

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



أحكام التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الدكتور:

الزين عزري

إعداد الطالبة:

سهام قواند

الموسم الجامعي: 2017/2016

الحمد لله

الحمد لله الخالق الواحد الذي لا شريك له و الصلاة والسلام على أفضل الخلق سيدنا
و نبينا محمد صلي الله عليه وعلى اله و أصحابه أجمعين و من تبعهم إلى يوم الدين.

و بدايتنا نستفتح بذكر الذي هو خير و أبقى

﴿ لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا
إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إَصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا رَبَّنَا
وَلَا تُحْمِلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ ۗ وَاعْفُ عَنَّا وَارْحَمْنَا أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى
الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ ﴿٢٨٦﴾

الآية 286 سورة البقرة

عزهم ربهم

شكر و عرفان

أقدم كلمة شكر وامتنان إلى من أوجدني من عدم، ورباني بالنعمة، وعلمني ما لم أكن أعلم، أحمدته سبحانه، وأشكر فضله وامتنانه.

ثم أقدم خالص شكري وعرفاني لأستاذي المشرف:

" عزري الزين "

امتنالاً لأمر رسول الله صلى الله عليه وسلم: «من صنع إليكم معروفا فكافئوه»، الذي غمرني بفيض علمه، وبذل وقته، ومتابعته لهذا البحث، فله منا خالص الشكر، ومن الله جزيل الثواب.

و آخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم، وعلى آله وصحبه أجمعين.

مقدمة

يعد حق الملكية الخاصة من الحقوق المقدسة لدى الفرد والجماعة حيث ولد الإنسان مفطور على حب التملك منذ وجوده التاريخي عبر العصور.

مما جعل هذه الملكية ترقى إلى أعلى المراتب، حيث نادى بها معظم دساتير العالم والمواثيق الدولية والتشريعات المقارنة فجاءت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان بالنص التالي:

«لكل فرد الحق في التملك بمفرده أو بالإشتراك مع الغير»

بينما نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه: «لا يجوز تجريد أحد من ملكيته تعسفا»

أما الدستور الجزائري لسنة 1989 فقد نص في المادة 49 منه على أن « الملكية الخاصة مضمونة» ويقابله نص المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996.

غير أن حق الملكية الفردية ليس حقا مطلقا، فقد أورد عليه المشرع الجزائري إستثناءات وقيود من أجل تنظيم الحياة الإجتماعية والإقتصادية لأنه إذا تعلق الأمر بتحقيق المنفعة العامة وإنجاز المشاريع ذات البعد الوطني والاستراتيجي كبناء المدن، شق الطرقات المستشفيات، المطارات... وكانت الأملاك العامة غير ملائمة لإنجازها، في هذه الحالة تضطر الدولة إلى الإستيلاء على الأملاك الخاصة إما بإتباع السبل الودية عن طريق التراضي كأن تشتري أو تستأجر من الملاك.

أو إتباع السبل الجبرية ونزع الملكية رغم عن إرادة المالكين. وذلك لما لها من سلطة، فتضطر لإتباع إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لتجنب تعطيل سير المرافق العامة.

إلا أن هذا الإجراء يعد إستثنائيا تلجأ إليه الدولة في حال ما إذا تعذر عليها الوصول إلى حل ودي لما يشكله هذا الإجراء من خطورة على الأملاك الخاصة، ويترتب

عليها في هذه الحالة تعويض المالك المحروم من أملاكه تعويضا منصفاً. كما ورد في نص المادة 22 من التعديل الدستوري 2016: "أنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض منصف وعادل."

وجاء في نص المادة الأولى من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية أنه «لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي ومنصف وعادل.» ويقابلها نص المادة 20 من التعديل الدستوري 1996:

-أسباب اختيار الموضوع:

تتجسد دوافع إختياري لهذا الموضوع في أن موضوع نزع الملكية بصفة عامة يعتبر من المواضيع السائدة بكثرة على مستوى تخصص القانون الإداري، مما حفزني للبحث فيه لمحاولة فهمه وإثرائه على المستوى العلمي.

والسبب الثاني يتمثل في أن نزع الملكية يجسد خطورة على الأملاك الخاصة بالتالي يحتاج إلى دراسة تحليلية معمقة لإزالة اللبس والغموض الذي يشوبه وتوضيح إجراءات نزع الملكية ، وأحكام دفع التعويض ، والضمانات المقررة لحماية الأفراد من هذه الإجراءات .

-أهمية الموضوع:

يعتبر موضوع نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية من البحوث الهامة في ميادين القانون الإداري، وذلك راجع لعدة إعتبارات:

- كون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعتبر من المواضيع العامة في القانون الإداري، لأن النزع يتعلق بقرار تصدره الإدارة ويتصف بقوته الملزمة، وفي نفس الوقت يصطدم بحق من الحقوق المكرسة دستورياً ألا وهو حق الملكية الخاصة والذي تكرر النص عليه رغم التعديلات الدستورية الطارئة، بحيث لا يجوز الإعتداء عليه إلا إستثناءً وطبقاً للقانون.

- كما أنه من المواضيع التي يجد المشرع نفسه أمامها إزاء ضرورة الموازنة بين مبدأين أساسيين:

*المبدأ الأول: أن المصلحة العامة تغلب وتتغلب على أي مصلحة أخرى

*المبدأ الثاني: أنه لا يجوز التضحية بالمصلحة الخاصة ولو في سبيل المصلحة العامة.

- أن موضوع النزاع يثير مخاوف ملاك العقارات في حال ما إذا تم الإستيلاء على عقاراتهم رغما عنهم، إذ يشكون في عدالة التعويض.

- أنه موضوع شاسع يحمل في طياته العديد من الانشغالات والإشكالات، بحيث يصلح كل تساؤل بأن يكون موضوع مذكرة على حدى.

إنطلاقاً مما سبق ذكره فإن دراسة موضوع أحكام التعويض عن نزع الملكية لا تتم جزافاً وتعسفاً وإنما لها شروط وأحكام تضبطها حيث يتقرر على الجهة المستفيدة من نزع الملكية دفع تعويض شامل يغطي كافة الأضرار وأن يكون وفقاً للقواعد الأصولية المتفق عليها.

-أهداف الموضوع:

يهدف هذا الموضوع إلى توضيح التزامات وحقوق كل من الإدارة والأفراد حيث أن النزاع لا يتم إلا إستثناءً ووفقاً للقانون وبترتب عليه تعويض منصف وعادل وذلك لتحديد السلطات القانونية الممنوحة للإدارة، وحماية الأفراد من تعسفها وذلك بتوضيح الضمانات والحقوق التي يتمتعون بها في إطار عملية النزاع المنصوص عليها قانوناً.

ومن خلال ما تقدم يتضح أن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية أمر محتوم لا مفر منه لأنه يحقق غايات إجتماعية عامة ويساعد الدولة في إيجاد العقارات المناسبة لإقامة مشاريعها عليها.

وهذا ما دفع بنا إلى طرح الإشكالية التالية:

هل أن أحكام التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية تحقق موازنة بين حق الدولة الاستثنائي بنزع الملكية وحق الفرد في التعويض؟

وللإجابة على هذا التساؤل سنتناول المنهج الوصفي التحليلي وأحيانا المنهج المقارن لإيضاح الصورة حول الموضوع وإبراز أوجه التداخل بين التشريع الوطني والتشريع المقارن.

الدراسات السابقة:

على الرغم من أن هذا الموضوع غني بالدراسات إذ لقي أهمية بالغة من قبل الباحثين والعاملين في هذا المجال، إلا أنه لايزال يحتاج للدراسة والتعمق والفهم الواسع وقد تم تقسيم هذا البحث إلى فصلين و مبحث تمهيدي لأجل الإلمام بموضوع نزع الملكية وإعطاء فكرة حوله وكيف يتم التعويض عنه المبحث التمهيدي: يتناول إجراءات نزع الملكية بوجه عام.

الفصل الاول: يتناول إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

المبحث الأول: أحكام التعويض

المبحث الثاني: قواعد تقدير التعويض

المبحث الثالث: دفع التعويض وعوارضه

الفصل الثاني: يتناول ضمانات التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

المبحث الأول: الضمانات الممنوحة للملاك الخواص في حالة السير العادي لعملية

نزع الملكية

المبحث الثاني: الضمانات الممنوحة للملاك الخواص في حالة السير الغير عادي
لعملية نزع الملكية

المبحث الثالث: التسوية القضائية للمنازعات

المبحث التمهيدي:

إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بوجه

عام

الغرض من هذا المبحث هو توضيح جملة الإجراءات التي تتم من خلالها عملية نزع الملكية، والتي لا يمكن الغوص في صلب هذا البحث دون التطرق لها وعرضها ولو بإختصار، من أجل إيضاح الصورة حول الموضوع بشكل عام.

وهذا ما خصصنا له المطالب التالية:

- ❖ **المطلب الأول:** مفهوم نزع الملكية والمنفعة العمومية.
- ❖ **المطلب الثاني:** تحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها.
- ❖ **المطلب الثالث:** تحديد هوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية.
- ❖ **المطلب الرابع:** السلطات المختصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية والمنفعة العمومية.

يتناول هذا المطلب ثلاثة فروع بحيث يخصص الفرع الأول لتعريف نزع الملكية، والثاني لتحديد المقصود من المنفعة العمومية، ويتناول الفرع الثالث خصائص نزع الملكية.

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية.

تعددت التعاريف حول موضوع نزع الملكية من الناحية الفقهية والقانونية، وهذا ما سيتم عرضه كالتالي:

أولاً: التعريف الفقهي.

عرفها سليمان الطماوي بأنها: "حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة نظير تعويض عما يناله من ضرر".⁽¹⁾

وعرفها ماجد راغب الحلو بأنها: "قيام السلطة الإدارية بحرمان المالك من عقاره جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل".⁽²⁾

ويعرفها "عبد العزيز السيد الجوهري" بأنها "إجراء إداري يرد على عقار لتحقيق المصلحة العامة مقابل تعويض يؤدي للمالك".⁽³⁾

(1): سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي الاسكندرية، 1975، ص 649.

(2): ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2008، ص 537.

(3): عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987، ص 54.

ثانيا: التعريف القانوني.

عرف المشرع الجزائري نزع الملكية في نص المادة 2 من القانون 11/91 كآلاتي "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة إستثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق اجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة»⁽¹⁾

وجاء أيضا في نص المادة 677 من القانون المدني الجزائري أنه: "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو بنزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".⁽²⁾

الفرع الثاني: المقصود بالمنفعة العمومية.

تعتبر المنفعة العمومية هي الشرط الأساسي والمبرر الجوهري الذي يستند إليه المشرع في إباحة نزع الملكية، كما أن القصد الأول والأخير من إجراء نزع الملكية هو تحقيق المنفعة العمومية، أي أن الأسس القانونية لهذا الإجراء هي إنجاز مشاريع تدخل في نطاق المنفعة العمومية، غير أن هذا المفهوم ذاته غير واضح وقابل لعدة انتقادات

⁽¹⁾: القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 51.

⁽²⁾: المادة 677 من الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13.

لأن القوانين لم تحدد أركانها وهذا راجع بالدرجة الأولى لإختلافها بإختلاف الظروف والأحوال. (1)

وقيام المنفعة العامة مستتب من نص المادة 2 من القانون 11/91 سالف الذكر التي أوردت أمثلة عن سبب نزع الملكية.

كما أن فكرة المنفعة العامة مرادفة لمصطلح المصلحة العامة، وتقتضي بذلك كل الأعمال التي ترمي لخدمة المجتمع، وقد علق المشرع نزع الملكية بالمنفعة العامة ولم يحدد ويضبط مفهوم هذه الأخيرة، مما أتاح للإدارة حرية في تحديد مفهوم هذه الفكرة.

وتكتسي سلطة الإدارة في تحديدها للمنفعة العامة وجهين، الأول: وهو حرية اختيار العقار المناسب لإنشاء المشروع ذي المنفعة العامة.

أما الوجه الثاني: فيتمثل في سلطة الإدارة في تقدير المساحة اللازمة والموقع المناسب، لكن إستثناءً يمكن للأفراد أن يطلبوا نزع الملكية بالكامل إذا كانت المساحة المتبقية غير صالحة للإستعمال. (2)

الفرع الثالث: خصائص نزع الملكية.

من خلال التعريفات السابقة لنزع الملكية نجد أنها تتميز بالخصائص التالية:

أولاً: أنها طريقة إستثنائية.

يستمد الطابع الإستثنائي لعملية نزع الملكية من كون النزع الذي تقوم به الإدارة يلحق أذى وضرر ويهدد المصلحة الخاصة للغير، لذلك فإنه لا يكون ممكن إلا إذا أدى

(1): سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2012 ص28.

(2): رمزي حوحو، محمد لمعيني، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة المنتدى القانوني

إنتهاج الطرق الأخرى إلى نتائج سلبية، ولهذا يجب تفسيره تفسيراً ضيقاً وفق القواعد الأصولية".

الإستثناء لا يجوز القياس عليه ولا التوسع في تفسيره، وهذا الشرط يعد قيوداً قانونياً على السلطة التقديرية للإدارة. (1)

ثانياً: أنها طريقة جبرية.

تتمتع السلطة العامة بعدد من الإمتيازات تمكنها من تحقيق هدفها الذي تبتغيه وهو المصلحة العامة كالتنفيذ المباشر وامتياز الاستلاء المؤقت وامتياز نزع الملكية جبراً، فهذه الإمتيازات يترتب عنها المساس بالملكية الخاصة كذلك تخضع إلى قواعد قانونية تهدف إلى فرض حماية للأفراد ضد تعسفات الإدارة وذلك بإقامة مسؤوليتها وإلغاء الإجراءات غير المشروعة، إلا أن القاضي يبقى مقيداً بقاعدة عدم جواز تدهيم المباني العمومية المنجزة بصفة غير شرعية. (2)

ثالثاً: قصد تحقيق منفعة عامة.

لا يجوز نزع ملكية الأفراد جبراً وحرمانهم من عقاراتهم لغاية أخرى غير المنفعة العامة. (3)

وقد أورد القانون 11/91 في المادة 2/2 على سبيل المثال العمليات التي يمكن أن يتم من خلالها النزع، وهي العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير

(1): ماجدة شهيناز بدوح، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2004، ص 07.

(2): أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، العدد 2، 1994، الجزائر، ص 09.

(3): محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، دون سنة طبع، ص 606.

والتهيئة العمرانية والتخطيط والتي تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.

رابعاً: مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف.

نص المشرع الجزائري في المادة 20 من الدستور على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"⁽¹⁾

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع قيد نزع الملكية بأن يكون لقاء مقابل وهذا من أجل ضمان الحقوق الفردية للملاك الخواص.

وكرّس هذا الحق كذلك القانون 11/91 في نص المادة الأولى منه تنص: "عملاً بالمادة 20 من الدستور يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به وكيفية التعويض القبلي العادل والمنصف".

أما المادة 22 من التعديل الدستوري 2016 فقد نصت على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض منصف و عادل".

المطلب الثاني: تحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها.

تناول المشرع الجزائري مسألة تحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية من خلال المادتين 2 و3 من القانون 11/91 والمادة 677 من القانون المدني كآتي:

تنص المادة 2 من القانون 11/91 على أنه: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية".

(1): المادة 20 من التعديل الدستوري لسنة، 1996.

وتنص المادة 3 من نفس القانون على أنه: "يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقا ما يأتي..."

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

يتضح من خلال هذه المواد أن الأملاك التي ترد عليها عملية النزع هي العقارات أو الحقوق العينية العقارية.

الفرع الأول: العقارات.

تنص المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أنه كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص⁽¹⁾

يتضح من نص المادة أن المشرع أعطى وصف واضح للعقار من خلال الفقرة الأولى، حيث أورد تعريفه على سبيل الحصر، بينما لم يعطي تعريف للمنقول، حيث اكتفى بعبارة: "...وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"، وذلك لأن المنقولات متعددة ومتنوعة ولا يمكن حصرها، أما الفقرة الثانية فقد رصدت لنا حكما آخر وهو أن بعض المنقولات تعتبر عقارات وهي التي يخصصها صاحبها لخدمة العقار أو استغلاله، فتسمى عقارات بالتخصيص، ومن هنا يتضح أن العقارات نوعان:

(1): المادة 683 من القانون المدني.

1- عقارات بطبيعتها.

2- عقارات بالتخصيص.

وجاءت المادة 02 من القانون 25/90 بتعريف: "الأملك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي والثروات و العقارات غير المبنية".⁽¹⁾

وهي تشمل من حيث المبدأ سطح الأرض وباطنها وعلوها لكون نطاق الملكية يتحدد بهذه العناصر.⁽²⁾

من خلال ذلك فالعقارات هي كل الأراضي الجرداء أو الزراعية أو المعدة للزراعة، والبنائيات بمختلف أنواعها سواء خصصت لأغراض سكنية أو مهنية أو تجارية أو صناعية...

الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية.

"الحقوق العينية العقارية هي قدرات أو إمكانيات أو مزايا أو سلطات مباشرة، يقرها القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته أو أشياء محددة بذواتها، فيستطيع صاحب الحق بما له من قدرة مباشرة على الشيء أن يستعمل حقه القانوني على ذلك الشيء بدون وساطة شخص آخر لأن سلطته مباشرة".⁽³⁾

وتطرق لها القانون 11/91 بالذكر، حيث جاء النص كالتالي: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية"

(1): المادة 02 من القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.

(2): عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، المجلد 08، دار إحياء التراث العربي، 1967، ص 568.

(3): إسحاق إبراهيم، منصور، نظرية القانون والحق، ديوان المطبوعات الجماعية، الجزائر، 1986، ص 291.

يقصد بالحقوق العقارية هنا الحقوق العينية الأصلية التي نضمها القانون المدني على سبيل الحصر، وتنقسم إلى حقوق عينية أصلية وتتمثل في (حق الملكية وحق الإنتفاع وحق الإستعمال وحق السكن وحق الإرتفاق)، والتي تم حصرها في المواد 674 إلى 881.

وحقوق عينية تبعية أو التأمينات العينية وتتمثل في: (الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز)، التي تنحصر في المواد 882 إلى 999. (1)

بالتالي فهذه الحقوق تعتبر أملاك عقارية ويمكن نزع ملكيتها مع العقار المتقل بها أو يتم نزعها بصفة مستقلة عنه بإستثناء حق الإرتفاق.

ومن خلال ما تم التطرق له بشأن الملكية العقارية والحقوق العينية، يتضح أن المنقولات تستثنى من نطاق الأملاك العقارية، ويمكن للإدارة الحصول عليها بوسائل القانون الخاص مثلها مثل الأفراد، وفي حالة الضرورة بواسطة التسخير. (2)

بالتالي فهي تخرج من قائمة الأملاك الموضوعة محل نزع ملكية من أجل المنفعة العمومية، وهذا ما دفع بالمشرع الجزائري استبعادها من نطاق الأموال، التي تصلح بأن تكون ملكيتها محل نزع كلي أو جزئي من أجل المنفعة العمومية، وذلك باستثناءها من نصوص المادتين 2 و3 من القانون 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والمادة 677 من القانون المدني.

(1): المواد من 674 إلى 999 من القانون المدني.

(2): محمد زداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 1998، ص 104.

الفرع الثالث: إجراء التحقيق.

يمر نزع الملكية بعدة مراحل منها المرحلة التحضيرية والتي تتمثل في البحث عن المكان الأصلح لتنفيذ المشروع.⁽¹⁾

وطبقا للمادة الثانية من المرسوم التنفيذي 186/93 فإن المستفيد من عملية نزع الملكية، يكون ملفا أوليا يتضمن أهمية المشروع المزمع انجازه والهدف من العملية وتحديد طبيعة الأشغال وموقعها.⁽²⁾

إذا طبقا لهذه المادة، فإن الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية هي التي تحدد موقع إنجاز المشروع، ومن خلال هذا التحديد ينتقل المحافظ المحقق لمعاينة المكان بغرض إنجاز مخطط جزئي يحدد فيه الموقع الذي حددته الهيئة المستفيدة لإنجاز المشروع، حيث يتضمن هذا المخطط مجموع الملكيات الواقعة في حدود موقع المشروع ومساحتها وحدودها وطبيعة الملك فيها.

إلا أن المادة 14 من المرسوم 186/93 المذكور أعلاه قد أعتت المحافظ المحقق من إعداد المخطط الجزئي في حالة ما إذا كانت المنطقة المعنية قد تم مسحها، ففي هذه الحالة تقوم خلاصة مخطط المسح ووثيقة إجراء المسح مقام المخطط الجزئي.⁽³⁾

أيضا يقوم المحافظ المحقق بتحديد المواصفات والخصائص الفيزيائية والاقتصادية والقانونية، والتي يتميز بها كل عقار مطلوب نزع ملكيته، وتحديد طبيعة العقار

⁽¹⁾: عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص33.

⁽²⁾: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91.

⁽³⁾: المادة 14 من المرسوم التنفيذي 186/93.

ومشتملاته وتصنيفه، فهو إما أن يكون أرضاً فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء، فإذا كانت أرضاً فلاحية يحدد مشتملاتها وذلك من خلال تحديد نوعية التربة والزراعة...، وإن كانت أرضاً مبنية يقوم بوصف البناءات المشيدة وتحديد المساحة المبنية، وعدد الطوابق، وسنة البناء، حالة الصيانة.

أما في حالة ما إذا كان نزع الملكية لا يمس إلا جزءاً من العقار فقط، هنا يكون دور المحافظ المحقق أن يبرز في مخططه مجمل الملكية والجزء الذي سيخصه النزع ثم يذكر طبيعته ومشتملاته. (1)

فعمل المحافظ المحقق مرهون بإعداد مخطط حول العقارات المزمع نزع ملكيتها وتحديد أنواعها ومواصفاتها وتقديمه لإدارة الأملاك الوطنية لتقوم بدورها بتقدير هذه الأملاك بصورة عادلة.

وللمحافظ أن يستعين بأي وثيقة إدارية تفيده في التحقيق وبأي شخص يختاره والاستماع إلى كل شخص معني أو مهتم للإستفادة من خبراتهم، وهذا طبقاً لما جاء في نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 "يخول المحافظ المحقق في إطار مهمته استشارة كل وثيقة إدارية مفيدة أو الإستماع إلى كل شخص معني أو مهتم ويمكن أن يستعين بأي شخص يختاره في أشغال تحرياته وفي صياغة كل وثيقة ترسل خلال التحقيق".

فمن المقرر قانوناً أن نزع الملكية للمنفعة العامة لا يمكن أن يقرر إلا بإجراء تحقيق مسبق، وأنه في حالة نزع الملكية يترتب على الإدارة دفع مبلغ على سبيل التعويض. (2)

(1): المادة 18 من القانون 11/91

(2): القرار رقم 65910، المؤرخ في 1990/05/05، قضية (ق ع) ضد (ر ب ب والي ولاية البويرة و من معه)

المجلس الأعلى، المجلة القضائية، العدد 3، 1993، ص 190

المطلب الثالث: تحديد هوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية.

طبقا للقانون المنظم لعملية نزع الملكية والمرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات تطبيقه، يقوم المحافظ المحقق بتحديد الملاك المطلوب نزع ملكية عقاراتهم، وكذا أصحاب الحقوق العينية العقارية، وإعداد قائمة بأسمائهم ترفق مع التصميم الجزئي.

حيث تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 السالف ذكره على أنه: "يهدف التحقيق الجزئي الذي يترتب عليه إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين، وتلعب عملية تحديد قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق دورا في إجراءات نزع الملكية ككل، وفي التعويض بشكل خاص، إذ أن هذه العملية بتحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم بعد التحقق من المستندات والتصريحات المقدمة للمحافظ المحقق تمنح للشخص الوارد في هذه القائمة الحق في التعويض عن نزع عقاره أو حقه العيني.⁽¹⁾

كما إشتراط المشرع في نص المادة 130 من المرسوم المذكور أعلاه أن تتم عملية التحقيق الجزئي حضوريا، بمعنى أن يقوم المحافظ بمهامه في حضور جميع الملاك وأصحاب الحقوق... ولهذا اشترطت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 186/93 وكذا المادة 17 من القانون 11/91 في فقرتها الثانية: أن يتم نشر قرار تعيين المحافظ المحقق في الجريدة الرسمية أو في مدونة للقرارات الإدارية الخاصة بالولاية وذلك حسب الحالة، وأن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزعه، كما يبلغ ذوي الشأن بقرار التعيين الذي يتضمن إسم المحافظ وتحديد الأماكن والأيام التي يقوم فيها بتلقي التصريحات والمعلومات الخاصة بالأملك والملاك.

(1): أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الجزائر، دون سنة طبع، ص 60.

ومنه فعلى جميع الملاك وأصحاب الحقوق الحضور أمام المحافظ في موقع المشروع لغرض إرشادهم عن ممتلكاتهم وحقوقهم، وتقديم كافة الوثائق والمستندات لتمكينه من فحصها.

الفرع الأول: الملاك الحائزين على سندات الملكية.

وفي هذه الحالة يتولى المحافظ المحقق الإطلاع على هذه الوثائق والمستندات وفحصها حتى يستخلص منها النتائج التي تفيده في تحقيقه، ويتأكد من أن الوثائق والمستندات المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، ويمكنه الإتصال بأمين الحفظ العقاري لطلب شهادة تثبت أن المستندات المفحوصة لا تعكس الوضع الراهن للعقار والحقوق العينية العقارية المعنية، وبأن هذه الممتلكات لم تعرف أي تعديل بما يخص مالكيها. (1)

يعني يتأكد من أن صاحب السند هو المالك الحالي للعقار أو الحقوق العينية ولم يتصرف فيها.

ويهدف هذا الإجراء حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 186/93 إلى إعلام المحافظ المحقق بمجمل الأعباء الموجودة على الملكية كحقوق الرهن أو الإرتفاقات.

الفرع الثاني: الملاك الذين لا يحزون سندات الملكية.

وضحت المواد 18 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 السالف ذكره بأن المحافظ المحقق يقوم بتلقي تصريحات مستغلي هذه العقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان وذلك بغرض تحديد الصفة التي يحزون أو يستغلون بها هذه العقارات وذلك إلى جانب تحديدهم للعقار الذي يحزونه أو يستغلونه ومشمولاته وطبيعته ومساحته

(1): ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص56.

ويدعمون هذه التصريحات بتقديم وثائق تثبت حالتهم المدينة، وكذا تقديم شهادات مكتوبة وموقع عليها من شخصين ومصادق على التوقيع من طرف مصالح البلدية يشهدون فيها أن المصرح شخصيا أو خلفه العام أو الخاص قد حاز العقار المعني أو استغلاله خلال مدة معينة يحددها، كذلك فللمصرح أن يدعم تصريحاته بوثائق إدارية أو شهادات جبائية تثبت استغلاله أو حيازته للعقار المعني.

كذلك يجب على المحافظ المحقق أن يتلقى تصريحات من قبل مالكي العقارات أو حائزيها أو لدى أي أشخاص آخرين تحيطه علما بالوضعية القانونية للعقارات موضوع التحقيق. (1)

ويتعين على المحافظ المحقق التأكد من تلك التصريحات لدى مصالح المسح والحفظ العقاريين، والأملك العمومية وذلك بإطلاعهم على جميع المخططات وسندات الملكية أو السجلات، وأن يحصل على نسخة أو خلاصة منها. (2)

وإذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات المسجلة وعن التحريات التي قام بها المحافظ المحقق أن الأراضي المتحرى عنها تمثل أراضي مملوكة، فإن ملكيتها تقرر لفائدة الأشخاص الحائزين لها حيازة علنية ومستمرة لا لبس فيها ولا نزاع مدة 15 سنة. (3)

إذن من خلال ما تقدم يتبين أن المشرع قد حاول تذليل كل الصعوبات في إثبات حق الملكية لكل من يدعي به ولذلك فكل من لم يتمكن من تقديم أي وثيقة مما سلف ذكره لا يعتبر مالكا للعقار، وعليه ليس له حق في التعويض. (4)

(1): المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

(2): المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

(3): المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

(4): ماجدة شهباز بودوح، مرجع سابق، ص 58.

لكن السؤال الذي يطرح هنا هو: هل يعتد بالسندات العرفية كدليل لاثبات حق الملكية العقارية الخاصة و الحق في التعويض؟

المطلب الرابع: السلطات المختصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

يعد إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من التصرفات القانونية المعترف بها للسلطة العامة، فالدولة وحدها من لها حق ممارسة هذه السلطات من خلال الجهات التي تمثلها والتي لها حق القيام بمثل هذا التصرف، وهذا ما سنتطرق له من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول يتضمن الجهات التي تملك حق إصدار تصرف نزع الملكية.

والفرع الثاني نتناول فيه أصحاب الحق في طلب نزع الملكية.

أما الفرع الثالث فيتضمن المستفيد من عملية نزع الملكية.

الفرع الأول: الجهات التي تملك حق إصدار تصرف نزع الملكية.

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أصبح الآن إختصاصا حصريا للجهات الإدارية التي يحددها قانون نزع الملكية بشكل حصري وذلك خلافا للوضع السائد قديما قبل صدور أمر 1958/10/23 بفرنسا.⁽¹⁾

حيث كان نزع الملكية في ظله يتم في بعض الحالات بمقتضى تشريعي تطبيقا لنص المادة 77 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن في فرنسا، وكذلك أحكام القانون المدني الفرنسي، وذلك من أجل حماية الملكية الفردية من التعسفات غير المبررة التي ترتكبها الإدارة، إلا أن هذا الإجراء من ناحية أخرى يضع قيود وصعوبات أمام المنزوعة ملكيته في طلب مراجعة تصرف نزع الملكية، لأنه يعتبر مساس بمصداقية السلطات

(1): عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 21.

التشريعية التي تتمتع بحصانة قانونية ضد طلبات المراجعة والتحري في مصداقية التصرفات كقاعدة عامة.

وعليه وجد حل لهذه الإعتبارات وتمثل في إعفاء المشرع من هذه المهمة وإكتفائه بمهمة تحديد الجهات الإدارية في الدولة المخول لها القيام بمثل هذه التصرفات بإعتبار أنها ذات طبيعة إدارية يجوز الطعن فيها أمام القضاء المختص.⁽¹⁾

إن القانون القديم في الجزائر ميّز بوضوح من خلال نصوص المادتين 2 و 8 بين الأشخاص التي تملك الحق في اصدار تصرف نزع الملكية والمتمثلة في مجموعة وزارية محددة أو الوالي وذلك حسب الموقع الجغرافي للأماكن محل النزع.

وبين الأشخاص المستفيدة من نزع الملكية والتي تتمثل في الجماعات المحلية والهيئات العمومية والمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي.⁽²⁾

أما القانون الجديد 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لم يحدد صراحة الأشخاص التي تملك حق نزع الملكية للمنفعة العمومية.

أما المرسوم التنفيذي رقم 186/93 فقد نص على أن التصريح بالمنفعة العمومية يكون بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الأملاك أو الحقوق العينية العقارية المقرر نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، وبقرار من الوالي إذا كانت واقعة في تراب ولاية واحدة.⁽³⁾

(1): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص 106.

(2): الأمر رقم 48/76، الصادر في 1976/05/25 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

(3): المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

نلاحظ أن المشرع قد أورد حصرا للأشخاص التي تملك إصدار تصرف نزع الملكية، وذلك بالاعتماد على المعيار الجغرافي أو الإقليمي في توزيع الإختصاص بين الوزير المعني أو الوزراء المعنيين والوالي كل في حدود إقليمه.

الفرع الثاني: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية.

يقصد بصاحب الحق في نزع الملكية الشخص المعنوي الذي يعطيه القانون الحق للشروع في مباشرة إجراءات نزع الملكية وتقديم طلب بذلك حسب ما يحدده القانون للسلطة التي تملك حق إصدار التصرفات القانونية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.⁽¹⁾

بالرجوع إلى الأحكام التي جاء بها القانون 11/91 والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمرسوم التنفيذي المطبق له، نجدها لم تحدد صراحة ولا حصرا الأشخاص التي تملك حق طلب نزع الملكية، وهذا خلافا للأمر 48/76 الذي حدد في مادته الثانية الأشخاص على سبيل الحصر وذلك من خلال النص التالي: "يمكن الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية الضرورية لتأمين إحتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية والمؤسسات الإشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي، عن طريق نزع الملكية، وذلك ضمن الشروط المحددة بهذا الأمر".

ونجد الفقرة الثانية من نص المادة 2 من القانون 11/91 تحمل في سياقها أن نزع الملكية "لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

(1): عقيلة وناس، مرجع سابق، ص23.

وهذا دليل على أن أصحاب الحق في طلب نزع الملكية هم أشخاص القانون العام المقرر لهم تنفيذ العمليات المذكورة وبالنظر إلى أحكام القانون 90/29 نجد أن موضوع التعمير والتهيئة العمرانية مسند للدولة وممثليها على مستوى الإقليم وهما الولاية والبلدية. (1)

وهذا القول ينطبق على التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية وهي تشكل أساسا موضوع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية التي يخضع توزيعها ما بين الدولة والولاية والبلدية طبقا لقانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية. (2)

نستخلص من خلال ما تم ذكره أن الأشخاص التي حولها القانون حق طلب نزع الملكية مقتصرة على سبيل الحصر في الدولة والولاية والبلدية وهذا ما تم استنتاجه من القوانين السالفة الذكر.

الفرع الثالث: المستفيد من نزع الملكية.

بالإطلاع على المرسوم التنفيذي رقم 186/93 نجده في نص المادة 2 نص على ما يحتوي عليه ملف الاستفادة من نزع الملكية والذي يشتمل على مايلي:

- 1- تصريح يوضح الهدف من العملية، وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.
- 2- مخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.
- 3- تقريرا بيانيا للعملية وإطار التمويل.

(1): القانون رقم 29/90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص110.

إلا أن هذا المرسوم لم يحدد الأشخاص المستفيدة من عملية نزع الملكية، على خلاف القانون 48/76 الذي حددها في المادة 2.

غير أن التفرقة بين صاحب الحق في نزع الملكية والمستفيد منها قد أصبحت غير واضحة، حيث أن كلا من الفقه والقضاء الفرنسي أقر بجواز حق نزع الملكية من طرف الجماعات المحلية والمؤسسات العامة وأخيرا الخواص.

ويرجع هذا الاندماج بين فكرتي صاحب الحق والمستفيد منه إلى مبدأ المنفعة العامة، فما دامت هذه الجماعات المحلية والمؤسسات العامة والخواص في بعض الأحيان يهدفون إلى تحقيق المنفعة العامة، فإنه يعترف لهم بامتيازات السلطة العامة، ومن ثم فإن لهذه الجماعات الحق في طلب نزع الملكية، و أن تجمع بين حق الطلب وحق الاستفادة،⁽¹⁾ بينما بالرجوع إلى القانون 11/91 والمرسوم التنفيذي المطبق له رقم 186/93 نجد أنهما لم يتضمنا أي إشارة حول ما إذا كانت دوما الدولة والجماعات المحلية هي المستفيدة من نزع الملكية أم يمكنها مباشرة العملية لحساب مستفيد آخر.

بينما نجد المنشور الوزاري المشترك رقم 0007 الصادر في 11 ماي 1994 قد تناول هذه الحالة إذ يمكن مثلا للمؤسسات العمومية الاستفادة من نزع الملكية بواسطة الشخص الإقليمي الذي ترتبط به لكن دائما في إطار إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة، ومنه يتضح أن الأشخاص التي تستفيد من نزع الملكية هي الأشخاص التي تهدف لتحقيق المنفعة العامة المنبثقة عن المشاريع أو المرافق التي تسيورها سواء كانت هذه الأشخاص عامة أو خاصة، بشرط أن لا يخصص نزع الملكية لفائدتها الخاصة.

(1): عقيلة وناس، مرجع سابق، ص26.

الفصل الأول:

إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية
من أجل المنفعة العمومية.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

إن مبدأ التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية من أهم المبادئ الدستورية والقانونية التي كرسها المشرع للمنزوعة ملكيته، نتيجة حرمانه من أقدس حقوقه المعترف بها عالميا ودوليا و المتمثلة في "حق الملكية الخاصة".

وهذا لأجل الموازنة بين الأعباء العامة، إذ لا يمكن أن يتحمل المالك ضررا جسيما وخصوصا بحجم التنازل عن أملاكه جبرا، في سبيل أن يتمتع باقي أفراد المجتمع بخدمات المشروع الذي سيتم إنجازه فوق ملكيته. ⁽¹⁾ وبالتالي لأجل أن تكون هناك موازنة بين المصلحتين وحتى لا تتعطل المشاريع العامة ولا تتضرر الأشخاص الخاصة تم إقرار وتجسيد الحق في التعويض بمقتضى الدستور وكذا القانون. لأنه من غير المتصور الإستحواذ على الملكية الخاصة دون أن يدفع لأصحابها تعويض مقابل هذا التصرف ولو كان مشروعاً. ⁽²⁾

فنصت المادة 20 من التعديل الدستوري 1996 على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون وبترتب عليه تعويض قبلي ومنصف وعادل".

وتكرر النص عليه كذلك في نص المادة 22 من التعديل الدستوري 2016: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون وبترتب عليه تعويض منصف وعادل".

أما من حيث القانون نصت المادة 677 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو بنزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العمومية مقابل تعويض منصف وعادل".

(1): أحمد رحمانى، مرجع سابق ، ص50.

(2): محمد زغداوي، مرجع سابق ، ص159.

الفصل الأول: اجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

ونصت المادة 21 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية على أنه: "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية".

وما يجدر الإشارة إليه هنا أن التعويض لا يعد ثمنا للأملك المنزوعة وإنما هو ثمنا يجبر ما تعرض له المالك من ضرر ومافاته من كسب جراء نزع ملكيته ووضعته في وضعية تشبه وضعيته الأولية.

ولهذا فإن التعويض يمر بجملة من الإجراءات والشروط التي تميزه وتحدد كيفية تقديره وطرق دفعه.

لإيضاح الصورة أمام الإدارة القائمة بتقدير التعويض فتقدره وفق عوامل وقواعد وتقنيات ألزمتها بها المشرع من جهة، وإيضاح الصورة للمالك حيث يفهم ويدري الأساس الذي تم تقييم أملاكه بمقتضاه.

وهذا حتى لا يتم إثراء ذمته المالية على حساب الإدارة وبالتالي سنتناول من خلال هذا الفصل المباحث التالية:

المبحث الأول: أحكام التعويض.

المبحث الثاني: قواعد تقدير التعويض.

المبحث الثالث: دفع التعويض وعوارضه.

المبحث الأول: أحكام التعويض.

من خلال ما سبق ذكره يتضح أن للتعويض أهمية بالغة بالنسبة للمنزوعة ملكيته، حيث يحدد الضرر الذي تعرض له ويغطي ما فاتته من كسب، ويحدد مبلغ التعويض حسب القيمة القانونية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع و الحرفيين. (1)

وتقدر هذه القيمة القانونية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم، غير أنه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا. (2)

المطلب الأول : شروط الضرر القابل للتعويض.

يترتب عن نزع الملكية للمنفعة العمومية تقديم تعويض منصف وعادل للمنزوع ملكيتهم، وهذا التعويض لا يقدم جزافا، وإنما هو مرتبط بجملة من الشروط المتعلقة أساسا بنوع الضرر الموجب للتعويض، لأنه بطبيعة الحال ليس كل ضرر قابل للتعويض.

وحتى يكون التعويض منتج لآثاره لا بد أن يكون الضرر الذي تعرض له المالك جراء حرمانه من أملاكه، ضرر مادي ومباشر ومؤكد.

وهذا ما حدده المشرع الفرنسي على سبيل الحصر خلافا للمشرع الجزائري الذي لم يحدد هذه الشروط صراحة حيث تنص المادة 11 من الأمر 58/10/23 على ضمان

(1): المادة 2/21 من قانون نزع الملكية 11/91.

(2): المادة 3/21 من القانون 11/91.

التعويضات الممنوحة للمنزوع ملكيتهم يجب أن تغطي كامل الضرر المباشر المادي والمحقق الذي تسببت فيه عملية نزع الملكية.⁽¹⁾

بالتالي يتعين على إدارة الأملاك الوطنية وكذا القاضي في حالة ما عرض عليهما نزاع حول تقدير التعويض عن نزع الملكية أن يتأكدا من توافر هذه الشروط وإلا لن يكون التعويض مستحق ولا موجب الدفع.

وهذا ما سيتم عرضه من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول:الضرر المادي.

المقصود بالضرر المادي هو أن تؤدي الأشغال العامة المراد انجازها الى اتلاف العقار كله أو جزء منه،أو الاخلال بالمصلحة المادية للمضروب وتكون ذات قيمة مالية،ويعتبر الضرر ماديا إذا أدت اجراءات نزع الملكية إلى انقاص القيمة الاقتصادية للعقار كإتلاف ثماره أو ملحقاته أو فقدان حق الإيجار...فكل هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص.⁽²⁾

وعلى اعتبار أن نزع الملكية يلاحقه الضرر المادي للأملك لا محالة، فهنا يطرح تساؤل عن حكم الضرر المعنوي هل هو ملزم للتعويض وبالتالي سكوت المشرع الجزائري عن تحديد شروط الضرر على سبيل الحصر له مبتغاه،أم أن هذا النوع من الأضرار غير قابل للتعويض عنه وبالتالي يستبعد من نطاق التعويض عن نزع الملكية؟

بما أن النص في القانون الفرنسي جاء صريح في تقدير نوع الضرر القابل للتعويض،حيث ضيق من حدود التعويض المستحق الدفع،في حين أن النص في القانون الجزائري يحتمل التأويل حيث وسعت المادة 21 من القانون 11/91 من احتمالية

(1): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص183.

(2): سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق، ص277.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

التعويض عن الضرر المعنوي حيث نصت على أنه: "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحق المالك من ضرر ومآفاته من كسب بسبب نزع الملكية." إلا أنه كان يفترض بالمشرع الجزائري لو حدد ذلك بمقتضى نص صريح يزيح الغموض و يبعد التأويلات التي تشوب التعويض.

لكن بما أن التعويض المعنوي غير مادي وغير قابل للإثبات إذ يحتمل المبالغة فيه من قبل المالك، بالتالي هو غير قابل للتعويض عنه إلا استثناءا على حد قول الأستاذ أحمد رحمانى: "الضرر المعنوي يعوض بصورة إستثنائية وخاصة عندما يكون نتيجة لعملية غير شرعية أو لإعتداء مادي مثل استلام الأملاك من طرف الإدارة بدون احترام الإجراءات القانونية وشروعها فورا في البناء." (1)

ومن هنا يتضح أن الضرر المستحق والموجب التعويض هو الضرر المادي لأنه ضرر قابل للإثبات من خلال سندات إثبات الملكية، أما الضرر المعنوي فهو صعب التحديد وبالتالي لا يعوض عنه إلا في حالات إستثنائية وخاصة وهي في حالة ما إذا تم خرق الإجراءات القانونية المتعلقة بعملية نزع الملكية.

الفرع الثاني: الضرر المباشر

يقصد بالضرر المباشر أن تكون هناك علاقة بين نزع الملكية والضرر اللاحق بالرجوع الى نص المادة 21 من القانون 11/91 نجد أن المشرع لم يعلق شرط التعويض على الضرر المباشر، في حين أن المشرع الفرنسي إشتراط أن يكون الضرر مباشرا بحيث

(1): أحمد رحمانى، مرجع سابق، ص 77، 78.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

لا يعرض على الضرر غير المباشر كالضرر الناتج عن واقعة دراسة مشروع يتطلب تنفيذه عقار تم التخلي عنه لسبب خارج عن إجراءات نزع الملكية. (1)

من خلال ما تم ذكره في هذا الصدد نجد أن غموض النص الجزائري وعدم صراحته، يطرح العديد من الإشكاليات التي تعيق العمل القضائي، لا سيما أن المشرع لم يحدد نوع الضرر الواجب التعويض، وفيما إذا كان يعرض عن الضرر المباشر والحال لحظة نزع الملكية، أم أنه يمتد ليشمل الضرر غير المباشر أي الضرر اللاحق والبعيد، مما يصعب تفسير نية المشرع والغرض من توسعه.

مما يجعل القاضي الإداري في حرج في حالة ما إذا عرض عليه نزاع من هذا القبيل، فأى قانون يطبق، قانون نزع الملكية وبالتالي يحكم بالتعويض عن الضرر غير المباشر من خلال نص المادة 21.

أم يطبق القانون المدني الذي ينص انه إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض ما لحق المالك من خسارة وما فاتته من كسب... (2) وبالتالي هنا يعمل سلطته التقديرية في الحكم بالتعويض عن الضرر غير المباشر من عدمه.

الفرع الثالث: الضرر المؤكد

يقصد به أن يكون الضرر واقعي ومؤكد الوقوع وقابل للتعويض أي محقق أو قابل للتحقق مستقبلا.

(1): حكمة عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية، في إطار نزاعها للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009، ص 49.
(2): المادة 1/182 من القانون المدني الجزائري.

لأن الضرر الاحتمالي مهما اجتمعت العوامل لتأكد احتمالته، إلا أنها لا ترقى لدرجة التحقق منه لذا فلا تعويض عنه، أما الضرر المستقبلي فهو محقق الوقوع مستقبلا فيعوض عنه شرط أن يكون قابلا للتعويض في الحال. (1)

إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 21 من القانون 11/91 بالرغم من عدم صراحتها إلا أن عبارة "ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب" تعبر على أن التعويض يقتصر على الضرر المحقق المؤكد وقوعه فورا.

بينما نجد القانون الفرنسي استبعد التعويض عن الضرر المحتمل الذي يمكن أن يقع للمنزوع ملكيته مستقبلا حتى ولو كان مؤكدا الوقوع في المستقبل القريب واقتصر فقط التعويض عن الأضرار المحققة، وهي تلك التي تلحق بالمنزوعة ملكيته فعلا وحالا. (2)

المطلب الثاني : خصائص التعويض

أقر المشرع الجزائري نزع الملكية للمنفعة العمومية والتي قد تكون عن طريق التراضي بين الطرفين كإتفاق الإدارة مع المالك، وقد يكون النزع من خلال استعمال سلطتها ونزع الأملاك بالقوة رغما عن إرادة المالك، لكن في المقابل هذا النزع له قواعد تنظمه وهو ان يكون مقابل تعويض مسبق ومنصف وعادل. (3)

وهذه القواعد تعتبر كخصائص وسمات تحكم مبدأ التعويض، بحيث تحتكم إليها إدارة أملاك الدولة عند تقييمها للأملاك المنزوعة، كما يحتكم إليها القاضي كذلك لإنصاف المالك في حالة عرض النزاع أمامه، وهذا لغرض تحقيق موازنة بين المراكز القانونية مما جعل المشرع يكرس حق التعويض في الدستور وكذا القانون.

(1):حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص49.

(2): ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص67.

(3): ندوة حول منازعات أملاك الدولة، ملقات بتاريخ 2016/12/11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

وهذا ما سنتناوله من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول : التعويض القبلي

يقصد بالتعويض القبلي أنه قبل الشروع في إجراءات نزع الملكية يشترط أن تتوفر الإعتمادات المالية اللازمة للتعويض المسبق، بحيث لا يمكن كما حصل في ظل الأمر السابق القيام بنزع الملكية قبل تسجيل العملية على مستوى إدارة التخطيط والتأكد من التمويل المخصص للعملية.⁽¹⁾ كما تدخل هذه الخاصية كذلك ضمن ما يسمى بالإتفاق الودي الذي تمت الإشارة إليه في المواد 25 و 26 من القانون 11/91.⁽²⁾ دون تحديد شكل الإتفاق أو آثاره كما أكد على ذلك نص المادة 29 من نفس القانون التي تنص على أن يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية :

❖ إذا حصل إتفاق بالتراضي.

❖ وإذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 في

غضون شهر من تاريخ التبليغ.

وهذا الإتفاق يجب أن يكون موضوع اشهاد قضائي بحيث يعتبر أهم شرط واجب توفره في التعويض القبلي ويمثل أهم ضمانة لمن نزعت ملكيته لتعويضه وأهم عائق يجب على الإدارة تجاوزه قبل حيازة الأملاك، وأكد المشرع على وجوبه في قانون نزع الملكية بأن نص على توفير الإعتمادات المالية اللازمة للتعويض القبلي على الأملاك والحقوق المطلوب نزعها⁽³⁾ "وكذا المرسوم التنفيذي لنفس القانون ودستور 1996 في المادة 20 التي جاء فيها لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي وعادل ومنصف".

(1): الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/5/25 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية.

(2): انظر المواد 25، 26 من القانون 11/91.

(3): المادة 5/3 من القانون 11/91.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

كما وردت هذه القاعدة كذلك في القانون المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات جاء فيه:

"...ويحدد هذا القرار أي قرار نزع الملكية تعويضا احتياطيا يجب على المتعامل إيداعه قبل حيازة الأراضي." (1)

كما أنه حتى في الحالات الإستثنائية التي حددها قانون المالية لسنة 2005 في المادة 12 مكرر 1 (2) وكذا المرسوم التنفيذي رقم 202/8 في المادة 40 منه (3) والتي تخص إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني والإستراتيجي والتي يتم اقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي، أكد على ضرورة تخصيص وتسجيل التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية .

فكل هذا يدل على إيداع مبلغ التعويض مسبقا قبل وضع اليد على الأملاك، إلا أن نص المادة 22 من التعديل الدستوري 2016 عكست كل ذلك حيث جاء النص فيها على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في اطار القانون ويترتب عليه تعويض منصف وعادل."

بهذا يكون المشرع قد أزاح قيد تسبيق مبلغ التعويض للمالك عن طريق الإدارة بحيث مكنها من حيازة الأملاك وبدء مشاريعها عليها دون تعطيل، وفي نفس الوقت رفع الحرج عن المالك في حالة لجوئه للقضاء والمطالبة بالتعويض المناسب لأنه في السابق كان إيداع مبلغ التعويض القبلي بمثابة موافقة على نزع الأملاك.

(1): المادة 2/155 من القانون رقم 01/02 المؤرخ في فبراير سنة 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية، العدد 8، بتاريخ 06 فبراير 2002.

(2): المادة 12 مكرر من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 الجريدة الرسمية العدد 85.

(3): المرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في 7 جويلية 2008 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91، الجريدة الرسمية، العدد 39، 2008.

بالتالي على المشرع تغيير نص المادة الأولى من قانون نزع الملكية لتواكب التغيير الطارئ في نص المادة 22 من تعديل الدستور لسنة 2016.

الفرع الثاني: التعويض العادل والمنصف

يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحق المالك من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع ملكيته.

ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل المالكين وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين.⁽¹⁾

يتضح من قاعدة العدل والإنصاف التي تحكم مبلغ التعويض أنها تعبر عن تحقيق نوع من الموازنة بين المركز الذي ستصبح فيه الإدارة المستفيدة من العقار أو الحقوق العينية العقارية، ومركز المالك المنزوعة ملكيته بغية انصافه ومحاولة وضعه في وضع يشبه أو يوازي الوضع الذي كان فيه قبل نزع أملاكه ولأجل هذا الغرض جاء النص عليه في المادة 22 من الدستور الجزائري وكذا نص المادة 1 من القانون 11/91 السالف ذكرهما.

المطلب الثالث: أشكال التعويض

⁽¹⁾: ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 105.

إن قواعد العدل والإنصاف التي تحكم مبدأ التعويض، تقتضي أن يدفع مبلغ التعويض الى المعني بصفة فعلية وذلك في شكل تعويض نقدي أو عينا تسلم للمالك مقابل ما تعرض له من ضرر وما لحقه من خسارة وهذا قبل حيازة الأملاك بصفة فعلية.

وهذا حسب ما تطرقت له المادة 1 من القانون 11/91⁽¹⁾ المحدد لقواعد نزع الملكية، كما نشير أيضا أن المشرع الجزائري لم يتطرق الى أية أحكام تفصيلية بخصوص مبلغ التعويض في القانون القديم ولا الجديد ولا حتى المرسوم التنفيذي 186/93 المتمم له حيث نصت المادة 27 من القانون 11/91 على أن ايداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 منه، حيث تنص في فقرتها الثانية على إمكانية إقتراح تعويض عيني محل التعويض النقدي. ما عدا هذا فإن القانون لم يحدد كيفية دفع التعويض ولا الوثائق التي تبرر الدفع ولا شروط السحب.⁽²⁾

لذلك سنتطرق في هذا المطلب الى الدفع النقدي والدفع العيني وشروط وحالات الدفع العيني وذلك من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول: الدفع النقدي للتعويض

يتمثل هذا الشكل من التعويض في مبلغ نقدي يدفع لصالح مالك العقارات أو أصحاب الحقوق العينية المراد نزعها، والشروط الوحيد الذي وضعه المشرع الجزائري هو أن يتم دفع هذا التعويض بالعملة الوطنية، وهذا حسب ما كرسته المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 "تحدد التعويضات بالعملة الوطنية".

⁽¹⁾: المادة 01 من القانون 11/91.

⁽²⁾: عقيلة وناس، مرجع سابق، ص94.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

بمعنى لا يجوز لأطراف العملية أن يتفقوا على أن يتم دفع هذا التعويض بعملة غير الدينار الجزائري لأن في ذلك خرق وعدم احترام لقواعد السيادة إلا أن المشرع لم يحدد شروط استثناء هذا المبلغ بإستثناء ما حمله نص المادة 28 من القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عن إمكانية رفع الدعوى أمام القاضي الإستعجالي موضوعها طلب إشهاد على استلام هذه الأموال.

و بعكس هذا فإن المشرع الفرنسي حدد شروط دقيقة يتعين استقائها لتقاضي مبلغ التعويض، وهي تتمثل أساسا في اثبات المعني بالأمر صفته لتقاضي مبلغ التعويض وكذا إثبات أن الأملاك المراد نزع ملكيتها غير مثقلة برهن ولا بأي حق إمتياز. (1)

ويشكل التعويض النقدي مبدأ عام تحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في القوانين المقارنة، وذلك لعدة اعتبارات منها:

- ❖ سهولة العملية على الخزينة العامة أو على نازع الملكية بصفة عامة .
- ❖ صعوبة التعويض العيني، لأنه في كثير من الأحيان لا يتوفر لدى نازع الملكية عقار مماثل، يؤدي من الناحية العلمية الى إستحالة عملية نزع الملكية في هذه الحالة، وهو مالا يتماشى من حيث الاصل مع الإقرار للإدارة النازعة للملكية لصلاحيات إستثنائية تمس بالملكية الفردية في اطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. (2)

ومنه فإن مبدأ التعويض النقدي هو مبدأ ثابت في تشريعات الجزائر، الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة، كما نصت المادة 24 من القانون 11/91 "يشمل القرار الإداري الخاص بقبالية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها ويبين

(1): محمد بودريعات، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، رسالة ماجستير، معهد الحقوق جامعة الجزائر، 2002، ص84.

(2): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص188، 189.

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." فنصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه: "تحدد التعويضات نقدا و بالعملة الوطنية والنتيجة المترتبة على تدخل المشرع لتحديد المبدأ الذي يتم على أساسه التعويض. هو أنه ليس من حق القاضي أن يقرر من تلقاء نفسه الرجوع الى تحديد صيغة مخالفة للتعويض النقدي، و لا سيما منها التعويض العيني." (1)

غير أن القول بأن التعويض النقدي يشكل مبدأ عام للتعويض في إطار نزع الملكية لا يعني أن هذا المبدأ من النظام العام، إذ يجوز دائما في إطار بين نازع الملكية والمالك الأصلي للعقار المنزوعة ملكيته التفاوض على الشكل الذي يتم به التعويض هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن مبدأ التعويض النقدي لا يعني أيضا استبعاد طرق أخرى للتعويض ولاسيما التعويض العيني الذي يصبح ذا طابع استثنائي، ومن ثم لا يمكن اللجوء إليه إلا إذا كان منصوص عليه بنص قانوني. (2)

إذن مبدأ التعويض النقدي من أهم المبادئ التي أوردها المشرع الجزائري من خلال الأمر 48/76 والقانون 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي 186/93

إلا أن هذا المبدأ لا يعني الأخذ به كمبدأ عام ومطلق بحيث يستبعد التعويض العيني الذي يتميز بطابعه الإستثنائي بمقتضى نص قانوني.

الفرع الثاني : الدفع العيني للتعويض

(1): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص 188.

(2): عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 95.

لقد أجاز القانون إستثناء بالتعويض العيني مكان التعويض النقدي إذ لا يمكن اللجوء إليه إلا بنص قانوني⁽¹⁾، ولقد تضمن القانون 11/91 في نص الفقرة 2 من المادة 25 امكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه في المادة 24، كلما كان ذلك سانحاً، وهذا ما أكدته كذلك المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أن "تحدد التعويضات نقداً وبالعملة الوطنية إلا أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلاً عن التعويض نقداً وفي هذا الإطار يمكن للسلطة النازعة للملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الإستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة".

لكن التساؤل الذي يثار هنا حول جواز الدمج بين التعويض العيني والتعويض

النقدي؟

الإجابة هنا تكمن في أنه إذا كان التعويض العيني غير كافي لتغطية الضرر كاملاً يمكن اللجوء الى تكملته عن طريق التعويض النقدي، وهذا حسب ما أشارت إليه المادة 2/34 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره، إذا يمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الإنتفاع زيادة عن تعويض الرحيل ويتمثل التعويض عن الحرمان فيما لحق بالتاجر من ضرر جراء تقويت فرصة الرحيل و الريح عليه، بسبب الإخلال بالسير العادي لنشاطه التجاري، وذلك على الفترة الممتدة ما بين الرحيل إلى غاية إعادة التنصيب.

أما التعويض عن الرحيل فيشمل كل المصارف التي يتوجب على التاجر دفعها من أجل إعادة نشاطه، وهي تتضمن مصاريف النقل وإعادة التركيب وكذا مصاريف التوثيق

(1): ماجدة شهناز بودوح، مرجع سابق، ص 73.

ورسوم إدارة التسجيل ومصاريف السجل التجاري وباختصار كل المصاريف التي سيتحملها التاجر المستأجر لتحديد نشاطه في محل بديل ويشترط مبدئيا أن يثبت المستأجر انفاقه لهذه المصاريف بفواتير. (1)

ومما سبق ذكره يتضح أن المشرع الجزائري أجاز أن يحل التعويض العيني محل التعويض النقدي كلما كان ذلك ممكنا، كما أجاز كذلك المزج بين التعويض العيني والتعويض النقدي للتوصل إلى تعويض كامل وكافي لتغطية الضرر الذي قد يتعرض له المالك جراء حرمانه من أملاكه إذ لا يتحمل الخسارة والضرر الذي تسببت فيه الجهة النازعة للملكية، بالتالي الإدارة هي من يتحمل الخسائر اللاحقة به متى أثبت ذلك.

الفرع الثالث: شروط التعويض العيني

بالرجوع للمادتين 25 و 34 السالف ذكرهما نجد أن إقتراح التعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة أو من المنزوعة ملكيته، مع إبقاء السلطة التقديرية في ذلك للإدارة، فهي صاحبة القرار الأخير. وقد يحصل إتفاق بين المستفيد من نزع الملكية والشخص المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة على التعويض العيني والذي إذا تم تجسيده بعقد توثيقي فإنه يضع حدا للنزاع.

وتبعا لذلك قضت الغرفة الإدارية للمجلس الجزائري في قرار لها بتاريخ 2008/10/15 تحت رقم 1896 بما يلي:

جاء في حيثياتها: أن المدعي يلتزم إلزام المدعى عليها مؤسسة ميترو الجزائر بأن تدفع له مبلغ 5.437.600 دج، مقابل التعويض عن الضرر الناتج عن نزع القاعدة التجارية للمنفعة العامة، واحتياطيا تعيين خبير لتحديد التعويض المستحق.

(1): محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 191.

وعليه حيث أن الدعوى جاءت على خلاف خطاب المشرع من جهتين:

الأولى تتمثل في كون المطالبة بالتعويض النقدي غير مستساغة لحصول إتفاق بين المدعي والمدعى عليها (مؤسسة ميترو الجزائر) المستفيدة من ذلك بتاريخ 2007/03/19 والمجسد بعقد توثيقي في 2007/11/13 المتضمن قبول المدعي للتعويض العيني المتمثل في وضع محل تجاري تحت تصرفه كائن بباب الزوار عمارة رقم 33 مقابل تنازله عن قاعدته التجارية، وأن التعويض العيني يضع حدا للنزاع ويجعل التعويض النقدي مستبعد والأخير يتمثل في كون الإتفاق على التعويض العيني وتجسيده بعقد موثق، يعد إتفاقا نهائيا وملزما للمدعي الذي قام بتنفيذ العقد ودفع قيمة إيجار المحل الممنوح له وهذا في 2008/4/30 وعلى ذلك فإن الدعوى الحالية تنتافي مع العقد أعلاه، وأن حصول المدعي على التعويض العيني أمر مؤكد، بالتالي فإن دعواه غير مؤسسة، ولا يمكن التعويض مرتين عن ضرر واحد، بالتالي رفضت دعواه لعدم التأسيس.

(1)

الفرع الرابع : حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي

إطار التعويض العيني حسب ما جاء في نصوص المواد 25 و 34 من القانون

11/91 يكون في حالتين:

أولا: الحالة الأولى: إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي السكنات المراد نزع

ملكيتها.

(1): حسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء 45، دار هومة، الجزائر، 2012، ص154،

فيما يخص هذه الفئة فيمكن للإدارة المعنية، أن تقترح عوض التعويض النقدي إعادة إسكانهم،⁽¹⁾ وتسمح لنا هذه العبارة المستعملة في هذه المادة أن إعادة الإسكان لا تكون بإقتراح يوجب قبول المستأجرين أو الشاغلين المعنيين، بل إعادة الإسكان كلما توافرت فرص ذلك، فيمكن للإدارة فرض هذا الشكل فيما يخص هذه الفئة من المتضررين من عملية نزع الملكية.

ونفس الشيء معمول به في التشريع الفرنسي، بحيث أن أول قانون أوجد هذه الإمكانية هو القانون المؤرخ في 1957/8/17 والذي اشترط أن تكون إعادة الإسكان بموافقة المنزوعة ملكيته، لكن التشريع الساري حاليا إستبعد إشتراط هذه الموافقة في عدة حالات، في حين تضمنت المادة 23 مكرر من قانون نزع الملكية الفرنسي عدة طرق لإعادة الإسكان تتمثل في منح ملكية شقة، الأولوية في الحصول على قروض خاصة بالعمارة.⁽²⁾

ثانيا: الحالة الثانية: عرض محلات معادلة على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين من محلاتهم.

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

(1): المادة 34 من القانون 11/91.

(2): andré de ;et yves gaudmet : traité de droit administratif ; tome administratif des biens 11eme édition ; lgdj2002 ; p303/

والقضاء الجزائري في ظل قانون نزع الملكية 48/76 في القرار الصادر عن المجلس بتاريخ 1981/12/12 أقر بأن العرض المقدم لمن نزعت ملكيته يتمثل في منحه محلا بديلا داخل منطقة حضرية جديدة تتوفر على مزايا مؤكدة ويعوض المحل القديم تعويضا كاملا لأن من نزعت ملكيته له الحق في الحصول على تعويضات تصلح ما لحقه من خسارة.

وفي هذا القرار إستعمل القضاء الجزائري المصطلح "البديل" وليس محلا معادلا كما إستعمل مصطلح منطقة حضرية جديدة، وليس منطقة حضرية واستعمل أيضا مزايا مؤكدة وليس نفس المزايا وهذا يضمن للإدارة حدا كبيرا من السلطة التقديرية تماشيا مع التشريع.⁽¹⁾

على عكس المشرع الفرنسي الذي أقر بمنح التجار أو الحرفيين أو الصناعيين محل معادل يقع في نفس المنطقة الحضرية.

المبحث الثاني: قواعد تقدير التعويض

إن الجهة المنوط بها تقدير التعويض مكلفة بتقدير العقار ابتداء من اتخاذ إجراءات نزع الملكية⁽²⁾ هذا وقد كلفت المادة 20 من قانون نزع الملكية مديرية الأملاك الوطنية بإعداد تقرير يتضمن تقدير التعويض المستحق عن الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني، جراء نزع ملكيته.

ولهذا الغرض تم على مستوى كل مديرية ولائية للأملاك الوطنية إنشاء مصلحة خاصة بالتنقيح "تسمى مصلحة التقويمات والخبرات العقارية" تتكفل بإعداد تقرير مفصل عن تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها وهي تستعين في إطار ممارسة مهامها بالتحقيق

¹⁰: قرار المحكمة العليا رقم 20642 الصادر بتاريخ 1981 المجلة القضائية، العدد الأول، 1990، ص182.

⁽²⁾: وحيد رأفت، رقابة القضاء لأعمال الدولة، رقابة التضمين، الطبعة الثانية 42، 1942، ص498.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

الجزئي الذي ينجزه المحافظ المحقق، وكذا نتائج العمل الميداني الذي تقوم به إدارة أملاك الدولة اللذان يوفران لها جميع المعلومات الضرورية لتقدير التعويض المستحق.

وحتى تتمكن هذه المصلحة من تقدير التعويض عن كافة الأضرار اللاحقة بالمالك المنزوعة ملكيته، يجب عليها أن تتوصل لحساب القيمة الحقيقية لهذه الأملاك⁽¹⁾. وهذا ما سنطرق إليه من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: طبيعة ومشمات العقار.

المطلب الثاني: الإستعمال الفعلي للأملاك.

المطلب الثالث: تقنيات تقييم العقارات.

المطلب الأول : طبيعة و مشمات العقار

تتمثل مشمات العقار في كافة المكونات أو العناصر الأساسية للعقار، سواء كانت هذه المكونات مادية كطبيعة الأرض وموقعها وخصائصها و كذا المنشآت المقامة عليها... إلخ ، أو قانونية كحقوق الإرتفاق التي تنقل هذا العقار.

ومن هنا يجب الإشارة إلى أن هناك مجموعة من المعايير تقوم عليها عملية تحديد العناصر الموضوعية التي يمكن من خلالها تقدير التعويض و تتمثل في:

1. العوامل الفيزيائية

2. العوامل الإقتصادية

3. العوامل القانونية

الفرع الأول : العوامل الفيزيائية

(1): المادة 32 من المرسوم التنفيذي 186/93.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

ويقصد بها إعطاء وصف دقيق جدا لما هو موجود في الواقع، فيتم أولا تحديد طبيعة الأرض محل النزاع إن كانت فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء.

فإذا كانت أرضا فضاء فيتم تحديد موقعها وشكلها والعوائق الطبوغرافية الموجودة بها كشدة الانحدار والهضاب الموجودة فيها.

أما إذا كانت أرضا فلاحية فيتم تحديد نوع التربة وتصنيف هذه الأرض حسب خصوبتها، وتحديد نوع المزروعات القائمة بها، وكذا مدى توافر الموارد المائية كالأبار وتوافر عتاد السقي وكذا حركات الضخ... إلخ. (1)

وإذا كانت أرضا مبنية فإلى جانب وصف الأرض من حيث موقعها وشكلها فيتم تحديد مكوناتها وذلك بمعرفة المساحة المبنية وحساب ما تمثله من مجمل الأرض وكذا عدد الطوابق والغرف ومعرفة قدم البناية وحالة العناية بها وتحديد المواد المستعملة في البناء... إلخ. (2)

إذا كلما كان التحديد دقيقا كلما كان التعويض أكثر عدل وإنصاف، لذلك يستعان بكل شخص له خبرة في هذا المجال من طرف مديرية أملاك الدولة. مما يساعد المحافظ المحقق والعون المساعد له في تحديد التعويض بدقة.

الفرع الثاني: العوامل الاقتصادية

وهي متعلقة بشكل خاص بموقع العقار المراد نزع ملكيته، وذلك لمعرفة مدى التطور الاقتصادي للمنطقة التي يقع فيها العقار المعني، وكذا معرفة محيطه للقول ما إذا

(1): براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008، ص33.

(2): مجلة نشرة أملاك الدولة والحفظ العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية رقم 3، ص30-31.

كان مجاور لتجمعات سكانية كبرى وكذا الطرق السريعة والطرق المعبدة، ومناطق النشاط الإقتصادي والتجاري وكذلك حالة السوق العقارية التي تكون الأثمان فيها مرتفعة في حالة تسجيل إقبال على الشراء أو تكون منخفضة في حالة ما إذا كان الطلب أقل من العرض أو ما إذا كان العقار يقع في منطقة نائية وبعيدة عن المحيط العمراني.⁽¹⁾

فالنمو الإقتصادي والعمراني لمكان تواجد الأملاك والحقوق يؤثر إيجابا وسلبا في قيمة التعويض المستحق، هذا ما أكدته القرار الصادر عن مجلس الدولة.⁽²⁾ الذي جاء فيه: "حيث أن قضاة الدرجة الأولى حددوا التعويض ب 4.000.000.00 دج بأخذهم بعين الإعتبار مرور عشر سنوات على التقييم الأول، ونظرا لإرتفاع الأسعار ودون أن يحددوا الطريقة التي إتبعوها في حساب التعويض، حيث أنه بما أن الأمر يتعلق بقطعة أرض ذات طابع حضري تقع في بلدية سيدي بلعباس بالذات، فإنه يتعين تحديد سعر المتر المربع ب 1000 دج بالنسبة لكل قطعة بما فيها الجزء المشيد فيها".

وجاء في قرار آخر صادر عن نفس الجهة القضائية بتاريخ 2001/2/19 في الملف رقم 001460 في الدعوة القائمة بين ولاية شلف ضد فريق ب ومن معه، جاء فيه "وحيث أن وضعية العقار محل النزاع داخل في المحيط العمراني للبلدية تشكل عنصر قاطع لتحديد قيمة التعويض".

الفرع الثالث : العوامل القانونية

وتتمثل هذه العوامل في مجمل العوائق القانونية التي تقيد إستعمال العقار المعني وتجمده وهي بهذا المعنى تخص الأراضي التي تنقلها الإتفاقات سواء إرتفاقات القانون الخاص مثل حق المرور المعترف به قانونا لصالح مالك العقار الذي حصرت ملكيته

(1): براحية زويير، مرجع سابق، ص34.

(2): قرار رقم 186768 بتاريخ 2000/7/17 صادر عن مجلس الدولة بحق الدعوة القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية سيدي بلعباس ضد (ورثة ب)

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

بملكيات مجاورة له أو إرتفاقات القانون العام مثل إرتفاقات الطريق.⁽¹⁾ ومصبات الخنادق وتصريف المياه وقنوات نقل الغاز والبتترول وأعمدة الشبكات الكهربائية.

وما يجدر الإشارة إليه من خلال ما سبق ذكره أن هذه المشتملات الموجودة على العقار المراد نزع ملكيته يتعد بها في القانون الجزائري بعد إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ولا يأخذ بما أقيم على العقار بعد ذلك.

المطلب الثاني : الإستعمال الفعلي للأمالك.

يقنضي تقدير التعويض العادل والمنصف معرفة فيما إذا كان العقار محل النزع مستغلا أم لا، وفي حالة الإيجاب يتم تحديد كيفية إستعمال وإستغلال هذا الملك، وذلك سواء كان الإستعمال من طرف مالكيه أو مستأجره أو المنتفعين به أو مستعمليه، ويختلف هذا الإستعمال باختلاف العقار، فإن كان أرض فلاحية يتم تحديد الأشجار القائمة على هذه الأرض وتقدير إنتاجها ومحاصيلها، أما إذا كانت أرض مؤجرة فيدخل في حساب التعويض الربح السنوي.

أما إذا كان العقار مبنيا فيدخل ضمن قيمة التعويض المستحق قيمة إيجار هذا العقار إذا كان سكنيا أو تجاريا أما إذا كان مستغل المحل هو صاحب الملكية فيدخل رقم الأعمال لهذا المحل كأساس للتعويض عن الإستغلال.

وقد إشتراط المشرع أن يكون الإستعمال فعليا وليس إفتراضيا وإشتراط كذلك في الإستغلال أن يكون مشروعا لهذه الأملاك وأي إستعمال غير مشروع لهذه الأملاك يحرم المالك من حق التعويض لكون وضعه القانوني غير سليم، كمن يقيم في عقاره نشاط

(1): المادة 693 من القانون المدني.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

محضور كتصنيع الأسلحة والذخائر دون الرخص اللازمة لذلك، أو تصنيع المشروبات الكحولية خفية تهرباً من الضرائب... إلخ. (1)

ولتقدير التعويض عن الإستغلال يؤخذ بعين الإعتبار القيمة الناتجة عن التصريحات الجبائية والتقديرات الإدارية النهائية وذلك حسب القوانين الجبائية. (2) وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال الفروع الآتية.

الفرع الأول: تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأموال

حسب الفقرة الثانية من المادة 21 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فإن تقدير القيمة الحقيقية للأموال يتم حسب الأسعار المتداولة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم. (3)

وهذا ما إستقر عليه القضاء الإداري الجزائري بحيث يعمل على تقدير الأملاك المنتزعة طبقاً للسعر المعمول به في السوق أثناء اتخاذ إجراءات نزع الملكية، أو حسب وقت نزع ملكيتها، وهذا تحقيقاً للعدل والإنصاف إلا أن مجلس الدولة في القرار رقم 199301 الصادر بتاريخ 2001/11/6 قرر خلاف هذا المبدأ، بحيث عين خبير وكلفه بتقييم التعويضات المستحقة حسب الأسعار المطبقة عند وضع اليد على الأراضي المتنازع عليها، علماً أنه في هذه الحالة وضع اليد وقع بعد زلزال الأصنام سنة 1980 أي منذ أكثر من 20 سنة وبدون أي تعويض. (4)

(1): عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، مصر، 1992، ص 163-164.

(2): المادة 33 من المرسوم التنفيذي 186/93.

(3): المادة 21 من القانون 11/91.

(4): ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، سنة 2003، وزارة العدل، ص 13، 14.

مايجدر الإشارة إليه هنا أن هذا المبدأ قياسي يصلح لأن تقدر التعويضات على أساسه إلا أنه في نفس الوقت يطرح العديد من الإشكالات، لأن أسعار السوق متقلبة ومتغيرة، بالتالي إن تم وضع اليد منذ زمن بعيد، في حين أن تقدير التعويض سيكون في زمن قريب وحالي، فهنا على أي أساس يعتد في تقدير التعويض على أساس سعر السوق في الزمن الماضي أم سعر السوق في الزمن الحاضر، بالتالي هذا السعر مرجعي يحتاج إلى تحليل دقيق وواضح لكي يتم الأخذ به بشكل واضح.

الفرع الثاني: تاريخ تحديد الإستعمال الفعلي

بغرض إستبعاد التحسينات التي قد تحدث على العقار المراد نزع ملكيته بعد التصريح بالمنفعة العمومية في تقدير التعويض المستحق، نصت الفقرة الرابعة من المادة 32 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره على أنه: "...تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه إستعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي سبق التصريح بالمنفعة العمومية" (1).

ومن أجل تجنب التحايلات التي قد تقع فإنه يتم تحديد الإستعمال الفعلي على أساس إستعماله سنة قبل فتح تحقيق إثبات المنفعة العمومية وليس وقت التقييم .

بمعنى أنه إذا كان العقار أرضا فلاحية والمزروعات القائمة عليها هي الحبوب وبعد الشروع حول مدى فاعلية المنفعة العمومية يقوم مالك هذه الأرض أو مستغلها بزراعة أشجار مثمرة قصد الحصول على تعويض أكبر، ففي هذه الحالة وقصد منع التحايل يتم إعمال القاعدة المنصوص عليها في الفقرة 4 من المادة 32 المذكورة أعلاه، ويتم تعويض

(1): المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

المالك على أساس زراعة الحبوب، ونفس الشيء بالنسبة للمالك الذي يؤجر العقار بعد صدور قرار المنفعة العمومية بينما كان يستغله لأغراض شخصية. (1)

الفرع الثالث : التحسينات المدخلة على الأملاك

تنقسم التحسينات التي تدخل على الأملاك إلى تحسينات يدخلها أصحاب الأملاك على أملاكهم وتحسينات تجريها الإدارة وهذا ما سيتم عرضه كالآتي:

أولاً : التحسينات التي يدخلها أصحاب الملك على أملاكهم.

بغرض الوصول إلى تحديد تعويض عادل ويتناسب مع القيمة الحقيقية للعقار المطلوب نزع ملكيته، يتعين إستبعاد التحسينات التي تحدث على الأملاك بغرض الحصول على تعويض أرفع ثمنًا. (2) وبغرض إحباط كل المحاولات التي يقوم بها الملاك والهادفة إلى التحسين المادي للأملاك بغرض الحصول على تعويض مرتفع، قررت أغلب التشريعات في هذا المجال على إستبعادها من تقدير التعويض المستحق، وذلك متى ثبت أن التحسينات التي أجريت على الملك المراد نزعه أجريت بغرض الزيادة في مقدار التعويض فقط. (3)

وهذا حسب ما أقرته المادة 21 من القانون 11/91 في فقرتها الرابعة (4)، والمقصود بالتحسينات هي كل العمليات التي يقوم بها مالك العقار أو الحق العيني ويكون لها التأثير المباشر على حساب القيمة الحقيقية للأملاك والحقوق المراد نزعها، بمعنى آخر كل التغييرات التي يحدثها المالك سواء في مشتملات العقار كالبناء

(1): براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 37.

(2): daniel champigny ; lexpropriation et la rénovation urbaine ; librairie ginairale de droit de la jurisprodenue ; lgdj ; paris ; 1968 ; p112 ; 114.

(3): براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 37.

(4): انظر الفقرة 4 من المادة 21 من القانون 11/91.

بعدما كان أرضا جرداء أو حفر آبار للري، في الأراضي الفلاحية، وتؤثر على الإستعمال الفعلي للملك كأن يؤجر العقار بعدما كان يستخدم لغرض شخصي وذلك لحساب قيمة الإيجار في تقدير التعويض⁽¹⁾، إذن التحسينات التي يدخلها الملاك على أملاكهم قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا لا تدخل في التحسينات عند تقدير مبلغ التعويض، هذا حسب ما جاء في نص المادة 21 من القانون 11/91 لكن ما يعاب على نص هذه المادة أنها جاءت عامة وغير واضحة إذا كيف يمكن معرفة نية المالك في ما إذا كانت تتجه لرفع الثمن من وراء التحسين أم أن نيته خالية من أي نوع من الإحتيال.

ثانيا: التحسينات التي تجريها الإدارة في حالة الإستلاء المؤقت.

إذا ما استولت الإدارة على العقار لفترة مؤقتة وأجرت خلالها بعض التحسينات عليه للإستفادة منه على الوجه الأمثل، ثم رأت نزع ملكيته فإنها تقدر قيمة العقار وقت الإستلاء عليه وليس وقت نزع ملكيته، بمعنى إستبعاد التحسينات التي تجريها، ولكن يكون حساب السعر على ضوء ما هو سائد وقت نزع الملكية.⁽²⁾

المطلب الثالث: تقنيات تقييم التعويض

كان نظام التقييم في العهد الإشتراكي يخضع لمبدأ الأسعار الإدارية المقننة، وبعد أن تخلت الجزائر عن هذا النظام و تبنت نظام إقتصاد السوق الذي يقوم أساسا على تحرير الأسعار ومنع الإدارة من التدخل لتحديد بصفة منفردة أصبح تقييم الأملاك والحقوق في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يقوم على أساس القيمة التجارية

(1): عبد الحكم فودة، مرجع سابق، ص158.

(2): عبد الحكم فودة، نفس المرجع، ص159.

الفصل الأول: اجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

باعتبارها القيمة الحقيقية للأراضي المطلوب نزع ملكيتها، والتي تعتمد أساساً على قاعدة العرض والطلب داخل السوق العقاري.⁽¹⁾

ولهذا الغرض، ويهدف مسايرة التغيرات التي تطرأ في هذه الأسواق تقوم مصلحة الدراسات والتحليل بمديرية الأملاك الوطنية بدراسة السوق العقارية وضبط جميع المعلومات المتحصل عليها من المتعامل في المجال العقاري في سجل يسمى "فهرس المعاملات" والذي يخضع للتحيين كل ستة أشهر.

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

- ❖ سبب مفاجئ للشراء، كخطأ المشتري أو البائع في القيمة الحقيقية للعقار بسبب جهله لقواعد السوق.
- ❖ العجلة عند البيع والشراء.
- ❖ المصلحة، وذلك لما تكون للمشتري مصلحة معينة يقتني من خلالها ذلك العقار⁽²⁾، فتضع مديرية أملاك الدولة هذا الفهرس كمرجع للتقييم، مع إحترام طبيعة العقار محل التقييم وخصائصه.

ومن خلال الفروع الآتية سنتطرق إلى الطرق التقنية لتقييم العقارات كل على حدا.

الفرع الأول : تقييم الأراضي المعدة للبناء

(1): ناصر لباد، السوق العقارية، مجلة الموثق، العدد13، سنة 2005، ص 36.

(2): سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص91،90.

يقصد بالأراضي المعدة للبناء، مجمل الأراضي المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير⁽¹⁾ ويتم تقييم هذه الأراضي بالإعتماد على عدة طرق يختار العون المقيم الطريقة الأكثر تلائماً وتناسباً مع العقار المعني.

أولاً: طريقة المقارنة حسب متوسط سعر المتر المربع.

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

فيستخلص من هذا الفهرس متوسط سعر المتر المربع للأراضي المشابهة للعقار محل النزاع، وينصب هذا التشابه على عوامل التقييم الفيزيائية والقانونية والإقتصادية⁽²⁾ وهذه الطريقة تعتمد أصلاً على تطابق العقار المراد نزعه بالعقارات المقارن بها.

ثانياً: طريقة التقييم حسب المناطق.

وهي الطريقة المعتمد عليها لتقييم العقارات ذات الشكل الطولي *allongée* فيتم تقييم هذه العقارات على أساس عدة أجزاء بحيث تحسب قيمة الجزء الأول الذي يحتوي على الواجهة على أساس المقارنة كما سبق الإشارة إليه أعلاه "أما الشطر الثاني فتحسب قيمته بما يعادل 80% من قيمة الشطر الأول، وتحسب قيمة الشطر الثالث بما يعادل 80% من قيمة الشطر الثاني ويستمر التخفيض كلما تم الدخول والإبتعاد عن الطريق

(1): المادة 21 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

(2): براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 42.

(الواجهة)،ويمكن تقييم الجزء الأخير على أساس تقييم الأراضي الفلاحية وذلك إذا كان يتوفر على خصائصها. (1)

الفرع الثاني : تقييم العقارات المبنية

تخص هذه المرحلة العقارات التي تحتوي على بنايات ومنشآت مشيدة عليها، وهي كذلك لها طرق خاصة لتقييمها وتتمثل فيما يلي:

أولا :طريقة المقارنة

وتتضمن هذه الطريقة التقييم بالمتر المربع للمساحة الإجمالية وكذلك التقييم بالمتر المربع للمساحة الموسعة والمرجحة إعتبارا من الجدران الخارجية. (2)

ثانيا :طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد

تقوم هذه الطريقة على تقييم الأرضية والبناء بصفة منفصلة فيتم حساب مجمل المصاريف والنفقات المحتمل دفعها لإنجاز بناية مماثلة لتلك البناية محل النزع ويتم هذا بعد الإتصال بالمصالح المختصة في مجال السكن والتعمير،وكذا المؤسسات المتخصصة في البناء ليتم حساب الأسعار حسب ما هو متداول يوم إجراء التقييم. وبعد الحصول على قيمة إعادة البناء من جديد، يتم تصحيحها بإدخال عامل القدم أي قدم البناية موضوع النزع وكذا عامل الصيانة والمتعلق بحالة العقار من حيث صيانتته والذي يتراوح بين الصيانة العادية والمنعدمة والجيدة. (3)

ثالثا: التقييم بحسب الدخل.

(1): براحلية زويير، مرجع سابق، ص42، 43.

(2): ماجدة شهناز بدوح، مرجع سابق، ص66.

(3): سماعيل شامة، مرجع سابق، ص95، 96.

وتخص هذه الطريقة البنائيات المؤجرة، وتتمثل في ضرب القيمة السنوية للإيجار في معامل الرأسملة $\text{taux de capitalisation}$ ويتحدد حسب سعر السوق، والذي يتغير بحسب مساحة البنائيات والشقق وحالة صيانتها. (1)

الفرع الثالث: تقييم الأراضي الفلاحية.

تعد أرضا فلاحية حسب المادة 4 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله ويمكن تقييم هذه الأراضي بعدة طرق. (2)

أولاً: طريقة المقارنة

وتتمثل هذه الطريقة في مقارنة الأرض محل النزاع بالأراضي المشابهة لها من حيث المساحة والسقي والمزروعات المعدة لإنتاجها والتضاريس ونوع التربة، فيقوم العون بالتقييم بالإعتماد على هذه العناصر.

ثانياً: طريقة الثمن المتوسط للهكتار.

إذا كان العقار المراد تقييمه أرضاً فلاحية ذات خصائص معينة من حيث نوعية التربة والتضاريس والسقي فيتم البحث في فهرس المعاملات على صفقات تمت يكون موضوعها أراضي فلاحية تحتوي على خصائص مشابهة للأرض محل التقييم، فيتم حساب سعر المتوسط للهكتار في العمليات التي تمت لأخذه كمرجع لحساب قيمة الأرض محل التقييم. (3) كما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 54338 المؤرخ في 27/6/2007 العدد

(1): براحلية زويبير، مرجع سابق، ص44.

(2): انصر المادة 04 من القانون 25/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(3): براحلية زويبيرمرجع سابق، ص45.

2009/9، ص 18 أنه من المقرر قانوناً أن التعويض عن نزع الملكية يجب أن يكون عادلاً ومنصفاً وأن مبلغ التعويض يحدد حسب القيمة الحقيقية للأموال، وما دام أن في قضية الحال أن الأرض المنزوعة ملكيتها فلاحية وليست عمرانية فإن التعويض يكون بالهكتار وليس بالمتراً المربع، وأن القيمة تقدر من يوم قامت به مصالح أملاك الدولة بالتقييم. (1)

ثالثاً: طريقة الإنتاجية.

هذه الطريقة تكون لها أهميتها الخاصة في منطقة يعيش معظم أفرادها من الفلاحة، إذ تعد هذه الأخيرة النشاط الرئيسي، وقد تم التأكيد على اعتماد هذه الطريقة بموجب التعليمات التقنية المتعلقة بدراسة وتحليل السوق العقارية والصادرة في 5 نوفمبر 1994 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية. (2) وعلى أساسها تساوي القيمة التجارية، الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية وتأخذ الأمثلة التالية ثلاث قطع أرضية والتي بيعت حسب الترتيب ب: 3.000.000 دج لمساحة تبلغ 3 هكتارات و 3.600.000 دج لمساحة تبلغ 4 هكتارات و 4.200.00 دج لمساحة تبلغ 5 هكتارات ويكون الإنتاج الصافي المتوسط بالنسبة للأراضي المسقية يقدر ب: 50.000 دج للهكتار الواحد فتساوي النسبة الإنتاجية المتوسطة ضرب مساحة الأرض الكل تقسيم الثمن، أي أنها تكون بالنسبة للقطع الثلاث كما يلي:

❖ القطعة رقم 1: 5%.

❖ القطعة رقم 2: 5.55%.

❖ القطعة رقم 3: 5.95%.

(1): حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 492.

(2): سماعين شامة، مرجع سابق، ص 97.

وعليه تساوي النسبة الإنتاجية المتوسطة، مجموع النسب الإنتاجية تقسيم عدد القطع أي: $(5\% + 5.55\% + 5.95\%) = 3 \times 5.5\%$ وبذلك تساوي القيمة التجارية لقطعة أرض مساحتها 2 هكتار مسقية، الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية أي : 1.818.181 دج.⁽¹⁾

الفرع الرابع: تقييم المحلات التجارية

تقييمها يكون من خلال القاعدة التجارية التي تنشأ لفائدة التاجر المستأجر بعد إستغلال المحل المؤجر لمدة معينة محددة في القانون التجاري، وتستعين إدارة أملاك الدولة بعدة طرق لتقييم المحل التجاري تتمثل في:

أولاً: التقييم على أساس رقم الأعمال.

يتم الأخذ برقم الأعمال للسنوات الثلاث الأخيرة، بناءً على تصريحات مصلحة الجباية وكذا تصريحات التاجر ويتم على هذا الأساس حساب متوسط رقم الأعمال في معامل النشاط ثم يتم ضرب متوسط رقم الأعمال في معامل النشاط الذي يتراوح بين 50% و 120% وذلك تبعاً لنوع النشاط لكون التاجر عند إخلائه للمحل لا يفقد كل عناصر القاعدة التجارية بل يحتفظ ببعضها كإحتفاظه بجزء من زبائنه ولتقديرها يرجع العون المقيم لفهرس المعاملات.⁽²⁾

ثانياً: التقييم على أساس الأرباح

⁽¹⁾:التعليمة رقم 6016 المؤرخة في 25 نوفمبر 2001 المتضمنة تحديد قيمة حق الانتفاع وقيمة ملكية الرقعة للأراضي التابعة للقطاع العام والمستعملة كأراضي فلاحية، ادمجت في النسيج العمراني، المديرية العامة لأملاك الدولة، وزارة المالية.

⁽²⁾: براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 48.

تقوم هذه الطريقة على حساب الأرباح المحققة خلال السنوات الثلاثة الأخيرة من النشاط وذلك على أساس التصريحات المقدمة لإدارة الضرائب، وبعد إستخراج متوسط الأرباح يضرب في معامل تغيير نسبه حسب طبيعة النشاط والموقع . (1)

ثالثا: طريقة المقارنة.

تكمن هذه الطريقة في مقارنة المحل التجاري المراد تقييمه بمحلات مماثلة له، وهذا التقييم يكون على أساس الموقع فالمحل الموجود في منطقة أهلة بالسكان تكون له قيمة أكبر من المحل الموجود بشوارع أو مناطق معزولة أو على أساس طبيعة النشاط يعني المقارنة بين محلات لها نفس النشاط والأهمية.

أو على أساس درجة الصيانة المحتملة الموجودة به كدرجة عالية من الصيانة تكون له قيمة أكبر من المحل الذي يوجد على أدنى قيمة من الصيانة، أو على أساس قيمة العتبة حيث تعتبر قيمة العتبة القيمة الدنيا للمحل التجاري مما يستوجب تحديد قيمتها في كل الحالات، وتقوم قيمة العتبة تبعا لموقع المحل الذي يلعب دورا كبيرا في تحديد معامل الموقع وكذلك الوضعية القانونية للإيجار من حيث طبيعة النشاط المسموح به ومدة الإيجار. (2)

المبحث الثالث: دفع التعويض وعوارضه.

نص قانون نزع الملكية 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي المكمل له 186/93 على إجراءات وشروط وأحكام التعويض عن نزع الملكية كما تضمن طرق وكيفية تحديد وتقدير المبلغ المناسب الذي يواكب هذه العملية. وفي هذا الإطار تأتي مرحلة جد مهمة

(1): محمد الحبيب الطيب، الايجارات العقارية، التعويض الاستحقاقى في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص38/79.

(2): محمد الحبيب الطيب، نفس المرجع، ص38، 79.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

ألا وهي تحديد قيمة مبلغ التعويض والتي تأتي بالأساس بعد تحديد قيمة مبلغ التعويض إلى حين دفعه وتبليغ الملاك ذلك، وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 27 من القانون 11/91 على أن يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة ويتم تبليغ قرار القابلية للتنازل. وعليه يتم إيداع مبلغ التعويض ودفعه لدى الخزينة، وبالتالي تترتب حقوق للملاك جراء هذا التأخير يمكن أيضا إعادة تقييم التعويض ومراعاة حقوق المالكين من حيث المصاريف والإجراءات التي تترتب على عملية نزع الملكية ومنه سيتم التطرق من خلال هذا المبحث إلى دفع التعويض كمطلب أول، وعوارض دفعه كمطلب ثاني.

المطلب الأول: دفع التعويض

إن مبدأ التعويض القبلي المنصف و العادل يتطلب أن يدفع مبلغ التعويض إلى المنزوعة ملكيته بصفة فعلية سواء كان ذلك في شكل تعويض نقدي أو عيني قبل نقل الملكية بصفة نهائية .

و هذا ما كرسته المادة الأولى من قانون نزع الملكية 11/91 , كما نشير أيضا ان المشرع الجزائري لم يتطرق إلى أية أحكام تفصيلية حول دفع التعويض لا في القانون القديم ولا الجديد ولا حتي في المرسوم التنفيذي 186/93.

حيث نصت المادة 27 من القانون 11/91 علي أن إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني يتم لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 منه , حيث تنص في فقرتها الثانية علي إمكانية إقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي ,ماعدا هذا فان القانون لم يحدد كيفية دفع التعويض ولا الوثائق التي تبرر الدفع ولا شروط السحب.

و هذا ما سيتم تفصيله من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول: الدفع المباشر.

إن الأصل في دفع التعويض أن يكون بصفة مباشرة أي أن يقدم إلى المعني بنزع الملكية مباشرة من طرف الجهة النازعة⁽¹⁾، ويتم هذا الدفع المباشر وفقا للقواعد القانونية العامة التي تحكم المعاملات المالية بالنظر إلى المستفيد من التعويض حيث:

❖ إذا كان المستفيد فرد من الخواص أو مؤسسة عامة صناعية وتجارية يطبق

قواعد القانون الخاص.

❖ إذا كان المستفيد شخص عام، يطبق قواعد القانون الإداري.

بالتالي تعتبر عملية الدفع المباشر ضمانا قوية للمنزوعة ملكيته ضد الإدارة تساعده على إعادة وضعيته القانونية إلى حالتها الأولى بأسرع وقت، لذلك نجد بعض التشريعات قد نصت عليها بما في ذلك أمر 48/76 الذي نص عليها في المادة 30 منه، إلا أنها في نفس الوقت لا تمثل ضمانا لحقوق المنزوعة ملكيته ما دام الأمر جاء خاليا من النص على مبدأ التعويض المسبق.⁽²⁾

وفي هذا المجال يقول الأستاذ محمد زغداوي: "قانون 11/91 جاء خاليا من الأحكام التي تنظم الكيفيات العلمية لدفع التعويض بصفة مباشرة إلى المنزوعة ملكيته، تماشيا مع قاعدة الدفع المباشر للتعويض التي يجب أن تشكل القاعدة العامة الواجبة للإتباع من طرف الإدارة ومن ثم كان من المفروض أن لا يترك القانون سلطة تقديرية للإدارة في هذا المجال، حيث لا يمكن للإدارة تجاوز قاعدة الدفع المباشر بأي شكل من الأشكال إلا في الحالات التي تصادفها فيها عراقيل قانونية من طبيعة خاصة من شأنها أن تعطل العمل بهذه القاعدة وتؤثر على إستمرارية سير إجراءات نزع الملكية

(1): محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 193.

(2): ماجدة شهنار بودوح، مرجع سابق، ص 154.

في مثل هذه الحالات وحدها ينظم القانون عادة الطريق الواجب إتباعه من طرف الإدارة لدفع التعويض عن طريق تحديد جهة معينة يودع مبلغ التعويض لديها بصفة مؤقتة إلى حين الفصل في الإشكال القانوني القائم وذلك تحاشيا لضياع مرور وقت طويل حتى يحصل المالك على تعويض مقابل فقدان ملكيته.⁽¹⁾

إلا أن المشرع الجزائري قد نص في قانون 11/91 على إيداع مبلغ التعويض بصفة مؤقتة ومسبقة على نقل الملكية لدى خزينة الولاية.

الفرع الثاني: إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة.

إستثناء عن الأصل المسمى "الدفع المباشر" يجوز إيداع مبلغ التعويض المتفق بشأنه أو المتنازع حوله لدى خزينة الدولة وذلك بمقتضى نصوص قانونية تثبت ذلك وتحدد الحالات التي يلجأ فيها للإيداع المؤقت لدى الخزينة طيلة 15 سنة، حيث ورد النص في القانون 11/91 أنه: يودع مبلغ التعويض الممنوح 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 25⁽²⁾. وما يستفاد من عبارة "الهيئة المختصة" هو أن الجهة المستفيدة من نزع الملكية هي من يتولى مهمة إيداع التعويض، كما يستفاد أن إيداع مبلغ التعويض إجباري في كل الحالات، بينما حددت المادة 35 من المرسوم التنفيذي حالة واحدة لإيداع مبلغ التعويض في خزينة الولاية طيلة 15 سنة وذلك في حالة عدم تحديد هوية الملاك خلال التحقيق الجزئي.⁽³⁾

وهذا يدل على صيانة وحفظ المشرع للحقوق من الضياع، إلا أنه في نفس الوقت لم يحدد لا الكيفية والأشكال التي يودع فيها هذا المبلغ في الخزينة كما ذكر حالة واحدة

(1): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص194.

(2): المادة 27 من القانون 11/91 السالف ذكره.

(3): المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

فقط لإيداع التعويض لدى خزينة الولاية التي يقع في دائرتها العقار المنتزعة ملكيته، بينما هناك عدة حالات تقتضي ذلك.

فبالرجوع إلى القانون الفرنسي نجد هذه الحالات غير منحصرة في حالة واحدة كما ذكر القانون الجزائري بل هي مرتبطة بتعذر دفع التعويض مباشرة، وذلك في حالة ما إذا كانت شروط إقتضاء التعويض غير مكتملة أو غير متوفرة، وفي حالة ما إذا كان المالك المعني بالتعويض غير معروف فيودع المبلغ في الخزينة بعد إخطاره قانونا أو عن طريق النشر في مقر البلدية التي يقع بدائرتها عنوانه⁽¹⁾ أو عند ما يكون الحق في التعويض موضوع إعتراض من طرف الغير أو من طرف الإدارة النازعة للملكية في حالة إكتشافها لعنصر جديد.⁽²⁾

وكذلك في حالة الطعن بالنقض من طرف المعنيين في قرار نزع الملكية أو القرار القضائي الذي حدد مبلغ التعويض وفي حالة ما إذا لم يكن للمستفيد من التعويض أهلية ولم يتقدم ممثله القانوني لتقاضيه أو لم يثبت صفة التمثيل، أو في حالة وفاة المنزوعة ملكيته بعد صدور قرار نزع الملكية أو بعد الإتفاق الودي على ذلك هنا تكون الإدارة غير ملزمة بانتظار ذوي الحقوق وإثبات صفتهم،⁽³⁾

بالتالي من خلال ما سبق ذكره يتضح أن المشرع الفرنسي وسع من حالات الإيداع لدى الخزينة لتبرئة ذمة الإدارة من الإلتزام بالتعويض على عكس المشرع الجزائري الذي ضيق من ذلك وحصر الإيداع لدى الخزينة في حالة واحدة واردة في نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93.

