالتالي فإن نقل الملكية يخضع لإجراءات الشهر العقاري وأجل الشهر وفقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 وهي مدة شهر واحد من تاريخ تبليغ، وحسب المادة نفسها ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية، حتى يسري قرار نقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية في حق المالك الأصلي لصالح نازع الملكية.

المطلب الثاني: الإجراءات في الحالات غير العادية

يمكن للإدارة أن تكتسب أملاك وحقوق عقارية عن طريق الاتفاق الودي بعد إفصاح الإدارة عن رغبتها في نزع الملكية أو حتى قبل الشروع في ذلك وهذا ما سوف نتعرض إليه في (الفرع الأول)، وزيادة عن الأوضاع العادية التي يتم فيها نزع الملكية ونظرا لحاجة الإدارة المستعجلة للعقارات فإن الإدارة تتبع إجراءات المستعجلة للحصول على الأملاك المراد نزعها وهذا ما نتطرق إليه في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الاتفاق الودي على التنازل عن الملكية للمنفعة العامة

يعتبر الاتفاق الودي طريق العادي لتملك الدولة للأموال التي تعتبر خاصة بالنسبة للأفراد، فهو اتفاق رضائي بين الإدارة والمالك الأصلي للعقار²، ويتم عبر طريقتين إما التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة (أولا) أو التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة (ثانيا)

¹ المادة 42، المرجع نفسه.

² طيفاني مخطارية، مرجع سابق، ص 279.

وهناك حالات أخرى تتجلى في التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر والمحجور عليهم والغائبين وعديمي أهلية (ثالثاً).

أولاً: التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة

إن التملك الودي غير المصرح بمنفعته تسري عليه أحكام القانون الخاص ولا يلغي من تلقاء نفسه الحقوق العينية العقارية المثقل بها العقار، الأمر الذي يترك الإدارة ملزمة في مواجهة المستأجرين والشاغلين وكافة المعنين الآخرين، كما أن لصاحب العقار الحق في طلب فسخ العقد لعيب من العيوب¹.

ويقصد بالتملك الودي غير مصرح بمنفعته في هذه الحالة هو أن المالك قد باع ملكيته للإدارة، غير أن هذه الأخيرة لم تصرح بالمنفعة العامة إلا بعد هذا البيع لسبب من الأسباب، وهي تفعل ذلك بغرض إزالة الحقوق العينية والشخصية المثقل بها العقار المتملك².

كما أن المصادقة الإدارية على الاتفاق الودي تعطيه قوة قرار نزع الملكية، وتتم المصادقة عليه من طرف الجهة الإدارية التي أصدرت القرار أي قرار التصريح بالمنفعة العامة، أي الوالي أو الجماعات الوزارية حسب الأحوال التي جاءت في المادة الخامسة من قانون نزع الملكية³، في حين أن الاتفاق يكون بين المالك والجهة الإدارية المستفيدة من نزع الملكية⁴.

ثانياً: التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة

إن التملك الودي المصرح بمنفعته العامة يرتب نفس الآثار التي يربتها قرار نقل ملكية، أن هذه الحالة هي الأصل، إذ أن الإدارة تشرع في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أولاً لتنتهي إلى حيازة العقار إما عن طريق نقل الملكية بقرار وإما عن طريق الاتفاق الودي، وتتم حيازة الملكية من التاريخ الذي يحدده الطرفان في الاتفاق، ويمكن أن تتم قبل دفع التعويض،

¹ المرجع نفسه، ص 279

² المادة 09 فقرة 02، الأمر 76-48، مرجع سابق،

³ المرجع نفسه، المادة 05.

⁴ وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 63.

أما في مواجهة ذوي الحقوق الآخرين فإن الاتفاق الودي لا ينتج أثره الرئيسي وهو إنهاء الحقوق الشخصية والعينية الآمن تاريخ نشره، ويتم تقدير التعويض لذوي الحقوق إما بالتراضي وإما عن طريق القضاء¹.

ثالثاً: حالات التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر والمحجور عليهم والغائبين وعديمي أهلية

إن حالة التنازل الودي تفرغ في عقد والذي حسب المبادئ العامة في نظرية التعاقد يحتاج إلى رضا طرفين، ولا يكون الرضا صحيحاً إلا إذا صدر ممن تتوفر فيه الأهلية الكاملة في التعاقد، وتكتمل أهلية التعاقد حسب المادة 40 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني ببلوغ سنة 19 سنة كاملة.²

الفرع الثاني: نزع الملكية في حالات الاستعجال

هناك عدة حالات يتم فيها اللجوء إلى إجراءات المستعجلة للحصول على الأملاك المراد نزعها، وقد نص القانون 91-11 على هذه الحالات وهي حالات العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني (أولاً) وإجراءات الاستعجال في حالة الضرورة العادية (ثانياً)، إجراءات الاستعجال في حالة الضرورة القصوى (ثالثاً) وحالات نزع الملكية لعمليات البني التحتية ذات منفعة عامة وذات بعد وطني وإستراتيجي (رابعاً).

أولاً: حالة العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني

نصت المادة 12 من القانون 91-11 " يمكن إعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كفيات تحدد بطرق تنظيمية، ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع ملكيته" ويتبن من هذا النص أن المشرع خفف من وطأة الإجراءات الإدارية عندما يتعلق الأمر

¹ وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 64.

² الأمر 58-75، مرجع سابق.

بالعمليات السرية المتعلقة بالدفاع الوطني¹، باعتبار أنه قطاع سيادي ذو طبيعة حساسة، لهذا خصه بإجراءات خاصة.

كما نجد أن المشرع في المادة 12 لم يبين كيفية التعامل مع حالة العمليات السرية، إنما أحالها إلى التنظيمات التي تصدر لاحقا، إلا أن هذه التنظيمات لم ترد، وفي حالة صدورهما فهي تعمل لتنظيم هذه الحالة دون غيرها من حالات الاستعجال، كما أنه أورد استثناءين عن القاعدة العامة هو عدم نشر القرار وعدم إجراء التحقيق المسبق، دون تحديد مدى خضوع هذه العمليات للرقابة القضائية².

ثانيا: إجراءات الاستعجال في حالة الضرورة العادية

لم ينص المشرع الجزائري على حالات استعجال في إجراءات نزع الملكية، ما عدا ما جاء به القانون 91-11 الذي نص " للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع"³

ثالثا- إجراءات الاستعجال في حالة الضرورة القصوى

لم ينص قانون نزع الملكية رقم 91-11- على هذه الحالة، على غرار القانون السابق الملغي الذي نص على حالة الاستعجال القصوى، إذا اقتضت الضرورة القصوى التنفيذ الفوري لأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية، فإنه يجوز منح التصريح باستلام حيازة الملكيات بموجب قرار يصدره وزير الدفاع، فيقوم الوالي بإصدار القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من تسلمه قرار وزير الدفاع، وعندها يجوز لأعوان الإدارة دخول للملكيات الخاصة

¹ غيثاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 86.

² وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 70

³ المادة 28 القانون 91-11، مرجع سابق.

لتطبيق الإجراءات المنصوص عليها في القانون بالنسبة للأضرار المسببة للملكيات الخاصة من جراء تنفيذ الأشغال العمومية¹.

تقوم الإدارة بتحديد مبلغ مالي يمثل التعويض الاحتمالي عن نزع الملكية وتودعه خلال 15 يوما، ولا يتم هذا الإجراء إلا إذا طلبه المالكون أو المعنيون الآخرون، كما أنه يلزم الإدارة متابعة إجراءات النزع المتبقية بعد شهر واحد من أخذ الحيطة².

إن حالة الاستعجال المنصوص عليها في الأمر 48-76 نجدها تقتصر فقط على الأشغال الخاصة بالدفاع الوطني، ومع ذلك فلقد تمت الإشارة إلى هذه الحالة في بعض القوانين الخاصة من بينها القانون رقم 76-85 المتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها بالتوزيع العمومي.

تحدد كليات تطبيق الإجراء الاستعجالي عن طريق التنظيم³.

رابعاً: نزع الملكية لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والإستراتيجي

جاء هذا المصطلح لأول مرة في المادة 65 من قانون المالية لسنة 2005 التي نصت على ما يلي يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني إستراتيجي⁴.

لقد عزز المشرع الجزائري آليات التصريح بالمنفعة العمومية بموجب المادة 37 من قانون المالية لسنة 2014، المتممة للقانون رقم 91-11، حيث استحدث حالة خاصة تقتضي صدور التصريح بموجب مرسوم تنفيذي للمشاريع المتعلقة بقطاعات الطاقة والموارد المائية (إنتاج ونقل

¹ غيثاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 91.

² الأمر 48-76 مرجع سابق، المادة 49.

³ القانون رقم 85-07 مؤرخ في 06 أوت 1985 يتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها بالتوزيع العمومي، ج. ر. ج. ج. عدد 33، الصادرة بتاريخ 07 أوت 1985، المادة 26.

⁴ القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85 الصادرة بتاريخ 30-12-2004، المة 65.

وتوزيع الكهرباء والغاز والماء). ويأتي هذا التعديل تقديراً للطبيعة الاستراتيجية لهذه البنى التحتية ذات البعد الوطني والمصلحة العامة العليا، إذ أجاز المشرع إصدار التصريح دون التقيد بالتحديد المسبق لجميع العناصر الإجرائية الواردة في المادة 10 من قانون نزع الملكية، شريطة أن ينحصر ذلك في حدود الاحتياجات الحقيقية والحصرية للمشاريع التي شرع في إنجازها فعلياً¹.

استحدثت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248، المعدلة والمتممة للمادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، آلية قانونية تتيح للإدارة التسريع في تنفيذ مشاريعها؛ حيث أوجبت على الولاة المعنيين، بمجرد نشر المرسوم المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية، إصدار قرار 'الحياسة الفورية' لفائدة السلطة النازعة للملكية. وقد ربط المشرع شرعية هذه الحياسة الاستثنائية بضمانة أساسية، وهي إلزام الإدارة بإيداع مبالغ التعويضات المقدرة لفائدة الأشخاص المنزوعة ملكيتهم، سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، لدى الخزينة العمومية قبل الشروع في وضع اليد على العقارات أو الحقوق المعنية².

أما بالنسبة لنقل الملكية في حالة أشغال البنى التحتية فإن المادة 29 مكرر³ من القانون رقم 91-11 تنص على أن " تكرر إجراءات نقل الملكية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والإستراتيجي المنصوص عليها في المادة 12 مكرر.

وعليه فإن المادة 29 تجعل لإتمام صيغة نقل الملكية بالنسبة للعمليات المصرح بإنها للمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي تحرير عقد إداري لنزع الملكية⁴.

وبهذا يكون المشرع في قانون المالية لسنة 2008 قد خالف المبدأ المقرر في قانون رقم 91-11، والذي يجعل عملية نزع الملكية تتم بموجب قرارات إدارية في كل مراحلها، باعتبارها امتياز من امتيازات السلطة العامة¹.

¹ القانون رقم رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر ج ج العدد 68، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013، المادة 37.

² المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 05-248، مرجع سابق،

³ القانون رقم 91-11 المرجع السابق المادة 29 مكرر مضافة بموجب القانون رقم 27-07-12 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر ج ج ، العدد 82، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2007، المادة 59.

⁴ أمينة طواولة، إجراءات نزع الملكية في عمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد وهران المجلد 07، العدد 1 مارس 2020، ص 220.

كما صدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 08-202 الذي يعدل المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93-186 وذلك بموجب المادة 02 منه، والتي تنص ".... بالنسبة لعمليات إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي، يصدر الوالي المؤهل إقليمياً قرار نزع ملكية الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة يتضمن نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحياة المنصوص عليها في المادة 10 مكرر² .