المطلب الثاني: عوارض دفع التعويض.

(1): عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 101.

(2): محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 254.

(3): ماجدة شهنار بودوح، مرجع سابق، ص 157.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

يقصد بعوارض التعويض ما يحصل من جديد قبل أو بعد ايداع المبلغ، فقد يقدر المبلغ نهائياً وتتأخر الإدارة في دفعه أو إيداعه لدى الخزينة أو قد يحصل إعتراض من قبل الغير على دفع مبلغ التعويض، فتضطر الإدارة في مثل هذه الحالة على الإمتناع عن الدفع جزئياً أو كلياً، وكذلك الأمر بالنسبة للمصاريف إذا لم ينص بتحملها لأحد الطرفين بحكم قضائي فتخصم الإدارة هذه المصاريف من مبلغ التعويض وقد يمتد عدم دفع التعويض مدة طويلة تفقده شيء من قيمته، فكيف تتم معالجة هذه العوارض للوصول إلى تعويض يتماشى وقاعدة العدل والأنصاف المنصوص عليها دستورياً، وحفظ الحقوق من الضياع. وحفظ التزام الإدارة من التعسف.

وهذا ما سيتم عرضه من خلال الفروع الآتية:

حيث خصصنا الفرع الأول لحالة التأخر في دفع التعويض والثانية لإعادة تقييم التعويض والفرع الثالث يتضمن المصاريف والتكاليف.

الفرع الأول: التأخر في دفع التعويض.

التأخر في دفع مبلغ التعويض الذي أصبح تقديره نهائياً بإنقضاء مدة الطعن المحددة في قانون نزع الملكية⁽¹⁾ يترتب قطعاً مسؤولية الإدارة النازعة للملكية، وهذه المسؤولية يمكن وضعها في إطار القواعد العامة، حيث أن هذا الإطار لا يتوافق مع القواعد الخاصة لنزع الملكية لا سيما منها ما تعلق بشرط التعويض المسبق العادل والمنصف.

(1): المادة 26 من القانون 11/91 « يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي ».

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

وقد رتب المشرع الفرنسي آثاراً خاصة على التأخر في الدفع⁽¹⁾ بعد ثلاثة أشهر من تبليغ القرار النهائي المحدد للتعويض، وإذا لم يسدد المبلغ أو يودع تلزم الإدارة بدفع فوائد التأخير بالإضافة إلى الفوائد التي كانت تنتجها الأملاك المنزوعة من إنتاج زراعي كان أو صناعي أو أية منافع، كما حدد كذلك نسبة هذه الفوائد وتسري على المبلغ الكلي أو الجزئي الذي لم يدفع⁽²⁾. بغض النظر عن طبيعتها سواء كانت تعويضات أصلية أو تبعية. بينما يقول الأستاذ محمد بوزريعات في هذا المجال لأنه قد تدعو الحاجة إلى الإتفاق بين الطرفين على حيازة مسبقة للعقارات والحقوق المزمع نزعها ففي هذه الحالة مبلغ التعويض تضاف إليه الفوائد بنسبة قانونية محددة.

تسري ابتداءً من تاريخ الحيازة إلى تاريخ الدفع الفعلي للتعويض ويعتبر الفقه هذه الفوائد نوع من التغطية للضرر المباشر وليس عقوبة مالية تلحق الإدارة⁽³⁾.

يتضح مما ذكر أن نزع الملكية للمنفعة العمومية يعتبر مساس خطير بحقوق الأفراد إذا لم يكن مضموناً ومسبقاً بتعويض⁽⁴⁾، إلا أنه قد تطرأ حالات استثنائية تعترض الدفع الفوري للتعويض، مما يجعل الإدارة تحوز الأملاك وقد تتأخر في دفع مبلغ التعويض لأجل لاحق مع الإلتزام بدفع فوائد عن الأضرار التي قد تتجم عن ذلك.

الفرع الثاني: إعادة تقييم التعويض.

(1): عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 104.

(2): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص 197.

(3): محمد بوزريعات، مرجع سابق، ص 96.

(4): المادة 29 من القانون 11/91 « يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

_ إذا حصل اتفاق بالتراضي.

_ إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون.

_ إذا صدر قرار قضائي نهائياً لصالح نزع الملكية.»

إن المشرع الجزائري لم يفرض على الإدارة مدة محددة لحيازة الأملاك والحقوق العينية المشروعة لكنه حدد لها المدة التي تلتزم من خلالها إنجاز عملية نزع الملكية⁽¹⁾ والتي لا تتجاوز مدة 4 سنوات، أما المشرع الفرنسي وبالرجوع إلى المادة 26 من الأمر 997/58 الصادر بتاريخ 1958/10/23، المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي، فنصت على أنه: "إذا لم يتم دفع التعويض أو إعادة إيداعه بعد عام من تاريخ صدور القرار النهائي لتقديره يجوز للمنزوعة ملكيته أو حقه العقاري أن يطلب إعادة النظر من جديد في مبلغ التعويض". حيث يطلق على هذه الحالة بتعديل التعويض، وهذه القاعدة يقتضيها مبدأ الإنصاف وذلك لأن الإدارة لا تستعجل الحيازة أو تحقيق المنفعة التي من أجلها تم نزع الملكية⁽²⁾.

وما يستفاد من نص المادة 10 من القانون 11/91 ونص المادة 3 من قانون نزع الملكية الفرنسي السابق ذكره أن مدة إنجاز نزع الملكية ليست هي نفس المدة التي يجب خلالها دفع التعويض أو إيداعه الخزينة.

لأن المقصود بعبارة إنجاز نزع الملكية في النصين ليس هو الحيازة، لأنها تتطلب الإخلاء، والإخلاء يتطلب إكمال الشروط المحددة في المادة 29 من القانون 11/91.

في حين أن الإدارة عند ما تتماطل في حيازة الأملاك المنزوعة و يتبع ذلك تماطلا في دفع التعويض فإن ذلك لا يعني ضياع حق الذي نزعت ملكيته من المطالبة بإعادة التقييم لأن وقت التقييم يجب أن يتناسب مع وقت إنجاز نزع الملكية وبالتالي لم يبق من

(1): أنظر المادة 10 من القانون 11/91

(2): عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 1988، ص 92_94.

معنى لإنجاز نزع الملكية سوى صدور القرار الإداري بنزعها وفق الشروط المحددة في المادة 29 المشار إليها آنفا⁽¹⁾.

فحق المطالبة بإعادة التقييم عند دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوعة ملكيته فقط وليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا حدث إنخفاض في القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات والحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض.

وبالتالي فإن عدم تنظيم المشرع الجزائري لمثل هذه الحالة، يكون بذلك قد فتح باب التعسف للإرادة بعدم دفع التعويض، أو دفعه أينما تشاء، وفي نفس الوقت أغلق الباب أمام المالك في طلب مراجعة مقدار التعويض بمجرد سحبه.

الفرع الثالث: المصاريف والتكاليف.

إن القاعدة العامة في عملية نزع الملكية أنها قد تتم جبرا أو وديا، وفي كلتا الحالتين تتطلب مصاريف ونفقات لإنجازها، وفي حالة انعدام الإتفاق الودي بين الطرفين فإن الإدارة هي التي تتولى دفع المصاريف حتى تتجز العملية ثم تقوم فيما بعد بخصم هذه المصاريف من مبالغ التعويض، كما أنه قد لا ينازع المعنيين بنزع الملكية في مبلغ التعويض ولكنهم ينازعون بشأن المصاريف التي تخصم من التعويض وهذه الحالة لم يتناولها المشرع الجزائري بنص خاص يحمل فيه الجهة النازعة للملكية مصاريف التقاضي على مستوى جهة قضاء أول درجة كما كان عليه الحال في ظل القانون القديم⁽²⁾. ويتضح من هذا أن المنزوعة ملكيته هو من يتحمل هذه المصاريف من بداية الدعوى إلى حين الفصل فيها، وهذا ما يجعله ينفر من سلوك الطريق القضائي لأنه يحدث له

(1): عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 106

(2): انظر المادة 18 من الأمر 48/76 التي تنص: «يتحمل نازع الملكية وحده نفقات الدعوى الابتدائية أي قضاء أول درجة».

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

ضغط نفسي ومادي بحيث تعتبر المصاريف التي يتحملها بمثابة عقوبة مالية غير مباشرة مفروضة عليه من قبل المشرع.

ضف إلى ذلك الإنعكاسات السلبية بفعل طول إجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض⁽¹⁾ الذي سوف يتحصل عليه المنزوع ملكيته بعد سلوكه للطريق القضائي، نظرا لأن المشرع لم يعترف له في صلب القانون بالحق في المطالبة بالتوازن المالي للمبلغ المحكوم به قضائيا في حالة تماطل الإدارة في دفع هذا المبلغ، وهو ما يفقد المنزوعة ملكيته للسند القانوني الذي يعتمد عليه لمطالبة الإدارة بإعادة التوازن المالي للمبلغ المحكوم به قضائيا إذا تقاعست الإدارة عن الدفع في زمن معقول ومحدد سلفا.

بالتالي كل هذه المشقات والأعباء ترهق كاهل المنزوعة ملكيته، وتجعله يرضى بالعرض المقدم له من طرف الإدارة، وعدم الغوص في مباشرة الإجراءات القضائية.

(1): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص 197.

الفصل الثاني:

الضمانات المقررة لحماية الأملاك الخاصة

تعد الأملاك الخاصة من الحقوق المقدسة لدى الأفراد، فقد أحاطها المشرع بحماية دستورية وقانونية، ومنع الإعتداء عليها دون وجه حق. لذلك أحاط عملية نزعها بجملة من الإجراءات والشروط منها السابقة للقيام بعملية النزاع وأخرى لاحقة لذلك. وفقا لما ورد ذكره في قانون نزاع الملكية للمنفعة العامة 11/91، كإصدار الإدارة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية وقابلية التنازل ثم قرار نزاع الملكية، في حين إعتبر مخالفة الإدارة لهذه الإجراءات بمثابة خرق للقانون وتعسفا يضر بالمصلحة الفردية يترتب عليه مسؤوليتها أمام القضاء الإداري.

أما إذا كانت الإجراءات التي إتبعتها الإدارة لنزع الأملاك قانونية وإحترمت فيها الشروط التي قيدها بها المشرع ومع ذلك تضررت المصلحة الخاصة، في هذه الحالة أجاز المشرع للشخص المتضرر المنزوعة أملاكه حق اللجوء للقضاء والمطالبة ببعض الحقوق كطلب النزاع التام وحق الإسترجاع وأولوية الشراء، ويكون على القاضي أعمال سلطته التقديرية وتسوية النزاع المطروح أمامه وعلى الطرفين احترام قراراته وتنفيذها على أكمل وجه.

ومن خلال ما سلف ذكره سنتناول هذه الضمانات والإجراءات التي كفل المشرع احترامها من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: ضمانات السير العادي.

المبحث الثاني: ضمانات السير الغير عادي.

المبحث الثالث: التسوية القضائية للمنازعات.

المبحث الأول: الضمانات الممنوحة للملاك الخواص في حالة السير

العادي لعملية نزع الملكية

قيد المشرع الجزائري سلطة الإدارة في نزع الملكية العقارية الخاصة، فلا يتم نزع الملكية إلا لأسباب أقرها المشرع ونظمها وفقا ل ضمانات تشريعية وقضائية حددها القانون المدني والقانون الخاص بنزع الملكية والمراسيم المطبقة له، إذ تمر عملية النزع بمراحل وإجراءات قانونية عدم إحترامها يكفل للفرد حق الطعن القضائي والمطالبة بإلغاء القرار لأنه جاء معيب وغير مشروع لمخالفته لأحد الإجراءات الجوهرية.

وهذا ما سيتم توضيحه من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

المطلب الثاني: الطعن في قرار قابلية التنازل.

المطلب الثالث: الطعن في قرار نزع الملكية.

المطلب الأول: حق الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية أحد أهم الإجراءات الجوهرية⁽¹⁾، التي تهدف إلى تحديد الغاية من عملية النزاع وإتاحة الفرصة لإبداء الآراء حول المشروع⁽²⁾.

لذلك رتب القانون إمكانية الطعن فيه بالإلغاء أمام الهيئات القضائية المختصة، إذ نص القانون 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية على أنه: «يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية»⁽³⁾.

لذا وجب التعرض للجهة القضائية المقرر لها نظر الطعون المتعلقة بقرار التصريح بالمنفعة العمومية، وتحديد آجال الطعن وشرط التظلم⁽⁴⁾.

الفرع الأول: تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

بعد صدور القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق بإختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله المعدل والمتمم.

والقانون رقم 02/98 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية، فإن الفصل في الطعون في قرار التصريح بالمنفعة العمومية يتوزع فيه الإختصاص بين المحاكم الإدارية ومجلس الدولة وذلك حسب مركز الجهة المصدرة للقرار المطعون فيه.

أولاً: الجهة المختصة المحكمة الإدارية: تعتبر المحاكم الإدارية صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية، حيث تفصل في القضايا التي تكون الدولة الولاية، البلدية،

(1) عمار بوضياف، المنازعات الإدارية، جزء 2، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 432.

(2) فتية جباري، ضمانات حماية الأملاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008، 2009، ص 160.

(3) المادة 13 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية.

(4) محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 299.

أحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، بحكم قابل للإستئناف⁽¹⁾. فإذا صدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن الوالي فإن إختصاص الفصل يؤول للمحكمة الإدارية طبقا لما جاء في نص المادة 801 من القانون 08/09.

«تختص المحاكم الإدارية كذلك في الفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية ودعاوى التفسير ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية...»

ثانيا: الجهة المختصة مجلس الدولة: أما إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية صادر عن إحدى السلطات الإدارية الممركزة للدولة الوارد ذكرهم في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27، المتضمن كفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽²⁾ فإن الطعن في هذه القرارات يكون من إختصاص مجلس الدولة كجهة أول وآخر درجة، طبقا لما ورد عليه النص في المادة 901 من القانون 09/08 السابق ذكره، «يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية الممركزة. كما يختص بالفصل في القضايا

(1) المادة 800 من القانون 08/09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 الموافق لـ 18 صفر 1429 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، عدد 21، 2008، «المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها»

(2) أنظر المادة 01/10: « 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».

المخولة له بموجب نصوص خاصة». بالإسناد إلى القانون العضوي رقم 01/98 المحدد لإختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله⁽¹⁾.

الفرع الثاني: آجال رفع الطعون:

خلافًا للآجال المقررة لرفع الدعاوى الإدارية والمحددة بأجل أربعة أشهر حسب ما ورد النص عليه في المادة 829⁽²⁾ من القانون 08/09 فإن أجل الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية نصت عليه المادة 13 الفقرة 2 من القانون 11/91 التي ورد فيها مايلي: « ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.»

بعد صدور قرار المنفعة العمومية يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن فيه أمام جهة القضاء الإداري التي لها أن تقبل دعواه أو تقضي بصحة الإجراءات الإدارية المقررة لنزع الملكية كما هو مقرر قانونًا.

ويجب على المعني بالأمر أن يرفع طعنه في أجل شهر من تاريخ تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية أو نشره⁽³⁾. وفي هذه الحالة يصدر قرار بوقف المنفعة العمومية (لتجاوز السلطة)، بإستثناء القرارات المتعلقة بإنجاز المشاريع ذات البعد الوطني والإستراتيجي الوارد ذكرها في قانون المالية لسنة 2005 فإنه يشرع في تنفيذها فورًا ثم

(1) القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 4 صفر 1419 الموافق لـ 30 مايو 1998 يتعلق بإختصاص مجلس الدولة وعمله وتنظيمه، الجريدة الرسمية، العدد 37، 1998، المادة 09.

(2) أنظر المادة 829 من القانون 09/08: «يحدد أجل الطعن للمحكمة الإدارية بأربعة أشهر، تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي»

(3) مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، طبعة أولى، دار هومة، الجزائر، 2008، ص

تكمل الإدارة باقي الإجراءات، والطعن فيها لا يوقف تنفيذها، لأنها تكتسب صفة النفاذ الفوري والمباشر⁽¹⁾ ولا تحتاج لإثبات المنفعة العمومية فهي إجراء قانوني ومشروع.

الفرع الثالث: التظلم الإداري:

جاءت المادة 830 من القانون 09/08 بصيغة الجواز فيما خص التظلم بقولها: «يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829»⁽²⁾. إذا التظلم الإداري إجراء جوازي يملك الطاعن حرية اللجوء إليه من عدمه، إلا أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يحدد أجل الطعن فيه بشهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وإذا لم يقدم الطعن في الآجال المحددة فإن القرار يتحصن بقوة القانون⁽³⁾.

المطلب الثاني: الطعن في قرار قابلية التنازل على الأملاك العقارية:

حسب نص المادة 23 من القانون 11/91 فقرار قابلية التنازل هو قرار إداري يجوز الطعن فيه بالإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة مع إحترام آجال الطعن المقررة قانوناً.

الفرع الأول: تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر الطعن في قرار قابلية

التنازل:

(1) مقابلة مع رئيس المحكمة الإدارية، نوار عياش، حول منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، بتاريخ 2017/03/6، بسكرة.

(2) عمار بوضياف، المنازعات الإدارية، الجزء الأول، دار جسور للنشر والتوزيع، 2013، ص 308.

(3) سائح سنقوفة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، دار الهدى، الجزائر، ص 1056.

خلافًا لقرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي يصدر بقرار ولائي أو قرار وزاري أو قرارات وزارية مشتركة أو مرسوم تنفيذي، فإن قرار قابلية التنازل يصدر عن الوالي المختص إقليمياً، طبقاً لنص المادة 36 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾ مهما كانت الأملاك موجودة على إقليم ولاية واحدة أو أكثر.

وعليه فإن المحكمة الإدارية هي الجهة القضائية التي يؤول إليها إختصاص الفصل في الطعون الموجهة ضد قرار قابلية التنازل. حسب ما جاء في نص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وطبقاً للقانون العضوي 02/98⁽²⁾.

الفرع الثاني: آجال الطعن في قرار قابلية التنازل:

بالرجوع للمادة 26 من القانون 11/91 «يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ، إلا إذا حصل إتفاق بالتراضي.» وهذا الميعاد يسرى في حق الطرفين.

أما بالنسبة لأثر الطعن في هذا القرار فلا يؤدي إلى وقف التنفيذ، بل يبقى سارياً تطبيقاً لقاعدة أن القرارات الإدارية تقوم على قرينة سلامتها إلى غاية إثبات العكس⁽³⁾ إلا أنه يمكن للمنزوعة ملكيته طلب وقف تنفيذ قرار قابلية التنازل طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أنه لا يترتب آثار نقل الملكية وإنما يؤكد نية وجدية الإدارة في النزاع ويسمح للأطراف المعنية مباشرة بإجراءات التعويض، أما في حال إلغائه يترتب عدم إمكانية إصدار قرار نزع الملكية⁽⁴⁾.

(1) أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 186/93 «يحدد الوالي بقرار، جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها إستناداً إلى تقرير التعويض الذي تعدده مصالح إدارة الأملاك الوطنية.»

(2) القانون العضوي رقم 02/98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق بالمحاكم الإدارية.

(3) ماجدة شهناز بودوح، مرجع سابق، ص 127.

(4) عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 50.

المطلب الثالث: الطعن في قرار نزع الملكية

جاء في نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مايلى: «إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي عند إنقضاء أجل الطعن المحدد في المادة السابقة أو حصل إتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية».

من خلال نص المادة يتضح أن الوالي وحده من يملك سلطة إصدار قرار نزع الملكية لذلك يرفع الطعن ضده أمام المحاكم الإدارية طبقا لنص المادة 801 من القانون 09/08⁽¹⁾، وهذا ما يجعل قرار نزع الملكية يتميز عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي إما يصدر بقرار ولائي أو قرار وزاري أو قرار مشترك، أما الطعن فيه فيتوزع على مستوى جهتين قضائيتين (المحكمة الإدارية، مجلس الدولة)⁽²⁾.

الفرع الأول: آجال الطعن في قرار نزع الملكية:

على خلاف الطعن في قرار إعلان المنفعة العمومية الذي تخضعه أحكام المادة 13 من القانون 11/91 إلى ميعاد خاص وهو شهر واحد من تاريخ التبليغ أو النشر والطعن في قرار قابلية التنازل الذي تخضعه المادة 26 من نفس القانون إلى ميعاد خاص أيضا وهو شهر واحد من تبليغ قرار قابلية التنازل⁽³⁾، فإن الطعن في قرار نزع الملكية لا يخضع لأي ميعاد خاص فهو يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 أي 4 اشهر من تاريخ التبليغ⁽⁴⁾.

(1) أنظر المادة 801 من القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.

(2) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 129.

(3) أنظر المادة 26 من القانون 11/91.

(4) أنظر المادة 829 من القانون 09/08.

الفرع الثاني: آثار الطعن في قرار نزع الملكية:

يمكن للقاضي إما رفض الطعن وبذلك يبقى القرار قائم وساري المفعول، وإما قبول الطعن فيلغى القرار المطعون فيه. وفي كلتا الحالتين تترتب الآثار التالية:

أولاً: رفض الطعن:

- إذا رفض الطعن فهذا دليل على أن قرار نزع الملكية سليم ولا يلغى ويصبح قراراً نهائياً رغم الطعن فيه بالإستئناف.

ثانياً: قبول الطعن وإلغاء القرار:

- إذ من شأنه قبول الطعن و إلغاء القرار الإداري لنزع الملكية، ويصبح عديم الأثر كأن لم يكن، وبالتالي يبقى المالك هو الشاغل للأمكنة ولا يمكن للإدارة أن تطلب منه إخلائها.

- أما إذا كانت الإدارة قد إستولت على العقارات بعد دفع التعويض، فعليها أن ترجع حيازتها لأصحابها الأصليين إلا إذا شرعت في تنفيذ مشروعها لأنه يحدث تعارض مع المبدأ القائل:

«Un ourage publique même mal plante ne se démolit pas»

- كما يمكن للإدارة أن تصحح تصرفاتها المعيبة إذا ما أصرت على مواصلة مشروعها إذا لم تكن هناك ظروف قانونية تمنع الإدارة من تصحيحها، ونظراً أن القانون الجزائري لنزع الملكية لم يحدد أية مواعيد خاصة للبحث المسبق والبحث الجزئي ومدة صلاحية القرارات الإدارية المتمثلة في قرار المنفعة العمومية وقرار قابلية التنازل عن الأملاك فهذا يتيح للإدارة نازعة الملكية تصحيح تصرفاتها المعيبة⁽¹⁾.

(1) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 136.

- إذا الوضع الذي يسمح للإدارة بحياسة العقار بمجرد رفع التعويض وإمكانية مباشرتها الأشغال المزمع إنجازها، يجعل من المستحيل بعدها التنازل على هذه الأملاك وإرجاعها لملاكها الأصليين، فهذا الوضع لا يجعل من الطعن بالإلغاء في قرار نزع الملكية ضماناً إضافية للمنزوعة ملكيته في إسترجاع أملاكه المنزوعة منه بفعل التصرف القانوني غير المشروع⁽¹⁾.

- الطعن في قرار نزع الملكية لا يوقف تنفيذه، فعلى المنزوعة ملكيته اللجوء للقضاء الإستعجالي لطلب وقف تنفيذ هذا القرار⁽²⁾.

كخلاصة لما سبق ذكره، يتضح أنه إذا جاءت إجراءات نزع الملكية في حالة السير العادي للعملية، معيبة ومخالفة للقانون، أجاز المشرع للمالك المنزوعة أملاكه اللجوء للقضاء الإداري ومكنه من عرض دعواه والمطالبة بإلغاء القرار المعيب، وهي كضمانة من قبل المشرع لحماية الأملاك الخاصة من الإعتداء والتعسف، وعلى القاضي الفصل في الدعوى المعروضة عليه، وإلغاء القرار الإداري إذا شابه عيب من عيوب مخالفة القانون أو رفض الدعوى وإعلان صحة القرار الإداري الصادر لصحة إجراءات نزع الملكية، ومطابقتها للقانون.

المبحث الثاني: الضمانات الممنوحة للملاك الخواص في حالة السير

غير العادي لعملية نزع الملكية

رتب القانون للمالك الذي إنتزعت ملكيته للمنفعة العمومية مجموعة من الحقوق التي تحميه وتضمن مركزه القانوني من التعسف، حتى بعد التعويض عن الحرمان من

(1) محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 394، 395.

(2) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 136.

الأملاك. وذلك نظرا للإشكالات القانونية التي تثيرها إجراءات نزع الملكية كعدم إحترام الأجل المقررة أو خرق قاعدة من قواعد النزع، ولأجل حماية المالك رتب له المشرع الجزائري مجموعة من الحقوق بعد التعويض سواء في ظل أمر 48/76 أو في ظل القانون 11/91 وتتمثل في:

- حق طلب النزع التام.
- حق الإسترجاع.
- حق أولوية الشراء.

المطلب الأول: حق المالك في طلب النزع التام:

تتمتع الإدارة بحرية في تقدير المنفعة العمومية التي تؤدي بها إلى اللجوء إلى نزع ملكية الخواص، ولها أيضا نفس الحرية في التقرير فيما يتعلق بتحديد المساحة اللازمة لتحقيق المنفعة العامة⁽¹⁾.

لكن هذه الحرية ليست مطلقة إذ وضع قانون نزع الملكية في المادة 22 منه قيودا لهذه السلطة⁽²⁾ والتي تنص على: «إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار يمكن أن يطلب الإستلاء على الباقي غير قابل للإستعمال.

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

وعليه فإن المادة 22 جاءت متضمنة لعنصرين وعلى المالك أن يختار أحدهما -العنصر الأول: يتمثل في النزع التام والعنصر الثاني: يتمثل في تعويض النقص في قيمة الأملاك من جراء نزع الملكية.

(1) حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 56.

(2) أنظر المادة 22 من القانون 11/91.

أما الأمر 48/76 فقد عبر على هذا الحق في نص المادة 23 منه⁽¹⁾ بعبارة (نزع الملكية التام)، في حين أن المرسوم التنفيذي رقم 186/93 لم يورد أية أحكام بشأن هذا النص وكيفية ممارسة هذا الحق، وهذا ما يلزمنا للإستعانة بما جاء في الأمر 48/76 الملغى للوقوف على النص وأبعاده وإجراءات تطبيقية، وحيث أن الأمر 48/76 كان أكثر دقة وتفصيلا وذلك بتمييزه بين العقار المبنى والعقار العاري وحتى نسبة الجزء الباقي من القطعة المنزوعة⁽²⁾، وهذا يوافق القانون الفرنسي لسنة 1958⁽³⁾.

الفرع الأول: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية:

إذا ورد نزع الملكية على جزء من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للإنتفاع به، فإنه يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل حسب تعبير نص المادة 22 من قانون 11/91 وغير القابل للإنتفاع به حسب القانون الجزائري القديم 48/76 والذي يوافق القانون الفرنسي⁽⁴⁾. فعدم القابلية للإنتفاع بالجزء الباقي حددها المشرع الفرنسي بمعيار الأوضاع العادية أي الإنتفاع العادي.

أما المشرع الجزائري في النص القديم فقد أضاف شرطا وهو أن تكون غير قابلة للإنتفاع بها على الإطلاق، وبذلك قد تصعب مهمة المعنيين الذين يطالبون بنزع ملكية الجزء الباقي، اما المادة 22 من القانون الجديد 11/91⁽⁵⁾ والتي استعملت عبارة (غير المستعملة) فهي لم تحدد المقصود بعدم الإستعمال، هل عدم الإستعمال بإرادة المالك أو عدم قابلية الجزء للإستعمال العادي أم عدم القابلية للإستعمال المطلق وفق معيار القانون

(1) أنظر المادة 23 من الأمر 48/76 تنص: «إذا كان نزع الملكية لا يتناول إلا جزءاً من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للإنتفاع به في أوضاع عادية على الإطلاق... إلى آخر المادة.»

(2) عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 111.

(3) عزت صديق طنبوس، مرجع سابق، ص 94، 95.

(4) عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 111.

(5) حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 57.

الجزائري القديم 48/76 إلا أنه يتضح منها أن طلب نزع باقي العقار لا يكون إلا إذا أصبحت القطعة المتبقية غير ذات قيمة ويتعذر الإنتفاع بها⁽¹⁾، وبما أن المشرع الجزائري لم يحدد شروط نزع ملكية الباقي غير المستعمل من العقار المبني لابد من التعرف على هذه الشروط في ظل القانون الفرنسي على سبيل الإستدلال؛ حيث اعتبر القضاء الفرنسي عدم قابلية الإستعمال العادي للعقار مسألة متصلة بالوقائع ولا تخضع لرقابة محكمة النقض⁽²⁾، وفي جميع الأحوال فطبيعة العقار ومكوناته هي التي تحدد إمكانية إستعمال العقار، وتتلخص شروط بيع الباقي من العقار في أن تكون بناية واحدة غير قابلة للقسمة وأن يتم المساس بالجزء الباقي من العقار وأن يكون المساس ماديا وقابلا للتقييم بطريقة موضوعية أن يتعذر أو يستحيل إستعمال الجزء المتبقي بطريقة عادية⁽³⁾.

الفرع الثاني: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية:

بالإستناد على نص المادة 22 من قانون 11/91 نجدها جاءت خالية من أية إشارة تميز بين العقار المبني والعقار العاري ولم تضع أي شروط لطلب نزع الباقي.

في حين أن المشرع الفرنسي في الفقرة الثانية من المادة 19 من قانون سنة 1958⁽⁴⁾ قد ذهب إلى أبعد من ذلك بتحديد شروط قبول طلب نزع الباقي، حيث نصت المادة 2/19 من القانون الفرنسي على مايلي:

«il est de mêm pour tout parcelle de terrain un qui pour suite de morcellement se trouve réduit au quart $\frac{1}{4}$ de la contenance totale si tout foise le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si parclle ainsi rédivre est inferieure à 10 ares».

(1) محمد بوذريعات، مرجع سابق، ص 100.

(2) محمد بوذريعات، نفس المرجع، ص 101.

(3) عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 113.

(4) عزت صديق طنبوس، مرجع سابق، ص 90، 91.

وهذا يطابق ما جاء به النص في القانون الجزائري القديم 48/76 «ويجري مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص على إثر التجزئة إلى ربع مساحتها الكاملة، فيما إذا كان المالك لا يملك أي قطعة أرض ملاصقة لها إذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10 آرات»⁽¹⁾.

ويقصد بالعقارات العارية العقارات غير المبنية، وكذا المنزوعة ملكيتها والمغروسة، بل إن الفقه والقضاء الفرنسيين يعتبران أن حتى العقارات التي تقام عليها بنايات غير ثابتة كالأكشاك والبيوت غير المبنية مثلا تعتبر أنها عقارات عارية⁽²⁾.

ومن خلال النصوص القانونية السالف ذكرها يتضح أنه لكي تترتب للمنزوعة ملكيته حقوق لا بد من توفر الشروط التالية:

- لا بد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة منصفة وفق مخططات التجزئة وينصب النزع على الجزء الباقي منها وليس على ما فوقها من غرس أو بناء غير ثابت.

- لا بد أن يكون نزع الملكية محدود على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة (4/3 في القانون الجزائري 48/76، والقانون الفرنسي 1958) ولم يبقى منها غير (1/4) بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بنقص القيمة⁽³⁾ وعدم الإنتفاع بها وفق أوضاع عادية.

- أن لا يزيد الجزء المتبقى عن نسبة معينة من مساحة القطعة المنزوعة 10 آرات وفق القانونين الفرنسي وأمر 48/76 على عكس القانون 11/91 فهو

(1) المادة 2/23 من الأمر 48/76 الملغى.

(2) عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 113.

(3) أنظر المادة 2/22 من قانون 11/91.

لم يحدد مساحة الجزء المتبقي، بالتالي حق المنزوعة ملكيته في طلب بيع الجزء المتبقي يظل قائماً مهما كانت المساحة.

- عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوعة ملكيته وهنا الإدارة غير ملزمة بشراء الجزء المتبقي إذا كان ملتصقا بقطعة أخرى يملكها المنزوعة ملكيتها لأنه يبقى دائماً قابلاً للاستعمال ومعنى الالتصاق هو عدم وجود فاصل مائي أو طريق بين القطعتين⁽¹⁾.

الفرع الثالث: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي:

حملت المادة 22 من القانون 11/91 في نصها أنه «إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار يمكن للمالك أن يطلب الإستلاء على الجزء الباقي غير المستعمل»، وهذا دليل على أن طلب نزع ملكية الباقي لا يقبل إلا إن قدم من طرف المنزوعة ملكيته الذي يتمتع في هذا الصدد وحده بأن يقرر اللجوء إليه أم لا⁽²⁾.

في حين أنه لم يحدد قانون نزع الملكية لا القديم ولا الجديد الجهة التي يقدم إليها طلب النزع.

أما بالنسبة للأجل الذي يقدم فيه الطلب فقد حدده الأمر 48/76 بخمسة عشرة يوم من التبليغ المنصوص عليه في المادة 13⁽³⁾، وهذا الميعاد ليس من النظام العام فهو غير ملزم، وعادة ما لا يحترم، إلا أن للإدارة الحق في رفض الطلب لفوات الآجال⁽⁴⁾،

(1) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 170.

(2) محمد زعداوي، مرجع سابق، ص 220.

(3) المادة 13 من الأمر 48/76 «ينشر ويبلغ نزع الملكية للمالكين والمنتفعين، قصد تحديد التعويضات إما قرار التصريح بالمنفعة العمومية وإما قرار نزع الملكية.»

(4) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 172.

لكن بما أن قانون 11/91 لم يحدد ميعاد رفع الطلب بالتالي يبقى المجال مفتوح أمام المالك فيرفعه في أي مرحلة كانت عليها إجراءات نزع الملكية.

مما سبق نستخلص أن القوانين المتعلقة بنزع الملكية لم تحدد شكل الطلب وكيف يتم هل عن طريق إخبار الإدارة بواسطة رسالة مضمنة الوصول أو عن طريق إبداء الرغبة أثناء التحقيق الجزئي أم عن طريق العقد غير القضائي، وأمام عدم تحديد شكل الطلب يمكن الأخذ بكل الأشكال والمهم أن يثبت المعني تبليغ رغبته إلى الجهة المعنية⁽¹⁾.

وعدم التحديد من الناحية العملية يمنح سلطة تقديرية للقاضي في تحديد ثمن البيع، وتقدير عدم قابلية العقار للإستعمال من عدمها⁽²⁾، حيث يرى الأستاذ أحمد رحمانى أنه (يرفع طلب نزع الملكية التام أمام السلطة الإدارية المختصة بإقرار نزع الملكية، وفي حالة الرفض توجه الدعوى القضائية للجهة المختصة إقليمياً (المحكمة الإدارية) ويستحسن رفع الطلب قبل الفصل في مبلغ التعويض، أو بعبارة أخرى قبل صدور قرار نقل الملكية، أما الفصل في قابلية أو عدم قابلية الإستعمال فيبقى من صلاحيات القاضي)⁽³⁾.

المطلب الثاني: حق المالك في إسترجاع الأملاك المنزوعة:

إذا حادت الإدارة عن القانون في نزع الملكية، يكون قرارها غير مشروع يحق لأصحاب الملكية المطالبة بإسترجاع العقار، كعدم إحترام الإدارة المواعيد المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العامة، مما يترتب عنه بقاء الملكية في يد المالك الذي يطالب ببطلان كل الإجراءات كما يطالب بالإرجاع في حالة عدم إحترام المدة المقررة لإنجاز

(1) محمد بوذريعات، مرجع سابق، ص 107.

(2) محمد زعداوي، مرجع سابق، ص 221.

(3) أحمد رحمانى، مرجع سابق، ص 116.

المشروع⁽¹⁾. غير أن المشرع الجزائري لم يتعرض لإجراءات طلب الإسترجاع ولا المواعيد المقررة لذلك⁽²⁾ أما إذا قابلت الإدارة طلب الإسترجاع بالرفض، جاز للمعني اللجوء للقضاء من أجل تثبيت حقه في الإسترجاع وفي حالة الحكم له بذلك يقوم الحكم القضائي الصادر مقام سند الملكية.

الفرع الأول: حالات ممارسة حق الإسترجاع:

تتولد عن عملية نزع الملكية حالات تتيح للمالك الحق في إسترجاع عقاره المنزوع وتتحصر في ثلاث حالات يؤسس عليها حق الإسترجاع.

-الحالة الأولى:

وهي حالة عدم إحترام المواعيد المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أجل إتمام عملية نزع الملكية⁽³⁾ وفي هذه الحالة لا يحتاج صاحب العقار لأية معاملة لإسترجاع عقاره لأنه بقي مسجلا بإسمه، ولهذا الأخير طلب بطلان جميع الإجراءات التي إتخذتها الإدارة إتجاهه، ففي هذه الحالة لا يتم إعادة بيع أو إسترجاع العقار لأن العملية لم تكتمل بعد⁽⁴⁾، لأن حق الإسترجاع يتولد عن إنتقال الملكية من المالك الأصلي وأصحاب الحقوق إلى الإدارة المستفيدة وما دام أن هذا الإجراء لم يتم بعد فلا مجال لإتباع إجراءات ممارسة حق الإسترجاع.

-الحالة الثانية:

(1) علال قاشي، الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة درجة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليلة 2000/1999، ص 90.

(2) سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 239.

(3) المادة 10 من القانون 11/91.

(4) سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 238، 239.

وهي حالة عدم إنجاز المشروع المعلن عنه، ويدخل في هذا الإطار عدم البدء بالإنجاز وإستبدال المشروع المخصص بمشروع آخر ولو كان هذا الأخير ذا منفعة عامة أكيدة⁽¹⁾، فإذا لم تقم الإدارة بمباشرة التنفيذ أي المباشرة الجدية والفعلية للمشروع لا المباشرة الوهمية والتي تشكل تحايلا على القانون، يحق للمالك السابق للعقار طلب إسترجاع العقار وأساس حق الإسترداد هو عدم تنفيذ المشروع الذي من أجله تم نزع الملكية، فعدم التنفيذ يفقد عملية نزع الملكية أساسها القانوني⁽²⁾.

وعليه قضى مجلس الدولة في قرار له صادر بتاريخ 2003/04/15 بالمصادقة على القرار المستأنف من قبل ورثة ق. ع عن طريق محاميهم و القاضي بإلغاء قرار والي ولاية تيزي وزو المتضمن نزع ملكية قطعة ارض للمنفعة العامة بغرض انشاء سوق ومجزرة غير أن هذه الأرض أستغلت من قبل الخواص لأغراض شخصية.⁽³⁾

-الحالة الثالثة:

بعد فوات مدة 4 سنوات المنصوص عليها في المادة 10 من القانون 11/91⁽⁴⁾ ولم يلقى العقار التخصيص الذي أعد له جاز للمالك الأصلي المطالبة بإسترداد العقار

(1) سماعين شامة، نفس المرجع، ص 239، 240.

(2) حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 61.

(3) القرار رقم 6222 المؤرخ في 2003/04/15 قضية ورثة (ق ع) ضد ولاية تيزي وزو ، مجلة مجلس الدولة العدد 04 ، 2003 ، ص 91 .

(4)أنظر: المادة 10 من القانون 11/91 تنص: «يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان مايلي... أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل الأربع سنوات... إلى غاية آخر المادة.»

بمقابل، وقد ينشأ عدم التخصيص عن أسباب خاصة تتمثل في خوف الإدارة من عدم إتمام المشروع بسبب الخيارات المتاحة لها والتي تمكنها في أغلب الأحيان من تحقيق المشروع وهذا الوضع يشجعه غياب الجزاء⁽¹⁾، لكن التساؤل الذي يثار هنا هو ماذا بشأن العقارات التي إنطلقت فيها الأشغال لكنها توقفت لمدة تفوق أربعة سنوات؟ فمادام أن القانون 11/91 لم يحدد مهلة إنجاز الأشغال ولا مهلة رفع دعوى الإسترجاع، فهذا يزيح الحرج عن الإدارة إن تقاعست في تنفيذ المشروع لمدة زمنية طويلة ولا يرتب مسؤوليتها، على عكس الأمر 48/76 الذي حدد أجل إنجاز الأشغال بخمسة سنوات وحدد أجل رفع دعوى الإسترجاع بخمسة عشرة سنة⁽²⁾ ففي ظل هذا الأمر الإدارة مقيدة ومجبرة على إحترام آجال التنفيذ وإلا تعرضت للمسائلة القضائية وهذا ما ينتفي في ظل القانون الجديد 11/91 فغياب النص التشريعي والقانوني ينفي مسؤولية الإدارة.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن طلب الإسترجاع:

ينتج عن طلب الإسترجاع مجموعة من الآثار تتمثل فيمايلي:

- أن طلب الإسترجاع ليس إبطال لنزع الملكية (أو فسخ resolution) وإنما هو تنازل رضائي للمالك الأصلي وبذلك لا يترتب عنه رد مبلغ التعويض عن نزع الملكية وإنما دفع ثمن شراء العقار.
- قيمة العقار المسترجع تقوم عن مشتملاته الحالية وليس المستقبلية.

⁽²⁾حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 61.

⁽³⁾ المادة 48 من الأمر 48/76.

- تقييم الأملاك يخضع لنفس إجراءات التقييم المطبقة في قانون نزع الملكية.

- يجب أن يحرر المالكين أو خلفهم العام عقد الشراء خلال الشهر الذي تم فيه تحديد ثمن الأملاك سواء عن طريق ودي أو عن طريق قضائي تحت طائلة سقوط حقهم، أما المشرع الجزائري فلم يحدد ميعاد لذلك، كما يمكن أن يكون العقد المبرم ذو طبيعة إدارية وهذا العقد معفى من رسوم التسجيل والشهر.

- بعد الإسترجاع يمكن للإدارة وفي أي وقت إجراء عملية نزع الملكية على نفس العقار المسترجع⁽¹⁾.

المطلب الثالث: حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار:

إن حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار أو كما يطلق عليه حق الإسترجاع بمبادرة الإدارة. يعني أن الإدارة هي التي تبادر بإخطار المالك أنها تنوي بيع أو تأجير العقار الذي تم نزعه منه وذلك في إطار التسيير العادي لأموالها. وتخطره بأنه له الحق في أولوية الشراء أو الإيجار⁽²⁾. وأن حقه في الإسترجاع يسقط إذا لم يفصح عن رغبته بعد المدة المحددة قانونا من تاريخ التبليغ⁽³⁾.

فقد نظم هذا الإجراء القانون الفرنسي بموجب المرسوم رقم 393-77 المؤرخ في 28 مارس 1977 حيث تناول إجراءات ومواعيد ممارسة هذا الحق في عدة مواد على عكس قانون نزع الملكية 11/91 الذي يكتنفه عدم الدقة والإقتضاب في غياب المراسيم التطبيقية له⁽⁴⁾، فقد جاء في نص المادة 32 عبارة «إعادة البيع» بينما نجد قضاء

(1) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 179، 180.

(2) عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 117.

(3) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 180.

(4) ماجدة شهيناز بودوح، نفس المرجع، ص 180.

المحكمة العليا إستعمل عبارات «حق الإستعادة»، «إعادة التنازل»، «إعادة البيع»⁽¹⁾ وكل هذه العبارات تدل على حق الإسترجاع من قبل المنزوعة ملكيته، وليس من قبل الإدارة النازعة للملكية حيث تضمن للمالك حقه في أولوية إسترجاع أملاكه التي نزعت منه جبرا، وضمان عدم بيعها لأشخاص آخرين.

لذا كان على المشرع أن ينظم هذا الحق بمقتضى نصوص قانونية وتنظيمية صريحة، مثلما فعل المشرع الفرنسي حيث نظم إجراءات حق أولوية الشراء أو الإيجار في حالتين:

- 1- عندما تكون هوية ومسكن المعنيين معروفة في هذه الحالة إعلان البيع أو الإيجار يتم تبليغه فرديا برسالة مضمنة مع إشعار بالوصول وإذا لم يتم الإتصال بالمعني يعاد التبليغ بعقد غير قضائي ويحب أن يتضمن التبليغ مايلي:
 - تحديد مفصل للقطع الأرضية المراد التنازل عنها.
 - إخبار المعنيين بأن عليهم تقديم عروضهم المالية للشراء أو الإيجار خلال شهرين من تاريخ التبليغ وإلا أعتبر تنازلا منهم عن ممارسة حق الإستعادة⁽²⁾.

- 2- إذا تعذر تحديد عنوان المعنيين أو ذوي حقوقهم فيجب أن ينشر الإعلان في كل بلدية تقع فيها القطع المزمع إعادة بيعها أو تأجيرها، وينشر نفس الإعلان في إحدى جرائد الإقليم الإداري، كما يجب أن يتضمن الإعلان نفس المعلومات التي يتضمنها التبليغ عن طريق المحضر القضائي⁽³⁾.

المبحث الثالث: التسوية القضائية للمنازعات

(1) قرار المحكمة العليا رقم، 71/27 المؤرخ في 1990/4/7.

(2) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 182.

(3) محمد بودريعات، مرجع سابق، ص 38.

يسعى القاضي الإداري إلى تحقيق الحماية القانونية، ببسط رقابته على العمل الإداري لفض النزاع المعروض عليه. وتقدير القيمة الحقيقية للعقار محل النزاع وإقرار التعويض المناسب لذلك مراعاة لإعتبارين هامين الأول حق المالك أو صاحب الحق المنزوع منه عقاره أو حقه العيني في الحصول على تعويض يغطي كافة الأضرار اللحقة به.

ومن جهة ثانية مراعاة الغرض من عملية نزع الملكية وهو تحقيق النفع العام.

فيجد القاضي نفسه في ظل هذا النزاع مجبرا على تحقيق التوازن بين المصلحتين العامة والخاصة فيلعب هنا دورا إيجابيا ويأمر بكل إجراء يراه ضروريا للفصل في النزاع، فقد يلجأ إلى إجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة (المطلب الأول)، وقد يلجأ لإجراء التحقيق ومنه الإستعانة بخبراء فنيين في الميدان العقاري وإجراء خبرة حول الموضوع وإقتراح تعويض معين (المطلب الثاني)، وقد يستغني عن كل هذه الإجراءات وينتقل لمعاينة المكان شخصا حتى تتضح الصورة أمامه ويتسنى له الفصل بدقة وموضوعية.

المطلب الأول: إجراء الصلح

الصلح إجراء جوازي يهدف إلى تسوية النزاع الإداري القائم بين الإدارة والمواطن والمرفوع أمام الجهات القضائية الإدارية ببادر به الخصوم تلقائيا أو بسعي من القاضي في أي مرحلة كانت عليها الخصومة⁽¹⁾.

فلقد أستبدل التظلم الإداري المسبق بالصلح على مستوى غرف المجالس أو المحاكم الإدارية إلى حين تنصيبها⁽²⁾. عدا بعض الحالات التي نصت المادة 168 من قانون الإجراءات المدنية على وجوب التظلم فيها، ونصت عليه المادة 169 مكرر 3

(1) سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2014، ص 352.

(2) براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 69.

من قانون الإجراءات المدنية «... يقوم القاضي بإجراء صلح في مدة أقصاها ثلاثة أشهر»⁽¹⁾.

في حالة ما إذا تم الصلح يصدر القاضي قرار يثبت فيه إتفاق الأطراف ويخضع هذا القرار إلى إجراءات التنفيذ المنصوص عليها قانونا، وفي حالة رفض الصلح وعدم التوصل لحل يرضي الطرفين يحرر محضر إمتناع الصلح، وتخضع القضية إلى إجراءات التحقيق المنصوص عليها في القانون⁽²⁾.

يتضح من صياغة المادة أن الصلح إجراء وجوبي على القاضي أن يقوم به ولا يتجاوز، إلا أن المشرع الجزائري في نص المادة 169 مكرر 3 لم يوضح كيفية الصلح وإجراءاته ومدى سلطة القاضي إتجاهه، إلا أنه يفهم من خلال نص المادة أنه يتم خلال 3 أشهر من تسجيل العريضة لدى كتابة الضبط ويتم في القضايا التي ترفع أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي في إنتظار تنصيب المحاكم الإدارية.

بالنظر إلى مدة الثلاثة أشهر التي حددها المشرع لإجراء الصلح يتضح أن عدد الجلسات يفوق الثلاثة ويعتبر غياب أحد الأطراف عن جلسة الصلح رفض له حسب نص المادة 3/169⁽³⁾. وهنا يحرر القاضي محضر بعدم الصلح أما إذا كان الغياب له ما يبرره، فإنه يتم إستدعاء الأطراف إلى جلسة أخرى، بشرط أن يبرر المتغيب غيابه بسبب مقبول، ويراعي في ذلك المدة المقررة قانونا لإجراء الصلح⁽⁴⁾.

(1) المواد 168، 169 مكرر 3 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري السابق.

(2) مقابلة مع رئيس المحكمة الإدارية، نوار عياش، بسكرة.

(3) يقابل نص المادة المذكورة أعلاه المواد 970، 971، 972، 973 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) رشيد خلوفي، القضاء الإداري، (تنظيم وإختصاص)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 110.

يترتب عن إجراء الصلح حسب المادة 169 السالف ذكرها إصدار القاضي لقرار إثباتي يوضح فيه إتفاق الأطراف على الصلح، مما يترتب عنه تنازلهم عن الدعوى المرفوعة، ويتصف هذا القرار بالصفة القضائية وفقا للمعيار العضوي⁽¹⁾. ويخضع عند التنفيذ للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، حيث يكتسي قرار الصلح حجية نسبية⁽²⁾. ولا يتعدى أثره إلى الغير⁽³⁾.

وفي حالة عدم الإتفاق يحرر محضر عدم الصلح وإستمرارية القضية لإجراءات التحقيق المنصوص عليها قانونا.

المطلب الثاني: اللجوء إلى الخبرة

القاعدة الأصلية أن اللجوء إلى الخبراء يعود للسلطة التقديرية للقاضي، فيجوز له أن يأمر بإجراء خبرة في أي مسألة فنية تعرض عليه للفصل فيها⁽⁴⁾. وحسب ظروف كل دعوى، فهناك دعاوى يجد القاضي في ملفها ما يساعده للفصل فيها دون اللجوء إلى الخبير، إذا كانت المسألة واضحة يفهمها دون حاجة لخبراء مختصين، وبالمقابل هناك دعاوى فنية متخصصة تحتاج لأشخاص ذوي خبرة، بحيث يستحيل على القاضي الفصل فيها دون الإستعانة بهم⁽⁵⁾.

(1) رشيد خلوفي، نفس المرجع، ص 116.

(2) بالرجوع لنص المادة 973 من القانون 09/08 نجد أنها أكدت على أنه إذا حصل صلح، يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضرا بذلك، ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف، ويكون هذا الأمر غير قابل لأي طعن، وبالتالي يكون لقرار الصلح حجية وصيغة تنفيذية بين الأطراف.

(3) وقد جاء في الكتاب الخامس من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الطرق البديلة لحل النزاعات منها: الصلح والوساطة والتحكيم، حيث جاز للخصوم التصالح تلقائيا أو بالسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة، ويثبت الصلح في المحضر الذي يعد سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط.

(4) المادة 43 من الأمر رقم 154-66 المؤرخ في 1966/1/8 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

(5) مقابلة مع رئيس المحكمة الإدارية، بسكرة.

ومثال ذلك النزاع المتعلق بالتعويض في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ففي هذه الحالة الأخيرة يجد القاضي نفسه مظطر إلى ندب خبير⁽¹⁾. قصد تكوين معرفة تقنية متخصصة حول موضوع النزاع بالإضافة إلى المعلومات التي يستقيها من دراسة ملف الدعوى⁽²⁾.

الفرع الأول: ندب الخبير وتحديد مهامه

لم يتضمن القانون 11/91 المنظم لعملية نزع الملكية ولا المرسوم التنفيذي 186/93، الطرق التي يلجأ إليها القاضي الإداري لتسوية النزاع المتعلق بتقدير التعويض مما يتوجب علينا العمل بأحكام قانون الإجراءات المدنية في هذا المجال.

لقد تضمنت المواد من 47 إلى 55 من قانون الإجراءات المدنية أحكام الخبرة في المواد المدنية والتي أوضحت في مجملها، أنه يمكن للقاضي وكذا طرفي النزاع بالإتفاق بينهما أن يلجؤا للخبرة، وذلك بتعيين خبير أو عدة خبراء مقيدين بالجدول على مستوى المجلس القضائي⁽³⁾. أو حتى من بين الخبراء غير المقيدين في هذا الجدول على أن يؤدوا اليمين أمام الجهة القضائية التي عينتهم⁽⁴⁾.

يكلف الخبير بإجراء الخبرة وإيداع تقرير بذلك في الأجل المحدد له في القرار الذي عينه، على أنه إذا تم تعيين أكثر من خبير، فيستوجب عليهم أن يقدموا عملهم في تقرير

(1) نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية، 2009، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 103.

(2) مولاي بغدادي ملياني، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلب، 1992، ص 47.

(3) والمحددة قانونا طبقا لنص المادتين 50 و 430 من قانون الإجراءات المدنية.

(4) أحكام الخبرة تضمنتها المواد من 125 إلى 145 من القانون 09/08 التي أعطت تعريف للخبرة، وكيفية تعيين الخبراء وأتعابهم، وكذا إستبدال ورد الخبراء وتنفيذ الخبرة...، والذي جعل من الخبير إطلاع القاضي على إشكالات التنفيذ التي تعترضه أثناء أداء مهامه حيث يمكن للقاضي أن يأمر الخصوم تحت طائلة الغرامة التهديدية بتقديم المستندات للخبير.

موحد، حتى وإن حدث وأن اختلفوا في آرائهم، على أن يعلل كل خبير رأيه في إطار نفس التقرير.

وإذا ما حدث مانع للخبير، لم يسمح له من إجراء الخبرة جاز للأطراف تقديم طلب إستبداله وذلك بموجب أمر على ذيل عريضة يصدره رئيس المجلس، يأمر فيه بإستبدال الخبير الأول بخبير آخر على أن يشتمل الأمر على هوية الخبير وموطنه ويتم تكليفه بنفس المهام المحددة في القرار التمهيدي.

تتمثل مهام الخبير في مجال منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عموماً فيما يلي:

- إستدعاء الأطراف وسماعهم.
- فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل النزاع.
- الإنتقال إلى عين المكان، وإعداد مخطط للأراضي المنزوعة، ومقارنتها بالقرارات الصادرة في هذا الشأن وتحديد الملاك وذكر هويتهم وصفة كل واحد بالنسبة للأرض.
- إعداد تقييم نقدي للأملاك المنزوعة بحسب السعر المعمول به، بتاريخ نزع الملكية.

الفرع الثاني: مباشرة الخبير لمهامه

حتى يتمكن الخبير من مباشرة مهامه المكلف بها، يتعين على الطرف المستعجل أن يقوم بتبليغه بالقرار الذي عينه وحدد له مهامه المكلف بها، وهذا بعد أن يودع لدى كتابة ضبط المجلس المبلغ المالي الذي يحدده القاضي الفاصل في النزاع كتسبيق عن مصاريف الخبرة.

يباشر الخبير مهامه بإتباع النقاط المحددة له من طرف القاضي الفاصل في الدعوى، ويمكن تلخيصها في مرحلتين أساسيتين.

أولاً: إستدعاء الأطراف وسماعهم

يتعين على الخبير تحت طائلة بطلان عمله⁽¹⁾ إستدعاء أطراف الخصومة قصد الإجتماع بهم ويكون ذلك بموجب رسالة مضمنة مع إشعار بالإستلام، وذلك قبل 5 أيام على الأقل من اليوم المحدد للإجتماع. على أن يتقصد هذا الأجل في حالة الإستعجال إلى جميع أطراف الدعوى⁽²⁾.

يقوم الخبير بالإستماع أولاً للمدعي والمتمثل في المالك المنزوع ملكيته والذي يعد في معظم الأحوال الطرف المستعجل في مثل هذه الدعاوى. وذلك بعد التثبت من هويته، وكذا تلقي منه الوثائق التي تدعم موقفه وتبرر طلباته والمتمثلة عادة في الوثائق المثبتة لحق المدعي أو المدعين على العقارات المنزوعة بالإضافة إلى القرار التمهيدي الذي يعين الخبير ويكلفه بإنجاز الخبرة ونفس الشيء يقوم به مع المدعي عليه أو المدعي عليهم الذين يمكنون الخبير من جميع الوثائق المتعلقة بسير إجراءات عملية نزع الملكية حول المشروع المزمع إنجازه.

ثم يشرع الخبير في دراسة كل الوثائق المقدمة إليه من الطرفين وذلك بغرض تكوين فكرة أولية عن موضوع النزاع وما سيساعده على إعطاء إجابات دقيقة وواضحة للمهام التي كلف بها⁽³⁾.

ثانياً: إنتقال الخبير للمعاينة

(1) مولاي بغداددي ملياني، مرجع سابق، ص 11، 12.

(2) أنظر المادة 53 من قانون الإجراءات المدنية.

(3) براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 73.

لكون تقييم التعويض عن نزع الملكية يركز بصفة أساسية على معاينة العقارات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها للوقوف على عوامل تقييمها، يتوجب على الخبير الانتقال إلى موقع الأراضي المراد نزع ملكيتها، وذلك بغرض القيام بمجمل الأعمال التقنية الضرورية لتقدير التعويض.

أول إجراء يقوم به الخبير هو تحديد موقع العقار وحدوده والملاك المجاورين له ووصف العقار وذكر محتوياته أو مشتملاته، ثم يشرع في الأعمال التقنية والتي تتحدد تبعاً لطبيعة النزاع، فإن كانت المنازعة حول مساحة العقار المنزوع ملكيته يجري الخبير مسحا طبوغرافيا لذلك العقار وذلك لمعرفة مساحته ومساحة الجزء المنزوع بدقة.

وكذلك ذكر مشتملاته، ومن ثم القيام بإنجاز مخطط للموقع الذي سينجز فيه المشروع وتبيان العقارات المعنية بالنزع وتحديد العقار القائم حوله النزاع وهذا من أجل إجراء مقارنة بالمخطط الذي أعدته الإدارة⁽¹⁾.

بعد إنهاء الخبير لمهامه المسندة إليه، يعد تقريراً بذلك يدون فيه جميع الإجراءات والأعمال التي قام بها ويضمنه كل التوضيحات الضرورية التي تفيد القاضي وتسهل له عملية الفصل في القضية، ويودع هذا التقرير لدى أمانة الضبط على مستوى المجلس القضائي ويبلغ الأطراف بأنه أنجز مهمته ورفع تقريره للقاضي الذي عينه.

الفرع الثالث: سلطة القاضي إتجاه الخبرة

طبقاً لنص المادة 54⁽²⁾ من قانون الإجراءات المدنية فالقاضي غير ملزم برأي الخبير، بمعنى أن القاضي يتمتع بسلطة تقديرية واسعة تجاه الخبرة التي يعدها الخبير.

(1) براحلية زوبير، مرجع سابق، ص 74.

(2) يقابل نص المادة 54 من قانون الإجراءات المدنية المادة 144 من القانون 09/08 سالف الذكر وهما لا يتعارضان في محتواه، ما عدا أنه إذا تم إستبعاد الخبرة من طرف القاضي عليه بتسبب ذلك.

فإذا رأى أن الخبير أنجز مهمته على أكمل وجه وتوصل إلى نتائج معقولة وأقام خبرته على قواعد صحيحة، فلا مجال أن يصادق عليها ويحكم بالتعويض المقدر فيها أو على الأقل يصادق عليها جزئياً، أما إذا لم يقتنع القاضي بما ورد في الخبرة على أساس أنه أي خبير لم يلم بجميع جوانب الخبرة المكلف بها أو أن التقييم الذي توصل إليه يفقد إلى الموضوعية، فله أن يرفض تقرير الخبرة ويعين خبير آخر لإنجاز خبرة أخرى. وهذا ما جاء في قرار مجلس الدولة في النزاع القائم بين المؤسسة الوطنية للرخام. وحدة مقلع- ضد (م. خ) والذي جاء فيه: «حيث يستفاد من دراسة الملف أو الخبرة المنجزة من طرف الخبير (ل. ج) والمصادق عليها من طرف القاضي الدرجة الأولى غير كافية ومتناقضة للأسباب التالية:

- أن هذه الخبرة أنجزت في غياب الطرف الأساسي ألا وهي المؤسسة الوطنية والتي كانت في عطلة سنوية، وإستدعيت مرة واحدة، وكان على الخبير إعادة إستدعائها لما فيها من فائدة.
- أنه لم يثبت من الخبرة أن الخبير تنتقل إلى عين المكان بل يستفاد من الخبرة أن الأطراف قد أستدعيت إلى مقر البلدية.
- أنه يقول في تقريره بأنه لا وجود لقرار نزع الملكية فيما يخص الأراضي، إلا أن هناك عدة قرارات.
- أنه لم يناقش القرارات الصادرة وفي حضور كل الأطراف لمقارنتها مع الأراضي الخاصة بها.
- أن القرار قد صدر ضد المؤسسة والولاية بالتضامن في دفع التعويض بينما المؤسسة التي إستفاد بالأراضي، فيكون التعويض عليها بأن الولاية مسؤولة

على القرار في حدود شرعيته حيث نظرا للأسباب المذكورة يتعين إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإجراء خبرة أخرى مع حفظ المصاريف»⁽¹⁾.

وتبقى السلطة التقديرية بيد القاضي للفصل في النزاع القائم وتقدير التعويض المناسب، سواء إستجاب لإجراءات الخبرة أو رفضها، لأن هذا يعد من الضمانات الأساسية المقررة للأفراد في مواجهة الإدارة.

المطلب الثالث: الإنتقال للمعاينة

الإنتقال إلى المعاينة هو دليل إثبات يسمح للقاضي بالتعرف شخصيا على النزاع المثار أمامه حيث يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو يطلب من الخصوم القيام بإجراء معاينة أو الإنتقال إلى عين المكان إن رأى ضرورة لذلك. ويمكن أن ينتقل إلى المعاينة القاضي المقرر إذا نص الأمر أو الحكم على أن ينتقل جميع أعضاء هيئة تشكيلة الحكم. وإذا صدر قرار بالإنتقال إلى المعاينة من التشكيلة المنعقدة في غرفة منشورة أو من العضو المقرر يحدد خلال الجلسة يوم وساعة الإنتقال ويجري تبليغ الخصوم لحضور العمليات⁽²⁾، كما أنه يحق للقاضي الإستعانة بذوي الخبرة إذا كانت طبيعة الإنتقال تتطلب معارف تقنية⁽³⁾.

إذا لم يحضر أحد الخصوم ولم يعينوا عنهم أحد في الجلسة العلنية التي صدر فيها القرار فيجري تبليغهم بقرار المعاينة مع بيان يوم وساعة إجرائها. وفي جميع الحالات يقوم

(1) القرار رقم 186808 المؤرخ في 2000/4/1، بين المؤسسة الوطنية للرخام، وحدة مقلع ضد (م، خ)، مجلس الدولة.

(2) حسين فريجة، شرح المنازعات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 20.

(3) تنص المادة 197 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: « إذا تطلب موضوع الإنتقال معارف تقنية، يجوز للقاضي أن يأمر في نفس الحكم بتعيين من يختاره من التقنيين لمساعدته.»

الكاتب بتحرير محضر معاينة⁽¹⁾ والانتقال إلى المعاينة يلجأ إليه القاضي عندما يرى بأنه ليس من الضروري الأمر بإجراء خبرة أو أن تقارير الخبرة لا توفر المعلومات الكافية والضرورية.

الفرع الأول: الأمر بالانتقال للمعاينة:

تستوجب المواد 121، 123، 125 من قانون الإجراءات المدنية أن يتم الأمر بالانتقال للمعاينة في شكل قرار تحضيري مكتوب وهذا بغرض السماح لأطراف الدعوى الإطلاع عليه.

فطبقاً لهذا يقوم القاضي بتحديد يوم وساعة إنتقاله بموجب قرار مكتوب ويسعى الطرف المستعجل لتنفيذه وهذا بأن يطلب من أمين الضبط تبليغه الأطراف الأخرى.

الفرع الثاني: إجراء المعاينة

تقوم الهيئة القضائية ككل أو القاضي المنتدب للقيام بالمعاينة في اليوم والساعة المحددين في القرار على أنه يجوز للنياحة العامة أن تحضر في المعاينة عملاً بنص المادة 122 من قانون الإجراءات المدنية وبحضور الكاتب.

وللهيئة القضائية التي إنتقلت إلى المعاينة أن تستمع لأي شاهد وذلك بعد تحليفة اليمين، وتكون دعوة الشهود إما من القاضي من تلقاء نفسه إذا رأى لزوماً لذلك أو بطلب من أحد الخصوم وللقاضي إتخاذ كافة الإجراءات لإحضار الشهود⁽²⁾.

أمافي التشريع الفرنسي فقاضي نزع الملكية بعد تحديد تاريخ إنتقاله، والذي لا يجوز أن يتجاوز مدة شهرين من تاريخ إخطاره بالدعوى ينتقل وذلك بحضور أطراف الدعوى

(1) تنص المادة 149 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: « يحزر محضر الإنتقال إلى الأماكن يوقعه القاضي وأمين الضبط ويودع ضمن الأصول بأمانة الضبط، يمكن للخصوم الحصول على نسخ من هذا المحضر.»
(2) طبقاً للمادة 58 من قانون الإجراءات المدنية.

وكذا المدير الولائي للأملاك الدولة وإستثنائيا موثق أو شخص ذو خبرة، وذلك في حالة وجود صعوبات تقنية. لكن لا يمكن للقاضي إختيار خبير.

ولم يحدد المشرع المرحلة التالية على الإنتقال للمعاينة عكس الأمر 48/76⁽¹⁾ الذي جاء في مادته 16 أن المستشار المنتدب وعلى أثر إنتقاله يقوم بالإستماع في جلسة علنية إلى ممثل الإدارة وكذا إلى من نزعت ملكيته وذلك قصد تقديم شروحات على العناصر الواردة في المذكرة التي قدموها له.

وكذلك يقوم بالإستماع إلى ممثل مصلحة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وفي حال الوصول إلى إتفاق الأطراف أثناء هذه الجلسة، يتم إثبات هذا الإتفاق بموجب قرار قضائي، أما إذا حصل العكس ولم يتفق الأطراف يقوم القاضي بالفصل في النزاع بموجب قرار مسبب، بناء على مذكرات ودفوع الأطراف، يتضمن التعويضات المترتبة عن نزع الملكية.

وهو الأمر الساري في التشريع الفرنسي الذي يقرر بأنه في حالة ما إذا لم يتفق أطراف الدعوى خلال مدة 8 أيام من الإنتقال للمعاينة، يصدر القاضي قرارا مسببا يقدر فيه التعويض⁽²⁾.

(1) الأمر 48/76 المتعلق بنزع الملكية الملغى.

(2) براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 79.

الخاتمة

إن تغير دور وظيفة الدولة من حارسة توفر الأمن والسكينة لأفرادها، إلى متدخلة في الحياة الإجتماعية والإقتصادية تسعى لتوفير الغذاء، الملابس، النظافة، بالتالي تحتاج لإنشاء مرافق عمومية تؤدي هذا الدور

فقد تكون الأملاك والعقارات التي بحوزتها لا تفي بالغرض أو غير مناسبة لإقامة أنشطتها عليها، بالتالي دفع بها الوضع لإيجاد أراضي شاغرة تقيم عليها مرافقها لتقديم الخدمات لمواطنيها، و سواء تم نزع هذه الأملاك بإرادة الأطراف، أو جبرا عنهم بغية النهوض بالمصالح العام. لقاء تعويض ينصف الأطراف المتضررة، لكي لا تتعارض المصالح الشخصية مع المصالح العامة ويكون كل منهما مكمل للآخر.

غير أنه إذا تم الإعتداء على حق الملكية دون وجه حق، أو خرق قاعدة من قواعد المشروعية، بحيث لم يتلقى الأفراد العدل والإنصاف المنصوص عليهما دستورا وقانونا أقر المشرع في هذه الحالة ضمانات وحقوق للملاك الخواص، تقيهم من ظلم وتعسف الإدارة وذلك بأن كفل لهم ضمانة اللجوء إلى القضاء الإداري المختص وعرض الدعوى أمامه بغية تحقيق العدالة والإنصاف المسلوبين منه.

والذي يلعب بدوره مهمة التحري والمعاينة لإكتشاف الحقيقة بما له من خبرة، أو عن طريق الإستعانة بخبراء، لنصرة المظلوم وإصدار قرارات ملزمة تنفذ فور صدورها.

- النتائج:

من خلال دراستنا لموضوع أحكام التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية يتضح لنا أن المشرع الجزائري حقق نوع من الموازنة بين حق الإدارة الإستثنائي القاضي بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، وحق المالك في تقاضي التعويض المناسب لقاء ما تعرض له من ضرر وأذى، حيث ضمن هذا الحق بمقتضى نصوص دستورية وأخرى قانونية تتناول قواعد وأحكام دفع التعويض وأشكاله، والضمانات المقررة لحمايته. والتي من بينها:

- الأمر 48/76 المؤرخ في 25/05/1976 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والذي يحدد حالات التعويض العيني.

- القانون 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية والذي يتضمن الإجراءات التي تتبعها الإدارة أثناء قيامها بعملية النزع، ويقر بحق الأفراد في الطعن في القرارات التي تصدرها الإدارة بشأن نزع الملكية، باستثناء القرارات التحضيرية المتعلقة بفتح التحقيق المسبق، وقرار تعيين المحافظ المحقق لكونها لم تمس بالحقوق الفردية أما فيما يتعلق بجانب التعويض فقد كفل القانون مبدأ التعويض المنصف والعادل تحقيقاً للمبدأ الدستوري الذي ينادي بحماية الملكية الخاصة من أشكال الإعتداء.

لكن ما يلاحظ على هذا القانون أنه لم يضبط الإجراءات الواجب إتباعها لتسوية النزاعات المتعلقة بالتعويض بشكل واضح، وإنما اكتفى بالإشارة إليها فقط على سبيل المثال لا الحصر، كما أنه لم يتناول كيفية التسوية الإدارية للنزاع في حالة عدم حصول اتفاق ودي أو حل يرضي الطرفين حول تقدير مبلغ التعويض.

ولم يحدد الشروط التي تضبط عملية تقييم التعويض حيث ترك ذلك لإدارة الأملاك الوطنية تتصرف بمعرفتها، وهذا قد يكون فيه تناقض مع السعر الحقيقي المتداول في السوق العقارية.

-الإقتراحات:

لضمان حقوق الأفراد في التعويض المنصف والعادل نظير نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتطلب الأمر ما يلي:

- تعديل نص المادة الأولى من قانون نزع الملكية 11/91 لتواكب التغير الطارئ في نص المادة 22 من التعديل الدستوري 2016.

- تكوين قضاة متخصصين في المجال العقاري ليكونوا أكثر خبرة ودراية بموضوع النزاع وكيفية حله، لتقليل اللجوء للخبرة القضائية.

- تمديد آجال الطعن في الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية.
- إعطاء مفهوم دقيق وواضح للمنفعة العمومية وإبراز الحالات التي تشكل المنفعة من عدمها حتى لا يكون هناك تعسف من طرف الإدارة في التستر وراء مصطلح المنفعة العمومية.
- تكوين هيئات إستشارية متخصصة تنظر في القرارات الصادرة عن الوالي والمتعلقة بنزع الملكية، لحل النزاع على المستوى الإداري بدل التوجه للقضاء مباشرة.
- ضبط طرق تقييم التعويض بنصوص قانونية تواكب السعر الحقيقي المتداول في السوق العقارية، وإخضاع الأعوان المقيمين لتكوين خاص يؤهلهم ذلك.

الملاحق

ملحق رقم (1):



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

الجزائر، في 20 AVR. 2014

رقم 03523 م/م ع أو/م د. 2

المدير العام للأموال الوطنية
إلى

السيدة و السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية - تقييم الأملاك و الحقوق العقارية.

يشرفني أن أذكركم أنه وفقا للدستور والقانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و النصوص اللاحقة فإن التعويض يجب أن يكون، في هذا المجال، عادل ومنصف.

وبعبارة أخرى، يجب أن يصبح المنزوع منه الملكية من خلال التعويض في حالة مماثلة، أي يمنح له إمكانية إكتساب، على مستوى السوق الحر، أملاك و حقوق مماثلة لتلك التي كانت تابعة له و أصبحت محل لنزع الملكية.

غير أنه و بالرغم من الجهود المبذولة سواء من حيث التأطير أو من حيث التنفيذ، لقد لوحظ و لأسباب مختلفة إستمرار وجود نقائص و تناقضات تعيق إطلاق و إنجاز مشاريع تنموية هامة (طرق سريعة، سدود، مؤسسات تربية، مراكز صحية، إلخ...).

بالفعل، فإنه غالبا ما تكون مبالغ التعويض التي تحددها مصالحم محل إحتجاج ينجر عنه تأخير في تنفيذ عمليات نزع الملكية والتي يمكن أن تكون عواقبها مضررة بالإقتصاد الوطني.

و هذا ما هو الحال، على سبيل المثال في ولاية بجاية، حيث لفت إنتباه المصلحة المركزية بأنه في إطار إنجاز الطريق السريع الذي سوف يربط مدينة بجاية بالطريق السيار شرق- غرب، تعاني أشغال تحديد مبالغ التعويض في إطار نزع الملكية من صعوبات تقنية متعلقة بكيفيات تقييم الأراضي المقام عليها مباني و الواقعة في المناطق الغير القابلة للتعمير.

في هذا الصدد و من أجل وضع حد لهذه القيود و توحيد كيفيات و إجراءات تحديد التعويض و ضمان تعويض منصف يأخذ بعين الاعتبار خصوصية بلدنا (تمركز السكان و المباني في المناطق الغير القابلة للتعمير)، بدى من الضروري عندما يتعلق الأمر بأمالك كائنة في المناطق الغير القابلة للتعمير - الأملاك التي تقع في المناطق الحضرية لا تشكل، من حيث المبدأ، أي إشكال و يتم تقييمها على أساس أرض صالحة للبناء - التكيف مع الوضع السائد في الميدان وبالتالي، التصرف على النحو المبين أدناه :

1. عندما تخص عملية نزع الملكية قطعة أرض عارية تماما (عدم وجود أي بناية):

يتم تقييم قطعة الأرض المعنية فلاحية أو ذات طابع فلاحى أو ذات طبيعة صخرية على أساس أرض فلاحية و بالهكتار الواحد مع الأخذ بعين الاعتبار إحتمالا الإستثمارات المنجزة (المحاصيل و التجهيزات، الخ ...).

2. عندما تخص عملية نزع الملكية جزء عارى من قطعة أرض (عدم وجود أي بناية) :

بسبب موقعها خارج منطقة قابلة للتعمير، ينبغي تقييم قطعة الأرض المعنية سواء كانت فلاحية أو ذات وجهة فلاحية أو صخرية، على أساس أرض فلاحية و بالهكتار الواحد.

3. عندما تخص عملية نزع الملكية أرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية أو صخرية و المنجز على سطحها مباني ذات استعمال مختلف (بنايات سكنية ومباني لغرض الإستغلال) :

* مباني ذات طابع سكني :

عند تقييم القطعة الأرضية يجب أن يؤخذ بعين الإعتبار مساحة وعاء البناية ذات الطابع السكني (المساحة المبنية على الأرض) و يضاف إليها مساحة وعاء التوابع المختلفة (فناء، مرآب، الخ ...).

وفقا لقواعد معتد بها و التي تم العمل بها لا سيما في إطار الإحتياطات العقارية للبلديات و هذا من خلال الأخذ بعين إلتبار إحتياجات التوابع الغير المبنية، فإنه يجب أن تتاسب المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية المراد تقييمها ضعفين و نصف (2,5) المساحة الإجمالية لوعاء المباني المنجزة.

*** مباني لغرض الإستغلال :**

يتعين عند تقييم قطعة الأرض الأخذ بعين الإعتبار مساحة وعاء المباني فقط.

*** مباني ذات إستعمال مختلط (سكنات و بنايات أخرى) :**

عند تحديد قيمة تعويض القطعة الأرضية التابعة، ينبغي الأخذ بعين الإعتبار مساحة وعاء البناية (المساحة المبنية على الأرض) و يضاف إليها مساحة الأرضية العارية (توابع غير مبنية) تمثل ضعف و نصف (1,5) مساحة المسكن.

مثال : لنفترض أن الأمر يتعلق ببناية تتكون من طابق أرضي يستعمل كمستودع ذات مساحة تقدر بـ 1.000 م² و طابق علوي مساحته 200 م². في هذه الحالة، فإن مساحة قطعة الأرض المراد تقييمها تحدد كما يلي :

- مساحة وعاء المبني (emprise au sol) : 1.000 م².
- حساب الملحق الغير المبني : كون أن مساحة المسكن المبنية مدمجة في الوعاء (200 م²)، يتعين الأخذ بمعامل 1,5 عوض 2,5 أي : $200 \times 1,5 = 300$ م².

و بالتالي، فإن مساحة الأرض التي ينبغي أخذها بعين الإعتبار تقدر بـ 1.300 م² (1.300 م² + 300 م²) و يتم تقييمها بالمتر المربع الواحد.

في الحالات الثلاث (وجود مباني سكنية و مباني لغرض الإستغلال و مباني ذات إستعمال مختلط)، يتم تقييم قطعة الأرض بالمتر المربع الواحد حسب مستوى الأسعار الملاحظ في المنطقة.

4. عندما تخص عملية نزع الملكية عدد من المباني التي تشكل تجمع (قرية و مكان مسمى):

إن عملية نزع الملكية تمس، في عدة حالات، أملاك عقارية متواجدة في قطاعات غير قابلة للتعمير و لكن تشكل تجمعات سكنية و حتى قرى.

تتمثل الأملاك المعنية في محلات ذات إستعمال سكني و تجاري محل رخص بناء و سجلات تجارية في بعض الأحيان.

كذلك و بالرغم من تواجدها خارج المناطق القابلة للتعمير، فإن هذه الأملاك تؤدي نفس الوظائف التي تؤديها الأملاك المماثلة و الواقعة في المناطق القابلة للتعمير وبالتالي، يجب أن تكون طريقة التقييم المطبقة مماثلة، غير أنه ينبغي تخصيص لكل فئة من هذه الأملاك قيمة تعكس أهميتها على مستوى السوق العقارية المحلية.

و عليه، يتعين تقييم هذه الفئة من الأراضي كأراضي صالحة للبناء و بالمتري المربع الواحد، مع الأخذ بعين إعتبار مساحة الأرض التي شيدت فوق سطحها المباني بما في ذلك مساحات الملحقات و التوابع (فناء، مرآب، مستودع ، حظيرة للمواشي، الخ ...) بدون أن تفوق المساحة الإجمالية ضعفين و نصف (2,5) مساحة وعاء المباني.

و يبقى معلوما أنه في الحالات المذكورة أعلاه و بخصوص المساحات الغير المبنية المفروض تحديد تعويضها (أراضي فلاحية، ذات وجهة فلاحية أو صخرية)، ينبغي أن يتم تقييمها على أساس قيمتها العادلة و بالهكتار الواحد مع الأخذ بعين الاعتبار الإستثمارات المنجزة (بئر، مخزن للمياه، محاصيل زراعة مختلفة، زراعة الشجر، الكروم، الخ ...).

علاوة عن ذلك و في نفس السياق، ينبغي الإشارة لكم أنه غالبا ما تكون المصلحة المركزية مطالبية بالتدخل، كما سبق ذكره أعلاه، بشأن مستوى مبالغ التعويض المحددة من قبل مصالحكم و التي لا تعكس حقيقة الأسواق العقارية المحلية.

بالفعل، لقد لوحظ أن العديد من مديريات أملاك الدولة الولائية تقوم بتحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية بالإعتماد، فقط و تلقائيا، على دراسات السوق العقارية المعدة من طرف مصالحها و كذا المعلومات الناتجة عن المعاملات محل تسجيل على مستوى مصالح الضرائب و التي تعتبرها كالمعيار الوحيد لعملية التقييم الموضوع تحت تصرفها.

في هذا الصدد، تجدر الإشارة أن من خلال فحص نتائج دراسات السوق المعدة كل سداسي و المرسله إلى الإدارة المركزية تبين لا سيما بعدها عن حقيقة أسعار السوق العقارية المحلية.

عليه، يبدو من الضروري، مرة أخرى، أن أدعوكم للإعتماد، عند كل عملية تقييم، على أسس مقارنة موثوق بها والتي لا يمكن الطعن فيها (نتائج عمليات المزاد العلني، معاملات أجريت من قبل مصالح و هيأت عمومية، معلومات مؤكدة ناتجة عن تحريات مدققة لدى محترفي العقار بما فيها تلك المستقاة من ما يروى و يقال).

أخيراً، أطلب منكم ضمان النشر الواسع لهذه المذكرة والسهرة شخصياً على أن تكون التقييمات المعدة في إطار عمليات نزع الملكية :

- عادلة و منصفة كما نصت عليه المادة 20 من الدستور قصد تمكين المنزوع منه الملكية إعادة إقامته في نفس الظروف التي كان عليها من قبل،

- محل دفاع مدعم بحجج موثوقة وموضوعية والتي يجب أن تدون في تقرير التقييم، في حالة طعن قضائي مودع من قبل المنزوع منه الملكية.

أرجو منكم العمل بما سبق.

نسخة يشرفني إرسالها للسيدة و السادة الولاية
(كل الولايات) راجيا منهم إدخال إدارة أملاك الدولة
قصد الدفاع عن عملية التقييم في كل نزاع من هذا
النوع أمام المحاكم.

المدير العام للأمن الوطني

إمضاء: محمد حيمور



ملحق رقم (2):

نزح ملكيه - الجهة القضائية
المختصة - التعويض

المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية
المرسومان 215-94 و 257-80

الاختصاص النوعي للغرفة الإدارية بالمجلس
مادام النزاع الحالي يتعلق بالتعويض عن
عقار محل نزح الملكية لأجل المنفعة العامة،
فإن مسؤولية الدولة قائمة، ويدخل بطبيعته
ضمن منازعات القضاء الكامل خلافا لما
أثاره وزير السكن من ان الاختصاص يرجع
لمجلس الدولة.

الجهة الإدارية الملزمة بدفع التعويض عن
نزح الملكية

ان القانون 09-90 والمرسوم 215-94 قد
نصا على تعيين الوالي كممثل للدولة على
مستوى الجماعات الإقليمية وبالنتيجة يكون
هو الأمر بصرف الغلاف المالي المخصص
لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر القرار
الإداري المستفيد من عملية نزح الملكية أو
وجدت منازعة جديدة بخصوص هذه الصفة
كما ان المرسوم 257-80 اسند للوالي
حساب نفقات الدولة لاسكان منكوبي زلزال
الشلف واعطاه صفة الأمر بالصرف الثانوي.

ميس سويح

الغرف المجتمعة

ملف رقم: 008247

جلسة: 2003/07/22

قضية:

وزير السكن

ضد:

ورثة ح

13

لكيفية تسيير الحساب الخاص المذكور يتعين على الوالي اقتطاع مبلغ التعويض المستحق للفريق حلّمي المنزوعة ملكيتهم من هذا الحساب،
حيث وبالنتيجة فإن الوجه الثاني المثار من طرف المستأنف السيد وزير السكن مؤسس ويتعين بالتالي الاستجابة لطلبه المتعلق بإخراجه من الخصام.

لهذه الأسباب

إن مجلس الدولة - الغرف المجتمعة -

يقضي مجلس الدولة غيابيا في حق المستأنف عليه والي ولاية الشلف وحضوريا بالنسبة لباقي الأطراف :

في الشكـل :

- بالقول ان الدفع بعدم الاختصاص غير مؤسس

- بالقول ان عريضة الاستئناف مقبولة شكلا.

في الموضوع :

1/- بتأييد القرار المستأنف مبدئيا وتعديلا له الأمر بإخراج وزير السكن من الخصام والحكم على الدولة الممثلة في والي ولاية الشلف بدفع مبلغ 23.000.000,00 دج (ثلاثة وعشرون مليون دينار جزائري) للمستأنف عليهم ورثة ~~المرجع~~ .

2/- بوضع المصاريف القضائية على عاتق الخزينة العامة

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثاني والعشرون من شهر جويلية من سنة ألفين وثلاثة من قبل مجلس الدولة المتركب من السادة /

رئيسة مجلس الدولة

أبركان فريدة

مستشارة دولة مقررة

كريبي زوييدة

99

قائمة المصادر و المراجع

المصادر:

1-التشريع الأساسي:

- دستور 1989/02/23.

- التعديل الدستوري 1996.

- التعديل الدستوري 2016.

2-التشريع العضوي :

و - القانون العضوي رقم 01/98 يحدد إختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله.

- القانون العضوي رقم 02/98 يتعلق بالمحاكم الإدارية.

3- الأوامر:

- الأمر رقم 66/154 يتضمن قانون إجراءات المدنية الملغي بموجب القانون 09/08 .

- الأمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني الجزائري.

- الأمر رقم 48/76 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الملغي بموجب القانون 11/91.

4-التشريع العادي:

-القانون رقم 25/90 يتعلق بالتوجيه العقاري.

-القانون رقم 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

-القانون رقم 30/90 يتعلق بالأملاك الوطنية.

-القانون رقم 11/91 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

-القانون رقم 21/04 يتضمن قانون المالية لسنة 2005.

-القانون رقم 01/02 يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات.

-القانون رقم 09/08 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

5-النصوص التنظيمية:

- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 11/91
- المرسوم التنفيذي رقم 202/08 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93
- التعليم الوزارية رقم 6016 المؤرخة في 25/11/2001 المتضمنة تحديد قيمة
- حق الانتفاع وقيمة ملكية الرقبة للأراضي التابعة للقطاع العام والمستعملة
- كأراضي فلاحية مدمجة في إطار النسيج العمراني.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 43/7 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنية التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي.

6-الإجتهادات القضائية:

- القرار رقم 20642 الصادر بتاريخ 1981 عن المجلة القضائية العدد الأول،1990
- لقرار رقم 71/27 المؤرخ في 07/04/1990 الصادر عن المحكمة العليا .
- القرار رقم 65910 المؤرخ في 05/05/1990 قضية (ق ع) ضد (ر ب ب والي ولاية البويرة و من معه) ،الصادر عن المجلة القضائية ،العدد03، 1993.
- القرار رقم 186808 المؤرخ في 01/04/2000 بين المؤسسة الوطنية للرخام وحدة مقلع ضد (م،خ) الصادر عن مجلس الدولة .
- القرار رقم 186768 المؤرخ في 17/07/2000 بحق الدعوى القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية (سيدي عباس) ضد (ورثة ب) الصادر عن مجلس الدولة.
- القرار رقم6222 المؤرخ في 15/04/2003، قضية ورثة (ق ع) ضد ولاية تيزي وزو الصادر عن مجلة مجلس الدولة، العدد4، 2003.
- القرار رقم 008247 المؤرخ في 22/07/2003 بحق الدعوى القائمة بين وزير السكن ضد (ورثة ح) الصادر عن مجلس الدولة.
- القرار رقم 54338 المؤرخ في 27/07/2007 الصادر عن مجلس الدولة ،العدد 9، 2009
- القرار رقم 1896 المؤرخ في 15/10/2008 الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس الجزائر.

ثانيا :المراجع.

1-المؤلفات:

- إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 1986.
- أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث دون سنة طبع.
- حسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء 4 دار هومة، الجزائر، طبع سنة 2012.
- حسين فريجة، شرح المنازعات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2011.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، طبع سنة 2015.
- رشيد خلوفي، القضاء الإداري (تنظيم واختصاص)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبع سنة 2002.
- سائح سنقوفة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جزء 1، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، دون سنة طبع.
- سعيد بو علي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، طبع سنة 2014.
- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة دار الفكر العربي ، سنة 1975.
- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003.
- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في اطار نزع الملكية دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، سنة 2012.
- عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية مصر، 1992.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية المجلد 08، دار إحياء التراث العربي، سنة 1967.
- عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة، دراسة مقارنة، ديوان

- عمار بوضياف، المنازعات الإدارية، ج2، جسور للنشر والتوزيع، طبع سنة 2013.
- عمار بوضياف، المنازعات الإدارية، جزء1، دار جسور للنشر والتوزيع، طبع سنة 2013.
- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2010
- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية سنة 2008
- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر، طبعة أولى سنة 2008.
- محمد الحبيب الطيب، الإجراءات العقارية، التعويض الإستحقاق في القانون الوضعي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، دون سنة طبع،
- مولاي بغدادي ملياني، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلب طبع سنة 1992.
- نصر الدين هونوي، نعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية 2009.
- وحيد رأفت، رقابة القضاء لأعمال الدولة، رقابة التضمين، الطبعة الثانية 1942.

2- الرسائل

- براحلية زويبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2008.
- حكيمة عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية في إطار نزاعها للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2009.

- عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، سنة 1988.
- عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2006.
- فتيحة جباري، ضمانات حماية الأملاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر بسكرة 2007.
- ماجدة شهناز بودوح، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة سنة 2004.
- محمد بوذريعات، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن رسالة ماجستير، معهد الحقوق الجامعية، الجزائر، سنة 2002.
- محمد زعداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، سنة 1998

3- المقالات

- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد 3
- احمد رحمانى مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد الرابع، عدد 2، 1994، الجزائر.
- مجلة المنتدى القانوني، دورية تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، أفريل 2009.
- مجلة نشرة أملاك الدولة، و الحفظ العقاري ، المديرية العامة ،لأملاك الوطنية ،وزارة المالية رقم 03.
- محمد بوذريعات، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وألوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد 3.

4- المقابلات والندوات

- مقابلة شخصية مع السيد رئيس المحكمة الإدارية، نوار عياش، حول منازعات نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، بتاريخ 2017/03/06، بسكرة.

- ندوة علمية حول منازعات املاك الدولة، ملقاة على طلبة السنة الثانية ماستر بتاريخ 2016/12/11 من طرف مدير أملاك الدولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

5- الكتب بالفرنسية

- andre délauba dera et y ves gaudamet : traité de droit administratif, tome 2 administratif des bien 11^{eme} edition, I g dj 2002
- daniel champigny : lexpropriation et la rénovation unbiane, libraire generale de droit de la jurisprudence I g dj, paris, 1968.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
أ-هـ	مقدمة:
المبحث التمهيدي: اجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية بوجه عام	
09	المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية و المنفعة العمومية
09	الفرع الأول: تعريف نزع الملكية
09	اولا: التعريف الفقهي
10	ثانيا التعريف القانوني
10	الفرع الثاني: المقصود بالمنفعة العمومية
11	الفرع الثالث: خصائص نزع الملكية
11	اولا: انها طريقة استثنائية
12	ثانيا: انها طريقة جبرية
12	ثالثا: قصد تحقيق منفعة عامة
13	رابعا: مقابل تعويض مسبق و عادل و منصف
13	المطلب الثاني: تحديد الاملاك و الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها
14	الفرع الاول: العقارات
15	الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية
17	الفرع الثالث: اجراء التحقيق
19	المطلب الثالث: تحديد هوية الملاك و اصحاب الحقوق العينية العقارية
20	الفرع الاول: الملاك الحائزين على سندات الملكية
20	الفرع الثاني: الملاك الذين لا يحوزون سندات الملكية
22	المطلب الرابع: السسلطات المختصة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

22	الفرع الأول: الجهات التي تملك حق اصدار تصرف نزع الملكية
24	الفرع الثاني: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية
25	الفرع الثالث: المستفيد من نزع الملكية
الفصل الأول: اجراءات و شروط التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية	
30	المبحث الأول: أحكام التعويض
30	المطلب الأول: شروط الضرر القابل للتعويض
31	الفرع الأول: الضرر المادي
32	الفرع الثاني: الضرر المباشر
33	الفرع الثالث: الضرر المؤكد
34	المطلب الثاني: خصائص التعويض
35	الفرع الأول: التعويض القبلي
37	الفرع الثاني: التعويض العادل و المنصف
38	المطلب الثالث: اشكال التعويض
38	الفرع الأول: الدفع النقدي للتعويض
41	الفرع الثاني: الدفع العيني للتعويض
42	الفرع الثالث: شروط التعويض العيني
43	الفرع الرابع: حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي
44	أولاً: الحالة الاولى: اعادة اسكان مستأجري او شاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها
44	ثانياً: الحالة الثانية: عرض محلات معادلة على التجار و الصناعيين المطرودين من محلاتهم

45	المبحث الثاني: قواعد تقدير التعويض
46	المطلب الاول: طبيعة و مشتملات العقار
47	الفرع الأول: العوامل الفيزيائية
48	الفرع الثاني: العوامل الإقتصادية
49	الفرع الثالث: العوامل القانونية
49	المطلب الثاني: الاستعمال الفعلي للأملك
50	الفرع الاول: تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملك
51	الفرع الثاني: تاريخ تحديد الاستعمال الفعلي
52	الفرع الثالث: التحسينات المدخلة على الاملاك
52	أولاً: التحسينات التي يدخلها اصحاب الملك على املاكهم
53	ثانياً: التحسينات التي تجريها الادارة في حالة الإستلاء المؤقت
53	المطلب الثالث: تقنيات تقييم التعويض
55	الفرع الأول: تقييم الأراضي المعدة للبناء
55	اولاً: طريقة المقارنة حسب متوسط سعر المتر المربع
55	ثانياً: طريقة التقييم حسب المناطق
56	الفرع الثاني: تقييم العقارات المبنية
56	اولاً: طريقة المقارنة
56	ثانياً: طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد
57	ثالثاً: التقييم بحسب الدخل
57	الفرع الثالث: تقييم الأراضي الفلاحية
57	أولاً: طريقة المقارنة

57	ثانيا: طريقة الثمن المتوسط للهكتار
58	ثالثا: طريقة الانتاجية
59	الفرع الرابع: تقييم المحلات التجارية
59	أولا: التقييم على أساس رقم الأعمال
60	ثانيا: التقييم على أساس الأرباح
60	ثالثا: طريقة المقارنة
60	المبحث الثالث: دفع التعويض و عوارضه
61	المطلب الأول: دفع التعويض
62	الفرع الأول: الدفع المباشر
63	الفرع الثاني: إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة
65	المطلب الثاني: عوارض دفع التعويض
65	الفرع الأول: التأخر في دفع التعويض
67	الفرع الثاني: إعادة تقييم التعويض
68	الفرع الثالث: المصاريف و التكاليف
الفصل الثاني: الضمانات المقررة لحماية الأملاك الخاصة	
72	المبحث الأول: الضمانات الممنوحة للملاك الخواص في حالة السير العادي لعملية نزع الملكية
73	المطلب الأول: حق الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية
73	الفرع الأول: تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية
74	أولا: الجهة المختصة المحكمة الادارية

74	ثانيا: الجهة المختصة مجلس الدولة
75	الفرع الثاني: آجال رفع الطعون
76	الفرع الثالث: التظلم الإداري
76	المطلب الثاني: الطعن في قرار قابلية التنازل على الأملاك العقارية
77	الفرع الأول: تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر الطعن في قرار قابلية التنازل
77	الفرع الثاني: آجال الطعن في قرار قابلية التنازل
78	المطلب الثالث: الطعن في قرار نزع الملكية
78	الفرع الأول: آجال الطعن في قرار نزع الملكية
79	الفرع الثاني: آثار الطع في قرار نزع الملكية
79	أولا: رفض الطعن
79	ثانيا: قبول الطعن و إلغاء القرار
81	المبحث الثاني: الضمانات الممنوحة للملاك الخواص في حالة السير غير العادي لعمية نزع الملكية
81	المطلب الأول: حق المالك في طلب النزع التام
82	الفرع الأول: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية
83	الفرع الثاني: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية
85	الفرع الثالث: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي
87	المطلب الثاني: حق المالك في إسترجاع الاملاك المنزوعة
87	الفرع الأول: حالات ممارسة حق الإسترجاع
90	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن طلب الإسترجاع

فهرس المحتويات:

90	المطلب الثالث: حق المالك في أولوية الشراء او الايجار
92	المبحث الثالث: التسوية القضائية
93	الطلب الاول: اجراء الصلح
95	المطلب الثاني: اللجوء إلى الخبرة
95	الفرع الاول: ندب الخبير و تحديد مهامه
97	الفرع الثاني: مباشرة الخبير لمهامه
97	أولاً: استدعاء الاطراف و سماعهم
98	ثانياً: انتقال الخبير للمعاينة
99	الفرع الثالث: سلطة القاضي اتجاه الخبرة
100	المطلب الثالث: الانتقال للمعاينة
101	الفرع الاول: الامر بالانتقال للمعاينة
102	الفرع الثاني: اجراء المعاينة
105	الخاتمة
	الملاحق
109	الملحق (01)
114	الملحق (02)
117	قائمة المصادر والمراجع
124	الفهرس.

ملخص المذكرة

تناولت هذه المذكرة بالدراسة موضوع أحكام التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمتمثل في حق التعويض المنصف والعاقل بحيث يجبر الضرر الذي يتعرض له المالك ويعيده لوضعية مشابهة لوضعيته الأولية، وذلك بإتباع قواعد التقدير المناسبة وفق أسعار السوق، واختيار طريقة مناسبة للدفع.

ومنح المالك المتضرر ضمانات وحقوق تحميه من انتهاكات وتعسف الإدارة، في حالة ما إذا تم التعدي عن حقه دون وجه مشروع وذلك بمنحه ضمانات في حالة السير العادي لعملية نزع الملكية: كحق الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، والطعن في قرار قابلية التنازل على الأملاك العقارية، والطعن في قرار نزع الملكية. و ضمانات السير الغير عادي لعملية نزع الملكية: كحق المالك في طلب النزع التام، حق المالك في استرجاع الأملاك المنزوعة وحق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار.

ومن خلال هذه الدراسة يتبين أن المشرع الجزائري حاول تحقيق موازنة قانونية بين المصلحتين العامة والخاصة، حيث منح للإدارة حق استثنائي بنزع الملكية حتى لا تنتعل مشاريعها و سيرمرافقها العامة ومنح للفرد المالك الحق في التعويض، ووفر له ضمانات تحميه من الاعتداء، غير أنها غير كافية لضمان حق الملكية الخاصة، إذ تتطلب المزيد من التشريعات والقوانين التي تضبطها وتحميها من الانتهاكات.