خلاصة الفصل الأول

نخلص من خلال هذا الفصل إلى أن نظام نزع الملكية للمنفعة العامة يمثل تجسيدا حياً لسمو المصلحة العامة على المصالح الفردية، ولكنه في الوقت ذاته ليس جبراً للملاك بدون قيود، بل هو آلية قانونية ذات طابع استثنائي بحت، لا يلجأ إليها إلا كخيار أخير للإدارة بعد استنفاد كافة المساعي الودية.

لقد أدرك المشرع الجزائري، لاسيما من خلال القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186، حساسية هذا الإجراء ومساسه المباشر بالحقوق الدستورية، فحرص على إحاطته بضمانات قوية وترسانة من الإجراءات الشكلية والموضوعية. وقد تجلّى ذلك بوضوح في المسار الإجرائي العادي الذي يبدأ بالتحقيق الإداري المسبق والتصريح بالمنفعة العامة، مروراً بقرار قابلية التنازل الذي يعكس قيمة التعويض العادل، وصولاً إلى قرار النزع النهائي وانتقال الملكية.

وفي المقابل، راعى المشرع ضرورة التوفيق بين البطء الإجرائي الذي قد يعرقل المشاريع الحيوية للدولة، وبين الحاجة الماسة للإنجاز السريع، فاستحدث آليات خاصة للحالات غير

¹ براهيمي سهام، مرجع سابق، ص 141

² المادة 02، القانون 08-202، مرجع سابق.

العادية، كحالات الاستعجال، والتسويات الودية، والعمليات المتعلقة بالبنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي، مع الإبقاء دائماً على ضمانات التعويض المسبق والعادل.

بالمحصلة، يتضح أن نجاح الإدارة في اكتساب العقارات للمصلحة العامة لا يتوقف فقط على وجود نصوص قانونية، بل يرتبط ارتباطاً وثيقاً بمدى التزامها الصارم بالتطبيق السليم لهذه الإجراءات المعقدة. وأي حيد أو تجاوز من طرف السلطة النازعة لهذه الضوابط، سيشكل تعدياً وتعسفاً يفتح الباب واسعاً أمام الأفراد للجوء إلى القضاء كحامٍ للشرعية، وهو ما يمهد لنا الطريق للانتقال إلى الفصل القادم للبحث في الإطار المنازعات لعملية نزع الملكية ودور القاضي في حماية حقوق المتضررين.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: دور القضاء في منازعات نزع الملكية وحقوق المالك اتجاه

الإدارة النازعة للملكية

إذا كان المشرع قد منح الإدارة امتيازاً استثنائياً يتمثل في سلطة نزع الملكية العقارية الخاصة لتحقيق المنفعة العامة، فإنه في المقابل لم يترك هذا الامتياز مطلقاً من كل قيد، بل أحاطه بضمانات قوية تكفل حماية حقوق الأفراد من أي تعسف أو انحراف في استعمال السلطة. ولعل من أهم هذه الضمانات الرقابة القضائية الفعّالة، التي تشكل صمام الأمان والملاذ الأخير للمواطن في مواجهة قرارات الإدارة.

إن إجراء نزع الملكية، نظراً لتعقيده وتعدد مراحلها التي تتدرج من التصريح بالمنفعة العمومية وصولاً إلى النزع النهائي، غالباً ما يفرز منازعات إدارية دقيقة تستدعي تدخل القاضي الإداري. هذا الأخير يجد نفسه أمام معادلة صعبة، تتمثل في ضرورة الموازنة بين تغليب المصلحة العامة لتسهيل إنجاز المشاريع التنموية، وبين حماية حق الملكية المكرس دستورياً وإقرار التعويض العادل لجبر الضرر.

بحيث خصصنا هذا الفصل لدراسة الآليات القضائية لحماية الملكية الخاصة والضمانات المادية المقررة للمالك، وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين رئيسيين:

المبحث الأول: سنسلط فيه الضوء على الدور المحوري للقضاء الإداري في منازعات نزع الملكية، من خلال دراسة آليات وحدود الرقابة القضائية (الواسعة والضيقة) الممارسة على قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وكذا الدعاوى اللاحقة المنصبة على قراري قابلية التنازل ونزع الملكية.

المبحث الثاني: سنخصصه لمعالجة الآثار المادية والقانونية المترتبة على عملية النزع، والمتمثلة أساساً في حقوق المالك تجاه الإدارة، وعلى رأسها حقه الدستوري في التعويض العادل (أساسه، قواعد تقديره، ومنازعاته)، إضافة إلى الضمانات اللاحقة كحقه في طلب نزع ما تبقى من العقار، أو استرجاعه في حال تخلف الإدارة عن إنجاز المشروع.

المبحث الأول: دور القضاء منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تتجسد رقابة القاء عبر اجراءات متسلسلة يبدأ من مراقبة القرار الابتدائي (قرار التصريح بالمنفعة العمومية)، حيث يمتد فحص القاضي ليشمل مشروعية هذا القرار بأركانه المختلفة (الاختصاص، الشكل، والغاية) للتحقق من وجود المنفعة العامة الحقيقية. ولا تتوقف سلطة القضاء عند هذا الحد، بل تمتد لتشمل المنازعات اللاحقة المترتبة عن عملية نزع الملكية، بدءاً من الرقابة على التحقيق الجزئي وقرار قابلية التنازل، وصولاً إلى دعوى إلغاء قرار النزع النهائي.

نتناول في المطلب الأول حدود وإجراءات الرقابة القضائية على قرار التصريح بالمنفعة العمومية (سواء الرقابة الواسعة أو الضيقة)، لنعالج في المطلب الثاني المنازعات اللاحقة والمتمثلة في دعاوى إلغاء قرار قابلية التنازل وقرار نزع الملكية النهائي.

المطلب الأول: الرقابة القضائية على قرار التصريح ومنازعاته اللاحقة

أخضع المشرع الرقابة قضائية دقيقة وصارمة لضمان عدم تجاوز الإدارة في استعمال سلطتها. وسنتناول في هذا المطلب طبيعة ونطاق هذه الرقابة، مقسمين إياها إلى رقابة واسعة تنصب على فحص مشروعية الأركان المقيدة للقرار (الاختصاص، الشكل، والغاية)، ورقابة ضيقة تركز على فحص جوهر وعنصر "المنفعة العمومية"، لنختتم بتوضيح الإجراءات الخاصة والآجال التي وضعها المشرع لتوجيه دعوى الإلغاء ضد هذا القرار، وكذا الآثار المباشرة المترتبة على الطعن فيه وعلى رأسها وقف التنفيذ.

الفرع الأول: الرقابة القضائية الواسعة والضيقة على قرار التصريح

من خلال هذا الفرع سنوضح الرقابة القضائية الواسعة على قرار التصريح، ثم الرقابة القضائية الضيقة، ثم موقف النظام القانوني الجزائري

أولاً: الرقابة القضائية الواسعة على قرار التصريح

يتمتع القضاء الإداري برقابة واسعة في مجال الشروط المقيدة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية وهي الاختصاص والشكل والغاية.¹

أ: الاختصاص

الاختصاص حجر الزاوية الذي يرتكز عليه القانون العام الحديث؛ حيث تمارس السلطات العامة في الدولة مهامها ضمن حدودٍ وضوابط رسمها الدستور²، أو القوانين، أو اللوائح التنظيمية. ويعود هذا التحديد الدقيق وتوزيع الصلاحيات إلى إعمال مبدأ "الفصل بين السلطات". وفي سياق القرارات الإدارية، تُعد مشروعية القرار رهينة بصوره عن الجهة المخولة قانوناً بإصداره، فإذا تجاوزت هذه الحدود، وُصِم القرار بعب "عدم الاختصاص"³. وفي هذا الصدد، يرى الفقيه "بونار" أن القرار يشوبه عيب عدم الاختصاص إذا اتخذته عون إداري غير العون الذي منحه القانون سلطة اتخاذ أصلاً⁴.

وعليه، يمكن تعريف عيب عدم الاختصاص بأنه افتقاد القدرة القانونية على مباشرة عمل معين أسنده المشرع لهيئة أو فرد آخر، مما يعد خرقاً صريحاً لقواعد الاختصاص في المجال الإداري⁵. ومن الناحية القانونية، يميز الفقه والقضاء بين صورتين لهذا العيب؛ فقد يكون عيباً بسيطاً يسهل تصحيحه، وقد يكون عيباً جسيماً يصل إلى حد "اغتصاب السلطة"، وهو ما يؤدي إلى انعدام القرار الإداري وفقدانه لأي أثر قانوني.

¹ ابوعوني خالد، منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أطروحة دكتوراه في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011، ص 56.

² بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 30.

³ بسبوني عبد الغني عبد الله، القضاء الإداري، ط الثانية، منشأ المعارف، الإسكندرية، 2006، ص 573.

⁴ بن شيخ لحسن آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية وسائل المشروعية، ط ثانية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 68.

⁵ بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2005، ص 164.

1- عدم الاختصاص المكاني

يتحدد النطاق الإقليمي لممارسة السلطة الإدارية وفقاً لقواعد الاختصاص المكاني؛ فبينما تباشر السلطات المركزية اختصاصاتها عبر كامل إقليم الدولة، تتقيد هيئات الإدارة المحلية (كالوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي) بحدود جغرافية صارمة رسمها القانون. ويترتب على تجاوز هذا النطاق بطلان القرارات الصادرة لعلّة شابتها بعيب عدم الاختصاص المكاني. وتتجلى صورة هذا العيب في مجال نزع الملكية بوضوح؛ كأن يصدر والي ولاية قراراً بالتصريح بالمنفعة العمومية يتعلق بعقارات تقع ضمن الإقليم الجغرافي لولاية أخرى، أو أن يصدر رئيس بلدية قراراً يمتد أثره القانوني إلى تراب بلدية مجاورة؛ مما يجعل هذه التصرفات مشوبة بعيب جوهري يمس مشروعية القرار الإداري¹.

2- عدم الاختصاص الزمني

يتعلق الاختصاص الزمني بالفترة التي يجوز فيها للإدارة ممارسة صلاحياته قانوناً، فإذا باشرت السلطة الإدارية مهامها خارج النطاق الزمني المحدد لها، فإن قراراتها توصف بأنها مشوبة بعيب عدم الاختصاص الزمني. وتتبلور هذه الحالة في الصور الآتية:

- صدور قرارات سابقة لأوانها: كأن يتخذ الموظف قراراً قبل صدور قرار تعيينه أو قبل سريان مفعول هذا التعيين رسمياً.

- صدور قرارات بعد انقضاء الصفة: وذلك عندما تتصرف السلطة الإدارية بعد انتهاء مدة انتدابها، أو بعد صدور قرار إنهاء مهامها، أو انقضاء الأجل القانوني المحدد لاتخاذ إجراء معين.

- مباشرة المهام قبل التنصيب الرسمي: كأن يصدر قرار التعيين لصالح سلطة إدارية معينة، لكنها تباشر إصدار القرارات قبل إتمام مراسيم التنصيب القانوني التي تمنحها صلاحية التوقيع الفعلي.

¹ بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم، سنة 2007، ص ص 327، 328.

وفي مجال نزع الملكية، يظهر هذا العيب جلياً إذا اتخذت الإدارة قراراً بعد فوات الآجال التي حددها قانون نزع الملكية لاتخاذ بعض الإجراءات الجوهرية، مما يجعل إجراءاتها عرضة للإبطال أمام القضاء الإداري".¹

ب: عيب الشكل والإجراءات

لا يكتمل بنيان المشروع للقرار الإداري بمجرد صدوره عن سلطة مختصة، بل يجب أن يفرغ هذا القرار في قالب الإجرائي والشكلي الذي رسمه المشرع². وعليه، يُعرّف عيب الشكل والإجراء بأنه إغفال القواعد الإجرائية أو الضوابط الشكلية المحددة قانوناً لإصدار القرار، سواء تم ذلك بإهمالها كلياً أو مخالفتها جزئياً³. وتكتسي الإجراءات الجوهرية أهمية بالغة لكونها شرعت أساساً لحماية حقوق وحرّيات الأفراد وضمان مصالحهم، وهو ما أكد عليه المشرع الجزائري في المادة 04 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، والتي جعلت من احترام هذه الشكليات ضماناً لا غنى عنها لصحة الإجراءات⁴.

ج: الرقابة على ركن الغاية في قرار التصريح

الغاية من إصدار القرار الإداري هي النتيجة النهائية التي يسعى مصدر القرار إلى تحقيقها، وهي بالنسبة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية إخراج مشروع معين إلى حيز الوجود، والإدارة حين تفصح عن إرادتها بإصدار قرار بتقدير المنفعة العامة لا يكون هذا الإفصاح منها إلى وسيلة لتحقيق غاية معينة وهي تحقيق النفع العام بإبراز مشروع معين وإخراجه إلى الوجود، وتقوم الإدارة بذلك مستهدفة المصلحة العامة وحدها⁵.

¹ بن شيخ لحسن أئ ملويا، مرجع سابق، ص 80.

² بوعمران عادل، مرجع سابق، ص 38.

³ الطماوي سليمان محمد، مرجع سابق، ص 638.

⁴ المرجع نفسه، ص 638.

⁵ بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 330.

ثانياً: الرقابة القضائية الضيقة

إن رقابة القضاء على قرار التصريح بالمنفعة العمومية لا تتوقف على الأركان السابقة فقط بل هي مرتبطة أيضاً بعنصر المنفعة العمومية، ولقد شهدت هاته الرقابة تطوراً تاريخياً وهو ما سيتم التطرق إليه من خلال التعرض إلى:

أ: الرقابة التقليدية

تُعد المنفعة العمومية حجر الزاوية والركيزة الأساسية التي تقوم عليها عملية نزع الملكية، فهي السبب القانوني والغاية الوحيدة التي تبرر لجوء الإدارة لهذا الإجراء الاستثنائي. ورغم أن تحديد طبيعة هذه المنفعة يقع في جوهر السلطة التقديرية للإدارة، إلا أنها ليست سلطة مطلقة، بل أخضعها المشرع والقضاء لرقابة تدريجية بدأت بما يُعرف بـ 'الرقابة التقليدية'. وفي هذا الطور، كانت الرقابة القضائية محدودة النطاق، حيث يكفي فيها القاضي بالتثبت من الوجود المادي للمنفعة العمومية دون التوسع في تقدير جديتها أو موازنتها بالأضرار الناجمة عن النزع، معتبراً أن الإدارة هي الأقدر على تقدير المصلحة العامة.¹

ب: حالات أعمال الرقابة التقليدية

ترجع فكرة الرقابة التقليدية لمجلس الدولة الفرنسي، حيث قصر رقابته على الشرعية الداخلية لقرارات نزع الملكية للمنفعة العامة عند فحص عيب انحراف السلطة رغم ما يكتنف إثباته من صعوبة، لذلك كانت توصف رقابة المجلس بأنها رقابة ضيقة وضعيفة.²

من أجل انجاز مشاريع تحقق مصلحة عمومية منشودة. وذلك يكون بموجب تشريعات نزع وإن رقابة القاضي الإداري على شرط المنفعة العامة، تختلف باختلاف وجود نص قانوني يبرر عملية النزع لتوافر المنفعة من عدمه، وفي كل الحالات فإن الرقابة غير فعالة لمحدودية

¹ خليف ياسمين، مرجع سابق، ص 74.

² إبراهيمي سهام، مرجع سابق، ص 140.

سلطة القاضي في التحري عن وجود المنفعة العامة، فرقابه ضيقة لا تتعدى التحقق من وجود هذه المنفعة.¹

ثالثا: موقف النظام القانوني الجزائري

خول المشرع الجزائري الإدارة النازعة للملكية سلطة تقدير المنفعة العمومية من خلال تفعيل آلية 'التحقيق المسبق'، مما يمنحها هامشاً واسعاً من السلطة التقديرية في تحديد جدوى المشروع وضرورته. وما يعزز من اتساع هذه السلطة هو ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 11/91، التي ربطت نزع الملكية بتنفيذ العمليات الناتجة عن أدوات التهيئة والتعمير؛ حيث تشمل إنجاز التجهيزات الجماعية والمنشآت الكبرى الرامية لتحقيق المخططات الوطنية والمحلية للتنمية.²

الفرع الثاني: إجراءات الطعن في قرار التصريح

يعد قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرار إداريا قابلا لطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة وفقا لإجراءات خاصة، إذن نظرا لبعض الخصوصيات التي يتميز بها الطعن في هذا القرار

أولا: شروط توجيه الطعن في قرار التصريح

إن الجهة القضائية المختصة نوعيا وطبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هي المحاكم الإدارية حيث نصت المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري صرفا فيه³

¹ غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 246.

² ابعوني خالد، مرجع سابق، ص 69.

³ غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 247.

اما الاختصاص الإقليمي فإن الاختصاص في الدعاوى الإدارية يكون للمحاكم التي تقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه وإن لم يكن له موطن معروف فيعود إلى المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم، طبقا للمادة 803 والمادة 37 و¹38.

ومن خلال المادة 10²، تقرر الجهات القضائية المختصة بنظر طعون البطلان في قرارات التصريح بالمنفعة العمومية وعليه:

يرجع الاختصاص إلى المحكمة الإدارية إذا كان قرار الإعلان عن المنفعة العمومية صادر من الوالي يرجع الاختصاص إلى مجلس الدولة إذا كان قرار إعلان المنفعة العمومية صادر عن جهة إدارية مركزية والمتمثل في قرار وزاري أو قرار وزاري مشترك.³

وقد فرض المشرع على القاضي التحقق من مسألة النشر والتبليغ للقرارات المطعون فيها لكل من المعنيين.

بالنسبة للطاعن طبقا لأحكام المادة 13 من القانون 13-22 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم يكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ويثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه فإن شرط الصفة والمصلحة من النظام العام...."⁴

وأضاف قانون إجراءات المدنية والإدارية أيضا وجوبية شرط المحامي: في القضاء الإداري بحيث لا يمكن رفع دعوى أمامه إلا عن طريق محامي معتمد لدى المجالس القضائية، أو محام معتمد لدى مجلس الدولة أمامه لقبول الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية أمام الجهات القضائية المختصة ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة يوقعها المحامي أما

¹ المادة 803 والمادة 37 و38 من قانون رقم 13-22 مؤرخ في 2022/07/12، يعدل ويتم القانون رقم 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 48، صادر في 2022/07/17.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93، المرجع السابق.

³ المادة 10 المرسوم التنفيذي رقم 186/93، مرجع سابق،

⁴ المادة 13 من ق،إ،ج،ج.

أمام مجلس الدولة أوجب أن يكون بعريضة موقعة من محام معتمد لدى محكمة العليا ومجلس الدولة.¹

ثانيا: آجال توجيه الطعن إلى القضاء المختص

لقد نصت المادة 1 و 2 من القانون 11 / 91 على ما يلي " يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا يقبل الطعن إي إذا قدم في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار ونشره".

ويجب على الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن وأن تصدر حكمها في أجل شهرين على الأقصى ابتداء من تاريخ الطعن، وقد جاءت المادة 13 ف 2 من القانون 11-91 المتعلق بنزع الملكية صراحة لتحديد لنا آجال الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

حيث جاء فيها ما يلي: " لا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ القرار أو نشره خلافا للأجل المنصوص عليه في الدعاوى الإدارية المحددة في المادة². 829

ثالثا: آثار الطعن في قرار التصريح

من آثار الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقف تنفيذ قرار التصريح وهو إجراء تحفظي يهدف الى وقف آثار القرار بالنسبة للمستقبل ال غاية الفصل في الموضوع ومن جهة ثانية صدور حكم في الدعوى على وجه الاستعجال.

¹ غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 248.

² المادة 13 ف 2، القانون رقم 11 / 91، مرجع سابق،

أ- وقف تنفيذ قرار التصريح

نصت المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على " لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة والإدارية تنفيذ القرار المتنازع فيه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك". وعليه فإن هذه المادة وضعت قاعدة عامة، غير أنها أوردت عليه استثناء.

لقد سائر المشرع هذه القاعدة العامة والتي قرررها في المادة¹ 833 التي تجعل الطعن بالإلغاء أمام القاضي الإداري لا يؤدي الى وقف تنفيذ القرار الإداري محل الطعن، غير أن المشرع ومن خلال المادة نفسها وضع استثناءات على هذه القاعدة تتمثل فيما يلي: .

- إما أن ينص القانون على خلاف القاعدة العامة.

- وأما يأمر القاضي بوقف التنفيذ على طلب الطرف المعني.

بالرجوع إلى المادة 13 الفقرة الأخيرة من قانون نزع الملكية 91-11، يلاحظ أنها تنص على أن رفعه الدعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية يؤدي مباشرة إلى وقف تنفيذ هذا الأخير وعليه فوقف التنفيذ في هذه الحالة يكون تلقائيا على مجرد الطعن بالإلغاء مصدره القانون مباشرة.

هذا الأخير يعفى صاحب المصلحة الذي يرفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أن يوجه طلبا قضائيا لوقف التنفيذ².

رابعا: صدور حكم في الدعوى على وجه الاستعجال

لقد قرر المشرع من خلال المادة 14 من قانون 91/11 تقصير آجال الفصل في دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وهذا نظرا للطابع الذي تتميز به هذه الدعوى حيث توقف تنفيذ القرار، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى ألزم المشرع القاضي الإداري

¹ المادة 833، من قانون رقم 13-22، مرجع سابق.

² القانون رقم 91-11 مرجع سابق،

في حال ما إذا نظر في الطعن الموجه ضد الحكم الصادر في الدرجة الأولى، أن يفصل في هذا الطعن في أجل خاص.

نلاحظ من المادة 2/14 أنها جاءت على صيغة العموم باستعمالها عبارة العموم " الطعون غير أن المشرع ضبط هذا العموم من خلال المادة 15 من القانون نفسه، حيث جعلت أن الحكم القضائي النهائي يعتبر حضوريا بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفاً في الخصام أم لا.

المطلب الثاني: المنازعات المترتبة على نزع الملكية

لا تتوقف الحماية القضائية لحق الملكية عند فحص قرار التصريح الابتدائي، بل تمتد لتتوافق كافة القرارات الإدارية اللاحقة التي تُمهّد لصدور القرار النهائي بانتزاع الملكية. فبعد الإقرار بوجود المنفعة العمومية، تلتزم الإدارة باتخاذ سلسلة من الإجراءات التنفيذية المعقدة نتطرق في الفرع الأول الى قرار قابلية التنازل، أما الفرع الثاني يتمثل في قرار نزع الملكية

الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار قابلية لتنازل

يقوم القاضي المختص بالدعوى بمراقبة مضمون قرار القابلية لتنازل في حد ذاته، وقبل ذلك يقوم بمراقبة الإجراءات السابقة لقرار قابلية، لتنازل بالإضافة إلى مسائل أخرى تتعلق بمشروعية هذا القرار.

أولاً: مراقبة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي

من خلال قانون رقم 91-11 والنصوص التطبيقية له مختلف الإجراءات التي يجب أن تتبعها الإدارة لتحديد الأملاك وهوية المالكين لها، وانطلاقاً من المادة 16، فإنه وطوال الفترة التي حددها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يتم تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها، ومن أجل ذلك يجري تحقيق يسمى "بالتحقيق الجزئي".¹

¹ ابعوني خالد، مرجع سابق، ص 176

ويسند التحقيق الجزئي، حسب الفترة الأولى من المادة 17، إلى المحافظ المحقق، يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم والمجالس القضائية ويكون ذلك بموجب قرار إداري من جهة مختصة تعيين المحافظ المحقق.