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



أحكام التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الدكتور:

الزين عزري

إعداد الطالبة:

سهام قواند

الموسم الجامعي: 2017/2016

الحمد لله

الحمد لله الخالق الواحد الذي لا شريك له و الصلاة والسلام على أفضل الخلق سيدنا
و نبينا محمد صلي الله عليه وعلى اله و أصحابه أجمعين و من تبعهم إلى يوم الدين.

و بدايتنا نستفتح بذكر الذي هو خير و أبقى

﴿ لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا
إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إَصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا رَبَّنَا
وَلَا تُحْمِلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ ۗ وَاعْفُ عَنَّا وَارْحَمْنَا أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى
الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ ﴿٢٨٦﴾

الآية 286 سورة البقرة

عزروه وكنزهم

شكر و عرفان

أقدم كلمة شكر وامتنان إلى من أوجدني من عدم، ورباني بالنعمة، وعلمني ما لم أكن أعلم، أحمدته سبحانه، وأشكر فضله وامتنانه.

ثم أقدم خالص شكري وعرفاني لأستاذي المشرف:

" عزري الزين "

امتنالا لأمر رسول الله صلى الله عليه وسلم: «من صنع إليكم معروفا فكافئوه»، الذي غمرني بفيض علمه، وبذل وقته ، ومتابعته لهذا البحث، فله منا خالص الشكر، ومن الله جزيل الثواب.

و آخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم، وعلى آله وصحبه أجمعين.

مقدمة

يعد حق الملكية الخاصة من الحقوق المقدسة لدى الفرد والجماعة حيث ولد الإنسان مفطور على حب التملك منذ وجوده التاريخي عبر العصور.

مما جعل هذه الملكية ترقى إلى أعلى المراتب، حيث نادى بها معظم دساتير العالم والمواثيق الدولية والتشريعات المقارنة فجاءت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان بالنص التالي:

«لكل فرد الحق في التملك بمفرده أو بالإشتراك مع الغير»

بينما نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه: «لا يجوز تجريد أحد من ملكيته تعسفا»

أما الدستور الجزائري لسنة 1989 فقد نص في المادة 49 منه على أن « الملكية الخاصة مضمونة» ويقابله نص المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996.

غير أن حق الملكية الفردية ليس حقا مطلقا، فقد أورد عليه المشرع الجزائري إستثناءات وقيود من أجل تنظيم الحياة الإجتماعية والإقتصادية لأنه إذا تعلق الأمر بتحقيق المنفعة العامة وإنجاز المشاريع ذات البعد الوطني والاستراتيجي كبناء المدن، شق الطرقات المستشفيات، المطارات... وكانت الأملاك العامة غير ملائمة لإنجازها، في هذه الحالة تضطر الدولة إلى الإستيلاء على الأملاك الخاصة إما بإتباع السبل الودية عن طريق التراضي كأن تشتري أو تستأجر من الملاك.

أو إتباع السبل الجبرية ونزع الملكية رغم عن إرادة المالكين. وذلك لما لها من سلطة، فتضطر لإتباع إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لتجنب تعطيل سير المرافق العامة.

إلا أن هذا الإجراء يعد إستثنائيا تلجأ إليه الدولة في حال ما إذا تعذر عليها الوصول إلى حل ودي لما يشكله هذا الإجراء من خطورة على الأملاك الخاصة، ويترتب

عليها في هذه الحالة تعويض المالك المحروم من أملاكه تعويضا منصفاً. كما ورد في نص المادة 22 من التعديل الدستوري 2016: "أنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض منصف وعادل."

وجاء في نص المادة الأولى من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية أنه «لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي ومنصف وعادل.» ويقابلها نص المادة 20 من التعديل الدستوري 1996:

-أسباب اختيار الموضوع:

تتجسد دوافع إختياري لهذا الموضوع في أن موضوع نزع الملكية بصفة عامة يعتبر من المواضيع السائدة بكثرة على مستوى تخصص القانون الإداري، مما حفزني للبحث فيه لمحاولة فهمه وإثرائه على المستوى العلمي.

والسبب الثاني يتمثل في أن نزع الملكية يجسد خطورة على الأملاك الخاصة بالتالي يحتاج إلى دراسة تحليلية معمقة لإزالة اللبس والغموض الذي يشوبه وتوضيح إجراءات نزع الملكية ، وأحكام دفع التعويض ، والضمانات المقررة لحماية الأفراد من هذه الإجراءات .

-أهمية الموضوع:

يعتبر موضوع نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية من البحوث الهامة في ميادين القانون الإداري، وذلك راجع لعدة إعتبارات:

- كون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعتبر من المواضيع العامة في القانون الإداري، لأن النزع يتعلق بقرار تصدره الإدارة ويتصف بقوته الملزمة، وفي نفس الوقت يصطدم بحق من الحقوق المكرسة دستورياً ألا وهو حق الملكية الخاصة والذي تكرر النص عليه رغم التعديلات الدستورية الطارئة، بحيث لا يجوز الإعتداء عليه إلا إستثناءً وطبقاً للقانون.

- كما أنه من المواضيع التي يجد المشرع نفسه أمامها إزاء ضرورة الموازنة بين مبدأين أساسيين:

*المبدأ الأول: أن المصلحة العامة تغلب وتتغلب على أي مصلحة أخرى

*المبدأ الثاني: أنه لا يجوز التضحية بالمصلحة الخاصة ولو في سبيل المصلحة العامة.

- أن موضوع النزاع يثير مخاوف ملاك العقارات في حال ما إذا تم الإستيلاء على عقاراتهم رغما عنهم، إذ يشكون في عدالة التعويض.

- أنه موضوع شاسع يحمل في طياته العديد من الانشغالات والإشكالات، بحيث يصلح كل تساؤل بأن يكون موضوع مذكرة على حدى.

إنطلاقاً مما سبق ذكره فإن دراسة موضوع أحكام التعويض عن نزع الملكية لا تتم جزافاً وتعسفاً وإنما لها شروط وأحكام تضبطها حيث يتقرر على الجهة المستفيدة من نزع الملكية دفع تعويض شامل يغطي كافة الأضرار وأن يكون وفقاً للقواعد الأصولية المتفق عليها.

-أهداف الموضوع:

يهدف هذا الموضوع إلى توضيح التزامات وحقوق كل من الإدارة والأفراد حيث أن النزاع لا يتم إلا إستثناءً ووفقاً للقانون وبترتب عليه تعويض منصف وعادل وذلك لتحديد السلطات القانونية الممنوحة للإدارة، وحماية الأفراد من تعسفها وذلك بتوضيح الضمانات والحقوق التي يتمتعون بها في إطار عملية النزاع المنصوص عليها قانوناً.

ومن خلال ما تقدم يتضح أن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية أمر محتوم لا مفر منه لأنه يحقق غايات إجتماعية عامة ويساعد الدولة في إيجاد العقارات المناسبة لإقامة مشاريعها عليها.

وهذا ما دفع بنا إلى طرح الإشكالية التالية:

هل أن أحكام التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية تحقق موازنة بين حق الدولة الاستثنائي بنزع الملكية وحق الفرد في التعويض؟

وللإجابة على هذا التساؤل سنتناول المنهج الوصفي التحليلي وأحيانا المنهج المقارن لإيضاح الصورة حول الموضوع وإبراز أوجه التداخل بين التشريع الوطني والتشريع المقارن.

الدراسات السابقة:

على الرغم من أن هذا الموضوع غني بالدراسات إذ لقي أهمية بالغة من قبل الباحثين والعاملين في هذا المجال، إلا أنه لايزال يحتاج للدراسة والتعمق والفهم الواسع وقد تم تقسيم هذا البحث إلى فصلين و مبحث تمهيدي لأجل الإلمام بموضوع نزع الملكية وإعطاء فكرة حوله وكيف يتم التعويض عنه المبحث التمهيدي: يتناول إجراءات نزع الملكية بوجه عام.

الفصل الاول: يتناول إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

المبحث الأول: أحكام التعويض

المبحث الثاني: قواعد تقدير التعويض

المبحث الثالث: دفع التعويض وعوارضه

الفصل الثاني: يتناول ضمانات التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

المبحث الأول: الضمانات الممنوحة للملاك الخواص في حالة السير العادي لعملية

نزع الملكية

المبحث الثاني: الضمانات الممنوحة للملاك الخواص في حالة السير الغير عادي
لعملية نزع الملكية

المبحث الثالث: التسوية القضائية للمنازعات

المبحث التمهيدي:

إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بوجه

عام

الغرض من هذا المبحث هو توضيح جملة الإجراءات التي تتم من خلالها عملية نزع الملكية، والتي لا يمكن الغوص في صلب هذا البحث دون التطرق لها وعرضها ولو بإختصار، من أجل إيضاح الصورة حول الموضوع بشكل عام.

وهذا ما خصصنا له المطالب التالية:

- ❖ **المطلب الأول:** مفهوم نزع الملكية والمنفعة العمومية.
- ❖ **المطلب الثاني:** تحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها.
- ❖ **المطلب الثالث:** تحديد هوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية.
- ❖ **المطلب الرابع:** السلطات المختصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية والمنفعة العمومية.

يتناول هذا المطلب ثلاثة فروع بحيث يخصص الفرع الأول لتعريف نزع الملكية، والثاني لتحديد المقصود من المنفعة العمومية، ويتناول الفرع الثالث خصائص نزع الملكية.

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية.

تعددت التعاريف حول موضوع نزع الملكية من الناحية الفقهية والقانونية، وهذا ما سيتم عرضه كالتالي:

أولاً: التعريف الفقهي.

عرفها سليمان الطماوي بأنها: "حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة نظير تعويض عما يناله من ضرر". (1)

وعرفها ماجد راغب الحلو بأنها: "قيام السلطة الإدارية بحرمان المالك من عقاره جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل". (2)

ويعرفها "عبد العزيز السيد الجوهري" بأنها "إجراء إداري يرد على عقار لتحقيق المصلحة العامة مقابل تعويض يؤدي للمالك". (3)

(1): سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي الاسكندرية، 1975، ص 649.

(2): ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2008، ص 537.

(3): عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987، ص 54.

ثانيا: التعريف القانوني.

عرف المشرع الجزائري نزع الملكية في نص المادة 2 من القانون 11/91 كآلاتي "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة إستثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة»⁽¹⁾

وجاء أيضا في نص المادة 677 من القانون المدني الجزائري أنه: "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو بنزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".⁽²⁾

الفرع الثاني: المقصود بالمنفعة العمومية.

تعتبر المنفعة العمومية هي الشرط الأساسي والمبرر الجوهري الذي يستند إليه المشرع في إباحة نزع الملكية، كما أن القصد الأول والأخير من إجراء نزع الملكية هو تحقيق المنفعة العمومية، أي أن الأسس القانونية لهذا الإجراء هي إنجاز مشاريع تدخل في نطاق المنفعة العمومية، غير أن هذا المفهوم ذاته غير واضح وقابل لعدة انتقادات

⁽¹⁾: القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 51.

⁽²⁾: المادة 677 من الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13.

لأن القوانين لم تحدد أركانها وهذا راجع بالدرجة الأولى لإختلافها بإختلاف الظروف والأحوال. (1)

وقيام المنفعة العامة مستتب من نص المادة 2 من القانون 11/91 سالف الذكر التي أوردت أمثلة عن سبب نزع الملكية.

كما أن فكرة المنفعة العامة مرادفة لمصطلح المصلحة العامة، وتقتضي بذلك كل الأعمال التي ترمي لخدمة المجتمع، وقد علق المشرع نزع الملكية بالمنفعة العامة ولم يحدد ويضبط مفهوم هذه الأخيرة، مما أتاح للإدارة حرية في تحديد مفهوم هذه الفكرة.

وتكتسي سلطة الإدارة في تحديدها للمنفعة العامة وجهين، الأول: وهو حرية اختيار العقار المناسب لإنشاء المشروع ذي المنفعة العامة.

أما الوجه الثاني: فيتمثل في سلطة الإدارة في تقدير المساحة اللازمة والموقع المناسب، لكن إستثناءً يمكن للأفراد أن يطلبوا نزع الملكية بالكامل إذا كانت المساحة المتبقية غير صالحة للإستعمال. (2)

الفرع الثالث: خصائص نزع الملكية.

من خلال التعريفات السابقة لنزع الملكية نجدها تتميز بالخصائص التالية:

أولاً: أنها طريقة إستثنائية.

يستمد الطابع الإستثنائي لعملية نزع الملكية من كون النزع الذي تقوم به الإدارة يلحق أذى وضرر ويهدد المصلحة الخاصة للغير، لذلك فإنه لا يكون ممكن إلا إذا أدى

(1): سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2012 ص28.

(2): رمزي حوحو، محمد لمعيني، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة المنتدى القانوني

إنتهاج الطرق الأخرى إلى نتائج سلبية، ولهذا يجب تفسيره تفسيراً ضيقاً وفق القواعد الأصولية".

الإستثناء لا يجوز القياس عليه ولا التوسع في تفسيره، وهذا الشرط يعد قيوداً قانونياً على السلطة التقديرية للإدارة. (1)

ثانياً: أنها طريقة جبرية.

تتمتع السلطة العامة بعدد من الإمتيازات تمكنها من تحقيق هدفها الذي تبتغيه وهو المصلحة العامة كالتنفيذ المباشر وامتياز الاستلاء المؤقت وامتياز نزع الملكية جبراً، فهذه الإمتيازات يترتب عنها المساس بالملكية الخاصة كذلك تخضع إلى قواعد قانونية تهدف إلى فرض حماية للأفراد ضد تعسفات الإدارة وذلك بإقامة مسؤوليتها وإلغاء الإجراءات غير المشروعة، إلا أن القاضي يبقى مقيداً بقاعدة عدم جواز تهديم المباني العمومية المنجزة بصفة غير شرعية. (2)

ثالثاً: قصد تحقيق منفعة عامة.

لا يجوز نزع ملكية الأفراد جبراً وحرمانهم من عقاراتهم لغاية أخرى غير المنفعة العامة. (3)

وقد أورد القانون 11/91 في المادة 2/2 على سبيل المثال العمليات التي يمكن أن يتم من خلالها النزع، وهي العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير

(1): ماجدة شهيناز بدوح، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2004، ص 07.

(2): أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، العدد 2، 1994، الجزائر، ص 09.

(3): محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، دون سنة طبع، ص 606.

والتهيئة العمرانية والتخطيط والتي تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.

رابعاً: مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف.

نص المشرع الجزائري في المادة 20 من الدستور على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"⁽¹⁾

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع قيد نزع الملكية بأن يكون لقاء مقابل وهذا من أجل ضمان الحقوق الفردية للملاك الخواص.

وكرّس هذا الحق كذلك القانون 11/91 في نص المادة الأولى منه تنص: "عملاً بالمادة 20 من الدستور يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به وكيفية التعويض القبلي العادل والمنصف".

أما المادة 22 من التعديل الدستوري 2016 فقد نصت على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض منصف و عادل".

المطلب الثاني: تحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها.

تناول المشرع الجزائري مسألة تحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية من خلال المادتين 2 و3 من القانون 11/91 والمادة 677 من القانون المدني كآتي:

تنص المادة 2 من القانون 11/91 على أنه: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية".

(1): المادة 20 من التعديل الدستوري لسنة، 1996.

وتنص المادة 3 من نفس القانون على أنه: "يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقا ما يأتي..."

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

يتضح من خلال هذه المواد أن الأملاك التي ترد عليها عملية النزع هي العقارات أو الحقوق العينية العقارية.

الفرع الأول: العقارات.

تنص المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أنه كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص⁽¹⁾

يتضح من نص المادة أن المشرع أعطى وصف واضح للعقار من خلال الفقرة الأولى، حيث أورد تعريفه على سبيل الحصر، بينما لم يعطي تعريف للمنقول، حيث اكتفى بعبارة: "...وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"، وذلك لأن المنقولات متعددة ومتنوعة ولا يمكن حصرها، أما الفقرة الثانية فقد رصدت لنا حكما آخر وهو أن بعض المنقولات تعتبر عقارات وهي التي يخصصها صاحبها لخدمة العقار أو استغلاله، فتسمى عقارات بالتخصيص، ومن هنا يتضح أن العقارات نوعان:

(1): المادة 683 من القانون المدني.

1- عقارات بطبيعتها.

2- عقارات بالتخصيص.

وجاءت المادة 02 من القانون 25/90 بتعريف: "الأملك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي والثروات و العقارات غير المبنية".⁽¹⁾

وهي تشمل من حيث المبدأ سطح الأرض وباطنها وعلوها لكون نطاق الملكية يتحدد بهذه العناصر.⁽²⁾

من خلال ذلك فالعقارات هي كل الأراضي الجرداء أو الزراعية أو المعدة للزراعة، والبنائيات بمختلف أنواعها سواء خصصت لأغراض سكنية أو مهنية أو تجارية أو صناعية...

الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية.

"الحقوق العينية العقارية هي قدرات أو إمكانيات أو مزايا أو سلطات مباشرة، يقرها القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته أو أشياء محددة بذواتها، فيستطيع صاحب الحق بما له من قدرة مباشرة على الشيء أن يستعمل حقه القانوني على ذلك الشيء بدون وساطة شخص آخر لأن سلطته مباشرة".⁽³⁾

وتطرق لها القانون 11/91 بالذكر، حيث جاء النص كالتالي: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية"

(1): المادة 02 من القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.

(2): عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، المجلد 08، دار إحياء التراث العربي، 1967، ص 568.

(3): إسحاق إبراهيم، منصور، نظرية القانون والحق، ديوان المطبوعات الجماعية، الجزائر، 1986، ص 291.

يقصد بالحقوق العقارية هنا الحقوق العينية الأصلية التي نضمها القانون المدني على سبيل الحصر، وتنقسم إلى حقوق عينية أصلية وتتمثل في (حق الملكية وحق الإنتفاع وحق الإستعمال وحق السكن وحق الإرتفاق)، والتي تم حصرها في المواد 674 إلى 881.

وحقوق عينية تبعية أو التأمينات العينية وتتمثل في: (الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز)، التي تنحصر في المواد 882 إلى 999. (1)

بالتالي فهذه الحقوق تعتبر أملاك عقارية ويمكن نزع ملكيتها مع العقار المتقل بها أو يتم نزعها بصفة مستقلة عنه بإستثناء حق الإرتفاق.

ومن خلال ما تم التطرق له بشأن الملكية العقارية والحقوق العينية، يتضح أن المنقولات تستثنى من نطاق الأملاك العقارية، ويمكن للإدارة الحصول عليها بوسائل القانون الخاص مثلها مثل الأفراد، وفي حالة الضرورة بواسطة التسخير. (2)

بالتالي فهي تخرج من قائمة الأملاك الموضوعة محل نزع ملكية من أجل المنفعة العمومية، وهذا ما دفع بالمشرع الجزائري استبعادها من نطاق الأموال، التي تصلح بأن تكون ملكيتها محل نزع كلي أو جزئي من أجل المنفعة العمومية، وذلك باستثناءها من نصوص المادتين 2 و3 من القانون 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والمادة 677 من القانون المدني.

(1): المواد من 674 إلى 999 من القانون المدني.

(2): محمد زداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 1998، ص 104.

الفرع الثالث: إجراء التحقيق.

يمر نزع الملكية بعدة مراحل منها المرحلة التحضيرية والتي تتمثل في البحث عن المكان الأصلح لتنفيذ المشروع.⁽¹⁾

وطبقا للمادة الثانية من المرسوم التنفيذي 186/93 فإن المستفيد من عملية نزع الملكية، يكون ملفا أوليا يتضمن أهمية المشروع المزمع انجازه والهدف من العملية وتحديد طبيعة الأشغال وموقعها.⁽²⁾

إذا طبقا لهذه المادة، فإن الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية هي التي تحدد موقع إنجاز المشروع، ومن خلال هذا التحديد ينتقل المحافظ المحقق لمعاينة المكان بغرض إنجاز مخطط جزئي يحدد فيه الموقع الذي حددته الهيئة المستفيدة لإنجاز المشروع، حيث يتضمن هذا المخطط مجموع الملكيات الواقعة في حدود موقع المشروع ومساحتها وحدودها وطبيعة الملك فيها.

إلا أن المادة 14 من المرسوم 186/93 المذكور أعلاه قد أعتت المحافظ المحقق من إعداد المخطط الجزئي في حالة ما إذا كانت المنطقة المعنية قد تم مسحها، ففي هذه الحالة تقوم خلاصة مخطط المسح ووثيقة إجراء المسح مقام المخطط الجزئي.⁽³⁾

أيضا يقوم المحافظ المحقق بتحديد المواصفات والخصائص الفيزيائية والاقتصادية والقانونية، والتي يتميز بها كل عقار مطلوب نزع ملكيته، وتحديد طبيعة العقار

⁽¹⁾: عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص33.

⁽²⁾: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91.

⁽³⁾: المادة 14 من المرسوم التنفيذي 186/93.

ومشتملاته وتصنيفه، فهو إما أن يكون أرضاً فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء، فإذا كانت أرضاً فلاحية يحدد مشتملاتها وذلك من خلال تحديد نوعية التربة والزراعة...، وإن كانت أرضاً مبنية يقوم بوصف البناءات المشيدة وتحديد المساحة المبنية، وعدد الطوابق، وسنة البناء، حالة الصيانة.

أما في حالة ما إذا كان نزع الملكية لا يمس إلا جزءاً من العقار فقط، هنا يكون دور المحافظ المحقق أن يبرز في مخططه مجمل الملكية والجزء الذي سيخصه النزع ثم يذكر طبيعته ومشتملاته. (1)

فعمل المحافظ المحقق مرهون بإعداد مخطط حول العقارات المزمع نزع ملكيتها وتحديد أنواعها ومواصفاتها وتقديمه لإدارة الأملاك الوطنية لتقوم بدورها بتقدير هذه الأملاك بصورة عادلة.

وللمحافظ أن يستعين بأي وثيقة إدارية تفيده في التحقيق وبأي شخص يختاره والاستماع إلى كل شخص معني أو مهتم للإستفادة من خبراتهم، وهذا طبقاً لما جاء في نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 "يخول المحافظ المحقق في إطار مهمته استشارة كل وثيقة إدارية مفيدة أو الإستماع إلى كل شخص معني أو مهتم ويمكن أن يستعين بأي شخص يختاره في أشغال تحرياته وفي صياغة كل وثيقة ترسل خلال التحقيق".

فمن المقرر قانوناً أن نزع الملكية للمنفعة العامة لا يمكن أن يقرر إلا بإجراء تحقيق مسبق، وأنه في حالة نزع الملكية يترتب على الإدارة دفع مبلغ على سبيل التعويض. (2)

(1): المادة 18 من القانون 11/91

(2): القرار رقم 65910، المؤرخ في 1990/05/05، قضية (ق ع) ضد (ر ب ب والي ولاية البويرة و من معه)

المجلس الأعلى، المجلة القضائية، العدد 3، 1993، ص 190

المطلب الثالث: تحديد هوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية.

طبقا للقانون المنظم لعملية نزع الملكية والمرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات تطبيقه، يقوم المحافظ المحقق بتحديد الملاك المطلوب نزع ملكية عقاراتهم، وكذا أصحاب الحقوق العينية العقارية، وإعداد قائمة بأسمائهم ترفق مع التصميم الجزئي.

حيث تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 السالف ذكره على أنه: "يهدف التحقيق الجزئي الذي يترتب عليه إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين، وتلعب عملية تحديد قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق دورا في إجراءات نزع الملكية ككل، وفي التعويض بشكل خاص، إذ أن هذه العملية بتحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم بعد التحقق من المستندات والتصريحات المقدمة للمحافظ المحقق تمنح للشخص الوارد في هذه القائمة الحق في التعويض عن نزع عقاره أو حقه العيني.⁽¹⁾

كما إشتراط المشرع في نص المادة 130 من المرسوم المذكور أعلاه أن تتم عملية التحقيق الجزئي حضوريا، بمعنى أن يقوم المحافظ بمهامه في حضور جميع الملاك وأصحاب الحقوق... ولهذا اشترطت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 186/93 وكذا المادة 17 من القانون 11/91 في فقرتها الثانية: أن يتم نشر قرار تعيين المحافظ المحقق في الجريدة الرسمية أو في مدونة للقرارات الإدارية الخاصة بالولاية وذلك حسب الحالة، وأن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزعه، كما يبلغ ذوي الشأن بقرار التعيين الذي يتضمن إسم المحافظ وتحديد الأماكن والأيام التي يقوم فيها بتلقي التصريحات والمعلومات الخاصة بالأملك والملاك.

(1): أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الجزائر، دون سنة طبع، ص 60.

ومنه فعلى جميع الملاك وأصحاب الحقوق الحضور أمام المحافظ في موقع المشروع لغرض إرشادهم عن ممتلكاتهم وحقوقهم، وتقديم كافة الوثائق والمستندات لتمكينه من فحصها.

الفرع الأول: الملاك الحائزين على سندات الملكية.

وفي هذه الحالة يتولى المحافظ المحقق الإطلاع على هذه الوثائق والمستندات وفحصها حتى يستخلص منها النتائج التي تفيده في تحقيقه، ويتأكد من أن الوثائق والمستندات المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، ويمكنه الإتصال بأمين الحفظ العقاري لطلب شهادة تثبت أن المستندات المفحوصة لا تعكس الوضع الراهن للعقار والحقوق العينية العقارية المعنية، وبأن هذه الممتلكات لم تعرف أي تعديل بما يخص مالكيها. (1)

يعني يتأكد من أن صاحب السند هو المالك الحالي للعقار أو الحقوق العينية ولم يتصرف فيها.

ويهدف هذا الإجراء حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 186/93 إلى إعلام المحافظ المحقق بمجمل الأعباء الموجودة على الملكية كحقوق الرهن أو الإرتفاقات.

الفرع الثاني: الملاك الذين لا يحزون سندات الملكية.

وضحت المواد 18 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 السالف ذكره بأن المحافظ المحقق يقوم بتلقي تصريحات مستغلي هذه العقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان وذلك بغرض تحديد الصفة التي يحزون أو يستغلون بها هذه العقارات وذلك إلى جانب تحديدهم للعقار الذي يحزونه أو يستغلونه ومشمولاته وطبيعته ومساحته

(1): ماجدة شهبيناز بودوح، مرجع سابق، ص56.

ويدعمون هذه التصريحات بتقديم وثائق تثبت حالتهم المدينة، وكذا تقديم شهادات مكتوبة وموقع عليها من شخصين ومصادق على التوقيع من طرف مصالح البلدية يشهدون فيها أن المصرح شخصيا أو خلفه العام أو الخاص قد حاز العقار المعني أو استغلاله خلال مدة معينة يحددها، كذلك فللمصرح أن يدعم تصريحاته بوثائق إدارية أو شهادات جبائية تثبت استغلاله أو حيازته للعقار المعني.

كذلك يجب على المحافظ المحقق أن يتلقى تصريحات من قبل مالكي العقارات أو حائزيها أو لدى أي أشخاص آخرين تحيطه علما بالوضعية القانونية للعقارات موضوع التحقيق. (1)

ويتعين على المحافظ المحقق التأكد من تلك التصريحات لدى مصالح المسح والحفظ العقاريين، والأملك العمومية وذلك بإطلاعهم على جميع المخططات وسندات الملكية أو السجلات، وأن يحصل على نسخة أو خلاصة منها. (2)

وإذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات المسجلة وعن التحريات التي قام بها المحافظ المحقق أن الأراضي المتحرى عنها تمثل أراضي مملوكة، فإن ملكيتها تقرر لفائدة الأشخاص الحائزين لها حيازة علنية ومستمرة لا لبس فيها ولا نزاع مدة 15 سنة. (3)

إذن من خلال ما تقدم يتبين أن المشرع قد حاول تذليل كل الصعوبات في إثبات حق الملكية لكل من يدعي به ولذلك فكل من لم يتمكن من تقديم أي وثيقة مما سلف ذكره لا يعتبر مالكا للعقار، وعليه ليس له حق في التعويض. (4)

(1): المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

(2): المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

(3): المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

(4): ماجدة شهباز بودوح، مرجع سابق، ص58.

لكن السؤال الذي يطرح هنا هو: هل يعتد بالسندات العرفية كدليل لاثبات حق الملكية العقارية الخاصة و الحق في التعويض؟

المطلب الرابع: السلطات المختصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

يعد إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من التصرفات القانونية المعترف بها للسلطة العامة، فالدولة وحدها من لها حق ممارسة هذه السلطات من خلال الجهات التي تمثلها والتي لها حق القيام بمثل هذا التصرف، وهذا ما سنتطرق له من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول يتضمن الجهات التي تملك حق إصدار تصرف نزع الملكية.

والفرع الثاني نتناول فيه أصحاب الحق في طلب نزع الملكية.

أما الفرع الثالث فيتضمن المستفيد من عملية نزع الملكية.

الفرع الأول: الجهات التي تملك حق إصدار تصرف نزع الملكية.

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أصبح الآن إختصاصا حصريا للجهات الإدارية التي يحددها قانون نزع الملكية بشكل حصري وذلك خلافا للوضع السائد قديما قبل صدور أمر 1958/10/23 بفرنسا. (1)

حيث كان نزع الملكية في ظلّه يتم في بعض الحالات بمقتضى تشريعي تطبيقا لنص المادة 77 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن في فرنسا، وكذلك أحكام القانون المدني الفرنسي، وذلك من أجل حماية الملكية الفردية من التعسفات غير المبررة التي ترتبها الإدارة، إلا أن هذا الإجراء من ناحية أخرى يضع قيود وصعوبات أمام المنزوعة ملكيته في طلب مراجعة تصرف نزع الملكية، لأنه يعتبر مساس بمصداقية السلطات

(1): عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 21.

التشريعية التي تتمتع بحصانة قانونية ضد طلبات المراجعة والتحري في مصداقية التصرفات كقاعدة عامة.

وعليه وجد حل لهذه الإعتبارات وتمثل في إعفاء المشرع من هذه المهمة وإكتفائه بمهمة تحديد الجهات الإدارية في الدولة المخول لها القيام بمثل هذه التصرفات بإعتبار أنها ذات طبيعة إدارية يجوز الطعن فيها أمام القضاء المختص.⁽¹⁾

إن القانون القديم في الجزائر ميّز بوضوح من خلال نصوص المادتين 2 و 8 بين الأشخاص التي تملك الحق في اصدار تصرف نزع الملكية والمتمثلة في مجموعة وزارية محددة أو الوالي وذلك حسب الموقع الجغرافي للأماكن محل النزع.

وبين الأشخاص المستفيدة من نزع الملكية والتي تتمثل في الجماعات المحلية والهيئات العمومية والمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي.⁽²⁾

أما القانون الجديد 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لم يحدد صراحة الأشخاص التي تملك حق نزع الملكية للمنفعة العمومية.

أما المرسوم التنفيذي رقم 186/93 فقد نص على أن التصريح بالمنفعة العمومية يكون بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الأملاك أو الحقوق العينية العقارية المقرر نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، وبقرار من الوالي إذا كانت واقعة في تراب ولاية واحدة.⁽³⁾

(1): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص 106.

(2): الأمر رقم 48/76، الصادر في 1976/05/25 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

(3): المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

نلاحظ أن المشرع قد أورد حصرا للأشخاص التي تملك إصدار تصرف نزع الملكية، وذلك بالاعتماد على المعيار الجغرافي أو الإقليمي في توزيع الإختصاص بين الوزير المعني أو الوزراء المعنيين والوالي كل في حدود إقليمه.

الفرع الثاني: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية.

يقصد بصاحب الحق في نزع الملكية الشخص المعنوي الذي يعطيه القانون الحق للشروع في مباشرة إجراءات نزع الملكية وتقديم طلب بذلك حسب ما يحدده القانون للسلطة التي تملك حق إصدار التصرفات القانونية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.⁽¹⁾

بالرجوع إلى الأحكام التي جاء بها القانون 11/91 والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمرسوم التنفيذي المطبق له، نجدها لم تحدد صراحة ولا حصرا الأشخاص التي تملك حق طلب نزع الملكية، وهذا خلافا للأمر 48/76 الذي حدد في مادته الثانية الأشخاص على سبيل الحصر وذلك من خلال النص التالي: "يمكن الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية الضرورية لتأمين إحتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية والمؤسسات الإشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي، عن طريق نزع الملكية، وذلك ضمن الشروط المحددة بهذا الأمر".

ونجد الفقرة الثانية من نص المادة 2 من القانون 11/91 تحمل في سياقها أن نزع الملكية "لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

(1): عقيلة وناس، مرجع سابق، ص23.

وهذا دليل على أن أصحاب الحق في طلب نزع الملكية هم أشخاص القانون العام المقرر لهم تنفيذ العمليات المذكورة وبالنظر إلى أحكام القانون 90/29 نجد أن موضوع التعمير والتهيئة العمرانية مسند للدولة وممثليها على مستوى الإقليم وهما الولاية والبلدية.

(1)

وهذا القول ينطبق على التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية وهي تشكل أساسا موضوع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية التي يخضع توزيعها ما بين الدولة والولاية والبلدية طبقا لقانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية.⁽²⁾

نستخلص من خلال ما تم ذكره أن الأشخاص التي خولها القانون حق طلب نزع الملكية مقتصرة على سبيل الحصر في الدولة والولاية والبلدية وهذا ما تم استنتاجه من القوانين السالفة الذكر.

الفرع الثالث: المستفيد من نزع الملكية.

بالإطلاع على المرسوم التنفيذي رقم 186/93 نجده في نص المادة 2 نص على ما يحتوي عليه ملف الاستفادة من نزع الملكية والذي يشتمل على مايلي:

- 1- تصريح يوضح الهدف من العملية، وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.
- 2- مخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.
- 3- تقريرا بيانيا للعملية وإطار التمويل.

(1): القانون رقم 29/90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص110.

إلا أن هذا المرسوم لم يحدد الأشخاص المستفيدة من عملية نزع الملكية، على خلاف القانون 48/76 الذي حددها في المادة 2.

غير أن التفرقة بين صاحب الحق في نزع الملكية والمستفيد منها قد أصبحت غير واضحة، حيث أن كلا من الفقه والقضاء الفرنسي أقر بجواز حق نزع الملكية من طرف الجماعات المحلية والمؤسسات العامة وأخيرا الخواص.

ويرجع هذا الاندماج بين فكرتي صاحب الحق والمستفيد منه إلى مبدأ المنفعة العامة، فما دامت هذه الجماعات المحلية والمؤسسات العامة والخواص في بعض الأحيان يهدفون إلى تحقيق المنفعة العامة، فإنه يعترف لهم بإمتهيازات السلطة العامة، ومن ثم فإن لهذه الجماعات الحق في طلب نزع الملكية، و أن تجمع بين حق الطلب وحق الاستفادة،⁽¹⁾ بينما بالرجوع إلى القانون 11/91 والمرسوم التنفيذي المطبق له رقم 186/93 نجد أنهما لم يتضمنا أي إشارة حول ما إذا كانت دوما الدولة والجماعات المحلية هي المستفيدة من نزع الملكية أم يمكنها مباشرة العملية لحساب مستفيد آخر.

بينما نجد المنشور الوزاري المشترك رقم 0007 الصادر في 11 ماي 1994 قد تناول هذه الحالة إذ يمكن مثلا للمؤسسات العمومية الاستفادة من نزع الملكية بواسطة الشخص الإقليمي الذي ترتبط به لكن دائما في إطار إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة، ومنه يتضح أن الأشخاص التي تستفيد من نزع الملكية هي الأشخاص التي تهدف لتحقيق المنفعة العامة المنبثقة عن المشاريع أو المرافق التي تسيورها سواء كانت هذه الأشخاص عامة أو خاصة، بشرط أن لا يخصص نزع الملكية لفائدتها الخاصة.

(1): عقيلة وناس، مرجع سابق، ص26.

الفصل الأول:

إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية
من أجل المنفعة العمومية.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

إن مبدأ التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية من أهم المبادئ الدستورية والقانونية التي كرسها المشرع للمنزوعة ملكيته، نتيجة حرمانه من أقدس حقوقه المعترف بها عالميا ودوليا و المتمثلة في "حق الملكية الخاصة".

وهذا لأجل الموازنة بين الأعباء العامة، إذ لا يمكن أن يتحمل المالك ضررا جسيما وخصوصا بحجم التنازل عن أملاكه جبرا، في سبيل أن يتمتع باقي أفراد المجتمع بخدمات المشروع الذي سيتم إنجازه فوق ملكيته. ⁽¹⁾ وبالتالي لأجل أن تكون هناك موازنة بين المصلحتين وحتى لا تتعطل المشاريع العامة ولا تتضرر الأشخاص الخاصة تم إقرار وتجسيد الحق في التعويض بمقتضى الدستور وكذا القانون. لأنه من غير المتصور الإستحواذ على الملكية الخاصة دون أن يدفع لأصحابها تعويض مقابل هذا التصرف ولو كان مشروعاً. ⁽²⁾

فنصت المادة 20 من التعديل الدستوري 1996 على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي ومنصف وعادل".

وتكرر النص عليه كذلك في نص المادة 22 من التعديل الدستوري 2016: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض منصف وعادل".

أما من حيث القانون نصت المادة 677 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو بنزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العمومية مقابل تعويض منصف وعادل".

(1): أحمد رحمانى، مرجع سابق ، ص50.

(2): محمد زغداوي، مرجع سابق ، ص159.

الفصل الأول: اجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

ونصت المادة 21 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية على أنه: "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية".

وما يجدر الإشارة إليه هنا أن التعويض لا يعد ثمنا للأمالك المنزوعة وإنما هو ثمنا يجبر ما تعرض له المالك من ضرر ومافاته من كسب جراء نزع ملكيته ووضعته في وضعية تشبه وضعيته الأولية.

ولهذا فإن التعويض يمر بجملة من الإجراءات والشروط التي تميزه وتحدد كيفية تقديره وطرق دفعه.

لإيضاح الصورة أمام الإدارة القائمة بتقدير التعويض فتقدره وفق عوامل وقواعد وتقنيات ألزمها بها المشرع من جهة، وإيضاح الصورة للمالك حيث يفهم ويدري الأساس الذي تم تقييم أملاكه بمقتضاه.

وهذا حتى لا يتم إثراء ذمته المالية على حساب الإدارة وبالتالي سنتناول من خلال هذا الفصل المباحث التالية:

المبحث الأول: أحكام التعويض.

المبحث الثاني: قواعد تقدير التعويض.

المبحث الثالث: دفع التعويض وعوارضه.

المبحث الأول: أحكام التعويض.

من خلال ما سبق ذكره يتضح أن للتعويض أهمية بالغة بالنسبة للمنزوعة ملكيته، حيث يحدد الضرر الذي تعرض له ويغطي ما فاتته من كسب، ويحدد مبلغ التعويض حسب القيمة القانونية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتقاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع و الحرفيين. (1)

وتقدر هذه القيمة القانونية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم، غير أنه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا. (2)

المطلب الأول : شروط الضرر القابل للتعويض.

يترتب عن نزع الملكية للمنفعة العمومية تقديم تعويض منصف وعادل للمنزوع ملكيتهم، وهذا التعويض لا يقدم جزافا، وإنما هو مرتبط بجملة من الشروط المتعلقة أساسا بنوع الضرر الموجب للتعويض، لأنه بطبيعة الحال ليس كل ضرر قابل للتعويض.

وحتى يكون التعويض منتج لآثاره لا بد أن يكون الضرر الذي تعرض له المالك جراء حرمانه من أملاكه، ضرر مادي ومباشر ومؤكد.

وهذا ما حدده المشرع الفرنسي على سبيل الحصر خلافا للمشرع الجزائري الذي لم يحدد هذه الشروط صراحة حيث تنص المادة 11 من الأمر 58/10/23 على ضمان

(1): المادة 2/21 من قانون نزع الملكية 11/91.

(2): المادة 3/21 من القانون 11/91.

التعويضات الممنوحة للمنزوع ملكيتهم يجب أن تغطي كامل الضرر المباشر المادي والمحقق الذي تسببت فيه عملية نزع الملكية.⁽¹⁾

بالتالي يتعين على إدارة الأملاك الوطنية وكذا القاضي في حالة ما عرض عليهما نزاع حول تقدير التعويض عن نزع الملكية أن يتأكدا من توافر هذه الشروط وإلا لن يكون التعويض مستحق ولا موجب الدفع.

وهذا ما سيتم عرضه من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول:الضرر المادي.

المقصود بالضرر المادي هو أن تؤدي الأشغال العامة المراد انجازها الى اتلاف العقار كله أو جزء منه،أو الاخلال بالمصلحة المادية للمضروب وتكون ذات قيمة مالية،ويعتبر الضرر ماديا إذا أدت اجراءات نزع الملكية إلى انقاص القيمة الاقتصادية للعقار كإتلاف ثماره أو ملحقاته أو فقدان حق الإيجار...فكل هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص.⁽²⁾

وعلى اعتبار أن نزع الملكية يلاحقه الضرر المادي للأملك لا محالة، فهنا يطرح تساؤل عن حكم الضرر المعنوي هل هو ملزم للتعويض وبالتالي سكوت المشرع الجزائري عن تحديد شروط الضرر على سبيل الحصر له مبتغاه،أم أن هذا النوع من الأضرار غير قابل للتعويض عنه وبالتالي يستبعد من نطاق التعويض عن نزع الملكية؟

بما أن النص في القانون الفرنسي جاء صريح في تقدير نوع الضرر القابل للتعويض،حيث ضيق من حدود التعويض المستحق الدفع،في حين أن النص في القانون الجزائري يحتمل التأويل حيث وسعت المادة 21 من القانون 11/91 من احتمالية

(1): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص183.

(2): سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق، ص277.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

التعويض عن الضرر المعنوي حيث نصت على أنه: "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحق المالك من ضرر ومآفاته من كسب بسبب نزع الملكية." إلا أنه كان يفترض بالمشرع الجزائري لو حدد ذلك بمقتضى نص صريح يزيح الغموض و يبعد التأويلات التي تشوب التعويض.

لكن بما أن التعويض المعنوي غير مادي وغير قابل للإثبات إذ يحتمل المبالغة فيه من قبل المالك، بالتالي هو غير قابل للتعويض عنه إلا استثناءا على حد قول الأستاذ أحمد رحمانى: "الضرر المعنوي يعوض بصورة إستثنائية وخاصة عندما يكون نتيجة لعملية غير شرعية أو لإعتداء مادي مثل استلام الأملاك من طرف الإدارة بدون احترام الإجراءات القانونية وشروعها فورا في البناء." (1)

ومن هنا يتضح أن الضرر المستحق والموجب التعويض هو الضرر المادي لأنه ضرر قابل للإثبات من خلال سندات إثبات الملكية، أما الضرر المعنوي فهو صعب التحديد وبالتالي لا يعوض عنه إلا في حالات إستثنائية وخاصة وهي في حالة ما إذا تم خرق الإجراءات القانونية المتعلقة بعملية نزع الملكية.

الفرع الثاني: الضرر المباشر

يقصد بالضرر المباشر أن تكون هناك علاقة بين نزع الملكية والضرر اللاحق بالرجوع الى نص المادة 21 من القانون 11/91 نجد أن المشرع لم يعلق شرط التعويض على الضرر المباشر، في حين أن المشرع الفرنسي إشتراط أن يكون الضرر مباشرا بحيث

(1): أحمد رحمانى، مرجع سابق، ص 77، 78.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

لا يعرض على الضرر غير المباشر كالضرر الناتج عن واقعة دراسة مشروع يتطلب تنفيذه عقار تم التخلي عنه لسبب خارج عن إجراءات نزع الملكية .⁽¹⁾

من خلال ما تم ذكره في هذا الصدد نجد أن غموض النص الجزائري وعدم صراحته، يطرح العديد من الإشكاليات التي تعيق العمل القضائي، لا سيما أن المشرع لم يحدد نوع الضرر الواجب التعويض، وفيما إذا كان يعرض عن الضرر المباشر والحال لحظة نزع الملكية، أم أنه يمتد ليشمل الضرر غير المباشر أي الضرر اللاحق والبعيد، مما يصعب تفسير نية المشرع والغرض من توسعه.

مما يجعل القاضي الإداري في حرج في حالة ما إذا عرض عليه نزاع من هذا القبيل، فأبي قانون يطبق، قانون نزع الملكية وبالتالي يحكم بالتعويض عن الضرر غير المباشر من خلال نص المادة 21.

أم يطبق القانون المدني الذي ينص انه إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض ما لحق المالك من خسارة وما فاتته من كسب...⁽²⁾ وبالتالي هنا يعمل سلطته التقديرية في الحكم بالتعويض عن الضرر غير المباشر من عدمه.

الفرع الثالث: الضرر المؤكد

يقصد به أن يكون الضرر واقعي مؤكد الوقوع وقابل للتعويض أي محقق أو قابل للتحقق مستقبلا.

⁽¹⁾: حكمة عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية، في إطار نزاعها للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009، ص 49.
⁽²⁾: المادة 1/182 من القانون المدني الجزائري.

لأن الضرر الاحتمالي مهما اجتمعت العوامل لتأكد احتمالته، إلا أنها لا ترقى لدرجة التحقق منه لذا فلا تعويض عنه، أما الضرر المستقبلي فهو محقق الوقوع مستقبلا فيعوض عنه شرط أن يكون قابلا للتعويض في الحال. (1)

إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 21 من القانون 11/91 بالرغم من عدم صراحتها إلا أن عبارة "ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب" تعبر على أن التعويض يقتصر على الضرر المحقق المؤكد وقوعه فورا.

بينما نجد القانون الفرنسي استبعد التعويض عن الضرر المحتمل الذي يمكن أن يقع للمنزوع ملكيته مستقبلا حتى ولو كان مؤكدا الوقوع في المستقبل القريب واقتصر فقط التعويض عن الأضرار المحققة، وهي تلك التي تلحق بالمنزوعة ملكيته فعلا وحالا. (2)

المطلب الثاني : خصائص التعويض

أقر المشرع الجزائري نزع الملكية للمنفعة العمومية والتي قد تكون عن طريق التراضي بين الطرفين كإتفاق الإدارة مع المالك، وقد يكون النزع من خلال استعمال سلطتها ونزع الأملاك بالقوة رغما عن إرادة المالك، لكن في المقابل هذا النزع له قواعد تنظمه وهو ان يكون مقابل تعويض مسبق ومنصف وعادل. (3)

وهذه القواعد تعتبر كخصائص وسمات تحكم مبدأ التعويض، بحيث تحتكم إليها إدارة أملاك الدولة عند تقييمها للأملاك المنزوعة، كما يحتكم إليها القاضي كذلك لإنصاف المالك في حالة عرض النزاع أمامه، وهذا لغرض تحقيق موازنة بين المراكز القانونية مما جعل المشرع يكرس حق التعويض في الدستور وكذا القانون.

(1):حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص49.

(2): ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص67.

(3): ندوة حول منازعات أملاك الدولة، ملقات بتاريخ 2016/12/11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

وهذا ما سنتناوله من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول : التعويض القبلي

يقصد بالتعويض القبلي أنه قبل الشروع في إجراءات نزع الملكية يشترط أن تتوفر الإعتمادات المالية اللازمة للتعويض المسبق، بحيث لا يمكن كما حصل في ظل الأمر السابق القيام بنزع الملكية قبل تسجيل العملية على مستوى إدارة التخطيط والتأكد من التمويل المخصص للعملية.⁽¹⁾ كما تدخل هذه الخاصية كذلك ضمن ما يسمى بالإتفاق الودي الذي تمت الإشارة إليه في المواد 25 و 26 من القانون 11/91.⁽²⁾ دون تحديد شكل الإتفاق أو آثاره كما أكد على ذلك نص المادة 29 من نفس القانون التي تنص على أن يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية :

❖ إذا حصل إتفاق بالتراضي.

❖ وإذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 في

غضون شهر من تاريخ التبليغ.

وهذا الإتفاق يجب أن يكون موضوع اشهاد قضائي بحيث يعتبر أهم شرط واجب توفره في التعويض القبلي ويمثل أهم ضمانة لمن نزعت ملكيته لتعويضه وأهم عائق يجب على الإدارة تجاوزه قبل حيازة الأملاك، وأكد المشرع على وجوبه في قانون نزع الملكية بأن نص على توفير الإعتمادات المالية اللازمة للتعويض القبلي على الأملاك والحقوق المطلوب نزعها⁽³⁾ "وكذا المرسوم التنفيذي لنفس القانون ودستور 1996 في المادة 20 التي جاء فيها لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي وعادل ومنصف".

(1): الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/5/25 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية.

(2): انظر المواد 25، 26 من القانون 11/91.

(3): المادة 5/3 من القانون 11/91.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

كما وردت هذه القاعدة كذلك في القانون المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات جاء فيه:

"...ويحدد هذا القرار أي قرار نزع الملكية تعويضا احتياطيا يجب على المتعامل إيداعه قبل حيازة الأراضي." (1)

كما أنه حتى في الحالات الإستثنائية التي حددها قانون المالية لسنة 2005 في المادة 12 مكرر 1 (2) وكذا المرسوم التنفيذي رقم 202/8 في المادة 40 منه (3) والتي تخص إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني والإستراتيجي والتي يتم اقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي، أكد على ضرورة تخصيص وتسجيل التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية .

فكل هذا يدل على إيداع مبلغ التعويض مسبقا قبل وضع اليد على الأملاك، إلا أن نص المادة 22 من التعديل الدستوري 2016 عكست كل ذلك حيث جاء النص فيها على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في اطار القانون ويترتب عليه تعويض منصف وعادل."

بهذا يكون المشرع قد أزاح قيد تسبيق مبلغ التعويض للمالك عن طريق الإدارة بحيث مكنها من حيازة الأملاك وبدء مشاريعها عليها دون تعطيل، وفي نفس الوقت رفع الحرج عن المالك في حالة لجوئه للقضاء والمطالبة بالتعويض المناسب لأنه في السابق كان إيداع مبلغ التعويض القبلي بمثابة موافقة على نزع الأملاك.

(1): المادة 2/155 من القانون رقم 01/02 المؤرخ في فبراير سنة 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية، العدد 8، بتاريخ 06 فبراير 2002.

(2): المادة 12 مكرر من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 الجريدة الرسمية العدد 85.

(3): المرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في 7 جويلية 2008 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91، الجريدة الرسمية، العدد 39، 2008.

بالتالي على المشرع تغيير نص المادة الأولى من قانون نزع الملكية لتواكب التغيير الطارىء في نص المادة 22 من تعديل الدستور لسنة 2016.

الفرع الثاني: التعويض العادل والمنصف

يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحق المالك من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع ملكيته.

ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل المالكين وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين.⁽¹⁾

يتضح من قاعدة العدل والإنصاف التي تحكم مبلغ التعويض أنها تعبر عن تحقيق نوع من الموازنة بين المركز الذي ستصبح فيه الإدارة المستفيدة من العقار أو الحقوق العينية العقارية، ومركز المالك المنزوعة ملكيته بغية انصافه ومحاولة وضعه في وضع يشبه أو يوازي الوضع الذي كان فيه قبل نزع أملاكه ولأجل هذا الغرض جاء النص عليه في المادة 22 من الدستور الجزائري وكذا نص المادة 1 من القانون 11/91 السالف ذكرهما.

المطلب الثالث: أشكال التعويض

⁽¹⁾: ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 105.

إن قواعد العدل والإنصاف التي تحكم مبدأ التعويض، تقتضي أن يدفع مبلغ التعويض الى المعني بصفة فعلية وذلك في شكل تعويض نقدي أو عينا تسلم للمالك مقابل ما تعرض له من ضرر وما لحقه من خسارة وهذا قبل حيازة الأملاك بصفة فعلية.

وهذا حسب ما تطرقت له المادة 1 من القانون 11/91⁽¹⁾ المحدد لقواعد نزع الملكية، كما نشير أيضا أن المشرع الجزائري لم يتطرق الى أية أحكام تفصيلية بخصوص مبلغ التعويض في القانون القديم ولا الجديد ولا حتى المرسوم التنفيذي 186/93 المتمم له حيث نصت المادة 27 من القانون 11/91 على أن ايداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 منه، حيث تنص في فقرتها الثانية على إمكانية إقتراح تعويض عيني محل التعويض النقدي. ما عدا هذا فإن القانون لم يحدد كيفية دفع التعويض ولا الوثائق التي تبرر الدفع ولا شروط السحب.⁽²⁾

لذلك سنتطرق في هذا المطلب الى الدفع النقدي والدفع العيني وشروط وحالات الدفع العيني وذلك من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول: الدفع النقدي للتعويض

يتمثل هذا الشكل من التعويض في مبلغ نقدي يدفع لصالح مالك العقارات أو أصحاب الحقوق العينية المراد نزعها، والشروط الوحيد الذي وضعه المشرع الجزائري هو أن يتم دفع هذا التعويض بالعملة الوطنية، وهذا حسب ما كرسته المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 "تحدد التعويضات بالعملة الوطنية".

⁽¹⁾: المادة 01 من القانون 11/91.

⁽²⁾: عقيلة وناس، مرجع سابق، ص94.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

بمعنى لا يجوز لأطراف العملية أن يتفقوا على أن يتم دفع هذا التعويض بعملة غير الدينار الجزائري لأن في ذلك خرق وعدم احترام لقواعد السيادة إلا أن المشرع لم يحدد شروط استثناء هذا المبلغ بإستثناء ما حمله نص المادة 28 من القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عن إمكانية رفع الدعوى أمام القاضي الإستعجالي موضوعها طلب إشهاد على استلام هذه الأموال.

و بعكس هذا فإن المشرع الفرنسي حدد شروط دقيقة يتعين استقائها لتقاضي مبلغ التعويض، وهي تتمثل أساسا في اثبات المعني بالأمر صفته لتقاضي مبلغ التعويض وكذا إثبات أن الأملاك المراد نزع ملكيتها غير مثقلة برهن ولا بأي حق إمتياز. (1)

ويشكل التعويض النقدي مبدأ عام تحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في القوانين المقارنة، وذلك لعدة اعتبارات منها:

- ❖ سهولة العملية على الخزينة العامة أو على نازع الملكية بصفة عامة .
- ❖ صعوبة التعويض العيني، لأنه في كثير من الأحيان لا يتوفر لدى نازع الملكية عقار مماثل، يؤدي من الناحية العلمية الى إستحالة عملية نزع الملكية في هذه الحالة، وهو مالا يتماشى من حيث الاصل مع الإقرار للإدارة النازعة للملكية لصلاحيات إستثنائية تمس بالملكية الفردية في اطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. (2)

ومنه فإن مبدأ التعويض النقدي هو مبدأ ثابت في تشريعات الجزائر، الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة، كما نصت المادة 24 من القانون 11/91 "يشمل القرار الإداري الخاص بقبالية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها ويبين

(1): محمد بودريعات، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، رسالة ماجستير، معهد الحقوق جامعة الجزائر، 2002، ص84.

(2): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص188، 189.

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." فنصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه: "تحدد التعويضات نقدا و بالعملة الوطنية والنتيجة المترتبة على تدخل المشرع لتحديد المبدأ الذي يتم على أساسه التعويض. هو أنه ليس من حق القاضي أن يقرر من تلقاء نفسه الرجوع الى تحديد صيغة مخالفة للتعويض النقدي، و لا سيما منها التعويض العيني." (1)

غير أن القول بأن التعويض النقدي يشكل مبدأ عام للتعويض في إطار نزع الملكية لا يعني أن هذا المبدأ من النظام العام، إذ يجوز دائما في إطار بين نازع الملكية والمالك الأصلي للعقار المنزوعة ملكيته التفاوض على الشكل الذي يتم به التعويض هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن مبدأ التعويض النقدي لا يعني أيضا استبعاد طرق أخرى للتعويض ولاسيما التعويض العيني الذي يصبح ذا طابع استثنائي، ومن ثم لا يمكن اللجوء إليه إلا إذا كان منصوص عليه بنص قانوني. (2)

إذن مبدأ التعويض النقدي من أهم المبادئ التي أوردها المشرع الجزائري من خلال الأمر 48/76 والقانون 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي 186/93

إلا أن هذا المبدأ لا يعني الأخذ به كمبدأ عام ومطلق بحيث يستبعد التعويض العيني الذي يتميز بطابعه الإستثنائي بمقتضى نص قانوني.

الفرع الثاني : الدفع العيني للتعويض

(1): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص 188.

(2): عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 95.

لقد أجاز القانون إستثناء بالتعويض العيني مكان التعويض النقدي إذ لا يمكن اللجوء إليه إلا بنص قانوني⁽¹⁾، ولقد تضمن القانون 11/91 في نص الفقرة 2 من المادة 25 امكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه في المادة 24، كلما كان ذلك سانحاً، وهذا ما أكدته كذلك المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أن "تحدد التعويضات نقداً وبالعملة الوطنية إلا أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلاً عن التعويض نقداً وفي هذا الإطار يمكن للسلطة النازعة للملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الإستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة".

لكن التساؤل الذي يثار هنا حول جواز الدمج بين التعويض العيني والتعويض

النقدي؟

الإجابة هنا تكمن في أنه إذا كان التعويض العيني غير كافي لتغطية الضرر كاملاً يمكن اللجوء الى تكملته عن طريق التعويض النقدي، وهذا حسب ما أشارت إليه المادة 2/34 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره، إذا يمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الإنتفاع زيادة عن تعويض الرحيل ويتمثل التعويض عن الحرمان فيما لحق بالتاجر من ضرر جراء تقويت فرصة الرحيل و الريح عليه، بسبب الإخلال بالسير العادي لنشاطه التجاري، وذلك على الفترة الممتدة ما بين الرحيل إلى غاية إعادة التنصيب.

أما التعويض عن الرحيل فيشمل كل المصارف التي يتوجب على التاجر دفعها من أجل إعادة نشاطه، وهي تتضمن مصاريف النقل وإعادة التركيب وكذا مصاريف التوثيق

(1): ماجدة شهناز بودوح، مرجع سابق، ص 73.

ورسوم إدارة التسجيل ومصاريف السجل التجاري وباختصار كل المصاريف التي سيتحملها التاجر المستأجر لتحديد نشاطه في محل بديل ويشترط مبدئيا أن يثبت المستأجر انفاقه لهذه المصاريف بفواتير. (1)

ومما سبق ذكره يتضح أن المشرع الجزائري أجاز أن يحل التعويض العيني محل التعويض النقدي كلما كان ذلك ممكنا، كما أجاز كذلك المزج بين التعويض العيني والتعويض النقدي للتوصل إلى تعويض كامل وكافي لتغطية الضرر الذي قد يتعرض له المالك جراء حرمانه من أملاكه إذ لا يتحمل الخسارة والضرر الذي تسببت فيه الجهة النازعة للملكية، بالتالي الإدارة هي من يتحمل الخسائر اللاحقة به متى أثبت ذلك.

الفرع الثالث: شروط التعويض العيني

بالرجوع للمادتين 25 و 34 السالف ذكرهما نجد أن إقتراح التعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة أو من المنزوعة ملكيته، مع إبقاء السلطة التقديرية في ذلك للإدارة، فهي صاحبة القرار الأخير. وقد يحصل إتفاق بين المستفيد من نزع الملكية والشخص المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة على التعويض العيني والذي إذا تم تجسيده بعقد توثيقي فإنه يضع حدا للنزاع.

وتبعا لذلك قضت الغرفة الإدارية للمجلس الجزائري في قرار لها بتاريخ 2008/10/15 تحت رقم 1896 بما يلي:

جاء في حيثياتها: أن المدعي يلتمس إلزام المدعى عليها مؤسسة ميτρο الجزائر بأن تدفع له مبلغ 5.437.600 دج، مقابل التعويض عن الضرر الناتج عن نزع القاعدة التجارية للمنفعة العامة، واحتياطيا تعيين خبير لتحديد التعويض المستحق.

(1): محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 191.

وعليه حيث أن الدعوى جاءت على خلاف خطاب المشرع من جهتين:

الأولى تتمثل في كون المطالبة بالتعويض النقدي غير مستساغة لحصول إتفاق بين المدعي والمدعى عليها (مؤسسة ميترو الجزائر) المستفيدة من ذلك بتاريخ 2007/03/19 والمجسد بعقد توثيقي في 2007/11/13 المتضمن قبول المدعي للتعويض العيني المتمثل في وضع محل تجاري تحت تصرفه كائن بباب الزوار عمارة رقم 33 مقابل تنازله عن قاعدته التجارية، وأن التعويض العيني يضع حدا للنزاع ويجعل التعويض النقدي مستبعد والأخير يتمثل في كون الإتفاق على التعويض العيني وتجسيده بعقد موثق، يعد إتفاقا نهائيا وملزما للمدعي الذي قام بتنفيذ العقد ودفع قيمة إيجار المحل الممنوح له وهذا في 2008/4/30 وعلى ذلك فإن الدعوى الحالية تنتافي مع العقد أعلاه، وأن حصول المدعي على التعويض العيني أمر مؤكد، بالتالي فإن دعواه غير مؤسسة، ولا يمكن التعويض مرتين عن ضرر واحد، بالتالي رفضت دعواه لعدم التأسيس.

(1)

الفرع الرابع : حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي

إطار التعويض العيني حسب ما جاء في نصوص المواد 25 و 34 من القانون

11/91 يكون في حالتين:

أولا: الحالة الأولى: إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي السكنات المراد نزع

ملكيتها.

(1): حسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء 45، دار هومة، الجزائر، 2012، ص154،

فيما يخص هذه الفئة فيمكن للإدارة المعنية، أن تقترح عوض التعويض النقدي إعادة إسكانهم،⁽¹⁾ وتسمح لنا هذه العبارة المستعملة في هذه المادة أن إعادة الإسكان لا تكون بإقتراح يوجب قبول المستأجرين أو الشاغلين المعنيين، بل إعادة الإسكان كلما توافرت فرص ذلك، فيمكن للإدارة فرض هذا الشكل فيما يخص هذه الفئة من المتضررين من عملية نزع الملكية.

ونفس الشيء معمول به في التشريع الفرنسي، بحيث أن أول قانون أوجد هذه الإمكانية هو القانون المؤرخ في 1957/8/17 والذي اشترط أن تكون إعادة الإسكان بموافقة المنزوعة ملكيته، لكن التشريع الساري حاليا إستبعد إشتراط هذه الموافقة في عدة حالات، في حين تضمنت المادة 23 مكرر من قانون نزع الملكية الفرنسي عدة طرق لإعادة الإسكان تتمثل في منح ملكية شقة، الأولوية في الحصول على قروض خاصة بالعمارة.⁽²⁾

ثانيا: الحالة الثانية: عرض محلات معادلة على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين من محلاتهم.

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

⁽¹⁾: المادة 34 من القانون 11/91.

⁽²⁾: andré de ;et yves gaudmet : traité de droit administratif ; tome administratif des biens 11eme édition ; lgdj2002 ; p303/

والقضاء الجزائري في ظل قانون نزع الملكية 48/76 في القرار الصادر عن المجلس بتاريخ 1981/12/12 أقر بأن العرض المقدم لمن نزعت ملكيته يتمثل في منحه محلا بديلا داخل منطقة حضرية جديدة تتوفر على مزايا مؤكدة ويعوض المحل القديم تعويضا كاملا لأن من نزعت ملكيته له الحق في الحصول على تعويضات تصلح ما لحقه من خسارة.

وفي هذا القرار إستعمل القضاء الجزائري المصطلح "البديل" وليس محلا معادلا كما إستعمل مصطلح منطقة حضرية جديدة، وليس منطقة حضرية واستعمل أيضا مزايا مؤكدة وليس نفس المزايا وهذا يضمن للإدارة حدا كبيرا من السلطة التقديرية تماشيا مع التشريع.⁽¹⁾

على عكس المشرع الفرنسي الذي أقر بمنح التجار أو الحرفيين أو الصناعيين محل معادل يقع في نفس المنطقة الحضرية.

المبحث الثاني: قواعد تقدير التعويض

إن الجهة المنوط بها تقدير التعويض مكلفة بتقدير العقار ابتداء من اتخاذ إجراءات نزع الملكية⁽²⁾ هذا وقد كلفت المادة 20 من قانون نزع الملكية مديرية الأملاك الوطنية بإعداد تقرير يتضمن تقدير التعويض المستحق عن الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني، جراء نزع ملكيته.

ولهذا الغرض تم على مستوى كل مديرية ولائية للأملاك الوطنية إنشاء مصلحة خاصة بالتنقيح "تسمى مصلحة التقويمات والخبرات العقارية" تتكفل بإعداد تقرير مفصل عن تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها وهي تستعين في إطار ممارسة مهامها بالتحقيق

¹⁰: قرار المحكمة العليا رقم 20642 الصادر بتاريخ 1981 المجلة القضائية، العدد الأول، 1990، ص182.

⁽²⁾: وحيد رأفت، رقابة القضاء لأعمال الدولة، رقابة التضمين، الطبعة الثانية 42، 1942، ص498.

الفصل الأول: اجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

الجزئي الذي ينجزه المحافظ المحقق، وكذا نتائج العمل الميداني الذي تقوم به إدارة أملاك الدولة اللذان يوفران لها جميع المعلومات الضرورية لتقدير التعويض المستحق.

وحتى تتمكن هذه المصلحة من تقدير التعويض عن كافة الأضرار اللاحقة بالمالك المنزوعة ملكيته، يجب عليها أن تتوصل لحساب القيمة الحقيقية لهذه الأملاك .⁽¹⁾ وهذا ما سنطرق إليه من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: طبيعة ومشمات العقار.

المطلب الثاني: الإستعمال الفعلي للأملاك.

المطلب الثالث: تقنيات تقييم العقارات.

المطلب الأول : طبيعة و مشمات العقار

تتمثل مشمات العقار في كافة المكونات أو العناصر الأساسية للعقار، سواء كانت هذه المكونات مادية كطبيعة الأرض وموقعها وخصائصها و كذا المنشآت المقامة عليها... إلخ ، أو قانونية كحقوق الإرتفاق التي تنقل هذا العقار .

ومن هنا يجب الإشارة إلى أن هناك مجموعة من المعايير تقوم عليها عملية تحديد العناصر الموضوعية التي يمكن من خلالها تقدير التعويض و تتمثل في:

1. العوامل الفيزيائية

2. العوامل الإقتصادية

3. العوامل القانونية

الفرع الأول : العوامل الفيزيائية

(1): المادة 32 من المرسوم التنفيذي 186/93.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

ويقصد بها إعطاء وصف دقيق جدا لما هو موجود في الواقع، فيتم أولا تحديد طبيعة الأرض محل النزاع إن كانت فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء.

فإذا كانت أرضا فضاء فيتم تحديد موقعها وشكلها والعوائق الطبوغرافية الموجودة بها كشدة الانحدار والهضاب الموجودة فيها.

أما إذا كانت أرضا فلاحية فيتم تحديد نوع التربة وتصنيف هذه الأرض حسب خصوبتها، وتحديد نوع المزروعات القائمة بها، وكذا مدى توافر الموارد المائية كالأبار وتوافر عتاد السقي وكذا حركات الضخ... إلخ. (1)

وإذا كانت أرضا مبنية فإلى جانب وصف الأرض من حيث موقعها وشكلها فيتم تحديد مكوناتها وذلك بمعرفة المساحة المبنية وحساب ما تمثله من مجمل الأرض وكذا عدد الطوابق والغرف ومعرفة قدم البناية وحالة العناية بها وتحديد المواد المستعملة في البناء... إلخ. (2)

إذا كلما كان التحديد دقيقا كلما كان التعويض أكثر عدل وإنصاف، لذلك يستعان بكل شخص له خبرة في هذا المجال من طرف مديرية أملاك الدولة. مما يساعد المحافظ المحقق والعون المساعد له في تحديد التعويض بدقة.

الفرع الثاني: العوامل الاقتصادية

وهي متعلقة بشكل خاص بموقع العقار المراد نزع ملكيته، وذلك لمعرفة مدى التطور الاقتصادي للمنطقة التي يقع فيها العقار المعني، وكذا معرفة محيطه للقول ما إذا

(1): براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008، ص33.

(2): مجلة نشرة أملاك الدولة والحفظ العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية رقم 3، ص30-31.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

كان مجاور لتجمعات سكانية كبرى وكذا الطرق السريعة والطرق المعبدة، ومناطق النشاط الإقتصادي والتجاري وكذلك حالة السوق العقارية التي تكون الأثمان فيها مرتفعة في حالة تسجيل إقبال على الشراء أو تكون منخفضة في حالة ما إذا كان الطلب أقل من العرض أو ما إذا كان العقار يقع في منطقة نائية وبعيدة عن المحيط العمراني.⁽¹⁾

فالنمو الإقتصادي والعمراني لمكان تواجد الأملاك والحقوق يؤثر إيجابا وسلبا في قيمة التعويض المستحق، هذا ما أكده القرار الصادر عن مجلس الدولة.⁽²⁾ الذي جاء فيه: "حيث أن قضاة الدرجة الأولى حددوا التعويض ب 4.000.000.00 دج بأخذهم بعين الإعتبار مرور عشر سنوات على التقييم الأول، ونظرا لإرتفاع الأسعار ودون أن يحددوا الطريقة التي إتبعوها في حساب التعويض، حيث أنه بما أن الأمر يتعلق بقطعة أرض ذات طابع حضري تقع في بلدية سيدي بلعباس بالذات، فإنه يتعين تحديد سعر المتر المربع ب 1000 دج بالنسبة لكل قطعة بما فيها الجزء المشيد فيها".

وجاء في قرار آخر صادر عن نفس الجهة القضائية بتاريخ 2001/2/19 في الملف رقم 001460 في الدعوة القائمة بين ولاية شلف ضد فريق ب ومن معه، جاء فيه "وحيث أن وضعية العقار محل النزاع داخل في المحيط العمراني للبلدية تشكل عنصر قاطع لتحديد قيمة التعويض".

الفرع الثالث : العوامل القانونية

وتتمثل هذه العوامل في مجمل العوائق القانونية التي تقيد إستعمال العقار المعني وتجمده وهي بهذا المعنى تخص الأراضي التي تنقلها الإتفاقات سواء إرتفاقات القانون الخاص مثل حق المرور المعترف به قانونا لصالح مالك العقار الذي حصرت ملكيته

(1): براحية زويير، مرجع سابق، ص34.

(2): قرار رقم 186768 بتاريخ 2000/7/17 صادر عن مجلس الدولة بحق الدعوة القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية سيدي بلعباس ضد (ورثة ب)

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

بملكيات مجاورة له أو إرتفاقات القانون العام مثل إرتفاقات الطريق.⁽¹⁾ ومصبات الخنادق وتصريف المياه وقنوات نقل الغاز والبتترول وأعمدة الشبكات الكهربائية.

وما يجدر الإشارة إليه من خلال ما سبق ذكره أن هذه المشتملات الموجودة على العقار المراد نزع ملكيته يتعد بها في القانون الجزائري بعد إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ولا يأخذ بما أقيم على العقار بعد ذلك.

المطلب الثاني : الإستعمال الفعلي للأمالك.

يقنضي تقدير التعويض العادل والمنصف معرفة فيما إذا كان العقار محل النزع مستغلا أم لا، وفي حالة الإيجاب يتم تحديد كيفية إستعمال وإستغلال هذا الملك، وذلك سواء كان الإستعمال من طرف مالكيه أو مستأجره أو المنتفعين به أو مستعمليه، ويختلف هذا الإستعمال باختلاف العقار، فإن كان أرض فلاحية يتم تحديد الأشجار القائمة على هذه الأرض وتقدير إنتاجها ومحاصيلها، أما إذا كانت أرض مؤجرة فيدخل في حساب التعويض الربح السنوي.

أما إذا كان العقار مبنيا فيدخل ضمن قيمة التعويض المستحق قيمة إيجار هذا العقار إذا كان سكنيا أو تجاريا أما إذا كان مستغل المحل هو صاحب الملكية فيدخل رقم الأعمال لهذا المحل كأساس للتعويض عن الإستغلال.

وقد إشتراط المشرع أن يكون الإستعمال فعليا وليس إفتراضياو إشتراط كذلك في الإستغلال أن يكون مشروعا لهذه الأملاك وأي إستعمال غير مشروع لهذه الأملاك يحرم المالك من حق التعويض لكون وضعه القانوني غير سليم، كمن يقيم في عقاره نشاط

(1): المادة 693 من القانون المدني.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

محضوركتصنيع الأسلحة والذخائر دون الرخص اللازمة لذلك، أو تصنيع المشروبات الكحولية خفية تهرباً من الضرائب... إلخ. (1)

ولتقدير التعويض عن الإستغلال يؤخذ بعين الإعتبار القيمة الناتجة عن التصريحات الجبائية والتقديرات الإدارية النهائية وذلك حسب القوانين الجبائية. (2) وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال الفروع الآتية.

الفرع الأول: تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأموال

حسب الفقرة الثانية من المادة 21 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فإن تقدير القيمة الحقيقية للأموال يتم حسب الأسعار المتداولة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم. (3)

وهذا ما إستقر عليه القضاء الإداري الجزائري بحيث يعمل على تقدير الأملاك المنتزعة طبقاً للسعر المعمول به في السوق أثناء اتخاذ إجراءات نزع الملكية، أو حسب وقت نزع ملكيتها، وهذا تحقيقاً للعدل والإنصاف إلا أن مجلس الدولة في القرار رقم 199301 الصادر بتاريخ 2001/11/6 قرر خلاف هذا المبدأ، بحيث عين خبير وكلفه بتقييم التعويضات المستحقة حسب الأسعار المطبقة عند وضع اليد على الأراضي المتنازع عليها، علماً أنه في هذه الحالة وضع اليد وقع بعد زلزال الأصنام سنة 1980 أي منذ أكثر من 20 سنة وبدون أي تعويض. (4)

(1): عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، مصر، 1992، ص163-164.

(2): المادة 33 من المرسوم التنفيذي 186/93.

(3): المادة 21 من القانون 11/91.

(4): ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، سنة 2003، وزارة العدل، ص13، 14.

مايجدر الإشارة إليه هنا أن هذا المبدأ قياسي يصلح لأن تقدر التعويضات على أساسه إلا أنه في نفس الوقت يطرح العديد من الإشكالات، لأن أسعار السوق متقلبة ومتغيرة، بالتالي إن تم وضع اليد منذ زمن بعيد، في حين أن تقدير التعويض سيكون في زمن قريب وحالي، فهنا على أي أساس يعتد في تقدير التعويض على أساس سعر السوق في الزمن الماضي أم سعر السوق في الزمن الحاضر، بالتالي هذا السعر مرجعي يحتاج إلى تحليل دقيق وواضح لكي يتم الأخذ به بشكل واضح.

الفرع الثاني: تاريخ تحديد الإستعمال الفعلي

بغرض إستبعاد التحسينات التي قد تحدث على العقار المراد نزع ملكيته بعد التصريح بالمنفعة العمومية في تقدير التعويض المستحق، نصت الفقرة الرابعة من المادة 32 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره على أنه: "...تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه إستعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي سبق التصريح بالمنفعة العمومية" (1).

ومن أجل تجنب التحايلات التي قد تقع فإنه يتم تحديد الإستعمال الفعلي على أساس إستعماله سنة قبل فتح تحقيق إثبات المنفعة العمومية وليس وقت التقييم .

بمعنى أنه إذا كان العقار أرضا فلاحية والمزروعات القائمة عليها هي الحبوب وبعد الشروع حول مدى فاعلية المنفعة العمومية يقوم مالك هذه الأرض أو مستغلها بزراعة أشجار مثمرة قصد الحصول على تعويض أكبر، ففي هذه الحالة وقصد منع التحايل يتم إعمال القاعدة المنصوص عليها في الفقرة 4 من المادة 32 المذكورة أعلاه، ويتم تعويض

(1): المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

المالك على أساس زراعة الحبوب، ونفس الشيء بالنسبة للمالك الذي يؤجر العقار بعد صدور قرار المنفعة العمومية بينما كان يستغله لأغراض شخصية. (1)

الفرع الثالث : التحسينات المدخلة على الأملاك

تنقسم التحسينات التي تدخل على الأملاك إلى تحسينات يدخلها أصحاب الأملاك على أملاكهم وتحسينات تجريها الإدارة وهذا ما سيتم عرضه كآتي:

أولا : التحسينات التي يدخلها أصحاب الملك على أملاكهم.

بغرض الوصول إلى تحديد تعويض عادل ويتناسب مع القيمة الحقيقية للعقار المطلوب نزع ملكيته، يتعين إستبعاد التحسينات التي تحدث على الأملاك بغرض الحصول على تعويض أرفع ثمنا. (2) وبغرض إحباط كل المحاولات التي يقوم بها الملاك والهادفة إلى التحسين المادي للأملاك بغرض الحصول على تعويض مرتفع، قررت أغلب التشريعات في هذا المجال على إستبعادها من تقدير التعويض المستحق، وذلك متى ثبت أن التحسينات التي أجريت على الملك المراد نزعه اجريت بغرض الزيادة في مقدار التعويض فقط. (3)

وهذا حسب ما أقرته المادة 21 من القانون 11/91 في فقرتها الرابعة (4)، والمقصود بالتحسينات هي كل العمليات التي يقوم بها مالك العقار أو الحق العيني ويكون لها التأثير المباشر على حساب القيمة الحقيقية للأملاك والحقوق المراد نزعها، بمعنى آخر كل التغييرات التي يحدثها المالك سواء في مشتملات العقار كالبناء

(1): براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 37.

(2): daniel champigny ; lexpropriation et la rénovation urbaine ; librairie ginairale de droit de la jurisprodenue ; lgdj ; paris ; 1968 ; p112 ; 114.

(3): براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 37.

(4): انظر الفقرة 4 من المادة 21 من القانون 11/91.

بعدما كان أرضا جرداء أو حفر آبار للري، في الأراضي الفلاحية، وتؤثر على الإستعمال الفعلي للملك كأن يؤجر العقار بعدما كان يستخدم لغرض شخصي وذلك لحساب قيمة الإيجار في تقدير التعويض⁽¹⁾، إذن التحسينات التي يدخلها المالك على أملاكهم قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا لا تدخل في التحسينات عند تقدير مبلغ التعويض، هذا حسب ما جاء في نص المادة 21 من القانون 11/91 لكن ما يعاب على نص هذه المادة أنها جاءت عامة وغير واضحة إذا كيف يمكن معرفة نية المالك في ما إذا كانت تتجه لرفع الثمن من وراء التحسين أم أن نيته خالية من أي نوع من الإحتيال.

ثانيا: التحسينات التي تجريها الإدارة في حالة الإستلاء المؤقت.

إذا ما استولت الإدارة على العقار لفترة مؤقتة وأجرت خلالها بعض التحسينات عليه للإستفادة منه على الوجه الأمثل، ثم رأت نزع ملكيته فإنها تقدر قيمة العقار وقت الإستلاء عليه وليس وقت نزع ملكيته، بمعنى إستبعاد التحسينات التي تجريها، ولكن يكون حساب السعر على ضوء ما هو سائد وقت نزع الملكية.⁽²⁾

المطلب الثالث: تقنيات تقييم التعويض

كان نظام التقييم في العهد الإشتراكي يخضع لمبدأ الأسعار الإدارية المقننة، وبعد أن تخلت الجزائر عن هذا النظام و تبنت نظام إقتصاد السوق الذي يقوم أساسا على تحرير الأسعار ومنع الإدارة من التدخل لتحديدها بصفة منفردة أصبح تقييم الأملاك والحقوق في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يقوم على أساس القيمة التجارية

(1): عبد الحكم فودة، مرجع سابق، ص158.

(2): عبد الحكم فودة، نفس المرجع، ص159.

الفصل الأول: اجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

باعتبارها القيمة الحقيقية للأراضي المطلوب نزع ملكيتها، والتي تعتمد أساساً على قاعدة العرض والطلب داخل السوق العقاري.⁽¹⁾

ولهذا الغرض، ويهدف مسايرة التغيرات التي تطرأ في هذه الأسواق تقوم مصلحة الدراسات والتحليل بمديرية الأملاك الوطنية بدراسة السوق العقارية وضبط جميع المعلومات المتحصل عليها من المتعامل في المجال العقاري في سجل يسمى "فهرس المعاملات" والذي يخضع للتحيين كل ستة أشهر.

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

- ❖ سبب مفاجئ للشراء، كخطأ المشتري أو البائع في القيمة الحقيقية للعقار بسبب جهله لقواعد السوق.
- ❖ العجلة عند البيع والشراء.
- ❖ المصلحة، وذلك لما تكون للمشتري مصلحة معينة يقتني من خلالها ذلك العقار⁽²⁾، فتضع مديرية أملاك الدولة هذا الفهرس كمرجع للتقييم، مع إحترام طبيعة العقار محل التقييم وخصائصه.

ومن خلال الفروع الآتية سنتطرق إلى الطرق التقنية لتقييم العقارات كل على حدا.

الفرع الأول : تقييم الأراضي المعدة للبناء

(1): ناصر لباد، السوق العقارية، مجلة الموثق، العدد13، سنة 2005، ص 36.

(2): سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص91،90.

يقصد بالأراضي المعدة للبناء، مجمل الأراضي المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير⁽¹⁾ ويتم تقييم هذه الأراضي بالإعتماد على عدة طرق يختار العون المقيم الطريقة الأكثر تلائماً وتناسباً مع العقار المعني.

أولاً: طريقة المقارنة حسب متوسط سعر المتر المربع.

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

فيستخلص من هذا الفهرس متوسط سعر المتر المربع للأراضي المشابهة للعقار محل النزاع، وينصب هذا التشابه على عوامل التقييم الفيزيائية والقانونية والإقتصادية⁽²⁾ وهذه الطريقة تعتمد أصلاً على تطابق العقار المراد نزعه بالعقارات المقارن بها.

ثانياً: طريقة التقييم حسب المناطق.

وهي الطريقة المعتمد عليها لتقييم العقارات ذات الشكل الطولي *allongée* فيتم تقييم هذه العقارات على اساس عدة أجزاء بحيث تحسب قيمة الجزء الأول الذي يحتوي على الواجهة على أساس المقارنة كما سبق الإشارة إليه أعلاه "أما الشطر الثاني فتحسب قيمته بما يعادل 80% من قيمة الشطر الأول، وتحسب قيمة الشطر الثالث بما يعادل 80% من قيمة الشطر الثاني ويستمر التخفيض كلما تم الدخول والإبتعاد عن الطريق

(1): المادة 21 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

(2): براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 42.

(الواجهة)،ويمكن تقييم الجزء الأخير على أساس تقييم الأراضي الفلاحية وذلك إذا كان يتوفر على خصائصها. (1)

الفرع الثاني : تقييم العقارات المبنية

تخص هذه المرحلة العقارات التي تحتوي على بنايات ومنشآت مشيدة عليها، وهي كذلك لها طرق خاصة لتقييمها وتتمثل فيما يلي:

أولا :طريقة المقارنة

وتتضمن هذه الطريقة التقييم بالمتر المربع للمساحة الإجمالية وكذلك التقييم بالمتر المربع للمساحة الموسعة والمرجحة إعتبارا من الجدران الخارجية. (2)

ثانيا :طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد

تقوم هذه الطريقة على تقييم الأرضية والبناء بصفة منفصلة فيتم حساب مجمل المصاريف والنفقات المحتمل دفعها لإنجاز بناية مماثلة لتلك البناية محل النزع ويتم هذا بعد الإتصال بالمصالح المختصة في مجال السكن والتعمير،وكذا المؤسسات المتخصصة في البناء ليتم حساب الأسعار حسب ما هو متداول يوم إجراء التقييم. وبعد الحصول على قيمة إعادة البناء من جديد، يتم تصحيحها بإدخال عامل القدم أي قدم البناية موضوع النزع وكذا عامل الصيانة والمتعلق بحالة العقار من حيث صيانتته والذي يتراوح بين الصيانة العادية والمنعدمة والجيدة. (3)

ثالثا: التقييم بحسب الدخل.

(1): براحلية زويير، مرجع سابق، ص42، 43.

(2): ماجدة شهناز بدوح، مرجع سابق، ص66.

(3): سماعيل شامة، مرجع سابق، ص95، 96.

وتخص هذه الطريقة البنايات المؤجرة، وتتمثل في ضرب القيمة السنوية للإيجار في معامل الرأسملة *taux de capitalisation* ويتحدد حسب سعر السوق، والذي يتغير بحسب مساحة البنايات والشقق وحالة صيانتها. (1)

الفرع الثالث: تقييم الأراضي الفلاحية.

تعد أرضا فلاحية حسب المادة 4 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله ويمكن تقييم هذه الأراضي بعدة طرق. (2)

أولاً: طريقة المقارنة

وتتمثل هذه الطريقة في مقارنة الأرض محل النزاع بالأراضي المشابهة لها من حيث المساحة والسقي والمزروعات المعدة لإنتاجها والتضاريس ونوع التربة، فيقوم العون بالتقييم بالإعتماد على هذه العناصر.

ثانياً: طريقة الثمن المتوسط للهكتار.

إذا كان العقار المراد تقييمه أرضاً فلاحية ذات خصائص معينة من حيث نوعية التربة والتضاريس والسقي فيتم البحث في فهرس المعاملات على صفقات تمت يكون موضوعها أراضي فلاحية تحتوي على خصائص مشابهة للأرض محل التقييم، فيتم حساب سعر المتوسط للهكتار في العمليات التي تمت لأخذه كمرجع لحساب قيمة الأرض محل التقييم. (3) كما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 54338 المؤرخ في 27/6/2007 العدد

(1): براحلية زويبير، مرجع سابق، ص44.

(2): انصر المادة 04 من القانون 25/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(3): براحلية زويبيرمرجع سابق، ص45.

2009/9، ص 18 أنه من المقرر قانوناً أن التعويض عن نزع الملكية يجب أن يكون عادلاً ومنصفاً وأن مبلغ التعويض يحدد حسب القيمة الحقيقية للأموال، وما دام أن في قضية الحال أن الأرض المنزوعة ملكيتها فلاحية وليست عمرانية فإن التعويض يكون بالهكتار وليس بالمتراً المربع، وأن القيمة تقدر من يوم قامت به مصالح أملاك الدولة بالتقييم. (1)

ثالثاً: طريقة الإنتاجية.

هذه الطريقة تكون لها أهميتها الخاصة في منطقة يعيش معظم أفرادها من الفلاحة، إذ تعد هذه الأخيرة النشاط الرئيسي، وقد تم التأكيد على اعتماد هذه الطريقة بموجب التعليمات التقنية المتعلقة بدراسة وتحليل السوق العقارية والصادرة في 5 نوفمبر 1994 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية. (2) وعلى أساسها تساوي القيمة التجارية، الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية وتأخذ الأمثلة التالية ثلاث قطع أرضية والتي بيعت حسب الترتيب ب: 3.000.000 دج لمساحة تبلغ 3 هكتارات و 3.600.000 دج لمساحة تبلغ 4 هكتارات و 4.200.00 دج لمساحة تبلغ 5 هكتارات ويكون الإنتاج الصافي المتوسط بالنسبة للأراضي المسقية يقدر ب: 50.000 دج للهكتار الواحد فتساوي النسبة الإنتاجية المتوسطة ضرب مساحة الأرض الكل تقسيم الثمن، أي أنها تكون بالنسبة للقطع الثلاث كما يلي:

❖ القطعة رقم 1: 5%.

❖ القطعة رقم 2: 5.55%.

❖ القطعة رقم 3: 5.95%.

(1): حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 492.

(2): سماعين شامة، مرجع سابق، ص 97.

وعليه تساوي النسبة الإنتاجية المتوسطة، مجموع النسب الإنتاجية تقسيم عدد القطع أي: $(5\% + 5.55\% + 5.95\%) = 3 \times 5.5\%$ وبذلك تساوي القيمة التجارية لقطعة أرض مساحتها 2 هكتار مسقية، الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية أي : 1.818.181 دج.⁽¹⁾

الفرع الرابع: تقييم المحلات التجارية

تقييمها يكون من خلال القاعدة التجارية التي تنشأ لفائدة التاجر المستأجر بعد إستغلال المحل المؤجر لمدة معينة محددة في القانون التجاري، وتستعين إدارة أملاك الدولة بعدة طرق لتقييم المحل التجاري تتمثل في:

أولاً: التقييم على أساس رقم الأعمال.

يتم الأخذ برقم الأعمال للسنوات الثلاث الأخيرة، بناءً على تصريحات مصلحة الجباية وكذا تصريحات التاجر ويتم على هذا الأساس حساب متوسط رقم الأعمال في معامل النشاط ثم يتم ضرب متوسط رقم الأعمال في معامل النشاط الذي يتراوح بين 50% و 120% وذلك تبعاً لنوع النشاط لكون التاجر عند إخلائه للمحل لا يفقد كل عناصر القاعدة التجارية بل يحتفظ ببعضها كإحتفاظه بجزء من زبائنه ولتقديرها يرجع العون المقيم لفهرس المعاملات.⁽²⁾

ثانياً: التقييم على أساس الأرباح

⁽¹⁾:التعليمة رقم 6016 المؤرخة في 25 نوفمبر 2001 المتضمنة تحديد قيمة حق الانتفاع وقيمة ملكية الرقعة للأراضي التابعة للقطاع العام والمستعملة كأراضي فلاحية، ادمجت في النسيج العمراني، المديرية العامة لأملاك الدولة، وزارة المالية.

⁽²⁾: براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 48.

تقوم هذه الطريقة على حساب الأرباح المحققة خلال السنوات الثلاثة الأخيرة من النشاط وذلك على أساس التصريحات المقدمة لإدارة الضرائب، وبعد إستخراج متوسط الأرباح يضرب في معامل تغيير نسبه حسب طبيعة النشاط والموقع . (1)

ثالثا: طريقة المقارنة.

تكمن هذه الطريقة في مقارنة المحل التجاري المراد تقييمه بمحلات مماثلة له، وهذا التقييم يكون على أساس الموقع فالمحل الموجود في منطقة أهلة بالسكان تكون له قيمة أكبر من المحل الموجود بشوارع أو مناطق معزولة أو على أساس طبيعة النشاط يعني المقارنة بين محلات لها نفس النشاط والأهمية.

أو على أساس درجة الصيانة المحتملة الموجودة به كدرجة عالية من الصيانة تكون له قيمة أكبر من المحل الذي يوجد على أدنى قيمة من الصيانة، أو على أساس قيمة العتبة حيث تعتبر قيمة العتبة القيمة الدنيا للمحل التجاري مما يستوجب تحديد قيمتها في كل الحالات، وتقوم قيمة العتبة تبعا لموقع المحل الذي يلعب دورا كبيرا في تحديد معامل الموقع وكذلك الوضعية القانونية للإيجار من حيث طبيعة النشاط المسموح به ومدة الإيجار. (2)

المبحث الثالث: دفع التعويض وعوارضه.

نص قانون نزع الملكية 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي المكمل له 186/93 على إجراءات وشروط وأحكام التعويض عن نزع الملكية كما تضمن طرق وكيفية تحديد وتقدير المبلغ المناسب الذي يواكب هذه العملية. وفي هذا الإطار تأتي مرحلة جد مهمة

(1): محمد الحبيب الطيب، الايجارات العقارية، التعويض الاستحقاقى في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص38/79.

(2): محمد الحبيب الطيب، نفس المرجع، ص38، 79.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

ألا وهي تحديد قيمة مبلغ التعويض والتي تأتي بالأساس بعد تحديد قيمة مبلغ التعويض إلى حين دفعه وتبليغ الملاك ذلك، وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 27 من القانون 11/91 على أن يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة ويتم تبليغ قرار القابلية للتنازل. وعليه يتم إيداع مبلغ التعويض ودفعه لدى الخزينة، وبالتالي تترتب حقوق للملاك جراء هذا التأخير يمكن أيضا إعادة تقييم التعويض ومراعاة حقوق المالكين من حيث المصاريف والإجراءات التي تترتب على عملية نزع الملكية ومنه سيتم التطرق من خلال هذا المبحث إلى دفع التعويض كمطلب أول، وعوارض دفعه كمطلب ثاني.

المطلب الأول: دفع التعويض

إن مبدأ التعويض القبلي المنصف و العادل يتطلب أن يدفع مبلغ التعويض إلى المنزوعة ملكيته بصفة فعلية سواء كان ذلك في شكل تعويض نقدي أو عيني قبل نقل الملكية بصفة نهائية .

و هذا ما كرسته المادة الأولى من قانون نزع الملكية 11/91 , كما نشير أيضا ان المشرع الجزائري لم يتطرق إلى أية أحكام تفصيلية حول دفع التعويض لا في القانون القديم ولا الجديد ولا حتي في المرسوم التنفيذي 186/93.

حيث نصت المادة 27 من القانون 11/91 علي أن إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني يتم لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 منه , حيث تنص في فقرتها الثانية علي إمكانية إقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي ,ماعدا هذا فان القانون لم يحدد كيفية دفع التعويض ولا الوثائق التي تبرر الدفع ولا شروط السحب.

و هذا ما سيتم تفصيله من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول: الدفع المباشر.

إن الأصل في دفع التعويض أن يكون بصفة مباشرة أي أن يقدم إلى المعني بنزع الملكية مباشرة من طرف الجهة النازعة⁽¹⁾، ويتم هذا الدفع المباشر وفقا للقواعد القانونية العامة التي تحكم المعاملات المالية بالنظر إلى المستفيد من التعويض حيث:

❖ إذا كان المستفيد فرد من الخواص أو مؤسسة عامة صناعية وتجارية يطبق

قواعد القانون الخاص.

❖ إذا كان المستفيد شخص عام، يطبق قواعد القانون الإداري.

بالتالي تعتبر عملية الدفع المباشر ضمانا قوية للمنزوعة ملكيته ضد الإدارة تساعده على إعادة وضعيته القانونية إلى حالتها الأولى بأسرع وقت، لذلك نجد بعض التشريعات قد نصت عليها بما في ذلك أمر 48/76 الذي نص عليها في المادة 30 منه، إلا أنها في نفس الوقت لا تمثل ضمانا لحقوق المنزوعة ملكيته ما دام الأمر جاء خاليا من النص على مبدأ التعويض المسبق.⁽²⁾

وفي هذا المجال يقول الأستاذ محمد زغداوي: "قانون 11/91 جاء خاليا من الأحكام التي تنظم الكيفيات العلمية لدفع التعويض بصفة مباشرة إلى المنزوعة ملكيته، تماشيا مع قاعدة الدفع المباشر للتعويض التي يجب أن تشكل القاعدة العامة الواجبة للإتباع من طرف الإدارة ومن ثم كان من المفروض أن لا يترك القانون سلطة تقديرية للإدارة في هذا المجال، حيث لا يمكن للإدارة تجاوز قاعدة الدفع المباشر بأي شكل من الأشكال إلا في الحالات التي تصادفها فيها عراقيل قانونية من طبيعة خاصة من شأنها أن تعطل العمل بهذه القاعدة وتؤثر على إستمرارية سير إجراءات نزع الملكية

(1): محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 193.

(2): ماجدة شهنار بودوح، مرجع سابق، ص 154.

في مثل هذه الحالات وحدها ينظم القانون عادة الطريق الواجب إتباعه من طرف الإدارة لدفع التعويض عن طريق تحديد جهة معينة يودع مبلغ التعويض لديها بصفة مؤقتة إلى حين الفصل في الإشكال القانوني القائم وذلك تحاشيا لضياع مرور وقت طويل حتى يحصل المالك على تعويض مقابل فقدان ملكيته.⁽¹⁾

إلا أن المشرع الجزائري قد نص في قانون 11/91 على إيداع مبلغ التعويض بصفة مؤقتة ومسبقة على نقل الملكية لدى خزينة الولاية.

الفرع الثاني: إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة.

إستثناء عن الأصل المسمى "الدفع المباشر" يجوز إيداع مبلغ التعويض المتفق بشأنه أو المتنازع حوله لدى خزينة الدولة وذلك بمقتضى نصوص قانونية تثبت ذلك وتحدد الحالات التي يلجأ فيها للإيداع المؤقت لدى الخزينة طيلة 15 سنة، حيث ورد النص في القانون 11/91 أنه: يودع مبلغ التعويض الممنوح 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 25⁽²⁾. وما يستفاد من عبارة "الهيئة المختصة" هو أن الجهة المستفيدة من نزع الملكية هي من يتولى مهمة إيداع التعويض، كما يستفاد أن إيداع مبلغ التعويض إجباري في كل الحالات، بينما حددت المادة 35 من المرسوم التنفيذي حالة واحدة لإيداع مبلغ التعويض في خزينة الولاية طيلة 15 سنة وذلك في حالة عدم تحديد هوية الملاك خلال التحقيق الجزئي.⁽³⁾

وهذا يدل على صيانة وحفظ المشرع للحقوق من الضياع، إلا أنه في نفس الوقت لم يحدد لا الكيفية والأشكال التي يودع فيها هذا المبلغ في الخزينة كما ذكر حالة واحدة

(1): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص194.

(2): المادة 27 من القانون 11/91 السالف ذكره.

(3): المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

فقط لإيداع التعويض لدى خزينة الولاية التي يقع في دائرتها العقار المنتزعة ملكيته، بينما هناك عدة حالات تقتضي ذلك.

فبالرجوع إلى القانون الفرنسي نجد هذه الحالات غير منحصرة في حالة واحدة كما ذكر القانون الجزائري بل هي مرتبطة بتعذر دفع التعويض مباشرة، وذلك في حالة ما إذا كانت شروط إقتضاء التعويض غير مكتملة أو غير متوفرة، وفي حالة ما إذا كان المالك المعني بالتعويض غير معروف فيودع المبلغ في الخزينة بعد إخطاره قانوناً أو عن طريق النشر في مقر البلدية التي يقع بدائرتها عنوانه⁽¹⁾ أو عند ما يكون الحق في التعويض موضوع إعتراض من طرف الغير أو من طرف الإدارة النازعة للملكية في حالة إكتشافها لعنصر جديد.⁽²⁾

وكذلك في حالة الطعن بالنقض من طرف المعنيين في قرار نزع الملكية أو القرار القضائي الذي حدد مبلغ التعويض وفي حالة ما إذا لم يكن للمستفيد من التعويض أهلية ولم يتقدم ممثله القانوني لتقاضيه أو لم يثبت صفة التمثيل، أو في حالة وفاة المنزوعة ملكيته بعد صدور قرار نزع الملكية أو بعد الإتفاق الودي على ذلك هنا تكون الإدارة غير ملزمة بانتظار ذوي الحقوق وإثبات صفتهم،⁽³⁾

بالتالي من خلال ما سبق ذكره يتضح أن المشرع الفرنسي وسع من حالات الإيداع لدى الخزينة لتبرئة ذمة الإدارة من الإلتزام بالتعويض على عكس المشرع الجزائري الذي ضيق من ذلك وحصر الإيداع لدى الخزينة في حالة واحدة واردة في نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93.