ولقد حددت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 93-186 الهدف المرجو من إجراء التحقيق والمتمثل في تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية تحديدا دقيقا وحضوريا وبكل الوسائل وكذا توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتهم والتحقق منهم عن طريق الوسائل القانونية المحددة.

وعلى العموم، يقصد بهذا التحقيق الوصول إلى هدفين أساسيين:

- إعطاء الملاك فرصة لإبداء ملاحظاتهم حول المشروع وحول استخدام الأراضي المعنية بنزع الملكية.

- الحصول على المعلومات الضرورية لتحديد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق التي تسمح بإعداد قرار قابلية التنازل عن الأملاك الخاصة بالمنفعة العمومية.

- تحديد الإجراءات الخاصة لتقدير قيمة التعويضات المستحقة قانونا.¹

أ- مراقبة القاضي لقرار تعيين المحافظ المحقق

من خلال قانون -91-11- الإطار العام الذي يعين فيه المحافظ المحقق، حيث وانطلاقا من الفقرة الثانية من المادة 17 يفهم بان المحافظ المحقق يعين بموجب قرار، غير أن الرسوم التنفيذية 93-186 وضح أكثر في المسألة، ذلك انه ومن خلال المادة 12 منه، يصدر الوالي وخلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية، قرارا بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم، وذلك قصد إنجاز التحقيق الجزئي.

¹ باية سكاكني، دور القضاء الإداري بين المتقاضي والإدارة، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2006، ص41.

وعليه يلاحظ أن النظام القانوني الجزائري يسند عملية التحقيق الجزئي إلى محافظ محقق واحد، في حين أن النظام القانوني الفرنسي يسند هذه المهمة إلى محافظ محقق ا وإلى لجنة للتحقيق، ويتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن الوالي Arête préfectorale¹.

ب- مراقبة القاضي لأعمال المحافظ المحقق

بالرجوع إلى قانون -91-11- نرى انه لا يتكلم عن مباشرة المحافظ المحقق لأعمال التحقيق، بل نص فقط على نتائج التحقيق الجزئي، غير أنه وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 93-186 يتبين انه فصل في أعمال المحافظ المحقق² وذلك في المواد من 15 إلى 22 منه، وعلى العموم، فان المهمة الأساسية للمحافظ المحقق تتمثل في إعداد مخطط جزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق الآخرين.³

ثانيا: الإلغاء لعدم مشروعية قرار قابلية التنازل في حد ذاته

ففي هذه الحالة لا تؤسس دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل على عدم احترام الإجراءات السابقة لصدور هذا القرار، وإنما تؤسس على عدم مشروعية هذا القرار في حد ذاته.

أ-مراقبة القاضي لمسالة الاختصاص

إن أهم مسالة يراقبها قاضي الإلغاء هي ما إن كان القرار الإداري صادر عن جهة مختصة موضوعيا وزمنيا ومكانيا، وفي هذا الصدد يراقب القاضي ما إن كان قرار قابلية التنازل صادرا عن جهة مختصة.⁴

¹ بعوني خالد، مرجع سابق، ص ص 176-181.

² بعوني خالد، مرجع سابق، ص 181.

³ خليل بوضنوبر، محاضرات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2013-2014، ص 57.

⁴ المرجع نفسه، ص 58.

ب- مراقبة القاضي لمحتوى قرار قابلية التنازل

ألزم المشرع من خلال قانون 91-11 أن يشتمل قرار قابلية التنازل وتحت طائلة البطلان على محتوى معين وهذا ما يظهر من خلال المادة ¹.

ويلاحظ من خلال هذه المادة، أنه يجب على الإدارة نازعة الملكية أن تصدر قرار قابلية التنازل متضمنا عناصر جوهرية يترتب على مخالفتها إلغاء القرار في حال ما إذا رفعت الدعوى إلى القاضي المختص.

وعليه فإن قاضي الإلغاء، وفي حال ما إذا رفعت إليه الدعوى، يراقب ما إن كان قرار قابلية التنازل صادرا عن جهة مختصة، وما إذا كان يشمل البيانات الإلزامية التي اشترطها القانون وما إذا تم إعلانه قانونا لذوي الشأن ².

ج- مراقبة القاضي لتبليغ قرار قابلية التنازل

بالرجوع إلى الفقرة الأولى من المادة 25 من قانون 91-11 يلاحظ أنها تنص: "يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين" ³.

فاشترطت هذه المادة أن تقوم السلطة نازعة الملكية بتبليغ قرار قابلية التنازل إلى الملاك وأصحاب الحقوق العينية المعنيين وحتى المنتفعين من العقارات المعنية، وهذا عكس القرارات السابقة عن صدور هذا القرار كقرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار تعيين المحافظ المحقق، والتي ألزم المشرع الجزائري بشأنها الإعلان المتعدد بالنشر والتبليغ وحتى التعليق ⁴.

¹ المادة 24، القانون رقم 91-11، مرجع سابق،

² بعوني خالد، مرجع سابق، ص 189.

³ المادة 24 لقانون رقم 91-11، مرجع سابق،.

⁴ باية سكاكني، مرجع سابق، ص 50.

الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار نزع الملكية

في حالة رفع دعوى الإلغاء إلى القاضي الإداري بخصوص قرار نزع الملكية فإنه يقوم ببسط رقابته على توفر إحدى الحالات لتحرير قرار نزع الملكية، كما يراقب القاضي أيضا مسألة الجهة المختصة بإصدار القرار.

أولاً: الرقابة القضائية على حالات قرارات نزع الملكية

لقد حددت المادة 29 من قانون 91-11 حالات تحرير قرار نزع الملكية على سبيل الحصر، إذ لا يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تصدر قرار نزع الملكية في غير هذه الحالات هذا من ناحية، ومن أخرى حددت المادة 29 مكرر حالة خاصة لتحرير قرار نزع الملكية، وذلك في إطار مشاريع إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي¹.

أ- الحالة الأولى: حصول اتفاق بالتراضي

قد يبلغ الإدارة بالمبلغ الذي يطلبه خلال 15 يوما من تبليغ قرار قابلية التنازل، فتقبل الإدارة بهذا المبلغ مما يؤدي إلى الاتفاق بالتراضي بين صاحب العقار أو الحق العيني العقاري والإدارة نازعة الملكية وبالنتيجة تحرر هذه الخيرة قرار نزع الملكية والتساؤل هنا هل من الضروري إصدار هذا القرار لأن الاتفاق قد يكفي إذا تم إشهاره².

ب- الحالة الثانية: إذا لم يقدم أي طعن خلال مدة شهر

نصت المادة 26 " يرفع الطرف الطالب الدعوى أمام الجهات المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل إتفاق بالتراضي"³.

¹ المادة 29، لقانون رقم 91-11، مرجع سابق،

² بعوني خالد، مرجع سابق، ص 202.

³ لقانون رقم 91-11، مرجع سابق، المادة 26.

ج- الحالة الثالثة: صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية

يتوقف إصدار قرار نزع الملكية على مآل النزاع القضائي؛ فإذا صدر حكم نهائي يقر بمشروعية الإجراءات، باشرت الإدارة عملية نقل الملكية. أما إذا كان الحكم غير نهائي، فلا يصح اتخاذه سنداً للتنفيذ. وفي حال قضي بعدم مشروعية الإجراءات، يمتنع على السلطة النازعة إصدار القرار، ويعد صدوره في هذه الحالة عملاً غير مشروع واجب الإلغاء.¹

د- الحالة الخاصة: إصدار قرار النزع مباشرة بعد الدخول في الحيازة

"نظمت المادة 26 حالة استثنائية تتعلق بمشاريع البنية التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي؛ فبمجرد صدور المرسوم التنفيذي للمنفعة العمومية وقرار قابلية التنازل الذي يحدد قيمة التعويض، يقوم الوالي بإيداع هذا المبلغ لدى الخزينة العمومية. ويترتب على هذا الإيداع صدور قرار نزع الملكية مباشرة بعد مباشرة إجراءات الحيازة الفورية، مما يسمح بنقل الملكية للإدارة بالتوازي مع ضمان الحق المالي للمنزوع منهم ملكيتهم".²

ثانياً: مراقبة القاضي لمسألة الاختصاص

لم يحدد قانون 91-11 الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار نزع الملكية، غير أن المرسوم التنفيذي 93-186 تكفل بتحديد هذه الجهة، حيث أنه إذا توفرت حالة من حالات إصدار قرار نزع الملكية يصدر الوالي قرار نزع الملكية.³

ثالثاً: مراقبة القاضي لتبليغ قرار نزع الملكية

أوجبت المادة 30 من قانون نزع الملكية تبليغ القرار الإداري بنزع الملكية إلى كل من المنزوع منه ملكيته والمستفيد، مع إخضاعه لشكليات التحويل العقاري (الشهر العقاري)، وهو الإجراء الذي يترتب عليه إلزامية إخلاء الأماكن.

¹ بعوني خالد، مرجع سابق، ص 203.

² باية سكاكني، مرجع سابق، ص 51.

³ بعوني خالد، مرجع سابق، ص 210.

ومن منظور نقدي لتعزيز الضمانات الحمائية لحق الملكية، يُقترح أن يربط المشرع صحة هذا التبليغ بجزاء البطلان؛ فأقرار التبليغ كشرط جوهرى تحت طائلة البطلان من شأنه تمكين القضاء الإداري من بسط رقابة صارمة على الإجراءات، وتحفيز الإدارة على الإسراع في التبليغ لضمان نفاذ القرار وتحقيق المنفعة العمومية المرجوة من المشروع في آجالها.¹

وبالرجوع إلى المرسوم 93-186 يلاحظ أنه ينص من خلال مادته 41 على نشر قرار النزع في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية، بالإضافة إلى تبليغه، وهذا يشكل خروجاً على ما حدده قانون 91-11 والذي ينص على التبليغ دون النشر، إلا أنه لم يجعل النشر والتبليغ تحت طائلة البطلان.²

المبحث الثاني: حقوق المالك اتجاه الإدارة نازعة للملكية

أحاطه المشرع الجزائري بجملة من الضمانات التي تشكل في جوهرها حقوقاً للمالك في مواجهة سلطة الإدارة. وتهدف هذه الحقوق إلى تحقيق توازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، وتتمحور أساساً حول الحق في الحصول على تعويض عادل، بالإضافة إلى حقوق قانونية أخرى تترتب قبل وبعد إتمام عملية النزع، وهو ما نتطرق له من خلال المطالبين التاليين.

المطلب الأول: أساس التعويض ونطاقه

يمثل التعويض الركن الجوهري في عملية نزع الملكية، فلا نزع بلا تعويض قبلي وعادل. وتتولى إدارة الأملاك الوطنية تقييم الأضرار الناجمة عن هذا الإجراء وفق معايير قانونية وضوابط محددة تهدف إلى جبر الضرر المادي والمعنوي للمتضرر، مع إتاحة الفرصة للمنازعة في هذا التقدير أمام القضاء.

¹ باية سكاكني، مرجع سابق، ص 53.

² بعوني خالد، مرجع سابق، ص 205.

الفرع الأول: أساس التعويض ونطاقه

يستند التعويض في نزع الملكية إلى فكرة جبر الضرر الفعلي المترتب عن فقدان الملكية. ولكي يستحق المالك هذا التعويض، لا بد من توافر شروط معينة في الضرر ذاته، كما يخضع تقدير هذا التعويض لقواعد إجرائية وموضوعية صارمة تضمن شفافية العملية وعدم المساس بالمال العام أو حقوق الأفراد.¹

أولاً: شروط الضرر الواجب التعويض وقواعد تقديره

وتعتمد مصلحة الأملاك الوطنية في تقديرها لهذه القيمة التاريخ الذي يتم فيه إجراء التقييم الفعلي كمرجع زمني أساسي، غير أن المشرع وتحصيناً للمال العام من التلاعب، استبعد من هذا التقدير أي تحسينات أو معاملات تجارية تُبرم بهدف رفع قيمة التعويض بطرق صورية أو تدليسية، مؤكداً على ضرورة أن يعكس التعويض الحالة الواقعية للعقار دون زيادات مفتعلة.

ولكي يكون الضرر الناتج عن نزع الملكية منتجاً لإثارة، يتعين على إدارة الأملاك الوطنية وكذا القاضي إذا ما عرض النزاع عليه عند تقدير التعويض عن نزع الملكية التأكد من توافر شروط معينة في الضرر الذي أصاب المالك أو صاحب الحق العيني جراء نزع الملكية.²

أ: الضرر المادي

إذا كانت المسؤولية الموضوعية طبقاً للقواعد العامة تقوم على الضرر مادياً كان أو معنوياً، فإن الأمر يختلف عنه في نزع الملكية، في التعويض لا يكون إلا على الضرر المادي الوارد على حق قانوني³ ومن ثم فلا يعوض على بناء فوضوي مثلاً.

¹ إيمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 2، 2016، ص 256.

² مرجع نفسه، ص 257.

³ عزت صديق طنبوس، مرجع سابق، ص 76

والمقصود بالضرر المادي أن تؤدي الأشغال العامة المراد إنجازها إلى إتلاف العقار كله أو جزء منه، أو الملكية إخلال بالمصلحة المادية للضرر وتكون ذات قيمة مالية، ويعتبر الضرر ماديا إذا أدت إجراءات نزع إلى إنقاص القيمة الاقتصادية للعقار، كإتلاف ثماره أو ملحقاته أو فقدان حق الإيجار، فكل هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص¹.

كما يمكن التعويض عن الضرر المعنوي، وذلك بصفة استثنائية ويكون ذلك خاصة جراء عملية نزع الملكية إن لم تحترم الإجراءات المنصوص عليها في القانون أي تمت العملية في إطار إجراءات غير شرعية كالشروع الفوري في البناء دون إبلاغ المالك بأن أملاكهم قد انتزعت من أجل المنفعة العمومية.²

ب: الضرر المباشر

ينص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 32 من المرسوم التنفيذي 93/186 إلى أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، أي يجب أن يكون الضرر المطالب بالتعويض عنه، مترتب عن إجراءات عملية النزع من أجل المنفعة العمومية بمعنى أنه يجب أن توجد علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر، فإذا كان الضرر تحقق بطريقة غير مباشرة فلا يجوز التعويض عنه³. كأن يكون مثلا العقار محل النزاع مؤجرا للغير ويدر على مالكه ريعا شهريا، فتنتسب عملية نزع الملكية في انقضاء العلاقة الإيجارية بقوة القانون ويفقد المالك هذا الريع⁴. أما إذا كان سبب الضرر لا يرجع إلى عملية نزع الملكية فلا يكون قابلا للتعويض، ومن قبيل الأضرار غير المباشرة ترك المستأجر للعين المنزوعة ملكيتها قبل اتخاذ إجراءات نزع الملكية، فلا يجوز للمالك المطالبة بتعويضه عن ذلك.

¹ سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري بين الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دارالفكر العربي، مصر، 1977، ص 277.

² أحمد رحمان، مرجع سابق، ص 53.

³ سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق ص 162.

⁴ المرجع نفسه، ص 170.

ت: الضرر المؤكد

والمقصود أن يكون الضرر قد وقع بحيث تكون مظاهره التي توفره معطيات تقويمه موجودة، فلا يمكن التعويض عن الضرر المفترض الذي لم يقع بعد أو ما يسمى بالضرر الاحتمالي فهذا الضرر الأخير لا يمكن تحديده على وجه الدقة¹.

غير أنه يمكن التعويض عن ضرر لم يقع في الحين طالما أن وقوعه في المستقبل مؤكد، بشرط أن يكون قابلاً للتقييم في الحال، فهذا يعد ضرراً مستقبلاً فهو وإن كان غير حال، إلا أنه مؤكد ويمكن تحديده على وجه الدقة، ومثاله نزع ملكية أرض زراعية وسيتم نقل الملكية قبل نضج المحصول القائم، وبالتالي فإن إزالة المحصول قبل تمام نضجه ضرر مستقبلي الوقوع².

ث: سلامة المركز القانوني للمتضرر

لا يعد متضرراً من نزع الملكية إلا أن المالك أو صاحب الحق العيني التبعية بطريقة قانونية ومشروعة، كأن يكون قد اكتسب الملكية بالإرث الهبة، الوصية أو الشراء، ولا يمكن لصاحب محل يمارس تجارة ممنوعة قانوناً كبيع المخدرات أن يطالب بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب نزع الملكية، والشخص الذي بني عقاراً دون رخصة لا يحق له المطالبة بالتعويض إذا نزع ملكية ذلك العقار ولا تعوضه الجهة نازعة الملكية إلا على قيمة الأرض لأن البناء مخالف لقواعد وأدوات التعمير المتعلقة بالبناء، ولأن قانون التهيئة والتعمير يعاقب

¹ سعيد مقدم، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة 1992، ص 35.

² المرجع نفسه، ص 36.

المخالف الذي يشيد بناية دون رخصة لهدم تلك البناية وكذا الحائز¹ لأرض مملوكة للدولة، فالمقرر قانوناً في هذه الحالة أن أموال الدولة لا يجوز الحجز عليها أو تملكها بالتقادم².

ثانياً: قواعد تقدير التعويض

لقد كلفت المادة 20 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مديرية الأملاك الوطنية بإعداد تقرير يتضمن تقدير التعويض المستحق عن الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني، جراء نزع ملكيته، ولهذا الغرض تم إنشاء مصلحة خاصة بالتقييم تسمى "مصلحة التقييمات والخبرات العقارية" على مستوى كل مديرية ولأئمة للأملاك الوطنية مهمتها إعداد تقرير مفصل عن تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها. وبغرض إنجاز هذه المصلحة لمهامها فهي تستعين بالتحقيق الجزئي الذي ينجزه المحافظ المحقق، وكذا نتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة إدارة أملاك الدولة اللذان يوفران لها جميع المعلومات الضرورية لتقدير التعويض المستحق³.

ويعتبر تقدير التعويض من المسائل المهمة جداً في نزع الملكية، حيث تنص المادة 21 من قانون 91/11 في فقرتها الثانية على أنه يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك⁴.

ثالثاً: الاتفاق الودي على تقدير التعويض

أشارت المادتين 26 و 29 من القانون 91/11 إلى الاتفاق الودي لكن دون أن تحدد شكله أو آثاره، والاتفاق الودي على التنازل يجعل الإدارة في غنى عن متابعة إجراءات نزع الملكية غير أنه لا يمتد إلى التعويض، فيمكن للمنزوعة ملكيته الذي قبل التنازل عن ملكيته أن

¹ المواد 50-52 و 78 من القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 2004

² لمواد 689-827 من الأمر 75/58، المتضمن القانون المدني وكذلك الملف رقم 73271 الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ 21 أكتوبر، المجلة القضائية، قسم المستندات للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 1992، ص 143.

³ أحمد رحمانى، مرجع سابق، ص 57.

⁴ لقانون رقم 91-11، مرجع سابق، المادة 21.

يطرح مسألة التعويض على القضاء لعله ينصفه أكثر، كما أن حرية الإدارة في التقدير مقيدة تخضع لرقابة القضاء¹.

رابعاً: إجراءات تحديد التعويض

يمكن حصر إجراءات تحديد التعويض في ثلاث مراحل وهي:

أ- **مرحلة تحضيرية:** نصت عليها المادة 16 من قانون 91/11 والتي أشارت إلى التحقيق الجزئي ويكون موضوعه تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، وأسندت هذه المهمة للمحافظ المحقق الذي هو خبير عقاري لدى المحاكم².

ب- **مرحلة تقييمية:** تختص إدارة الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الإدارة نازعة الملكية وتحويل الملف لها والذي يجب أن يحتوي على قرار التصريح بالمنفعة العامة والتصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من القانون رقم 91/11. ويتم تقدير القيمة الحقيقية بالرجوع إلى تصريحات المكلفين بالضريبة من الذين نزعت ملكيتهم أو حقهم وكذلك التقديرات النهائية لإدارة الضرائب³.

أما عن تقدير قيمة الاستعمال فيعتد بالاستعمال الثابت مدة عام قبل فتح التحقيق⁴

¹ لقانون رقم 91-11، مرجع سابق ، المادة 29 و26.

² المادة 17 من قانون 11.91

³ ص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 186/93 التي تنص: "تراعي القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة والتقديرات الإدارية التي تغدو نهائية بموجب القوانين الجبائية ، وفقاً للتنظيم الخاص بالأملاك الوطنية المعمول به وذلك لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين والتجار والصناعيين والحرفيين

⁴ المادتين 30 و 38 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، مرجع سابق.

ولا يعقد عند التقييم بوقت سابق أو وقت لاحق وإنما بوقت التقييم، وتبدو أهمية وقت التقييم في الهزات الاجتماعية والاقتصادية التي قد تعصف بالمجتمع وتتنقص من قيمة الأملاك مؤقتاً.¹

ج- مرحلة تقريرية: تنتهي الإجراءات الإدارية بإعداد مصلحة الأملاك الوطنية لمحضر تقييم نهائي، يتم فيه تقدير التعويضات الأساسية بناءً على سعر المتر المربع السائد للعقارات المماثلة، بينما تُقدر التعويضات التكميلية الأخرى على أساس القيمة النفعية للأملاك. وعقب ذلك، تلتزم الإدارة بوضع مبلغ التعويض المقدر تحت تصرف أصحاب الحقوق خلال أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً.

وفي حال رفض المعنيين استلام مبلغ التعويض أو تعذر ذلك، تُلزم الإدارة بإيداعه لدى صندوق الودائع بالخرينة العمومية للولاية، ليظل متاحاً لهم عند الاقتضاء، وهو الإجراء الذي يبرئ ذمة الإدارة ويسمح لها باستكمال إجراءات الحيابة ونقل الملكية قانوناً.²

ولقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على تبليغ قرار القابلية للتنازل وتمكين المعنيين من إبداء رأيهم في التعويض المعروض عليهم من قبل الإدارة وذلك خلال 15 يوماً.³ ولقد أعطى القانون رقم 91/11 للمنزوعة ملكيته حق رفض التقييم وحق اقتراح التعويض وحق رفع الدعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم لمصالح أملاك الدولة بعد رفض الهيئة الإدارية المقترح المتعلق بالتعويض.⁴

الفرع الثاني: نطاق التعويض

نصت المادة 27 من القانون رقم 91/11 على ايداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 منه حيث تنص في

¹ وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 91.

² باية سكاكني، مرجع سابق، ص 60.

³ المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، مرجع سابق.

⁴ المادتين 38 و39 مرجع نفسه.

فقرتها الثانية على إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي، ماعدا هذا فإن القانون لم يحدد كيفية دفع التعويض والوثائق التي تبرر الدفع ولا شروط السحب.¹

أولاً: الدفع النقدي للتعويض

يتحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها، وذلك لعدة اعتبارات أهمها: إمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية إلى نقود لأن النقود تشكل قيمة مقابلة لكل الأملاك العقارية وبها يمكن إعادة تكوين الأملاك من جديد كما أنها تسهل العملية على نازع الملكية والخزينة العامة، إضافة إلى صعوبة التعويض العيني، لأنه في أغلب الأحيان تتوفر لدى نازع الملكية عقارا مماثلا مما يؤدي من الناحية العملية إلى استحالة عملية نزع الملكية.² من نص المادة 24³ من القانون رقم 11/91 "

كما تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93/186 على أنه تحدد التعويضات نقدا بالعملة الوطنية....".