المطلب الثاني: عوارض دفع التعويض.

(1): عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 101.

(2): محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 254.

(3): ماجدة شهنار بودوح، مرجع سابق، ص 157.

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

يقصد بعوارض التعويض ما يحصل من جديد قبل أو بعد ايداع المبلغ، فقد يقدر المبلغ نهائياً وتتأخر الإدارة في دفعه أو إيداعه لدى الخزينة أو قد يحصل إعتراض من قبل الغير على دفع مبلغ التعويض، فتضطر الإدارة في مثل هذه الحالة على الإمتناع عن الدفع جزئياً أو كلياً، وكذلك الأمر بالنسبة للمصاريف إذا لم ينص بتحملها لأحد الطرفين بحكم قضائي فتخصم الإدارة هذه المصاريف من مبلغ التعويض وقد يمتد عدم دفع التعويض مدة طويلة تفقده شيء من قيمته، فكيف تتم معالجة هذه العوارض للوصول إلى تعويض يتماشى وقاعدة العدل والأنصاف المنصوص عليها دستورياً، وحفظ الحقوق من الضياع. وحفظ التزام الإدارة من التعسف.

وهذا ما سيتم عرضه من خلال الفروع الآتية:

حيث خصصنا الفرع الأول لحالة التأخر في دفع التعويض والثانية لإعادة تقييم التعويض والفرع الثالث يتضمن المصاريف والتكاليف.

الفرع الأول: التأخر في دفع التعويض.

التأخر في دفع مبلغ التعويض الذي أصبح تقديره نهائياً بإنقضاء مدة الطعن المحددة في قانون نزع الملكية⁽¹⁾ يترتب قطعاً مسؤولية الإدارة النازعة للملكية، وهذه المسؤولية يمكن وضعها في إطار القواعد العامة، حيث أن هذا الإطار لا يتوافق مع القواعد الخاصة لنزع الملكية لا سيما منها ما تعلق بشرط التعويض المسبق العادل والمنصف.

(1) المادة 26 من القانون 11/91 « يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي ».

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

وقد رتب المشرع الفرنسي آثاراً خاصة على التأخر في الدفع⁽¹⁾ بعد ثلاثة أشهر من تبليغ القرار النهائي المحدد للتعويض، وإذا لم يسدد المبلغ أو يودع تلزم الإدارة بدفع فوائد التأخير بالإضافة إلى الفوائد التي كانت تنتجها الأملاك المنزوعة من إنتاج زراعي كان أو صناعي أو أية منافع، كما حدد كذلك نسبة هذه الفوائد وتسري على المبلغ الكلي أو الجزئي الذي لم يدفع⁽²⁾. بغض النظر عن طبيعتها سواء كانت تعويضات أصلية أو تبعية. بينما يقول الأستاذ محمد بوزريعات في هذا المجال لأنه قد تدعو الحاجة إلى الإتفاق بين الطرفين على حيازة مسبقة للعقارات والحقوق المزمع نزعها ففي هذه الحالة مبلغ التعويض تضاف إليه الفوائد بنسبة قانونية محددة.

تسري ابتداءً من تاريخ الحيازة إلى تاريخ الدفع الفعلي للتعويض ويعتبر الفقه هذه الفوائد نوع من التغطية للضرر المباشر وليس عقوبة مالية تلحق الإدارة⁽³⁾.

يتضح مما ذكر أن نزع الملكية للمنفعة العمومية يعتبر مساس خطير بحقوق الأفراد إذا لم يكن مضموناً ومسبقاً بتعويض⁽⁴⁾، إلا أنه قد تطرأ حالات استثنائية تعترض الدفع الفوري للتعويض، مما يجعل الإدارة تحوز الأملاك وقد تتأخر في دفع مبلغ التعويض لأجل لاحق مع الإلتزام بدفع فوائد عن الأضرار التي قد تتجم عن ذلك.

الفرع الثاني: إعادة تقييم التعويض.

(1): عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 104.

(2): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص 197.

(3): محمد بوزريعات، مرجع سابق، ص 96.

(4): المادة 29 من القانون 11/91 « يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

_ إذا حصل اتفاق بالتراضي.

_ إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون.

_ إذا صدر قرار قضائي نهائياً لصالح نزع الملكية.»

إن المشرع الجزائري لم يفرض على الإدارة مدة محددة لحيازة الأملاك والحقوق العينية المشروعة لكنه حدد لها المدة التي تلتزم من خلالها إنجاز عملية نزع الملكية⁽¹⁾ والتي لا تتجاوز مدة 4 سنوات، أما المشرع الفرنسي وبالرجوع إلى المادة 26 من الأمر 997/58 الصادر بتاريخ 1958/10/23، المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي، فنصت على أنه: "إذا لم يتم دفع التعويض أو إعادة إيداعه بعد عام من تاريخ صدور القرار النهائي لتقديره يجوز للمنزوعة ملكيته أو حقه العقاري أن يطلب إعادة النظر من جديد في مبلغ التعويض". حيث يطلق على هذه الحالة بتعديل التعويض، وهذه القاعدة يقتضيها مبدأ الإنصاف وذلك لأن الإدارة لا تستعجل الحيازة أو تحقيق المنفعة التي من أجلها تم نزع الملكية⁽²⁾.

وما يستفاد من نص المادة 10 من القانون 11/91 ونص المادة 3 من قانون نزع الملكية الفرنسي السابق ذكره أن مدة إنجاز نزع الملكية ليست هي نفس المدة التي يجب خلالها دفع التعويض أو إيداعه الخزينة.

لأن المقصود بعبارة إنجاز نزع الملكية في النصين ليس هو الحيازة، لأنها تتطلب الإخلاء، والإخلاء يتطلب إكمال الشروط المحددة في المادة 29 من القانون 11/91.

في حين أن الإدارة عند ما تتماطل في حيازة الأملاك المنزوعة و يتبع ذلك تماطلا في دفع التعويض فإن ذلك لا يعني ضياع حق الذي نزعت ملكيته من المطالبة بإعادة التقييم لأن وقت التقييم يجب أن يتناسب مع وقت إنجاز نزع الملكية وبالتالي لم يبق من

(1): أنظر المادة 10 من القانون 11/91

(2): عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 1988، ص 92_94.

معنى لإنجاز نزع الملكية سوى صدور القرار الإداري بنزعها وفق الشروط المحددة في المادة 29 المشار إليها آنفا⁽¹⁾.

فحق المطالبة بإعادة التقييم عند دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوعة ملكيته فقط وليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا حدث إنخفاض في القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات والحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض.

وبالتالي فإن عدم تنظيم المشرع الجزائري لمثل هذه الحالة، يكون بذلك قد فتح باب التعسف للإرادة بعدم دفع التعويض، أو دفعه أينما تشاء، وفي نفس الوقت أغلق الباب أمام المالك في طلب مراجعة مقدار التعويض بمجرد سحبه.

الفرع الثالث: المصاريف والتكاليف.

إن القاعدة العامة في عملية نزع الملكية أنها قد تتم جبرا أو وديا، وفي كلتا الحالتين تتطلب مصاريف ونفقات لإنجازها، وفي حالة انعدام الإتفاق الودي بين الطرفين فإن الإدارة هي التي تتولى دفع المصاريف حتى تنجز العملية ثم تقوم فيما بعد بخصم هذه المصاريف من مبالغ التعويض، كما أنه قد لا ينازع المعنيين بنزع الملكية في مبلغ التعويض ولكنهم ينازعون بشأن المصاريف التي تخصم من التعويض وهذه الحالة لم يتناولها المشرع الجزائري بنص خاص يحمل فيه الجهة النازعة للملكية مصاريف التقاضي على مستوى جهة قضاء أول درجة كما كان عليه الحال في ظل القانون القديم⁽²⁾. ويتضح من هذا أن المنزوعة ملكيته هو من يتحمل هذه المصاريف من بداية الدعوى إلى حين الفصل فيها، وهذا ما يجعله ينفر من سلوك الطريق القضائي لأنه يحدث له

(1): عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 106

(2): انظر المادة 18 من الأمر 48/76 التي تنص: «يتحمل نازع الملكية وحده نفقات الدعوى الابتدائية أي قضاء أول درجة».

الفصل الأول: إجراءات وشروط التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

ضغط نفسي ومادي بحيث تعتبر المصاريف التي يتحملها بمثابة عقوبة مالية غير مباشرة مفروضة عليه من قبل المشرع.

ضف إلى ذلك الإنعكاسات السلبية بفعل طول إجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض⁽¹⁾ الذي سوف يتحصل عليه المنزوع ملكيته بعد سلوكه للطريق القضائي، نظرا لأن المشرع لم يعترف له في صلب القانون بالحق في المطالبة بالتوازن المالي للمبلغ المحكوم به قضائيا في حالة تماطل الإدارة في دفع هذا المبلغ، وهو ما يفقد المنزوعة ملكيته للسند القانوني الذي يعتمد عليه لمطالبة الإدارة بإعادة التوازن المالي للمبلغ المحكوم به قضائيا إذا تقاعست الإدارة عن الدفع في زمن معقول ومحدد سلفا.

بالتالي كل هذه المشقات والأعباء ترهق كاهل المنزوعة ملكيته، وتجعله يرضى بالعرض المقدم له من طرف الإدارة، وعدم الغوص في مباشرة الإجراءات القضائية.

(1): محمد زعداوي، مرجع سابق، ص 197.

الفصل الثاني:

الضمانات المقررة لحماية الأملاك الخاصة

تعد الأملاك الخاصة من الحقوق المقدسة لدى الأفراد، فقد أحاطها المشرع بحماية دستورية وقانونية، ومنع الإعتداء عليها دون وجه حق. لذلك أحاط عملية نزاعها بجملة من الإجراءات والشروط منها السابقة للقيام بعملية النزاع وأخرى لاحقة لذلك. وفقا لما ورد ذكره في قانون نزاع الملكية للمنفعة العامة 11/91، كإصدار الإدارة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية وقابلية التنازل ثم قرار نزاع الملكية، في حين إعتبر مخالفة الإدارة لهذه الإجراءات بمثابة خرق للقانون وتعسفا يضر بالمصلحة الفردية يترتب عليه مسؤوليتها أمام القضاء الإداري.

أما إذا كانت الإجراءات التي إتبعتها الإدارة لنزع الأملاك قانونية وإحترمت فيها الشروط التي قيدها بها المشرع ومع ذلك تضررت المصلحة الخاصة، في هذه الحالة أجاز المشرع للشخص المتضرر المنزوعة أملاكه حق اللجوء للقضاء والمطالبة ببعض الحقوق كطلب النزاع التام وحق الإسترجاع وأولوية الشراء، ويكون على القاضي أعمال سلطته التقديرية وتسوية النزاع المطروح أمامه وعلى الطرفين احترام قراراته وتنفيذها على أكمل وجه.

ومن خلال ما سلف ذكره سنتناول هذه الضمانات والإجراءات التي كفل المشرع احترامها من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: ضمانات السير العادي.

المبحث الثاني: ضمانات السير الغير عادي.

المبحث الثالث: التسوية القضائية للمنازعات.

المبحث الأول: الضمانات الممنوحة للملاك الخواص في حالة السير

العادي لعملية نزع الملكية

قيد المشرع الجزائري سلطة الإدارة في نزع الملكية العقارية الخاصة، فلا يتم نزع الملكية إلا لأسباب أقرها المشرع ونظمها وفقا ل ضمانات تشريعية وقضائية حددها القانون المدني والقانون الخاص بنزع الملكية والمراسيم المطبقة له، إذ تمر عملية النزع بمراحل وإجراءات قانونية عدم إحترامها يكفل للفرد حق الطعن القضائي والمطالبة بإلغاء القرار لأنه جاء معيب وغير مشروع لمخالفته لأحد الإجراءات الجوهرية.

وهذا ما سيتم توضيحه من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

المطلب الثاني: الطعن في قرار قابلية التنازل.

المطلب الثالث: الطعن في قرار نزع الملكية.

المطلب الأول: حق الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية أحد أهم الإجراءات الجوهرية⁽¹⁾، التي تهدف إلى تحديد الغاية من عملية النزاع وإتاحة الفرصة لإبداء الآراء حول المشروع⁽²⁾.

لذلك رتب القانون إمكانية الطعن فيه بالإلغاء أمام الهيئات القضائية المختصة، إذ نص القانون 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية على أنه: «يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية»⁽³⁾.

لذا وجب التعرض للجهة القضائية المقرر لها نظر الطعون المتعلقة بقرار التصريح بالمنفعة العمومية، وتحديد آجال الطعن وشرط التظلم⁽⁴⁾.

الفرع الأول: تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

بعد صدور القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق بإختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله المعدل والمتمم.

والقانون رقم 02/98 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية، فإن الفصل في الطعون في قرار التصريح بالمنفعة العمومية يتوزع فيه الإختصاص بين المحاكم الإدارية ومجلس الدولة وذلك حسب مركز الجهة المصدرة للقرار المطعون فيه.

أولاً: الجهة المختصة المحكمة الإدارية: تعتبر المحاكم الإدارية صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية، حيث تفصل في القضايا التي تكون الدولة الولاية، البلدية،

(1) عمار بوضياف، المنازعات الإدارية، جزء 2، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 432.

(2) فتية جباري، ضمانات حماية الأملاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008، 2009، ص 160.

(3) المادة 13 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية.

(4) محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 299.

أحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، بحكم قابل للإستئناف⁽¹⁾. فإذا صدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن الوالي فإن إختصاص الفصل يؤول للمحكمة الإدارية طبقا لما جاء في نص المادة 801 من القانون 08/09.

«تختص المحاكم الإدارية كذلك في الفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية ودعاوى التفسير ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية...»

ثانيا: الجهة المختصة مجلس الدولة: أما إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية صادر عن إحدى السلطات الإدارية الممركزة للدولة الوارد ذكرهم في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27، المتضمن كليات تطبيق القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽²⁾ فإن الطعن في هذه القرارات يكون من إختصاص مجلس الدولة كجهة أول وآخر درجة، طبقا لما ورد عليه النص في المادة 901 من القانون 09/08 السابق ذكره، «يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية الممركزة. كما يختص بالفصل في القضايا

(1) المادة 800 من القانون 08/09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 الموافق لـ 18 صفر 1429 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، عدد 21، 2008، «المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها»

(2) أنظر المادة 01/10: « 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».

المخولة له بموجب نصوص خاصة». بالإسناد إلى القانون العضوي رقم 01/98 المحدد لإختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله⁽¹⁾.

الفرع الثاني: آجال رفع الطعون:

خلافًا للآجال المقررة لرفع الدعاوى الإدارية والمحددة بأجل أربعة أشهر حسب ما ورد النص عليه في المادة 829⁽²⁾ من القانون 08/09 فإن أجل الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية نصت عليه المادة 13 الفقرة 2 من القانون 11/91 التي ورد فيها مايلي: « ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهر إبتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.»

بعد صدور قرار المنفعة العمومية يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن فيه أمام جهة القضاء الإداري التي لها أن تقبل دعواه أو تقضي بصحة الإجراءات الإدارية المقررة لنزع الملكية كما هو مقرر قانونا.

ويجب على المعني بالأمر أن يرفع طعنه في أجل شهر من تاريخ تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية أو نشره⁽³⁾. وفي هذه الحالة يصدر قرار بوقف المنفعة العمومية (لتجاوز السلطة)، بإستثناء القرارات المتعلقة بإنجاز المشاريع ذات البعد الوطني والإستراتيجي الوارد ذكرها في قانون المالية لسنة 2005 فإنه يشرع في تنفيذها فوراً ثم

(1) القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 4 صفر 1419 الموافق لـ 30 مايو 1998 يتعلق بإختصاص مجلس الدولة وعمله وتنظيمه، الجريدة الرسمية، العدد 37، 1998، المادة 09.

(2) أنظر المادة 829 من القانون 09/08: «يحدد أجل الطعن للمحكمة الإدارية بأربعة أشهر، تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي»

(3) مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، طبعة أولى، دار هومة، الجزائر، 2008، ص

تكمل الإدارة باقي الإجراءات، والطعن فيها لا يوقف تنفيذها، لأنها تكتسب صفة النفاذ الفوري والمباشر⁽¹⁾ ولا تحتاج لإثبات المنفعة العمومية فهي إجراء قانوني ومشروع.

الفرع الثالث: التظلم الإداري:

جاءت المادة 830 من القانون 09/08 بصيغة الجواز فيما خص التظلم بقولها: «يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829»⁽²⁾. إذا التظلم الإداري إجراء جوازي يملك الطاعن حرية اللجوء إليه من عدمه، إلا أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يحدد أجل الطعن فيه بشهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وإذا لم يقدم الطعن في الآجال المحددة فإن القرار يتحصن بقوة القانون⁽³⁾.

المطلب الثاني: الطعن في قرار قابلية التنازل على الأملاك العقارية:

حسب نص المادة 23 من القانون 11/91 فقرار قابلية التنازل هو قرار إداري يجوز الطعن فيه بالإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة مع إحترام آجال الطعن المقررة قانونا.

الفرع الأول: تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر الطعن في قرار قابلية

التنازل:

(1) مقابلة مع رئيس المحكمة الإدارية، نوار عياش، حول منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، بتاريخ 2017/03/6، بسكرة.

(2) عمار بوضياف، المنازعات الإدارية، الجزء الأول، دار جسور للنشر والتوزيع، 2013، ص 308.

(3) سائح سنقوفة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، دار الهدى، الجزائر، ص 1056.

خلافًا لقرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي يصدر بقرار ولائي أو قرار وزاري أو قرارات وزارية مشتركة أو مرسوم تنفيذي، فإن قرار قابلية التنازل يصدر عن الوالي المختص إقليمياً، طبقاً لنص المادة 36 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾ مهما كانت الأملاك موجودة على إقليم ولاية واحدة أو أكثر.

وعليه فإن المحكمة الإدارية هي الجهة القضائية التي يؤول إليها إختصاص الفصل في الطعون الموجهة ضد قرار قابلية التنازل. حسب ما جاء في نص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وطبقاً للقانون العضوي 02/98⁽²⁾.

الفرع الثاني: آجال الطعن في قرار قابلية التنازل:

بالرجوع للمادة 26 من القانون 11/91 «يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ، إلا إذا حصل إتفاق بالتراضي.» وهذا الميعاد يسرى في حق الطرفين.

أما بالنسبة لأثر الطعن في هذا القرار فلا يؤدي إلى وقف التنفيذ، بل يبقى سارياً تطبيقاً لقاعدة أن القرارات الإدارية تقوم على قرينة سلامتها إلى غاية إثبات العكس⁽³⁾ إلا أنه يمكن للمنزوعة ملكيته طلب وقف تنفيذ قرار قابلية التنازل طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أنه لا يترتب آثار نقل الملكية وإنما يؤكد نية وجدية الإدارة في النزاع ويسمح للأطراف المعنية مباشرة بإجراءات التعويض، أما في حال إلغائه يترتب عدم إمكانية إصدار قرار نزع الملكية⁽⁴⁾.

(1) أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 186/93 «يحدد الوالي بقرار، جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها إستناداً إلى تقرير التعويض الذي تعدده مصالح إدارة الأملاك الوطنية.»

(2) القانون العضوي رقم 02/98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق بالمحاكم الإدارية.

(3) ماجدة شهناز بودوح، مرجع سابق، ص 127.

(4) عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 50.

المطلب الثالث: الطعن في قرار نزع الملكية

جاء في نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مايلى: «إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي عند إنقضاء أجل الطعن المحدد في المادة السابقة أو حصل إتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية».

من خلال نص المادة يتضح أن الوالي وحده من يملك سلطة إصدار قرار نزع الملكية لذلك يرفع الطعن ضده أمام المحاكم الإدارية طبقا لنص المادة 801 من القانون 09/08⁽¹⁾، وهذا ما يجعل قرار نزع الملكية يتميز عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي إما يصدر بقرار ولائي أو قرار وزاري أو قرار مشترك، أما الطعن فيه فيتوزع على مستوى جهتين قضائيتين (المحكمة الإدارية، مجلس الدولة)⁽²⁾.

الفرع الأول: آجال الطعن في قرار نزع الملكية:

على خلاف الطعن في قرار إعلان المنفعة العمومية الذي تخضعه أحكام المادة 13 من القانون 11/91 إلى ميعاد خاص وهو شهر واحد من تاريخ التبليغ أو النشر والطعن في قرار قابلية التنازل الذي تخضعه المادة 26 من نفس القانون إلى ميعاد خاص أيضا وهو شهر واحد من تبليغ قرار قابلية التنازل⁽³⁾، فإن الطعن في قرار نزع الملكية لا يخضع لأي ميعاد خاص فهو يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 أي 4 اشهر من تاريخ التبليغ⁽⁴⁾.

(1) أنظر المادة 801 من القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.

(2) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 129.

(3) أنظر المادة 26 من القانون 11/91.

(4) أنظر المادة 829 من القانون 09/08.

الفرع الثاني: آثار الطعن في قرار نزع الملكية:

يمكن للقاضي إما رفض الطعن وبذلك يبقى القرار قائم وساري المفعول، وإما قبول الطعن فيلغى القرار المطعون فيه. وفي كلتا الحالتين تترتب الآثار التالية:

أولاً: رفض الطعن:

- إذا رفض الطعن فهذا دليل على أن قرار نزع الملكية سليم ولا يلغى ويصبح قراراً نهائياً رغم الطعن فيه بالإستئناف.

ثانياً: قبول الطعن وإلغاء القرار:

- إذ من شأنه قبول الطعن و إلغاء القرار الإداري لنزع الملكية، ويصبح عديم الأثر كأن لم يكن، وبالتالي يبقى المالك هو الشاغل للأمكنة ولا يمكن للإدارة أن تطلب منه إخلائها.

- أما إذا كانت الإدارة قد إستولت على العقارات بعد دفع التعويض، فعليها أن ترجع حيازتها لأصحابها الأصليين إلا إذا شرعت في تنفيذ مشروعها لأنه يحدث تعارض مع المبدأ القائل:

«Un ourage publique même mal plante ne se démolit pas»

- كما يمكن للإدارة أن تصحح تصرفاتها المعيبة إذا ما أصرت على مواصلة مشروعها إذا لم تكن هناك ظروف قانونية تمنع الإدارة من تصحيحها، ونظراً أن القانون الجزائري لنزع الملكية لم يحدد أية مواعيد خاصة للبحث المسبق والبحث الجزئي ومدة صلاحية القرارات الإدارية المتمثلة في قرار المنفعة العمومية وقرار قابلية التنازل عن الأملاك فهذا يتيح للإدارة نازعة الملكية تصحيح تصرفاتها المعيبة⁽¹⁾.

(1) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 136.

- إذا الوضع الذي يسمح للإدارة بحياسة العقار بمجرد رفع التعويض وإمكانية مباشرتها الأشغال المزمع إنجازها، يجعل من المستحيل بعدها التنازل على هذه الأملاك وإرجاعها لملاكها الأصليين، فهذا الوضع لا يجعل من الطعن بالإلغاء في قرار نزع الملكية ضماناً إضافية للمنزوعة ملكيته في إسترجاع أملاكه المنزوعة منه بفعل التصرف القانوني غير المشروع⁽¹⁾.

- الطعن في قرار نزع الملكية لا يوقف تنفيذه، فعلى المنزوعة ملكيته اللجوء للقضاء الإستعجالي لطلب وقف تنفيذ هذا القرار⁽²⁾.

كخلاصة لما سبق ذكره، يتضح أنه إذا جاءت إجراءات نزع الملكية في حالة السير العادي للعملية، معيبة ومخالفة للقانون، أجاز المشرع للمالك المنزوعة أملاكه اللجوء للقضاء الإداري ومكنه من عرض دعواه والمطالبة بإلغاء القرار المعيب، وهي كضمانة من قبل المشرع لحماية الأملاك الخاصة من الإعتداء والتعسف، وعلى القاضي الفصل في الدعوى المعروضة عليه، وإلغاء القرار الإداري إذا شابه عيب من عيوب مخالفة القانون أو رفض الدعوى وإعلان صحة القرار الإداري الصادر لصحة إجراءات نزع الملكية، ومطابقتها للقانون.

المبحث الثاني: الضمانات الممنوحة للملاك الخواص في حالة السير

غير العادي لعملية نزع الملكية

رتب القانون للمالك الذي إنتزعت ملكيته للمنفعة العمومية مجموعة من الحقوق التي تحميه وتضمن مركزه القانوني من التعسف، حتى بعد التعويض عن الحرمان من

(1) محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 394، 395.

(2) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 136.

الأملاك. وذلك نظرا للإشكالات القانونية التي تثيرها إجراءات نزع الملكية كعدم إحترام الأجل المقررة أو خرق قاعدة من قواعد النزع، ولأجل حماية المالك رتب له المشرع الجزائري مجموعة من الحقوق بعد التعويض سواء في ظل أمر 48/76 أو في ظل القانون 11/91 وتتمثل في:

- حق طلب النزع التام.
- حق الإسترجاع.
- حق أولوية الشراء.

المطلب الأول: حق المالك في طلب النزع التام:

تتمتع الإدارة بحرية في تقدير المنفعة العمومية التي تؤدي بها إلى اللجوء إلى نزع ملكية الخواص، ولها أيضا نفس الحرية في التقرير فيما يتعلق بتحديد المساحة اللازمة لتحقيق المنفعة العامة⁽¹⁾.

لكن هذه الحرية ليست مطلقة إذ وضع قانون نزع الملكية في المادة 22 منه قيودا لهذه السلطة⁽²⁾ والتي تنص على: «إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار يمكن أن يطلب الإستلاء على الباقي غير قابل للإستعمال.

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

وعليه فإن المادة 22 جاءت متضمنة لعنصرين وعلى المالك أن يختار أحدهما -العنصر الأول: يتمثل في النزع التام والعنصر الثاني: يتمثل في تعويض النقص في قيمة الأملاك من جراء نزع الملكية.

(1) حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 56.

(2) أنظر المادة 22 من القانون 11/91.

أما الأمر 48/76 فقد عبر على هذا الحق في نص المادة 23 منه⁽¹⁾ بعبارة (نزع الملكية التام)، في حين أن المرسوم التنفيذي رقم 186/93 لم يورد أية أحكام بشأن هذا النص وكيفية ممارسة هذا الحق، وهذا ما يلزمنا للإستعانة بما جاء في الأمر 48/76 الملغى للوقوف على النص وأبعاده وإجراءات تطبيقية، وحيث أن الأمر 48/76 كان أكثر دقة وتفصيلا وذلك بتمييزه بين العقار المبنى والعقار العاري وحتى نسبة الجزء الباقي من القطعة المنزوعة⁽²⁾، وهذا يوافق القانون الفرنسي لسنة 1958⁽³⁾.

الفرع الأول: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية:

إذا ورد نزع الملكية على جزء من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للإنتفاع به، فإنه يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل حسب تعبير نص المادة 22 من قانون 11/91 وغير القابل للإنتفاع به حسب القانون الجزائري القديم 48/76 والذي يوافق القانون الفرنسي⁽⁴⁾. فعدم القابلية للإنتفاع بالجزء الباقي حددها المشرع الفرنسي بمعيار الأوضاع العادية أي الإنتفاع العادي.

أما المشرع الجزائري في النص القديم فقد أضاف شرطا وهو أن تكون غير قابلة للإنتفاع بها على الإطلاق، وبذلك قد تصعب مهمة المعنيين الذين يطالبون بنزع ملكية الجزء الباقي، اما المادة 22 من القانون الجديد 11/91⁽⁵⁾ والتي استعملت عبارة (غير المستعملة) فهي لم تحدد المقصود بعدم الإستعمال، هل عدم الإستعمال بإرادة المالك أو عدم قابلية الجزء للإستعمال العادي أم عدم القابلية للإستعمال المطلق وفق معيار القانون

(1) أنظر المادة 23 من الأمر 48/76 تنص: «إذا كان نزع الملكية لا يتناول إلا جزءاً من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للإنتفاع به في أوضاع عادية على الإطلاق... إلى آخر المادة.»

(2) عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 111.

(3) عزت صديق طنبوس، مرجع سابق، ص 94، 95.

(4) عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 111.

(5) حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 57.

الجزائري القديم 48/76 إلا أنه يتضح منها أن طلب نزع باقي العقار لا يكون إلا إذا أصبحت القطعة المتبقية غير ذات قيمة ويتعذر الإنتفاع بها⁽¹⁾، وبما أن المشرع الجزائري لم يحدد شروط نزع ملكية الباقي غير المستعمل من العقار المبني لابد من التعرف على هذه الشروط في ظل القانون الفرنسي على سبيل الإستدلال؛ حيث اعتبر القضاء الفرنسي عدم قابلية الإستعمال العادي للعقار مسألة متصلة بالوقائع ولا تخضع لرقابة محكمة النقض⁽²⁾، وفي جميع الأحوال فطبيعة العقار ومكوناته هي التي تحدد إمكانية إستعمال العقار، وتتلخص شروط بيع الباقي من العقار في أن تكون بناية واحدة غير قابلة للقسمة وأن يتم المساس بالجزء الباقي من العقار وأن يكون المساس ماديا وقابلا للتقييم بطريقة موضوعية أن يتعذر أو يستحيل إستعمال الجزء المتبقي بطريقة عادية⁽³⁾.

الفرع الثاني: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية:

بالإستناد على نص المادة 22 من قانون 11/91 نجدها جاءت خالية من أية إشارة تميز بين العقار المبني والعقار العاري ولم تضع أي شروط لطلب نزع الباقي.

في حين أن المشرع الفرنسي في الفقرة الثانية من المادة 19 من قانون سنة 1958⁽⁴⁾ قد ذهب إلى أبعد من ذلك بتحديد شروط قبول طلب نزع الباقي، حيث نصت المادة 2/19 من القانون الفرنسي على مايلي:

«il est de mêm pour tout parcelle de terrain un qui pour suite de morcellement se trouve réduit au quart $\frac{1}{4}$ de la contenance totale si tout foise le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si parclle ainsi rédivre est inferieure à 10 ares».

(1) محمد بوذريعات، مرجع سابق، ص 100.

(2) محمد بوذريعات، نفس المرجع، ص 101.

(3) عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 113.

(4) عزت صديق طنبوس، مرجع سابق، ص 90، 91.

وهذا يطابق ما جاء به النص في القانون الجزائري القديم 48/76 «ويجري مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص على إثر التجزئة إلى ربع مساحتها الكاملة، فيما إذا كان المالك لا يملك أي قطعة أرض ملاصقة لها إذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10 آرات»⁽¹⁾.

ويقصد بالعقارات العارية العقارات غير المبنية، وكذا المنزوعة ملكيتها والمغروسة، بل إن الفقه والقضاء الفرنسيين يعتبران أن حتى العقارات التي تقام عليها بنايات غير ثابتة كالأكشاك والبيوت غير المبنية مثلا تعتبر أنها عقارات عارية⁽²⁾.

ومن خلال النصوص القانونية السالف ذكرها يتضح أنه لكي تترتب للمنزوعة ملكيته حقوق لا بد من توفر الشروط التالية:

- لا بد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة منصفة وفق مخططات التجزئة وينصب النزع على الجزء الباقي منها وليس على ما فوقها من غرس أو بناء غير ثابت.

- لا بد أن يكون نزع الملكية محدود على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة (4/3 في القانون الجزائري 48/76، والقانون الفرنسي 1958) ولم يبقى منها غير (1/4) بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بنقص القيمة⁽³⁾ وعدم الإنتفاع بها وفق أوضاع عادية.

- أن لا يزيد الجزء المتبقى عن نسبة معينة من مساحة القطعة المنزوعة 10 آرات وفق القانونين الفرنسي وأمر 48/76 على عكس القانون 11/91 فهو

(1) المادة 2/23 من الأمر 48/76 الملغى.

(2) عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 113.

(3) أنظر المادة 2/22 من قانون 11/91.

لم يحدد مساحة الجزء المتبقي، بالتالي حق المنزوعة ملكيته في طلب بيع الجزء المتبقي يظل قائماً مهما كانت المساحة.

- عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوعة ملكيته وهنا الإدارة غير ملزمة بشراء الجزء المتبقي إذا كان ملتصقا بقطعة أخرى يملكها المنزوعة ملكيتها لأنه يبقى دائماً قابلاً للاستعمال ومعنى الالتصاق هو عدم وجود فاصل مائي أو طريق بين القطعتين⁽¹⁾.

الفرع الثالث: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي:

حملت المادة 22 من القانون 11/91 في نصها أنه «إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار يمكن للمالك أن يطلب الإستلاء على الجزء الباقي غير المستعمل»، وهذا دليل على أن طلب نزع ملكية الباقي لا يقبل إلا إن قدم من طرف المنزوعة ملكيته الذي يتمتع في هذا الصدد وحده بأن يقرر اللجوء إليه أم لا⁽²⁾.

في حين أنه لم يحدد قانون نزع الملكية لا القديم ولا الجديد الجهة التي يقدم إليها طلب النزع.

أما بالنسبة للأجل الذي يقدم فيه الطلب فقد حدده الأمر 48/76 بخمسة عشرة يوم من التبليغ المنصوص عليه في المادة 13⁽³⁾، وهذا الميعاد ليس من النظام العام فهو غير ملزم، وعادة ما لا يحترم، إلا أن للإدارة الحق في رفض الطلب لفوات الآجال⁽⁴⁾،

(1) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 170.

(2) محمد زعداوي، مرجع سابق، ص 220.

(3) المادة 13 من الأمر 48/76 «ينشر ويبلغ نزع الملكية للمالكين والمنتفعين، قصد تحديد التعويضات إما قرار التصريح بالمنفعة العمومية وإما قرار نزع الملكية.»

(4) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 172.

لكن بما أن قانون 11/91 لم يحدد ميعاد رفع الطلب بالتالي يبقى المجال مفتوح أمام المالك فيرفعه في أي مرحلة كانت عليها إجراءات نزع الملكية.

مما سبق نستخلص أن القوانين المتعلقة بنزع الملكية لم تحدد شكل الطلب وكيف يتم هل عن طريق إخبار الإدارة بواسطة رسالة مضمنة الوصول أو عن طريق إبداء الرغبة أثناء التحقيق الجزئي أم عن طريق العقد غير القضائي، وأمام عدم تحديد شكل الطلب يمكن الأخذ بكل الأشكال والمهم أن يثبت المعني تبليغ رغبته إلى الجهة المعنية⁽¹⁾.

وعدم التحديد من الناحية العملية يمنح سلطة تقديرية للقاضي في تحديد ثمن البيع، وتقدير عدم قابلية العقار للإستعمال من عدمها⁽²⁾، حيث يرى الأستاذ أحمد رحمانى أنه (يرفع طلب نزع الملكية التام أمام السلطة الإدارية المختصة بإقرار نزع الملكية، وفي حالة الرفض توجه الدعوى القضائية للجهة المختصة إقليمياً (المحكمة الإدارية) ويستحسن رفع الطلب قبل الفصل في مبلغ التعويض، أو بعبارة أخرى قبل صدور قرار نقل الملكية، أما الفصل في قابلية أو عدم قابلية الإستعمال فيبقى من صلاحيات القاضي)⁽³⁾.

المطلب الثاني: حق المالك في إسترجاع الأملاك المنزوعة:

إذا حادت الإدارة عن القانون في نزع الملكية، يكون قرارها غير مشروع يحق لأصحاب الملكية المطالبة بإسترجاع العقار، كعدم إحترام الإدارة المواعيد المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العامة، مما يترتب عنه بقاء الملكية في يد المالك الذي يطالب ببطلان كل الإجراءات كما يطالب بالإرجاع في حالة عدم إحترام المدة المقررة لإنجاز

(1) محمد بوذريعات، مرجع سابق، ص 107.

(2) محمد زعداوي، مرجع سابق، ص 221.

(3) أحمد رحمانى، مرجع سابق، ص 116.

المشروع⁽¹⁾. غير أن المشرع الجزائري لم يتعرض لإجراءات طلب الإسترجاع ولا المواعيد المقررة لذلك⁽²⁾ أما إذا قابلت الإدارة طلب الإسترجاع بالرفض، جاز للمعني اللجوء للقضاء من أجل تثبيت حقه في الإسترجاع وفي حالة الحكم له بذلك يقوم الحكم القضائي الصادر مقام سند الملكية.

الفرع الأول: حالات ممارسة حق الإسترجاع:

تتولد عن عملية نزع الملكية حالات تتيح للمالك الحق في إسترجاع عقاره المنزوع وتتحصر في ثلاث حالات يؤسس عليها حق الإسترجاع.

-الحالة الأولى:

وهي حالة عدم إحترام المواعيد المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أجل إتمام عملية نزع الملكية⁽³⁾ وفي هذه الحالة لا يحتاج صاحب العقار لأية معاملة لإسترجاع عقاره لأنه بقي مسجلا بإسمه، ولهذا الأخير طلب بطلان جميع الإجراءات التي إتخذتها الإدارة إتجاهه، ففي هذه الحالة لا يتم إعادة بيع أو إسترجاع العقار لأن العملية لم تكتمل بعد⁽⁴⁾، لأن حق الإسترجاع يتولد عن إنتقال الملكية من المالك الأصلي وأصحاب الحقوق إلى الإدارة المستفيدة وما دام أن هذا الإجراء لم يتم بعد فلا مجال لإتباع إجراءات ممارسة حق الإسترجاع.

-الحالة الثانية:

(1) علال قاشي، الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة درجة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة 2000/1999، ص 90.

(2) سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 239.

(3) المادة 10 من القانون 11/91.

(4) سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 238، 239.

وهي حالة عدم إنجاز المشروع المعلن عنه، ويدخل في هذا الإطار عدم البدء بالإنجاز وإستبدال المشروع المخصص بمشروع آخر ولو كان هذا الأخير ذا منفعة عامة أكيدة⁽¹⁾، فإذا لم تقم الإدارة بمباشرة التنفيذ أي المباشرة الجدية والفعلية للمشروع لا المباشرة الوهمية والتي تشكل تحايلا على القانون، يحق للمالك السابق للعقار طلب إسترجاع العقار وأساس حق الإسترداد هو عدم تنفيذ المشروع الذي من أجله تم نزع الملكية، فعدم التنفيذ يفقد عملية نزع الملكية أساسها القانوني⁽²⁾.

وعليه قضى مجلس الدولة في قرار له صادر بتاريخ 2003/04/15 بالمصادقة على القرار المستأنف من قبل ورثة ق. ع عن طريق محاميهم و القاضي بإلغاء قرار والي ولاية تيزي وزو المتضمن نزع ملكية قطعة ارض للمنفعة العامة بغرض انشاء سوق ومجزرة غير أن هذه الأرض أستغلت من قبل الخواص لأغراض شخصية.⁽³⁾

-الحالة الثالثة:

بعد فوات مدة 4 سنوات المنصوص عليها في المادة 10 من القانون 11/91⁽⁴⁾ ولم يلقى العقار التخصيص الذي أعد له جاز للمالك الأصلي المطالبة بإسترداد العقار

(1) سماعين شامة، نفس المرجع، ص 239، 240.

(2) حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 61.

(3) القرار رقم 6222 المؤرخ في 2003/04/15 قضية ورثة (ق ع) ضد ولاية تيزي وزو ، مجلة مجلس الدولة العدد 04 ، 2003 ، ص 91 .

(4)أنظر: المادة 10 من القانون 11/91 تنص: «يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان مايلي... أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل الأربع سنوات... إلى غاية آخر المادة.»

بمقابل، وقد ينشأ عدم التخصيص عن أسباب خاصة تتمثل في خوف الإدارة من عدم إتمام المشروع بسبب الخيارات المتاحة لها والتي تمكنها في أغلب الأحيان من تحقيق المشروع وهذا الوضع يشجعه غياب الجزاء⁽¹⁾، لكن التساؤل الذي يثار هنا هو ماذا بشأن العقارات التي إنطلقت فيها الأشغال لكنها توقفت لمدة تفوق أربعة سنوات؟ فمادام أن القانون 11/91 لم يحدد مهلة إنجاز الأشغال ولا مهلة رفع دعوى الإسترجاع، فهذا يزيح الحرج عن الإدارة إن تقاعست في تنفيذ المشروع لمدة زمنية طويلة ولا يرتب مسؤوليتها، على عكس الأمر 48/76 الذي حدد أجل إنجاز الأشغال بخمسة سنوات وحدد أجل رفع دعوى الإسترجاع بخمسة عشرة سنة⁽²⁾ ففي ظل هذا الأمر الإدارة مقيدة ومجبرة على إحترام آجال التنفيذ وإلا تعرضت للمسائلة القضائية وهذا ما ينتفي في ظل القانون الجديد 11/91 فغياب النص التشريعي والقانوني ينفي مسؤولية الإدارة.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن طلب الإسترجاع:

ينتج عن طلب الإسترجاع مجموعة من الآثار تتمثل فيمايلي:

- أن طلب الإسترجاع ليس إبطال لنزع الملكية (أو فسخ resolution) وإنما هو تنازل رضائي للمالك الأصلي وبذلك لا يترتب عنه رد مبلغ التعويض عن نزع الملكية وإنما دفع ثمن شراء العقار.
- قيمة العقار المسترجع تقوم عن مشتملاته الحالية وليس المستقبلية.

⁽²⁾حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 61.

⁽³⁾ المادة 48 من الأمر 48/76.

- تقييم الأملاك يخضع لنفس إجراءات التقييم المطبقة في قانون نزع الملكية.

- يجب أن يحرر المالكين أو خلفهم العام عقد الشراء خلال الشهر الذي تم فيه تحديد ثمن الأملاك سواء عن طريق ودي أو عن طريق قضائي تحت طائلة سقوط حقهم، أما المشرع الجزائري فلم يحدد ميعاد لذلك، كما يمكن أن يكون العقد المبرم ذو طبيعة إدارية وهذا العقد معفى من رسوم التسجيل والشهر.

- بعد الإسترجاع يمكن للإدارة وفي أي وقت إجراء عملية نزع الملكية على نفس العقار المسترجع⁽¹⁾.

المطلب الثالث: حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار:

إن حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار أو كما يطلق عليه حق الإسترجاع بمبادرة الإدارة. يعني أن الإدارة هي التي تبادر بإخطار المالك أنها تنوي بيع أو تأجير العقار الذي تم نزعه منه وذلك في إطار التسيير العادي لأموالها. وتخطره بأنه له الحق في أولوية الشراء أو الإيجار⁽²⁾. وأن حقه في الإسترجاع يسقط إذا لم يفصح عن رغبته بعد المدة المحددة قانونا من تاريخ التبليغ⁽³⁾.

فقد نظم هذا الإجراء القانون الفرنسي بموجب المرسوم رقم 393-77 المؤرخ في 28 مارس 1977 حيث تناول إجراءات ومواعيد ممارسة هذا الحق في عدة مواد على عكس قانون نزع الملكية 11/91 الذي يكتنفه عدم الدقة والإقتضاب في غياب المراسيم التطبيقية له⁽⁴⁾، فقد جاء في نص المادة 32 عبارة «إعادة البيع» بينما نجد قضاء

(1) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 179، 180.

(2) عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 117.

(3) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 180.

(4) ماجدة شهيناز بودوح، نفس المرجع، ص 180.

المحكمة العليا إستعمل عبارات «حق الإستعادة»، «إعادة التنازل»، «إعادة البيع»⁽¹⁾ وكل هذه العبارات تدل على حق الإسترجاع من قبل المنزوعة ملكيته، وليس من قبل الإدارة النازعة للملكية حيث تضمن للمالك حقه في أولوية إسترجاع أملاكه التي نزعت منه جبرا، وضمان عدم بيعها لأشخاص آخرين.

لذا كان على المشرع أن ينظم هذا الحق بمقتضى نصوص قانونية وتنظيمية صريحة، مثلما فعل المشرع الفرنسي حيث نظم إجراءات حق أولوية الشراء أو الإيجار في حالتين:

- 1- عندما تكون هوية ومسكن المعنيين معروفة في هذه الحالة إعلان البيع أو الإيجار يتم تبليغه فرديا برسالة مضمنة مع إشعار بالوصول وإذا لم يتم الإتصال بالمعني يعاد التبليغ بعقد غير قضائي ويحب أن يتضمن التبليغ مايلي:
 - تحديد مفصل للقطع الأرضية المراد التنازل عنها.
 - إخبار المعنيين بأن عليهم تقديم عروضهم المالية للشراء أو الإيجار خلال شهرين من تاريخ التبليغ وإلا أعتبر تنازلا منهم عن ممارسة حق الإستعادة⁽²⁾.

- 2- إذا تعذر تحديد عنوان المعنيين أو ذوي حقوقهم فيجب أن ينشر الإعلان في كل بلدية تقع فيها القطع المزمع إعادة بيعها أو تأجيرها، وينشر نفس الإعلان في إحدى جرائد الإقليم الإداري، كما يجب أن يتضمن الإعلان نفس المعلومات التي يتضمنها التبليغ عن طريق المحضر القضائي⁽³⁾.

المبحث الثالث: التسوية القضائية للمنازعات

(1) قرار المحكمة العليا رقم، 71/27 المؤرخ في 1990/4/7.

(2) ماجدة شهيناز بودوح، مرجع سابق، ص 182.

(3) محمد بودريعات، مرجع سابق، ص 38.

يسعى القاضي الإداري إلى تحقيق الحماية القانونية، ببسط رقابته على العمل الإداري لفض النزاع المعروض عليه. وتقدير القيمة الحقيقية للعقار محل النزاع وإقرار التعويض المناسب لذلك مراعاة لإعتبارين هامين الأول حق المالك أو صاحب الحق المنزوع منه عقاره أو حقه العيني في الحصول على تعويض يغطي كافة الأضرار اللاحقة به.

ومن جهة ثانية مراعاة الغرض من عملية نزع الملكية وهو تحقيق النفع العام.

فيجد القاضي نفسه في ظل هذا النزاع مجبرا على تحقيق التوازن بين المصلحتين العامة والخاصة فيلعب هنا دورا إيجابيا ويأمر بكل إجراء يراه ضروريا للفصل في النزاع، فقد يلجأ إلى إجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة (المطلب الأول)، وقد يلجأ لإجراء التحقيق ومنه الإستعانة بخبراء فنيين في الميدان العقاري وإجراء خبرة حول الموضوع وإقتراح تعويض معين (المطلب الثاني)، وقد يستغني عن كل هذه الإجراءات وينتقل لمعاينة المكان شخصا حتى تتضح الصورة أمامه ويتسنى له الفصل بدقة وموضوعية.

المطلب الأول: إجراء الصلح

الصلح إجراء جوازي يهدف إلى تسوية النزاع الإداري القائم بين الإدارة والمواطن والمرفوع أمام الجهات القضائية الإدارية ببادر به الخصوم تلقائيا أو بسعي من القاضي في أي مرحلة كانت عليها الخصومة⁽¹⁾.

فلقد أستبدل التظلم الإداري المسبق بالصلح على مستوى غرف المجالس أو المحاكم الإدارية إلى حين تنصيبها⁽²⁾. عدا بعض الحالات التي نصت المادة 168 من قانون الإجراءات المدنية على وجوب التظلم فيها، ونصت عليه المادة 169 مكرر 3

(1) سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2014، ص 352.

(2) براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 69.

من قانون الإجراءات المدنية «... يقوم القاضي بإجراء صلح في مدة أقصاها ثلاثة أشهر»⁽¹⁾.

في حالة ما إذا تم الصلح يصدر القاضي قرار يثبت فيه إتفاق الأطراف ويخضع هذا القرار إلى إجراءات التنفيذ المنصوص عليها قانونا، وفي حالة رفض الصلح وعدم التوصل لحل يرضي الطرفين يحرر محضر إمتناع الصلح، وتخضع القضية إلى إجراءات التحقيق المنصوص عليها في القانون⁽²⁾.

يتضح من صياغة المادة أن الصلح إجراء وجوبي على القاضي أن يقوم به ولا يتجاوز، إلا أن المشرع الجزائري في نص المادة 169 مكرر 3 لم يوضح كيفية الصلح وإجراءاته ومدى سلطة القاضي إتجاهه، إلا أنه يفهم من خلال نص المادة أنه يتم خلال 3 أشهر من تسجيل العريضة لدى كتابة الضبط ويتم في القضايا التي ترفع أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي في إنتظار تنصيب المحاكم الإدارية.

بالنظر إلى مدة الثلاثة أشهر التي حددها المشرع لإجراء الصلح يتضح أن عدد الجلسات يفوق الثلاثة ويعتبر غياب أحد الأطراف عن جلسة الصلح رفض له حسب نص المادة 3/169⁽³⁾. وهنا يحرر القاضي محضر بعدم الصلح أما إذا كان الغياب له ما يبرره، فإنه يتم إستدعاء الأطراف إلى جلسة أخرى، بشرط أن يبرر المتغيب غيابه بسبب مقبول، ويراعي في ذلك المدة المقررة قانونا لإجراء الصلح⁽⁴⁾.

(1) المواد 168، 169 مكرر 3 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري السابق.

(2) مقابلة مع رئيس المحكمة الإدارية، نوار عياش، بسكرة.

(3) يقابل نص المادة المذكورة أعلاه المواد 970، 971، 972، 973 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) رشيد خلوفي، القضاء الإداري، (تنظيم وإختصاص)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 110.