والنتيجة المترتبة عن تدخل المشرع لتحديد المبدأ الذي يتم على أساسه التعويض هو أنه ليس من حق القاضي أن يقرر من تلقاء نفسه اللجوء إلى تحديد صيغة مخالفة للتعويض النقدي ولا سيما منها التعويض العيني.⁴

صحيح أن التعويض النقدي يشكل مبدأ عاما للتعويض في نزع الملكية لكن هذا لا يعني أن هذا المبدأ من النظام العام، إذ يجوز دائما في إطار الاتفاقات الودية بين نازع الملكية والمالك

¹ القانون رقم 11/91، مرجع سابق.

² باية سكاكني، مرجع سابق، ص 61.

³ المادة 24 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق، على أن يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك، وقاعدة حسابه.

⁴ زغداوي، مرجع سابق ص 190.

الأصلي للعقار المنزوعة ملكيته التفاوض على شكل التعويض، كما أن مبدأ التعويض النقدي لا يؤدي إلى استبعاد الطرق الأخرى للتعويض لا سيما التعويض العيني¹.

ثانيا: الدفع العيني للتعويض

يعتبر التعويض العيني من الوسائل التي تستعملها الإدارة عند نزع الملكية وهو ما تؤكدته الفقرة الثانية من المادة 25² من القانون رقم 11/91، وحسب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 سنتناول فيما يلي شروط التعويض العيني ثم التعويض تكاليف إعادة التنصيب في المحل البديل وأخيرا حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي³.

أ- شروط التعويض العيني

يستفاد من نص المادتين 25 و34 السابقتين أن اقتراح التعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة أو من المنزوع ملكيته، ويستخلص أيضا أن السلطة التقديرية في ذلك تبقى للإدارة فهي غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني، كما أن التعويض العيني قد لا يغطي الضرر كاملا فيلجأ إلى تكملته عن طريق التعويض النقدي.

ولقد حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93/186 الأشخاص المستحقين للتعويض العيني وهم مستأجري المحلات السكنية والمهنية أو شاغليها، والتجار والحرفيين والصناعيين. ولقد حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93/186 شرطا واحدا وهو أن تكون المحلات المعوض بما بديلة للمحلات المنزوعة.

¹ بابة سكاكني، مرجع سابق، ص62.

² المادة 25 من القانون رقم 11/91 التي تنص على ما يلي " ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي.

³ المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 على ما يلي: "تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقدا، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة، ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الإنتفاع زيادة عن تعويض الرحيل".

ب-تعويض تكاليف إعادة التنصيب في المحل البديل

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 في فقرتها الثانية على ما يلي: "ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويضا عن حرمانه من الإنتفاع زيادة عن تعويض إعادة الرحيل".
فالتعويض يشمل ما لحق التاجر من خسارة وما فاتته من ربح أثناء إعادة التنصيب.

ت-حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي

لقد تضمن القانون 11/91 لنزع الملكية حالتين للتعويض العيني وهما: حالة عامة وأخرى خاصة.

1: الحالة العامة للتعويض العيني

أقر المشرع الجزائري مبدأ التعويض العيني كبديل اختياري للتعويض النقدي، وذلك بموجب المادة 25 فقرة 2 من القانون رقم 91-11، التي نصت على إمكانية إرفاق قرار نزع الملكية باقتراح تعويض عيني يحل محل المقابل النقدي المنصوص عليه في المادة 24¹. وقد فصل المرسوم التنفيذي رقم 93-186 في المادة 34 منه كيفية تجسيد هذا البديل؛ فبينما يظل الأصل هو تقدير التعويضات نقداً وبالعملة الوطنية، أجاز للسلطة النازعة تقديم حلول عينية تهدف إلى جبر الضرر بصفة مباشرة، لاسيما من خلال إعادة إسكان شاغلي المحلات السكنية والمهنية، أو عرض محلات بديلة معادلة لفائدة التجار والحرفيين والصناعيين المنزوع ملكيتهم، ضماناً لاستمرارية نشاطهم واستقرار مراكزهم القانونية والاجتماعية.

فاقتراح التعويض العيني يخضع للسلطة التقديرية للجهة التي أوكل إليها القانون نزع الملكية كلما سمحت الظروف بذلك في مجال العقارات المخصصة للنشاطات التجارية والصناعية والحرفية.

¹ المادة 24 من القانون رقم 91/11 يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها ، ويبين في كل حالة ، تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية ، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي ، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه."

2: الحالة الخاصة للتعويض العيني

وهي تتعلق بإعادة تشكيل الأملاك حيث من نص المادة¹ 31 ان هذه الحالة تهدف إلى معالجة الأوضاع الناتجة عن إنجاز العمليات أو الأشغال العمومية ذات الأهمية الوطنية كشف الطرقات السريعة أو بناء المطارات الكبرى والسدود التي قد تتسبب في تشتيت السكان مساسها بشكل جوهري بحدود وهياكل الملكيات الفلاحية، وهو ما يتطلب معالجتها عن طريق أحكام تشريعية خاصة، وحسب منظور المادة 31 من القانون رقم 91/11 تلتزم نازعة الملكية من حيث المبدأ بالمساهمة وبأشكال مختلفة في هذه العملية بمساهمات مالية وغيرها.²

ثالثاً: إيداع التعويض في الخزينة

تنص المادة 27 من قانون 91/11 على أنه يودع مبلغ التعويض الممنوع للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار القابلية للتنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة 35 من القانون رقم 91/11.³

ويستفاد من عبارة "الهيئة المختصة" أن الجهة النازعة للملكية ليست هي التي تقوم بدفع التعويض، ويستفاد أيضاً أن إيداع مبلغ التعويض إجباري في كل الحالات.

وهنا كحالة واحدة أين يجوز فيها إيداع التعويض في خزينة الولاية وهي الحالة التي لا تتحدد فيها هوية مالكي العقارات المنزوعة، في هذه الحالة فقط يودع التعويض في خزينة الولاية التي تقع فيها هذه العقارات لتبقى مودعة ومحفوظة في انتظار مستحقها طيلة 15 سنة.⁴

¹ المادة 31 من القانون رقم 11/91 على ما يلي: "إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجز عنه تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع إنجازه، يجب أن تحدد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شروط ضم الملكيات المعنية".

² وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 100

³ المادة 27 و 35، من القانون رقم 11/91، مرجع سابق.

⁴ بابة سكاكني، مرجع سابق، ص 63.

رابعاً: عوارض دفع التعويض

وهو ما يطرأ من جديد قبل أو بعد إيداع المبلغ، فقد يتحدد المبلغ نهائياً وتتأخر الإدارة في دفعه أو إيداعه، وقد يطرأ اعتراض الغير على دفع التعويض فتضطر الإدارة للإمتناع عن الدفع جزئياً أو كلياً.

أ- التأخر في دفع التعويض

إن التأخر في دفع التعويض الذي أصبح تقديره نهائياً¹. يرتب قطعاً مسؤولية الإدارة نازعة الملكية، هذه المسؤولية يمكن وضعها في إطار القواعد العامة.

ولما كان نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر مساساً خطيراً بحقوق الأفراد إذا لم يكن مضموناً ومسبقاً بتعويض، فقد نص على التعويض القبلي العادل والمنصف الدستور الجزائري في المادة 20 منه، فإن هذا التعويض القبلي يصبح بدون معنى إذا لم يبادر المشرع بإصدار مرسوم تطبيقي يحدد آليات دفع التعويض والعقوبات المالية التي تلحق الإدارة من جراء التأخر في دفعه وهو بقدر ما ينصف الأفراد المنزوعة ملكيتهم يقوي مصداقية الإدارة والدولة تجاههم².

ب- إعادة تقييم التعويض

لم يفرض القانون الجزائري على الإدارة مدة معنية لحيازة الأملاك والحقوق المنزوعة لكنه حدد المدة التي يجب أن يتم خلالها إنجاز نزع الملكية التي لا تتجاوز 4 سنوات، ومدة إنجاز الملكية ليست هي نفس المدة التي يتم إنجازها دفع التعويض أو إيداعه الخزينة.

فحق المطالبة بإعادة التقييم عند عدم دفع التعويض في أجل معين هو حق المنزوعة ملكيته فقط وليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا انخفضت القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات والحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض، ولم يتعرض المشرع الجزائري إلى تنظيم هذه الحالة،

¹ التقدير النهائي للتعويض يصبح نهائياً بغوات مدة الطعن في القرار طبقاً للمادة 26 من قانون رقم 91/11، يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي.

² وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 105.

وهذا ما يدفع الإدارة ليس فقط إلى التعسف في عدم دفع التعويض، وفي المدة التي تراها كما أنه أغلق الباب أمام طلب المراجعة أصلاً وذلك بمجرد سح مقدار التعويض الشامل للأموال المنزوعة.¹

خامساً: المنازعات المتعلقة بالتعويض

لا يعد مبلغ التعويض الممنوح للمنزوع منهم ملكيتهم نهائياً، بل هو قابل للطعن القضائي شريطة استيفاء المتضرر لثلاثة شروط تراكمية حددها المشرع:

انعدام الاتفاق الودي: فشل الإدارة والمالك في الوصول إلى صيغة توافقية بسبب عدم الرضا عن القيمة المقدرة، أو إغفال التقييم لبعض الحقوق والمشتملات.

الإفصاح عن المبلغ المطلوب: وجوب تقديم الطاعن لمطالبه المالية المقابلة خلال أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ تبليغه بقرار قابلية التنازل.²

احترام ميعاد رفع الدعوى: ضرورة إيداع عريضة الطعن خلال شهر واحد من تاريخ التبليغ³، وهو ميعاد قصير يمليه الطابع الاستعجالي لإجراءات نزع الملكية.

ومن الناحية القانونية، يندرج هذا الطعن ضمن اختصاص القضاء الكامل وليس قضاء الإلغاء، إذ لا يستهدف المدعي إلغاء القرار الإداري في حد ذاته، بل يرمي إلى تعديل آثاره المالية بزيادة قيمة التعويض. وفي هذا الإطار، يتمتع القاضي الإداري بسلطة تقديرية واسعة في البت في الطلبات، وغالباً ما يلجأ إلى الخبرة القضائية كإجراء للتحقيق لتحديد القيمة الحقيقية والعادلة للعقار.⁴

¹ باية سكاكني، مرجع سابق، ص 64.

² المادة 38/3 من المرسوم التنفيذي 186/93، مرجع سابق.

³ المادة 39 مرجع نفسه.

⁴ ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، عدد 03، سنة 2003.

المطلب الثاني: حقوق المالك بعد نزع الملكية

إن هذه الحماية القانونية البعدية في فرض ضمانات موضوعية وإجرائية تهدف إلى جبر الأضرار اللاحقة، وأي انحراف أو تقاعس من جانب الإدارة في تخصيص العقار للمنفعة العامة من جهة أخرى. سنعالج هذا المطلب دراسة الموضوع من خلال فرعين أساسيين:

الفرع الأول الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل، ثم الفرع الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار.