يترتب عن إجراء الصلح حسب المادة 169 السالف ذكرها إصدار القاضي لقرار إثباتي يوضح فيه إتفاق الأطراف على الصلح، مما يترتب عنه تنازلهم عن الدعوى المرفوعة، ويتصف هذا القرار بالصفة القضائية وفقا للمعيار العضوي⁽¹⁾. ويخضع عند التنفيذ للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، حيث يكتسي قرار الصلح حجية نسبية⁽²⁾. ولا يتعدى أثره إلى الغير⁽³⁾.

وفي حالة عدم الإتفاق يحرر محضر عدم الصلح وإستمرارية القضية لإجراءات التحقيق المنصوص عليها قانونا.

المطلب الثاني: اللجوء إلى الخبرة

القاعدة الأصلية أن اللجوء إلى الخبراء يعود للسلطة التقديرية للقاضي، فيجوز له أن يأمر بإجراء خبرة في أي مسألة فنية تعرض عليه للفصل فيها⁽⁴⁾. وحسب ظروف كل دعوى، فهناك دعاوى يجد القاضي في ملفها ما يساعده للفصل فيها دون اللجوء إلى الخبير، إذا كانت المسألة واضحة يفهمها دون حاجة لخبراء مختصين، وبالمقابل هناك دعاوى فنية متخصصة تحتاج لأشخاص ذوي خبرة، بحيث يستحيل على القاضي الفصل فيها دون الإستعانة بهم⁽⁵⁾.

(1) رشيد خلوفي، نفس المرجع، ص 116.

(2) بالرجوع لنص المادة 973 من القانون 09/08 نجد أنها أكدت على أنه إذا حصل صلح، يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضرا بذلك، ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف، ويكون هذا الأمر غير قابل لأي طعن، وبالتالي يكون لقرار الصلح حجية وصيغة تنفيذية بين الأطراف.

(3) وقد جاء في الكتاب الخامس من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الطرق البديلة لحل النزاعات منها: الصلح والوساطة والتحكيم، حيث جاز للخصوم التصالح تلقائيا أو بالسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة، ويثبت الصلح في المحضر الذي يعد سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط.

(4) المادة 43 من الأمر رقم 154-66 المؤرخ في 1966/1/8 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

(5) مقابلة مع رئيس المحكمة الإدارية، بسكرة.

ومثال ذلك النزاع المتعلق بالتعويض في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ففي هذه الحالة الأخيرة يجد القاضي نفسه مظطر إلى ندب خبير⁽¹⁾. قصد تكوين معرفة تقنية متخصصة حول موضوع النزاع بالإضافة إلى المعلومات التي يستقيها من دراسة ملف الدعوى⁽²⁾.

الفرع الأول: ندب الخبير وتحديد مهامه

لم يتضمن القانون 11/91 المنظم لعملية نزع الملكية ولا المرسوم التنفيذي 186/93، الطرق التي يلجأ إليها القاضي الإداري لتسوية النزاع المتعلق بتقدير التعويض مما يتوجب علينا العمل بأحكام قانون الإجراءات المدنية في هذا المجال.

لقد تضمنت المواد من 47 إلى 55 من قانون الإجراءات المدنية أحكام الخبرة في المواد المدنية والتي أوضحت في مجملها، أنه يمكن للقاضي وكذا طرفي النزاع بالإتفاق بينهما أن يلجؤا للخبرة، وذلك بتعيين خبير أو عدة خبراء مقيدين بالجدول على مستوى المجلس القضائي⁽³⁾. أو حتى من بين الخبراء غير المقيدين في هذا الجدول على أن يؤدوا اليمين أمام الجهة القضائية التي عينتهم⁽⁴⁾.

يكلف الخبير بإجراء الخبرة وإيداع تقرير بذلك في الأجل المحدد له في القرار الذي عينه، على أنه إذا تم تعيين أكثر من خبير، فيستوجب عليهم أن يقدموا عملهم في تقرير

(1) نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية، 2009، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 103.

(2) مولاي بغدادي ملياني، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلب، 1992، ص 47.

(3) والمحددة قانونا طبقا لنص المادتين 50 و 430 من قانون الإجراءات المدنية.

(4) أحكام الخبرة تضمنتها المواد من 125 إلى 145 من القانون 09/08 التي أعطت تعريف للخبرة، وكيفية تعيين الخبراء وأتعابهم، وكذا إستبدال ورد الخبراء وتنفيذ الخبرة...، والذي جعل من الخبير إطلاع القاضي على إشكالات التنفيذ التي تعترضه أثناء أداء مهامه حيث يمكن للقاضي أن يأمر الخصوم تحت طائلة الغرامة التهديدية بتقديم المستندات للخبير.

موحد، حتى وإن حدث وأن اختلفوا في آرائهم، على أن يعلل كل خبير رأيه في إطار نفس التقرير.

وإذا ما حدث مانع للخبير، لم يسمح له من إجراء الخبرة جاز للأطراف تقديم طلب إستبداله وذلك بموجب أمر على ذيل عريضة يصدره رئيس المجلس، يأمر فيه بإستبدال الخبير الأول بخبير آخر على أن يشتمل الأمر على هوية الخبير وموطنه ويتم تكليفه بنفس المهام المحددة في القرار التمهيدي.

تتمثل مهام الخبير في مجال منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عموماً فيما يلي:

- إستدعاء الأطراف وسماعهم.
- فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل النزاع.
- الإنتقال إلى عين المكان، وإعداد مخطط للأراضي المنزوعة، ومقارنتها بالقرارات الصادرة في هذا الشأن وتحديد الملاك وذكر هويتهم وصفة كل واحد بالنسبة للأرض.
- إعداد تقييم نقدي للأملاك المنزوعة بحسب السعر المعمول به، بتاريخ نزع الملكية.

الفرع الثاني: مباشرة الخبير لمهامه

حتى يتمكن الخبير من مباشرة مهامه المكلف بها، يتعين على الطرف المستعجل أن يقوم بتبليغه بالقرار الذي عينه وحدد له مهامه المكلف بها، وهذا بعد أن يودع لدى كتابة ضبط المجلس المبلغ المالي الذي يحدده القاضي الفاصل في النزاع كتسبيق عن مصاريف الخبرة.

يباشر الخبير مهامه بإتباع النقاط المحددة له من طرف القاضي الفاصل في الدعوى، ويمكن تلخيصها في مرحلتين أساسيتين.

أولاً: إستدعاء الأطراف وسماعهم

يتعين على الخبير تحت طائلة بطلان عمله⁽¹⁾ إستدعاء أطراف الخصومة قصد الإجتماع بهم ويكون ذلك بموجب رسالة مضمنة مع إشعار بالإستلام، وذلك قبل 5 أيام على الأقل من اليوم المحدد للإجتماع. على أن يتقلص هذا الأجل في حالة الإستعجال إلى جميع أطراف الدعوى⁽²⁾.

يقوم الخبير بالإستماع أولاً للمدعي والمتمثل في المالك المنزوع ملكيته والذي يعد في معظم الأحوال الطرف المستعجل في مثل هذه الدعاوى. وذلك بعد التثبت من هويته، وكذا تلقي منه الوثائق التي تدعم موقفه وتبرر طلباته والمتمثلة عادة في الوثائق المثبتة لحق المدعي أو المدعين على العقارات المنزوعة بالإضافة إلى القرار التمهيدي الذي يعين الخبير ويكلفه بإنجاز الخبرة ونفس الشيء يقوم به مع المدعي عليه أو المدعي عليهم الذين يمكنون الخبير من جميع الوثائق المتعلقة بسير إجراءات عملية نزع الملكية حول المشروع المزمع إنجازه.

ثم يشرع الخبير في دراسة كل الوثائق المقدمة إليه من الطرفين وذلك بغرض تكوين فكرة أولية عن موضوع النزاع وما سيساعده على إعطاء إجابات دقيقة وواضحة للمهام التي كلف بها⁽³⁾.

ثانياً: إنتقال الخبير للمعاينة

(1) مولاي بغدادي ملياني، مرجع سابق، ص 11، 12.

(2) أنظر المادة 53 من قانون الإجراءات المدنية.

(3) براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 73.

لكون تقييم التعويض عن نزع الملكية يركز بصفة أساسية على معاينة العقارات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها للوقوف على عوامل تقييمها، يتوجب على الخبير الانتقال إلى موقع الأراضي المراد نزع ملكيتها، وذلك بغرض القيام بمجمل الأعمال التقنية الضرورية لتقدير التعويض.

أول إجراء يقوم به الخبير هو تحديد موقع العقار وحدوده والملاك المجاورين له ووصف العقار وذكر محتوياته أو مشتملاته، ثم يشرع في الأعمال التقنية والتي تتحدد تبعاً لطبيعة النزاع، فإن كانت المنازعة حول مساحة العقار المنزوع ملكيته يجري الخبير مسحا طبوغرافيا لذلك العقار وذلك لمعرفة مساحته ومساحة الجزء المنزوع بدقة.

وكذلك ذكر مشتملاته، ومن ثم القيام بإنجاز مخطط للموقع الذي سينجز فيه المشروع وتبيان العقارات المعنية بالنزع وتحديد العقار القائم حوله النزاع وهذا من أجل إجراء مقارنة بالمخطط الذي أعدته الإدارة⁽¹⁾.

بعد إنهاء الخبير لمهامه المسندة إليه، يعد تقريراً بذلك يدون فيه جميع الإجراءات والأعمال التي قام بها ويضمنه كل التوضيحات الضرورية التي تفيد القاضي وتسهل له عملية الفصل في القضية، ويودع هذا التقرير لدى أمانة الضبط على مستوى المجلس القضائي ويبلغ الأطراف بأنه أنجز مهمته ورفع تقريره للقاضي الذي عينه.

الفرع الثالث: سلطة القاضي إتجاه الخبرة

طبقاً لنص المادة 54⁽²⁾ من قانون الإجراءات المدنية فالقاضي غير ملزم برأي الخبير، بمعنى أن القاضي يتمتع بسلطة تقديرية واسعة تجاه الخبرة التي يعدها الخبير.

(1) براحلية زوبير، مرجع سابق، ص 74.

(2) يقابل نص المادة 54 من قانون الإجراءات المدنية المادة 144 من القانون 09/08 سالف الذكر وهما لا يتعارضان في محتواه، ما عدا أنه إذا تم إستبعاد الخبرة من طرف القاضي عليه بتسبب ذلك.

فإذا رأى أن الخبير أنجز مهمته على أكمل وجه وتوصل إلى نتائج معقولة وأقام خبرته على قواعد صحيحة، فلا مجال أن يصادق عليها ويحكم بالتعويض المقدر فيها أو على الأقل يصادق عليها جزئياً، أما إذا لم يقتنع القاضي بما ورد في الخبرة على أساس أنه أي خبير لم يلم بجميع جوانب الخبرة المكلف بها أو أن التقييم الذي توصل إليه يفتقد إلى الموضوعية، فله أن يرفض تقرير الخبرة ويعين خبير آخر لإنجاز خبرة أخرى. وهذا ما جاء في قرار مجلس الدولة في النزاع القائم بين المؤسسة الوطنية للرخام. وحدة مقلع- ضد (م. خ) والذي جاء فيه: «حيث يستفاد من دراسة الملف أو الخبرة المنجزة من طرف الخبير (ل. ج) والمصادق عليها من طرف القاضي الدرجة الأولى غير كافية ومتناقضة للأسباب التالية:

- أن هذه الخبرة أنجزت في غياب الطرف الأساسي ألا وهي المؤسسة الوطنية والتي كانت في عطلة سنوية، وإستدعيت مرة واحدة، وكان على الخبير إعادة إستدعائها لما فيها من فائدة.
- أنه لم يثبت من الخبرة أن الخبير تنتقل إلى عين المكان بل يستفاد من الخبرة أن الأطراف قد أستدعيت إلى مقر البلدية.
- أنه يقول في تقريره بأنه لا وجود لقرار نزع الملكية فيما يخص الأراضي، إلا أن هناك عدة قرارات.
- أنه لم يناقش القرارات الصادرة وفي حضور كل الأطراف لمقارنتها مع الأراضي الخاصة بها.
- أن القرار قد صدر ضد المؤسسة والولاية بالتضامن في دفع التعويض بينما المؤسسة التي إستفاد بالأراضي، فيكون التعويض عليها بأن الولاية مسؤولة

على القرار في حدود شرعيته حيث نظرا للأسباب المذكورة يتعين إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإجراء خبرة أخرى مع حفظ المصاريف»⁽¹⁾.

وتبقى السلطة التقديرية بيد القاضي للفصل في النزاع القائم وتقدير التعويض المناسب، سواء إستجاب لإجراءات الخبرة أو رفضها، لأن هذا يعد من الضمانات الأساسية المقررة للأفراد في مواجهة الإدارة.

المطلب الثالث: الإنتقال للمعاينة

الإنتقال إلى المعاينة هو دليل إثبات يسمح للقاضي بالتعرف شخصيا على النزاع المثار أمامه حيث يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو يطلب من الخصوم القيام بإجراء معاينة أو الإنتقال إلى عين المكان إن رأى ضرورة لذلك. ويمكن أن ينتقل إلى المعاينة القاضي المقرر إذا نص الأمر أو الحكم على أن ينتقل جميع أعضاء هيئة تشكيلة الحكم. وإذا صدر قرار بالإنتقال إلى المعاينة من التشكيلة المنعقدة في غرفة منشورة أو من العضو المقرر يحدد خلال الجلسة يوم وساعة الإنتقال ويجري تبليغ الخصوم لحضور العمليات⁽²⁾، كما أنه يحق للقاضي الإستعانة بذوي الخبرة إذا كانت طبيعة الإنتقال تتطلب معارف تقنية⁽³⁾.

إذا لم يحضر أحد الخصوم ولم يعينوا عنهم أحد في الجلسة العلنية التي صدر فيها القرار فيجري تبليغهم بقرار المعاينة مع بيان يوم وساعة إجرائها. وفي جميع الحالات يقوم

(1) القرار رقم 186808 المؤرخ في 2000/4/1، بين المؤسسة الوطنية للرخام، وحدة مقلع ضد (م، خ)، مجلس الدولة.

(2) حسين فريجة، شرح المنازعات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 20.

(3) تنص المادة 197 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: « إذا تطلب موضوع الإنتقال معارف تقنية، يجوز للقاضي أن يأمر في نفس الحكم بتعيين من يختاره من التقنيين لمساعدته.»

الكاتب بتحرير محضر معاينة⁽¹⁾ والانتقال إلى المعاينة يلجأ إليه القاضي عندما يرى بأنه ليس من الضروري الأمر بإجراء خبرة أو أن تقارير الخبرة لا توفر المعلومات الكافية والضرورية.

الفرع الأول: الأمر بالانتقال للمعاينة:

تستوجب المواد 121، 123، 125 من قانون الإجراءات المدنية أن يتم الأمر بالانتقال للمعاينة في شكل قرار تحضيري مكتوب وهذا بغرض السماح لأطراف الدعوى الإطلاع عليه.

فطبقاً لهذا يقوم القاضي بتحديد يوم وساعة إنتقاله بموجب قرار مكتوب ويسعى الطرف المستعجل لتنفيذه وهذا بأن يطلب من أمين الضبط تبليغه الأطراف الأخرى.

الفرع الثاني: إجراء المعاينة

تقوم الهيئة القضائية ككل أو القاضي المنتدب للقيام بالمعاينة في اليوم والساعة المحددين في القرار على أنه يجوز للنياحة العامة أن تحضر في المعاينة عملاً بنص المادة 122 من قانون الإجراءات المدنية وبحضور الكاتب.

وللهيئة القضائية التي إنتقلت إلى المعاينة أن تستمع لأي شاهد وذلك بعد تحليفة اليمين، وتكون دعوة الشهود إما من القاضي من تلقاء نفسه إذا رأى لزوماً لذلك أو بطلب من أحد الخصوم وللقاضي إتخاذ كافة الإجراءات لإحضار الشهود⁽²⁾.

أمافي التشريع الفرنسي فقاضي نزع الملكية بعد تحديد تاريخ إنتقاله، والذي لا يجوز أن يتجاوز مدة شهرين من تاريخ إخطاره بالدعوى ينتقل وذلك بحضور أطراف الدعوى

(1) تنص المادة 149 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: « يحزر محضر الإنتقال إلى الأماكن يوقعه القاضي وأمين الضبط ويودع ضمن الأصول بأمانة الضبط، يمكن للخصوم الحصول على نسخ من هذا المحضر.»
(2) طبقاً للمادة 58 من قانون الإجراءات المدنية.

وكذا المدير الولائي للأملاك الدولة وإستثنائيا موثق أو شخص ذو خبرة، وذلك في حالة وجود صعوبات تقنية. لكن لا يمكن للقاضي إختيار خبير.

ولم يحدد المشرع المرحلة التالية على الإنتقال للمعاينة عكس الأمر 48/76⁽¹⁾ الذي جاء في مادته 16 أن المستشار المنتدب وعلى أثر إنتقاله يقوم بالإستماع في جلسة علنية إلى ممثل الإدارة وكذا إلى من نزعت ملكيته وذلك قصد تقديم شروحات على العناصر الواردة في المذكرة التي قدموها له.

وكذلك يقوم بالإستماع إلى ممثل مصلحة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وفي حال الوصول إلى إتفاق الأطراف أثناء هذه الجلسة، يتم إثبات هذا الإتفاق بموجب قرار قضائي، أما إذا حصل العكس ولم يتفق الأطراف يقوم القاضي بالفصل في النزاع بموجب قرار مسبب، بناء على مذكرات ودفوع الأطراف، يتضمن التعويضات المترتبة عن نزع الملكية.

وهو الأمر الساري في التشريع الفرنسي الذي يقرر بأنه في حالة ما إذا لم يتفق أطراف الدعوى خلال مدة 8 أيام من الإنتقال للمعاينة، يصدر القاضي قرارا مسببا يقدر فيه التعويض⁽²⁾.

(1) الأمر 48/76 المتعلق بنزع الملكية الملغى.

(2) براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 79.

الخاتمة

إن تغير دور وظيفة الدولة من حارسة توفر الأمن والسكينة لأفرادها، إلى متدخلة في الحياة الإجتماعية والإقتصادية تسعى لتوفير الغذاء، الملابس، النظافة، بالتالي تحتاج لإنشاء مرافق عمومية تؤدي هذا الدور

فقد تكون الأملاك والعقارات التي بحوزتها لا تفي بالغرض أو غير مناسبة لإقامة أنشطتها عليها، بالتالي دفع بها الوضع لإيجاد أراضي شاغرة تقيم عليها مرافقها لتقديم الخدمات لمواطنيها، و سواء تم نزع هذه الأملاك بإرادة الأطراف، أو جبرا عنهم بغية النهوض بالمصالح العام. لقاء تعويض ينصف الأطراف المتضررة، لكي لا تتعارض المصالح الشخصية مع المصالح العامة ويكون كل منهما مكمل للآخر.

غير أنه إذا تم الإعتداء على حق الملكية دون وجه حق، أو خرق قاعدة من قواعد المشروعية، بحيث لم يتلقى الأفراد العدل والإنصاف المنصوص عليهما دستورا وقانونا أقر المشرع في هذه الحالة ضمانات وحقوق للملاك الخواص، تقيهم من ظلم وتعسف الإدارة وذلك بأن كفل لهم ضمانة اللجوء إلى القضاء الإداري المختص وعرض الدعوى أمامه بغية تحقيق العدالة والإنصاف المسلوبين منه.

والذي يلعب بدوره مهمة التحري والمعاينة لإكتشاف الحقيقة بما له من خبرة، أو عن طريق الإستعانة بخبراء، لنصرة المظلوم وإصدار قرارات ملزمة تنفذ فور صدورها.

- النتائج:

من خلال دراستنا لموضوع أحكام التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية يتضح لنا أن المشرع الجزائري حقق نوع من الموازنة بين حق الإدارة الإستثنائي القاضي بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، وحق المالك في تقاضي التعويض المناسب لقاء ما تعرض له من ضرر وأذى، حيث ضمن هذا الحق بمقتضى نصوص دستورية وأخرى قانونية تتناول قواعد وأحكام دفع التعويض وأشكاله، والضمانات المقررة لحمايته. والتي من بينها:

- الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والذي يحدد حالات التعويض العيني.

- القانون 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية والذي يتضمن الإجراءات التي تتبعها الإدارة أثناء قيامها بعملية النزع، ويقر بحق الأفراد في الطعن في القرارات التي تصدرها الإدارة بشأن نزع الملكية، باستثناء القرارات التحضيرية المتعلقة بفتح التحقيق المسبق، وقرار تعيين المحافظ المحقق لكونها لم تمس بالحقوق الفردية أما فيما يتعلق بجانب التعويض فقد كفل القانون مبدأ التعويض المنصف والعادل تحقيقاً للمبدأ الدستوري الذي ينادي بحماية الملكية الخاصة من أشكال الإعتداء.

لكن ما يلاحظ على هذا القانون أنه لم يضبط الإجراءات الواجب إتباعها لتسوية النزاعات المتعلقة بالتعويض بشكل واضح، وإنما اكتفى بالإشارة إليها فقط على سبيل المثال لا الحصر، كما أنه لم يتناول كيفية التسوية الإدارية للنزاع في حالة عدم حصول اتفاق ودي أو حل يرضي الطرفين حول تقدير مبلغ التعويض.

ولم يحدد الشروط التي تضبط عملية تقييم التعويض حيث ترك ذلك لإدارة الأملاك الوطنية تتصرف بمعرفتها، وهذا قد يكون فيه تناقض مع السعر الحقيقي المتداول في السوق العقارية.

-الإقتراحات:

لضمان حقوق الأفراد في التعويض المنصف والعادل نظير نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتطلب الأمر ما يلي:

- تعديل نص المادة الأولى من قانون نزع الملكية 11/91 لتواكب التغير الطارئ في نص المادة 22 من التعديل الدستوري 2016.

- تكوين قضاة متخصصين في المجال العقاري ليكونوا أكثر خبرة ودراية بموضوع النزاع وكيفية حله، لتقليل اللجوء للخبرة القضائية.

- تمديد آجال الطعن في الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية.
- إعطاء مفهوم دقيق وواضح للمنفعة العمومية وإبراز الحالات التي تشكل المنفعة من عدمها حتى لا يكون هناك تعسف من طرف الإدارة في التستر وراء مصطلح المنفعة العمومية.
- تكوين هيئات إستشارية متخصصة تنظر في القرارات الصادرة عن الوالي والمتعلقة بنزع الملكية، لحل النزاع على المستوى الإداري بدل التوجه للقضاء مباشرة.
- ضبط طرق تقييم التعويض بنصوص قانونية تواكب السعر الحقيقي المتداول في السوق العقارية، وإخضاع الأعوان المقيمين لتكوين خاص يؤهلهم ذلك.

الملاحق

ملحق رقم (1):



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

الجزائر، في 20 AVR. 2014

رقم 03523 م/م ع أو/م د. 2

المدير العام للأموال الوطنية
إلى

السيدة و السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية - تقييم الأملاك و الحقوق العقارية.

يشرفني أن أذكركم أنه وفقا للدستور والقانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و النصوص اللاحقة فإن التعويض يجب أن يكون، في هذا المجال، عادل ومنصف.

وبعبارة أخرى، يجب أن يصبح المنزوع منه الملكية من خلال التعويض في حالة مماثلة، أي يمنح له إمكانية إكتساب، على مستوى السوق الحر، أملاك و حقوق مماثلة لتلك التي كانت تابعة له و أصبحت محل لنزع الملكية.

غير أنه و بالرغم من الجهود المبذولة سواء من حيث التأطير أو من حيث التنفيذ، لقد لوحظ و لأسباب مختلفة إستمرار وجود نقائص و تناقضات تعيق إطلاق و إنجاز مشاريع تنموية هامة (طرق سريعة، سدود، مؤسسات تربية، مراكز صحية، إلخ...).

بالفعل، فإنه غالبا ما تكون مبالغ التعويض التي تحددها مصالحم محل إحتجاج ينجر عنه تأخير في تنفيذ عمليات نزع الملكية والتي يمكن أن تكون عواقبها مضررة بالإقتصاد الوطني.

و هذا ما هو الحال، على سبيل المثال في ولاية بجاية، حيث لفت إنتباه المصلحة المركزية بأنه في إطار إنجاز الطريق السريع الذي سوف يربط مدينة بجاية بالطريق السيار شرق- غرب، تعاني أشغال تحديد مبالغ التعويض في إطار نزع الملكية من صعوبات تقنية متعلقة بكيفيات تقييم الأراضي المقام عليها مباني و الواقعة في المناطق الغير القابلة للتعمير.

في هذا الصدد و من أجل وضع حد لهذه القيود و توحيد كيفيات و إجراءات تحديد التعويض و ضمان تعويض منصف يأخذ بعين الاعتبار خصوصية بلدنا (تمركز السكان و المباني في المناطق الغير القابلة للتعمير)، بدى من الضروري عندما يتعلق الأمر بأملك كائنة في المناطق الغير القابلة للتعمير - الأملك التي تقع في المناطق الحضرية لا تشكل، من حيث المبدأ، أي إشكال و يتم تقييمها على أساس أرض صالحة للبناء - التكيف مع الوضع السائد في الميدان وبالتالي، التصرف على النحو المبين أدناه :

1. عندما تخص عملية نزع الملكية قطعة أرض عارية تماما (عدم وجود أي بناية):

يتم تقييم قطعة الأرض المعنية فلاحية أو ذات طابع فلاحى أو ذات طبيعة صخرية على أساس أرض فلاحية و بالهكتار الواحد مع الأخذ بعين الاعتبار إحتمالا الإستثمارات المنجزة (المحاصيل و التجهيزات، الخ ...).

2. عندما تخص عملية نزع المكية جزء عاري من قطعة أرض (عدم وجود أي بناية) :

بسبب موقعها خارج منطقة قابلة للتعمير، ينبغي تقييم قطعة الأرض المعنية سواء كانت فلاحية أو ذات وجهة فلاحية أو صخرية، على أساس أرض فلاحية و بالهكتار الواحد.

3. عندما تخص عملية نزع المكية أرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية أو صخرية و المنجز على سطحها مباني ذات استعمال مختلف (بنايات سكنية ومباني لغرض الإستغلال) :

* مباني ذات طابع سكني :

عند تقييم القطعة الأرضية يجب أن يؤخذ بعين الإعتبار مساحة وعاء البناية ذات الطابع السكني (المساحة المبنية على الأرض) و يضاف إليها مساحة وعاء التوابع المختلفة (فناء، مرآب، الخ ...).

وفقا لقواعد معتد بها و التي تم العمل بها لا سيما في إطار الإحتياجات العقارية للبلديات و هذا من خلال الأخذ بعين إلتبار إحتياجات التوابع الغير المبنية، فإنه يجب أن تتناسب المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية المراد تقييمها ضعفين و نصف (2,5) المساحة الإجمالية لوعاء المباني المنجزة.

*** مباني لغرض الإستغلال :**

يتعين عند تقييم قطعة الأرض الأخذ بعين الإعتبار مساحة وعاء المباني فقط.

*** مباني ذات إستعمال مختلط (سكنات و بنايات أخرى) :**

عند تحديد قيمة تعويض القطعة الأرضية التابعة، ينبغي الأخذ بعين الإعتبار مساحة وعاء البناية (المساحة المبنية على الأرض) و يضاف إليها مساحة الأرضية العارية (توابع غير مبنية) تمثل ضعف و نصف (1,5) مساحة المسكن.

مثال : لنفترض أن الأمر يتعلق ببناية تتكون من طابق أرضي يستعمل كمستودع ذات مساحة تقدر بـ 1.000 م² و طابق علوي مساحته 200 م². في هذه الحالة، فإن مساحة قطعة الأرض المراد تقييمها تحدد كما يلي :

- مساحة وعاء المبني (emprise au sol) : 1.000 م².
- حساب الملحق الغير المبني : كون أن مساحة المسكن المبنية مدمجة في الوعاء (200 م²), يتعين الأخذ بمعامل 1,5 عوض 2,5 أي : $200 \times 1,5 = 300$ م².

و بالتالي، فإن مساحة الأرض التي ينبغي أخذها بعين الإعتبار تقدر بـ 1.300 م² (1.300 م² + 300 م²) و يتم تقييمها بالمتر المربع الواحد.

في الحالات الثلاث (وجود مباني سكنية و مباني لغرض الإستغلال و مباني ذات إستعمال مختلط)، يتم تقييم قطعة الأرض بالمتر المربع الواحد حسب مستوى الأسعار الملاحظ في المنطقة.

4. عندما تخص عملية نزع الملكية عدد من المباني التي تشكل تجمع (قرية و مكان مسمى):

إن عملية نزع الملكية تمس، في عدة حالات، أملاك عقارية متواجدة في قطاعات غير قابلة للتعمير و لكن تشكل تجمعات سكنية و حتى قرى.

تتمثل الأملاك المعنية في محلات ذات إستعمال سكني و تجاري محل رخص بناء و سجلات تجارية في بعض الأحيان.

كذلك و بالرغم من تواجدها خارج المناطق القابلة للتعمير، فإن هذه الأملاك تؤدي نفس الوظائف التي تؤديها الأملاك المماثلة و الواقعة في المناطق القابلة للتعمير وبالتالي، يجب أن تكون طريقة التقييم المطبقة مماثلة، غير أنه ينبغي تخصيص لكل فئة من هذه الأملاك قيمة تعكس أهميتها على مستوى السوق العقارية المحلية.

و عليه، يتعين تقييم هذه الفئة من الأراضي كأراضي صالحة للبناء و بالمتري المربع الواحد، مع الأخذ بعين إعتبار مساحة الأرض التي شيدت فوق سطحها المباني بما في ذلك مساحات الملحقات و التوابع (فناء، مرآب، مستودع ، حظيرة للمواشي، الخ ...) بدون أن تفوق المساحة الإجمالية ضعفين و نصف (2,5) مساحة وعاء المباني.

و يبقى معلوما أنه في الحالات المذكورة أعلاه و بخصوص المساحات الغير المبنية المفروض تحديد تعويضها (أراضي فلاحية، ذات وجهة فلاحية أو صخرية)، ينبغي أن يتم تقييمها على أساس قيمتها العادلة و بالهكتار الواحد مع الأخذ بعين الإعتبار الإستثمارات المنجزة (بئر، مخزن للمياه، محاصيل زراعة مختلفة، زراعة الشجر، الكروم، الخ ...).

علاوة عن ذلك و في نفس السياق، ينبغي الإشارة لكم أنه غالبا ما تكون المصلحة المركزية مطالبية بالتدخل، كما سبق ذكره أعلاه، بشأن مستوى مبالغ التعويض المحددة من قبل مصالحكم و التي لا تعكس حقيقة الأسواق العقارية المحلية.

بالفعل، لقد لوحظ أن العديد من مديريات أملاك الدولة الولائية تقوم بتحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية بالإعتماد، فقط و تلقائيا، على دراسات السوق العقارية المعدة من طرف مصالحها و كذا المعلومات الناتجة عن المعاملات محل تسجيل على مستوى مصالح الضرائب و التي تعتبرها كالمعيار الوحيد لعملية التقييم الموضوع تحت تصرفها.

في هذا الصدد، تجدر الإشارة أن من خلال فحص نتائج دراسات السوق المعدة كل سداسي و المرسلة إلى الإدارة المركزية تبين لا سيما بعدها عن حقيقة أسعار السوق العقارية المحلية.

عليه، يبدو من الضروري، مرة أخرى، أن أدعوكم للإعتماد، عند كل عملية تقييم، على أسس مقارنة موثوق بها والتي لا يمكن الطعن فيها (نتائج عمليات المزاد العلني، معاملات أجريت من قبل مصالح و هيأت عمومية، معلومات مؤكدة ناتجة عن تحريات مدققة لدى محترفي العقار بما فيها تلك المستقاة من ما يروى و يقال).

أخيراً، أطلب منكم ضمان النشر الواسع لهذه المذكرة والسهر شخصياً على أن تكون التقييمات المعدة في إطار عمليات نزع الملكية :

- عادلة و منصفة كما نصت عليه المادة 20 من الدستور قصد تمكين المنزوع منه الملكية إعادة إقامته في نفس الظروف التي كان عليها من قبل،

- محل دفاع مدعم بحجج موثوقة وموضوعية والتي يجب أن تدون في تقرير التقييم، في حالة طعن قضائي مودع من قبل المنزوع منه الملكية.

أرجو منكم العمل بما سبق.

نسخة يشرفني إرسالها للسيدة و السادة الولاية
(كل الولايات) راجيا منهم إدخال إدارة أملاك الدولة
قصد الدفاع عن عملية التقييم في كل نزاع من هذا
النوع أمام المحاكم.

المدير العام للأمن الوطني

إمضاء: محمد حيمور



ملحق رقم (2):

نزح ملكيه - الجهة القضائية
المختصة - التعويض

المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية
المرسومان 215-94 و 257-80

الاختصاص النوعي للغرفة الإدارية بالمجلس
مادام النزاع الحالي يتعلق بالتعويض عن
عقار محل نزح الملكية لأجل المنفعة العامة،
فان مسؤولية الدولة قائمة، ويدخل بطبيعته
ضمن منازعات القضاء الكامل خلافا لما
أثاره وزير السكن من ان الاختصاص يرجع
لمجلس الدولة.

الجهة الإدارية الملزمة بدفع التعويض عن
نزح الملكية

ان القانون 09-90 والمرسوم 215-94 قد
نصا على تعيين الوالي كممثل للدولة على
مستوى الجماعات الإقليمية وبالنتيجة يكون
هو الأمر بصرف الغلاف المالي المخصص
لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر القرار
الإداري المستفيد من عملية نزح الملكية أو
وجدت منازعة جديدة بخصوص هذه الصفة
كما ان المرسوم 257-80 اسند للوالي
حساب نفقات الدولة لاسكان منكوبي زلزال
الشلف واعطاه صفة الأمر بالصرف الثانوي.

ميس سويح

الغرف المجتمعة

ملف رقم: 008247

جلسة: 2003/07/22

قضية:

وزير السكن

ضد:

ورثة ح

13

لكيفية تسيير الحساب الخاص المذكور يتعين على الوالي اقتطاع مبلغ التعويض المستحق للفريق حلّمي المنزوعة ملكيتهم من هذا الحساب،
حيث وبالنتيجة فإن الوجه الثاني المثار من طرف المستأنف السيد وزير السكن مؤسس ويتعين بالتالي الاستجابة لطلبه المتعلق بإخراجه من الخصام.

لهذه الأسباب

إن مجلس الدولة - الغرف المجتمعة -

يقضي مجلس الدولة غيابيا في حق المستأنف عليه والي ولاية الشلف وحضوريا بالنسبة لباقي الأطراف :

في الشكـل :

- بالقول ان الدفع بعدم الاختصاص غير مؤسس

- بالقول ان عريضة الاستئناف مقبولة شكلا.

في الموضوع :

1/- بتأييد القرار المستأنف مبدئيا وتعديلا له الأمر بإخراج وزير السكن من الخصام والحكم على الدولة الممثلة في والي ولاية الشلف بدفع مبلغ 23.000.000,00 دج (ثلاثة وعشرون مليون دينار جزائري) للمستأنف عليهم ورثة ~~المرجع~~ .

2/- بوضع المصاريف القضائية على عاتق الخزينة العامة

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثاني والعشرون من شهر جويلية من سنة ألفين وثلاثة من قبل مجلس الدولة المتركب من السادة /

رئيسة مجلس الدولة

أبركان فريدة

مستشارة دولة مقررة

كريبي زوييدة

99

قائمة المصادر و المراجع

المصادر:

1-التشريع الأساسي:

- دستور 1989/02/23.

- التعديل الدستوري 1996.

- التعديل الدستوري 2016.

2-التشريع العضوي :

و - القانون العضوي رقم 01/98 يحدد إختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله.

- القانون العضوي رقم 02/98 يتعلق بالمحاكم الإدارية.

3- الأوامر:

- الأمر رقم 66/154 يتضمن قانون إجراءات المدنية الملغي بموجب القانون 09/08 .

- الأمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني الجزائري.

- الأمر رقم 48/76 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الملغي بموجب القانون 11/91.

4-التشريع العادي:

-القانون رقم 25/90 يتعلق بالتوجيه العقاري.

-القانون رقم 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

-القانون رقم 30/90 يتعلق بالأملاك الوطنية.

-القانون رقم 11/91 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

-القانون رقم 21/04 يتضمن قانون المالية لسنة 2005.

-القانون رقم 01/02 يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات.

-القانون رقم 09/08 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

5-النصوص التنظيمية:

- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 11/91
- المرسوم التنفيذي رقم 202/08 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93
- التعليم الوزارية رقم 6016 المؤرخة في 25/11/2001 المتضمنة تحديد قيمة
- حق الانتفاع وقيمة ملكية الرقبة للأراضي التابعة للقطاع العام والمستعملة
- كأراضي فلاحية مدمجة في إطار النسيج العمراني.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 43/7 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنية التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي.

6-الإجتهادات القضائية:

- القرار رقم 20642 الصادر بتاريخ 1981 عن المجلة القضائية العدد الأول،1990
- لقرار رقم 71/27 المؤرخ في 1990/04/07 الصادر عن المحكمة العليا .
- القرار رقم 65910 المؤرخ في 1990/05/05 قضية (ق ع) ضد (ر ب ب والي ولاية البويرة و من معه) ،الصادر عن المجلة القضائية ،العدد03، 1993.
- القرار رقم 186808 المؤرخ في 2000/04/01 بين المؤسسة الوطنية للرخام وحدة مقلع ضد (م،خ) الصادر عن مجلس الدولة .
- القرار رقم 186768 المؤرخ في 2000/07/17 بحق الدعوى القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية (سيدي عباس) ضد (ورثة ب) الصادر عن مجلس الدولة.
- القرار رقم6222 المؤرخ في 2003/04/15، قضية ورثة (ق ع) ضد ولاية تيزي وزو الصادر عن مجلة مجلس الدولة، العدد4، 2003.
- القرار رقم 008247 المؤرخ في 2003/07/22 بحق الدعوى القائمة بين وزير السكن ضد (ورثة ح) الصادر عن مجلس الدولة.
- القرار رقم 54338 المؤرخ في 2007/07/27 الصادر عن مجلس الدولة ،العدد 9، 2009
- القرار رقم 1896 المؤرخ في 2008/10/15 الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس الجزائر.

ثانيا :المراجع.

1-المؤلفات:

- إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 1986.
- أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث دون سنة طبع.
- حسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء 4 دار هومة، الجزائر، طبع سنة 2012.
- حسين فريجة، شرح المنازعات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2011.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، طبع سنة 2015.
- رشيد خلوفي، القضاء الإداري (تنظيم واختصاص)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبع سنة 2002.
- سائح سنقوفة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جزء 1، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، دون سنة طبع.
- سعيد بو علي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، طبع سنة 2014.
- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة دار الفكر العربي ، سنة 1975.
- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003.
- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في اطار نزع الملكية دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، سنة 2012.
- عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية مصر، 1992.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية المجلد 08، دار إحياء التراث العربي، سنة 1967.
- عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة، دراسة مقارنة، ديوان

- عمار بوضياف، المنازعات الإدارية، ج2، جسور للنشر والتوزيع، طبع سنة 2013.
- عمار بوضياف، المنازعات الإدارية، جزء1، دار جسور للنشر والتوزيع، طبع سنة 2013.
- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2010
- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية سنة 2008
- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر، طبعة أولى سنة 2008.
- محمد الحبيب الطيب، الإجراءات العقارية، التعويض الإستحقاق في القانون الوضعي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، دون سنة طبع،
- مولاي بغدادي ملياني، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلب طبع سنة 1992.
- نصر الدين هونوي، نعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية 2009.
- وحيد رأفت، رقابة القضاء لأعمال الدولة، رقابة التضمين، الطبعة الثانية 1942.

2- الرسائل

- براحلية زويبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2008.
- حكيمة عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية في إطار نزاعها للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2009.

- عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، سنة 1988.
- عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2006.
- فتيحة جباري، ضمانات حماية الأملاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر بسكرة 2007.
- ماجدة شهناز بودوح، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة سنة 2004.
- محمد بوذريعات، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن رسالة ماجستير، معهد الحقوق الجامعية، الجزائر، سنة 2002.
- محمد زعداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، سنة 1998

3- المقالات

- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد 3
- احمد رحماني مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد الرابع، عدد 2، 1994، الجزائر.
- مجلة المنتدى القانوني، دورية تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، أفريل 2009.
- مجلة نشرة أملاك الدولة، و الحفظ العقاري ، المديرية العامة ،لأملاك الوطنية ،وزارة المالية رقم 03.
- محمد بوذريعات، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وألوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد 3.

4- المقابلات والندوات

- مقابلة شخصية مع السيد رئيس المحكمة الإدارية، نوار عياش، حول منازعات نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، بتاريخ 2017/03/06، بسكرة.

- ندوة علمية حول منازعات املاك الدولة، ملقاة على طلبة السنة الثانية ماستر بتاريخ 2016/12/11 من طرف مدير أملاك الدولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

5- الكتب بالفرنسية

- andre délauba dera et y ves gaudamet : traité de droit administratif, tome 2 administratif des bien 11^{eme} edition, I g dj 2002
- daniel champigny : lexpropriation et la rénovation unbiane, libraire generale de droit de la jurisprudence I g dj, paris, 1968.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
أ-هـ	مقدمة:
المبحث التمهيدي: اجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية بوجه عام	
09	المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية و المنفعة العمومية
09	الفرع الأول: تعريف نزع الملكية
09	اولا: التعريف الفقهي
10	ثانيا التعريف القانوني
10	الفرع الثاني: المقصود بالمنفعة العمومية
11	الفرع الثالث: خصائص نزع الملكية
11	اولا: انها طريقة استثنائية
12	ثانيا: انها طريقة جبرية
12	ثالثا: قصد تحقيق منفعة عامة
13	رابعا: مقابل تعويض مسبق و عادل و منصف
13	المطلب الثاني: تحديد الاملاك و الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها
14	الفرع الاول: العقارات
15	الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية
17	الفرع الثالث: اجراء التحقيق
19	المطلب الثالث: تحديد هوية الملاك و اصحاب الحقوق العينية العقارية
20	الفرع الاول: الملاك الحائزين على سندات الملكية
20	الفرع الثاني: الملاك الذين لا يحوزون سندات الملكية
22	المطلب الرابع: السسلطات المختصة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

22	الفرع الأول: الجهات التي تملك حق اصدار تصرف نزع الملكية
24	الفرع الثاني: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية
25	الفرع الثالث: المستفيد من نزع الملكية
الفصل الأول: اجراءات و شروط التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية	
30	المبحث الأول: أحكام التعويض
30	المطلب الأول: شروط الضرر القابل للتعويض
31	الفرع الأول: الضرر المادي
32	الفرع الثاني: الضرر المباشر
33	الفرع الثالث: الضرر المؤكد
34	المطلب الثاني: خصائص التعويض
35	الفرع الأول: التعويض القبلي
37	الفرع الثاني: التعويض العادل و المنصف
38	المطلب الثالث: اشكال التعويض
38	الفرع الأول: الدفع النقدي للتعويض
41	الفرع الثاني: الدفع العيني للتعويض
42	الفرع الثالث: شروط التعويض العيني
43	الفرع الرابع: حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي
44	أولاً: الحالة الاولى: اعادة اسكان مستأجري او شاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها
44	ثانياً: الحالة الثانية: عرض محلات معادلة على التجار و الصناعيين المطرودين من محلاتهم

45	المبحث الثاني: قواعد تقدير التعويض
46	المطلب الاول: طبيعة و مشتملات العقار
47	الفرع الأول: العوامل الفيزيائية
48	الفرع الثاني: العوامل الإقتصادية
49	الفرع الثالث: العوامل القانونية
49	المطلب الثاني: الاستعمال الفعلي للأملاك
50	الفرع الاول: تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للاملاك
51	الفرع الثاني: تاريخ تحديد الاستعمال الفعلي
52	الفرع الثالث: التحسينات المدخلة على الاملاك
52	أولاً: التحسينات التي يدخلها اصحاب الملك على املاكهم
53	ثانياً: التحسينات التي تجريها الادارة في حالة الإستلاء المؤقت
53	المطلب الثالث: تقنيات تقييم التعويض
55	الفرع الأول: تقييم الأراضي المعدة للبناء
55	اولاً: طريقة المقارنة حسب متوسط سعر المتر المربع
55	ثانياً: طريقة التقييم حسب المناطق
56	الفرع الثاني: تقييم العقارات المبنية
56	اولاً: طريقة المقارنة
56	ثانياً: طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد
57	ثالثاً: التقييم بحسب الدخل
57	الفرع الثالث: تقييم الأراضي الفلاحية
57	أولاً: طريقة المقارنة

57	ثانيا: طريقة الثمن المتوسط للهكتار
58	ثالثا: طريقة الانتاجية
59	الفرع الرابع: تقييم المحلات التجارية
59	أولا: التقييم على أساس رقم الأعمال
60	ثانيا: التقييم على أساس الأرباح
60	ثالثا: طريقة المقارنة
60	المبحث الثالث: دفع التعويض و عوارضه
61	المطلب الأول: دفع التعويض
62	الفرع الأول: الدفع المباشر
63	الفرع الثاني: إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة
65	المطلب الثاني: عوارض دفع التعويض
65	الفرع الأول: التأخر في دفع التعويض
67	الفرع الثاني: إعادة تقييم التعويض
68	الفرع الثالث: المصاريف و التكاليف
الفصل الثاني: الضمانات المقررة لحماية الأملاك الخاصة	
72	المبحث الأول: الضمانات الممنوحة للملاك الخواص في حالة السير العادي لعملية نزع الملكية
73	المطلب الأول: حق الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية
73	الفرع الأول: تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية
74	أولا: الجهة المختصة المحكمة الادارية

74	ثانيا: الجهة المختصة مجلس الدولة
75	الفرع الثاني: آجال رفع الطعون
76	الفرع الثالث: التظلم الإداري
76	المطلب الثاني: الطعن في قرار قابلية التنازل على الأملاك العقارية
77	الفرع الأول: تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر الطعن في قرار قابلية التنازل
77	الفرع الثاني: آجال الطعن في قرار قابلية التنازل
78	المطلب الثالث: الطعن في قرار نزع الملكية
78	الفرع الأول: آجال الطعن في قرار نزع الملكية
79	الفرع الثاني: آثار الطع في قرار نزع الملكية
79	أولا: رفض الطعن
79	ثانيا: قبول الطعن و إلغاء القرار
81	المبحث الثاني: الضمانات الممنوحة للملاك الخواص في حالة السير غير العادي لعمية نزع الملكية
81	المطلب الأول: حق المالك في طلب النزع التام
82	الفرع الأول: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية
83	الفرع الثاني: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية
85	الفرع الثالث: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي
87	المطلب الثاني: حق المالك في إسترجاع الاملاك المنزوعة
87	الفرع الأول: حالات ممارسة حق الإسترجاع
90	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن طلب الإسترجاع

90	المطلب الثالث: حق المالك في أولوية الشراء او الايجار
92	المبحث الثالث: التسوية القضائية
93	الطلب الاول: اجراء الصلح
95	المطلب الثاني: اللجوء إلى الخبرة
95	الفرع الاول: ندب الخبير و تحديد مهامه
97	الفرع الثاني: مباشرة الخبير لمهامه
97	أولاً: استدعاء الاطراف و سماعهم
98	ثانياً: انتقال الخبير للمعاينة
99	الفرع الثالث: سلطة القاضي اتجاه الخبرة
100	المطلب الثالث: الانتقال للمعاينة
101	الفرع الاول: الامر بالانتقال للمعاينة
102	الفرع الثاني: اجراء المعاينة
105	الخاتمة
	الملاحق
109	الملحق (01)
114	الملحق (02)
117	قائمة المصادر والمراجع
124	الفهرس.

ملخص المذكرة

تناولت هذه المذكرة بالدراسة موضوع أحكام التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمتمثل في حق التعويض المنصف والعاقل بحيث يجبر الضرر الذي يتعرض له المالك ويعيده لوضعية مشابهة لوضعيته الأولية، وذلك بإتباع قواعد التقدير المناسبة وفق أسعار السوق، واختيار طريقة مناسبة للدفع.

ومنح المالك المتضرر ضمانات وحقوق تحميه من انتهاكات وتعسف الإدارة، في حالة ما إذا تم التعدي عن حقه دون وجه مشروع وذلك بمنحه ضمانات في حالة السير العادي لعملية نزع الملكية: كحق الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، والطعن في قرار قابلية التنازل على الأملاك العقارية، والطعن في قرار نزع الملكية. وضمانات السير الغير عادي لعملية نزع الملكية: كحق المالك في طلب النزع التام، حق المالك في استرجاع الأملاك المنزوعة وحق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار.

ومن خلال هذه الدراسة يتبين أن المشرع الجزائري حاول تحقيق موازنة قانونية بين المصلحتين العامة والخاصة، حيث منح للإدارة حق استثنائي بنزع الملكية حتى لا تنتعل مشاريعها و سيرمرافقها العامة ومنح للفرد المالك الحق في التعويض، ووفر له ضمانات تحميه من الاعتداء، غير أنها غير كافية لضمان حق الملكية الخاصة، إذ تتطلب المزيد من التشريعات والقوانين التي تضبطها وتحميها من الانتهاكات.