الفرع الأول: الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

عالجت المادة 22 من القانون رقم 91-11 حالة النزع الجزئي للملكية، حيث منحت المالك الحق في طلب استيلاء الإدارة على الجزء المتبقي غير المستعمل إذا صار غير ذي نفع له. كما أقرت المادة مبدأً تعويضياً جوهرياً يقضي بوجوب تغطية 'نقصان القيمة' الذي يلحق بالأجزاء غير المنزوعة نتيجة عملية النزع. ومع ذلك، يُلاحظ وجود فراغ تنظيمي في هذا الجانب، حيث لم يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الأحكام الإجرائية اللازمة لتنفيذ هذا النص، مما يترك مسألة تقدير نقصان القيمة وتحديد كيفية طلب الاستيلاء الكلي خاضعة للسلطة التقديرية للإدارة أو لرقابة القاضي الإداري¹

أولاً: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية

إذا ورد نزع الملكية على جزء من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به فإنه يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل حسب تعبير نص المادة 22 والمادة 22 من قانون 11/91 حيث جاءت مقتضبة غير أن الفقرة الثانية منها تسلط الضوء على بعض ما قصده المشرع في الفقرة الأولى، إذا تعرضت إلى أن التعويض يجب أن يغطي نقصان القيمة التي تلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية، وهو

¹ محمد بوزيغات، الحق في استعمال الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003، ص 35.

ما يستفاد معه أن طلب نزع الباقي لا يكون إلا إذا أصبحت القطعة المتبقية غير ذات قيمة أو يتعذر الانتفاع بها.¹

ويمكن اختصار شروط بيع الباقي من العقار المبني في:

- أن تكون البناية واحدة غير قابلة للقسمة.

- أن يكون هناك مساس بالجزء الباقي، والمساس هنا يكون ماديا وقابلا للتقييم بطريقة موضوعية ولا يعتمد بما هو ذاتي كالارتباط العائلي والتمسك بالأمكنة لذاتها.

- أن يتعذر أو يستحيل الاستعمال العادي للجزء الباقي.

ثانيا: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية

لقد جاء نص² المادة 22 من قانون 11/91 خاليا من أية إشارة إلى التمييز بين العقار المبني والعقار العاري ولم يضع أي شرط لطلب نزع الباقي حيث تنص على ما يلي: إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية.

ويقصد بالعقارات العارية العقارات غير المبنية، وكذا المنزوعة ملكيتها، والمغروسة، بل أن الفقه والقضاء الفرنسيين يعتبران حق العقارات التي تقام عليها بنايات غير ثابتة كالأكشاك والبيوت غير المبنية مثلا يعتبر أنها عقارات عارية.³

وتطرح تجزئة العقار مشكلة ثانوية وتنظيمية، فالعقارات غالبا ما تكون مجزأة وفق مخطط عمراني سابق، وتدخل الإدارة لنزع الملكية لا يمكن أن يخل بذلك المخطط، وهي نقطة التقاء بين إجراءات نزع الملكية والإجراءات التنظيمية المتعلقة بالتعمير والتهيئة العمرانية، إذ لا يمكن

¹ وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 112.

² المادة 22 من قانون 11/91، مرجع سابق.

³ محمد بوذيعات، مرجع سابق، ص 36.

للإدارة نازعة الملكية أن تعدل بين مخطط التجزئة وإنما عليها أن تحترم هذا المخطط، بل أن المعنى القانوني للتجزئة والقطعة لا تحدده الإدارة نازعة الملكية وإنما يتحدد وفق المخططات العمرانية وهو ما يستخلص من نص¹ المادة 2 من القانون رقم 11/91 والقيام حق المزموع ملكيته لا بد من توافر الشروط الآتية:

1- لا بد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة مصنفة وفق مخططات التجزئة وينصب الطلب على الجزء الباقي منها وليس على ما فوقها من غرس أو بناء غير ثابت كالأكشاك التي تقام على عقار مثلاً.²

2- لا بد أن يكون نزع الملكية قد ورد على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة ولم يبق منها غير الربع بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بنقص القيمة وعدم الانتفاع بها وفق الأوضاع العادية والقانون الجزائري رقم 11/91 في المادة 22 الفقرة الثانية قد حدد نقص القيمة وعلاجها بحق التعويض.³

الفرع الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار

نتناول في هذا الفرع حق الاسترجاع وأولوية الشراء أو الإيجار، حيث سنتناول في الفرع الأول الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة، وأما في الفرع الثاني فتطرقنا إلى الحق أولوية الشراء أو الإيجار

أولاً: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

تم تنظيم هذا الحق في القانون 91/11 بمقتضى المادة 32 القاضية بأنه: " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي

¹ مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، المجلد 8، العدد 2، ص 99.

² محمد بوزيغات، مرجع سابق، ص 38.

³ مزهود حنان، مرجع سابق، ص 91.

ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".¹

وفقا لهذه المادة فإن ممارسة هذا الحق مرتبط بإرادة المنزوع ملكيته وحده، ومن ثم يمكنه أن يتغاضى عن هذا الطلب حتى ولو لم تباشر الإدارة الأشغال في حدود الميعاد الذي يحدده قرار إعلان المنفعة العامة خلال أربع سنوات.²

والنتيجة التي تترتب عن الإقرار للمنزوع ملكيته بسلطة تقديرية في طلب استعادة الأملاك المنزوعة ملكيتها، كما أن الإدارة لا يمكنها من الناحية القانونية أن تلزمه باسترداد مبلغ التعويض المتحصل عليه من جراء نزع الملكية مقابل تنازله له من جديد عن هذا العقار إذا لم يرغب في ذلك.³

غير أنه يلاحظ أن المادة 32 من القانون 91/11 جاءت خالية من أية إشارة للميعاد الذي يمكن للمنزوع ملكيته أن يطلب في نطاقه استعادة أملاكه المنزوعة إذا لم تخصص للمنفعة العامة في حالة عدم استمرار الإدارة في المشروع الذي من أجله نزعت ملكيته منه.

ثانيا: الحق في أولوية الشراء أو الإيجار

إن حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار غير مستمدة من عدم تخصيص العقارات على النحو الذي سبق ذكره، وإنما هو مستمد من حق الإدارة في التخصيص، إذ يمكن للإدارة أن تطرح للإيجار العقارات التي تم نزعها.⁴

وفي هذه الحالة يكون لمالكين وذوي الحقوق حق الأولوية في الإيجار وكذلك الأمر بالنسبة لبيع العقارات المنزوعة، والفرق بين هذه الحالة وحالة الاستعادة لعدم التخصيص هو أن

¹ المادة 32 من قانون 11/91، مرجع سابق.

² نص المادة 10 الفقرة الثانية حيث تنص: "كما يجب أن يبين الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع سنوات."

³ مزهود حنان، مرجع سابق، ص 93.

⁴ محمد بوزيغات، مرجع سابق، ص 40.

المالك يخاصم الإدارة بعدم تخصيصها للعقار ويطلب حق الاستعادة، أما في الحالة الثانية فإن الإدارة هي التي تبادر بإخطار المالك في أنها تتوي بيع أو تأجير العقار الذي تم نزعه وذلك في إطار التسيير العادي لأموالها وتخبره بأن له الحق في أولوية الشراء أو الإيجار.¹

ومع ما يطرحه نص المادة 32 من قانون نزاع الملكية رقم 91/11 من عدم دقة غياب المراسيم التطبيقية فإن قضاء المحكمة العليا في الجزائر يتراوح استعمالها بين ثلاث مصطلحات إعادة البيع، وحق الاستعادة، وإعادة التنازل.²

خلاصة الفصل الثاني

نخلص من خلال دراستنا لهذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري قد أرسى منظومة قانونية متكاملة تهدف إلى حماية المركز القانوني والمالي للمالك المنزوعة ملكيته، جاعلاً من القضاء الإداري الحارس الأمين لهذه الضمانات. لقد تبين لنا أن دور القاضي الإداري لا يقتصر على مجرد مراقبة شكلية لقرارات الإدارة، بل يمتد ليبسط رقابة موضوعية صارمة (رقابة واسعة وضيقة) تطال مدى جدية وحقيقة "المنفعة العمومية" ذاتها، وتفحص مدى التزام الإدارة بالضوابط المقيدة لاختصاصها وشكليات إصدار قراراتها، بدءاً من التحقيق المسبق وصولاً إلى قرار النزاع النهائي.

من جهة أخرى، تبرز مسألة "التعويض" كأهم ركيزة في نظام نزاع الملكية، حيث لا يعد مجرد التزام مالي على عاتق الإدارة، بل هو شرط دستوري وجوهري لمشروعية عملية النزاع برمتها. وقد راعى المشرع أن يكون هذا التعويض شاملاً، عادلاً، ومنصفاً، سواء كان نقدياً أو عينياً، مع إخضاع عملية تقديره لرقابة القضاء في حال النزاع، لضمان عدم إجحاف الإدارة في حق المالك.

¹ مزهود حنان، مرجع سابق، ص 98.

² المادة 32 من قانون نزاع الملكية رقم 91/11

علاوة على ذلك، أثبتت الدراسة أن حماية حق الملكية لا تنتهي بصدور قرار النزع وتسليم التعويض، بل تستمر بعد ذلك من خلال إقرار حقوق جوهرية للمالك؛ كحقه في مطالبة الإدارة بنزع ما تبقى من العقار إذا استحال الانتفاع به، وحقه الأصيل في استرجاع ملكه متى تقاعست السلطة النازعة عن تنفيذ المشروع الذي بُرر به النزع، مما يؤكد أن المنفعة العامة هي المبرر الوحيد لبقاء العقار في ذمة الإدارة.

وفي الأخير، يمكن القول إن فعالية نظام نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر لا تعتمد فقط على جودة النصوص التشريعية والتنظيمية (كالقانون 91-11 والمرسوم 93-186)، بل ترتبط ارتباطاً وثيقاً بجرأة القاضي الإداري في تفعيل سلطاته الرقابية، ومدى التزام الإدارة بمبدأ المشروعية واحترام الإجراءات الجوهرية، بغية تحقيق التوازن المنشود بين متطلبات التنمية الوطنية والحقوق الفردية المكفولة.

خاتمة

في ختام هذه الدراسة لموضوع "منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة"، يتضح لنا جلياً أن هذا النظام القانوني يمثل إشكال بين سلطة الإدارة في فرض الصالح العام، وحق المواطن في التمسك بملكيته الخاصة التي حماها الدستور. وقد اتضح أن المشرع الجزائري لم يمنح الإدارة الصلاحيات الكاملة لنزع الملكية، بل قيدها بإجراءات صارمة وبرقابة القضاء الإداري الذي يمثل الحماية الأقوى ضد أي انحراف محتمل. ومن خلال مسار بحثنا في الفصلين الأول والثاني، تمكنا من استخلاص جملة من **النتائج الهامة**:

1. **الطابع الاستثنائي** وذلك في إن إجراء نزع الملكية ليس خياراً متاحاً للإدارة في كل وقت، بل هو وسيلة قهرية واستثنائية لا يُلجأ إليها شرعاً وقانوناً إلا بعد إثبات استفاد كافة المحاولات والطرق الودية لاكتساب العقار.
2. **مرونة معيار المنفعة العامة** بحيث اتضح أن مفهوم "المنفعة العمومية" يتسم بالمرونة والتطور المستمر، مما يمنح الإدارة سلطة تقديرية واسعة في تحديدها، وهو ما يبرر لجوء المشرع إلى استحداث حالات استعجالية وآليات حيازة فورية خاصة في مشاريع البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي (كما جاء في قوانين المالية).
3. **فاعلية الرقابة القضائية** في أن يمارس القاضي الإداري رقابة صارمة، تتدرج من الرقابة الواسعة على أركان القرار الإداري (الاختصاص، الشكل، الغاية) إلى الرقابة الضيقة المنصبة على جوهر المنفعة العامة. كما أن دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية تتميز بأثرها الواقف للتنفيذ تلقائياً، وهو استثناء قانوني قوي يهدف لحماية حقوق الأفراد قبل تفاقم الضرر.
4. **التعويض كضمانة** وذلك في إن مشروعية عملية نزع الملكية بأكملها تتوقف على صرف تعويض "مسبق، عادل، ومنصف". ورغم إقرار القانون للتعويض النقدي كأصل، وللتعويض العيني كاستثناء، إلا أن الواقع العملي يكشف عن وجود اختلالات مستمرة في تقدير القيمة الحقيقية للعقار وتأخر ملحوظ في تسديد المستحقات.

5. حقوق ما بعد النزاع بحيث أثبتت الدراسة أن حماية المالك تستمر حتى بعد النزاع، من خلال الإقرار بحقه في المطالبة بنزع الجزء المتبقي من العقار إذا استحال الانتفاع به، وحقه الأصل في استرجاع ملكه متى تخلفت الإدارة عن تخصيصه للمشروع المعلن عنه خلال الآجال القانونية.

بناء على النتائج المتوصل إليها، نقترح الاقتراحات الآتية:

1. التدخل التشريعي لتحسين وتعديل القانون رقم 91-11 بما يتوافق مع التحولات الاقتصادية الراهنة وتطور مفاهيم الاستثمار، خاصة فيما يتعلق بضبط آجال دفع التعويضات بدقة وترتيب جزاءات رادعة على الإدارة في حال التأخر (كإقرار فوائد قانونية للمتضرر).
2. نقترح إيجاد معايير تشريعية أكثر دقة ووضوحاً لتحديد مفهوم "المنفعة العامة"، لتضييق الخناق على السلطة التقديرية للإدارة وتسهيل مهمة القاضي الإداري في بسط رقابته للحد من أي انحراف في استعمال السلطة.
3. إعادة النظر في تركيبة اللجان الإدارية المكلفة بتقدير التعويض (إدارة الأملاك الوطنية)، مع ضرورة إشراك خبراء عقاريين مستقلين وممثلين عن الملاك، لضمان تقييم العقارات بأسعار تحاكي القيمة التجارية الحقيقية في السوق العقاري وقت النزاع.
4. تشجيع وتوسيع نطاق اللجوء إلى "الاتفاق الودي" قبل الشروع في إجراءات النزاع المعقدة، مع منح حوافز ضريبية أو مالية للملاك الذين يتنازلون طواعية لصالح مشاريع المنفعة العامة، مما يساهم في تقليص حجم المنازعات أمام القضاء الإداري.
5. الإسراع في إصدار نصوص تنظيمية توضح بدقة إجراءات ومواعيد ممارسة المالك لـ "حق الاسترجاع" الوارد في المادة 32 من القانون 91-11، وكيفيات إعادة المبالغ المستلمة، لضمان استقرار المراكز القانونية وتقادي الاجتهادات المتضاربة.

قائمة المصادر والمراجع

أ- قائمة المصادر

القانون:

1. القانون رقم 85-07 مؤرخ في 06 أوت 1985 يتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها بالتوزيع العمومي، ج. ر. ج. ج. عدد 33، الصادرة بتاريخ 07 أوت 1985.
2. القانون رقم 90/29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر ج ج عدد 52.
3. القانون رقم 91 - 11 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر ج ج عدد 21.
4. القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85 الصادرة بتاريخ 30-12-2004.
5. القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر ج ج العدد 68، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013.
6. القانون رقم 13-22 مؤرخ في 12/07/2022 يعدل ويتم القانون رقم 09-08 مؤرخ في 25/02/2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 48 صادر في 17/07/2022.
7. الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج عدد 78 صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، معدّل ومتمّم.
8. الأمر رقم 76/48 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1396 الموافق ل 25 ماي 1976 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر ج ج رقم 44.
9. المرسوم رقم 93/186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 91/11 أن المستفيد من اجراءات نزع الملكية مجبر على تقديم تقرير يثبت محاولته لاقتناء الأموال بالتراضي، ج ر ج ج عدد 51.
10. المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43 المؤرخ في 02-09-2007 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي،

وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الأشغال العمومية، وزارة النقل، وزارة السكن والعمران.

ب- قائمة المراجع:

الكتب:

1. باية سكاكني، دور القضاء الإداري بين المتقاضي والإدارة، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2006، ص 41.
2. بسيوني عبد الغني عبد الله القضاء الإداري، ط الثانية، منشأ المعارف، الإسكندرية، 2006.
3. بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم، سنة 2007.
4. بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2005.
5. بن شيخ لحسن آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية "وسائل المشروعية"، ط ثانية، دار هومة، الجزائر، 2006.
6. بوعمران عادل النظرية العامة للقرارات الإدارية دار الهدى الجزائر 2010.
7. سعيد مقدم، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائري، الطبعة 1992.
8. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداريين الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، مصر.
9. سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دار الفكر العربي القاهرة 1979.
10. عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، 01/2000 الجزائر، ص 219.
11. محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة دار الكتب القانونية، المجلة الكبرى، 1992.

البحوث الجامعية:

1. براهيم ساهم التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية دراسة مقارنة، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2011.
2. براهيم ساهم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية - دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2014-2015.
3. بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق جامعة الجزائر (1) السنة الجامعية 2010-2011.
4. حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس السنة الجامعية 2017-2018.
5. سعيدي نعيمة رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان السنة الجامعية 2014-2015.
6. العربي مداح فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث، تخصص إدارة ومالية كلية الحقوق جامعة الجزائر (1) السنة الجامعية 2018-2019، ص72.
7. عزت صديق طونيوس نزع الملكية للمنفعة العتمة دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 1988.
8. غيثاوي عبد القادر الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان السنة الجامعية 2013-2014.
9. محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري - المفهوم والإجراءات أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998.

10. وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006.

المقالات العلمية:

1. أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، العدد 2، 1994.
2. أمينة طواولة إجراءات نزع الملكية في عمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد وهران المجلد 07، العدد 1 مارس 2020.
3. إيمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 2، 2016.
4. حمدان الجيلالي، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن جامعة جيلالي، ليايس سيدي بلعباس العدد 05، 2017.
5. صوفيا شراد، رياض دنش، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منازعات التعويض، مخبر الاجتهاد القضائي واثره على حركة التشريع جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 3، مارس 2006.
6. العربي زروق مبدأ الموازنة بين التكاليف والمزايا (بين المنافع والأضرار) النظرية التقييمية كأسلوب حديث لمراقبة ملائمة القرارات الإدارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 08، 2006.
7. ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، عدد 03، سنة 2003.
8. محمد بوذيعات، الحق في استعمال الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003.
9. مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، المجلد 8، العدد 2.

10. معاشو عمار، دور القضاء في حماية حقوق الإنسان، مجلة المحاماة (تصدر عن منظمة المحامين، منطقة تيزي وزو) العدد 01 ماي 2004.
11. مقدار كروغلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المجلة القضائية، للمحكمة العليا، العدد 2، سنة 1996.
12. ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة المحاماة، عدد 4.

الفہرس

9	مقدمة
9	الفصل الأول: ماهية نزع الملكية لأجل المنفعة العامة
10	المبحث الأول: المبادئ العامة لنزع الملكية للمنفعة العمومية
10	المطلب الأول مفهوم نزع الملكية للمنفعة العمومية
10	الفرع الأول: تعريف وخصائص نزع الملكية
13	الفرع الثاني: أساس والغاية من نزع الملكية
17	المطلب الثاني: محل وأطراف نزع الملكية للمنفعة العامة
17	الفرع الأول: محل نزع الملكية للمنفعة العامة
20	الفرع الثاني أطراف نزع الملكية للمنفعة العامة
24	المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة
24	المطلب الأول: الإجراءات في الحالات العادية
24	الفرع الأول: قرار التصريح بالمنفعة العامة
33	الفرع الثاني: قرار قابلية التنازل عن الأملاك
36	الفرع الثالث: قرار نزع الملكية:
38	المطلب الثاني: الإجراءات في الحالات الغير العادية
38	الفرع الأول: الإتفاق الودي على التنازل عن الملكية للمنفعة العامة
40	الفرع الثاني: نزع الملكية في حالات الاستعجال
44	خلاصة الفصل الأول
47	الفصل الثاني: دور القضاء في منازعات نزع الملكية وحقوق المالك اتجاه الإدارة النازعة للملكية
48	المبحث الأول: دور القضاء منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
48	المطلب الأول: الرقابة القضائية على قرار التصريح ومنازعاته اللاحقة
48	الفرع الأول: الرقابة القضائية الواسعة والضيقة على قرار التصريح

53	الفرع الثاني: إجراءات الطعن في قرار التصريح
57	المطلب الثاني: المنازعات المترتبة على نزع الملكية
57	الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار قابلية لتنازل
61	الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار نزع الملكية
63	المبحث الثاني: حقوق المالك اتجاه الإدارة نازعة للملكية
63	المطلب الأول: أساس التعويض ونطاقه
64	الفرع الأول: أساس التعويض ونطاقه
69	الفرع الثاني: نطاق التعويض
76	المطلب الثاني: حقوق المالك بعد نزع الملكية
76	الفرع الأول: الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل
78	الفرع الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار
80	خلاصة الفصل الثاني
82	خاتمة
85	قائمة المصادر والمراجع
91	الفهرس

ملخص الدراسة

ملخص:

تسعى الإدارة إلى تفعيل امتيازاتها الجبرية لاكتساب العقارات اللازمة لإشباع حاجات المنفعة العمومية وتنفيذ مشاريعها التنموية. ويرتكز نظام نزع الملكية على ثلاث ركائز أولاهها: منح الإدارة صلاحيات واسعة تباشر عبرها مراحل ومساطر إدارية متسلسلة لتهيئة العقار. وثانيتهما: الدور الوقائي للقاضي الإداري الذي يبسط رقابته القضائية الصارمة على مشروعية تلك الإجراءات عبر كافة مراحلها، سواء في إطار دعاوى الموضوع أو التدابير الاستعجالية المستعجلة. وثالثتها: إقرار الضمانة الدستورية المتمثلة في التعويض القبلي العادل، والهادف إلى كبح التعديات وتطويق التصرفات غير المشروعة التي قد تصيب المراكز القانونية والمادية للأفراد المنزوعة ملكيتهم.

الكلمات المفتاحية: نزع الملكية للمنفعة العامة، الرقابة القضائية، قضاء الموضوع والاستعجال، التعويض القبلي العادل.

Abstract

"The administration seeks to exercise its coercive prerogatives to acquire the real estate properties necessary to satisfy public utility needs and execute its development projects. The expropriation system is predicated on three structural pillars; **first:** granting the administration extensive powers through which it initiates successive administrative stages and procedures to prepare the property. **Second:** the protective role of the administrative judge, who exercises strict judicial review over the legality of those procedures throughout all their stages, whether within the framework of substantive lawsuits or summary proceedings. **Third:** the establishment of the constitutional guarantee embodied in prior just compensation, which aims to curb encroachments and contain unlawful practices that may affect the legal and material status of expropriated individuals."

Keywords: Expropriation for public utility /Judicial review/Substantive and summary jurisdiction/Prior just compensation



شهادة تصحيح

الصفة في لجنة المناظرة: رئيس

باسم الأستاذ: خنان الور

بصفته رئيساً في لجنة المناظرة المعقّدة بالمسار والفلسفة بـ

رقم التسجيل: 2021390006161

: الطالبة: مسعودة باقول

رقم التسجيل: 22000007387

: الطالبة: أمينة قليشة

الطبعة: 2026-2028 للطلاب: ل م د

تخصص: قانون إداري

إن المعقّرة المعقولة بـ ملل عات المزج الملكية من أجل المنفعة العامة
قد تم تصحيحها من طرف الطالبان، وهي صالحة للايداع.

شهادة في: 27 جوان 2026

رئيس القسم

أعضاء الأستاذ المكلف بمقابلة التصحيح

أب / خنان الور

الدكتور حمود بن داود
رئيس قسم الحقوق
الدراسات والبحوث والعلوم السياسية

أب / خنان الور