



جامعة مولود معمري-تيزي وزو-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار قانون نزع الملكية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: القانون العقاري

إشراف الأستاذة
أ.د/ صبايحي ربيعة

إعداد الطالب
بوسوم نسيم

لجنة المناقشة

- أ-سي محي الدين صليحة ، أستاذة مساعدة "أ" جامعة مولود معمري، تيزي وزو،رئيسا.
أ.د- صبايحي ربيعة، أستاذة ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو،مشرفاومقررا.
د- بوخرص بلعيد، أستاذ مساعد "أ"،جامعة مولود معمري، تيزي وزو،ممتحنا.

تاريخ المناقشة: 2018/09/29

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الإهداء

- ❖ إلى الوالدين العزيزين أبي و أمي.
- ❖ إلى إخوتي و أخواتي.
- ❖ إلى كل الأصدقاء دون إستثناء الذين لا أنساهم بشكري لوقوفهم بجانبني.
- ❖ إلى الأستاذة الفاضلة "صبايحي ربيعة" التي يعود لها الفضل في إنجاز هذه المذكرة.

"يوسوم نسيم"

شكر وعرفان

يقول المولى عز وجل:

﴿لَئِنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ﴾

الآية 7 - سورة إبراهيم

إن الشكر لله وحده ، خلق عبده، ويسر أمره، علمه ما لم يعلم، سبحانه جلّت قدرته وعظم شأنه.

شرف لي أن أتقدم بأسمى معاني الشكر والتقدير إلى الأستاذة الفاضلة " صبايحي ربيعة" وصبرها معي خلال إعداد هذه المذكرة.

كما أشكر السادة أعضاء اللجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة .

و كذلك أشكر جميع من تولوا إمدادى بالعلم والمعرفة وإلى كل من أسدى لي النصح سواء من قريب أو بعيد.

"نسيم"

وشكراً

يشكل العقار بثتى انواعه ثروة ذات اهمية بالغة تتجلى في الدور الذي يلعبه في مختلف جوانب الحياة الفردية و الجماعية، لذلك سعت الدولة منذ وقت مبكر على وضع انظمة قانونية تسيير و تضبط العقارات و مختلف الحقوق المتصلة بها و العمليات الواردة عليها خصوصا بعد ظهور التملك الفردي لها، لذا سنت له قواعد تسييره خاصة ان معظم التشريعات السماوية و الوضعية منذ القدم قدست هذا التملك، حتى انه اعتبرته المادة 17 من اعلان حقوق الانسان و المواطن الفرنسي الصادر بعد الثورة الفرنسية سنة 1789 من الحقوق الطبيعية و الابدية للانسان.

ولأهميته حضي بالتنظيم من قبل كل التشريعات، من بينها التشريع الجزائري الذي اكد بصريح العبارة في المادة 64 من الدستور "الملكية الخاصة مضمونة" و عرف الملكية في المادة 683 من القانون المدني⁽¹⁾ علأنه " كل شيء مستقر بحيز هو ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"

كما عرف الملكية في المادة 674 من القانون لمديني الجزائري في نصها "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة". أما الملكية العقارية الخاصة فقد عرفتها المادة 27 من قانون رقم 90 - 25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري⁽²⁾ على أنه: " حق التمتع والتصرف في المال العقاري، والحقوق العينية من أجل الاستعمال وفق طبيعتها أو غرضها"

ومن خلال المواد القانونية المقدمة يتبين لنا أن حقا لملكية العقارية الخاصة يعد من أوسع الحقوق العينية نطاقا، فمن له حق ملكية الشيء له عليه حق استعماله، والتصرف فيه بحرية

يستأثر بهذه السلطات ونغير هفيموا جهة الكافة، ولحقا التمتع بالدفاع عن حقها كلالوسائل المتاحة لردا

1 - أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج.ر. العدد 78 معدل و متمم الصادرة في 30 ديسمبر 1975
2- القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

والشيء الذي دفع بالمشرع إلى إيجاد وإستحداث مجموعة من الضمانات كحماية الملكية العقارية الخاصة في إطار قانون نزع الملكية، راجع إلى نقص حماية الملكية سواء الحماية المدنية أو الجنائية والإدارية ،لذا أولى المشرع فضلا عن تلك الحماية مجموعة من الضمانات إذ نجد أنه هناك ضمانات تتعلق بالشفافية منها مايتعلق بالإقتناء بالتراضي والتحقيق المسبق إلى جانب الضمانات لمالية المتمثلة في التعويض ورقابة القاضي الإداري في التقرير المادي للقيمة وتناسب هذا التعويض بقيمة الملكية المنزوعة.

عرفت المنظومة التشريعية في هذا المجال تنوع في طرق ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار قانون نزع الملكية التي ميزها إختلاف في نظامها القانوني وهو الشيء الذي جعلني أختار هذا الموضوع هو نقص ضمانات الحماية مما يؤدي في غالب الأحيان إلى نشوب نزاعات قضائية يصعب حلها بطريقة عادلة في العديد من الأحيان كما لحظت قلة الدراسات القانونية المتخصصة لمعالجة هذا الموضوع ،وتضارب الإجتهد القضائي وعدم استقراره وثباته على مبادئ مستقرة في ميدان ضمان حماية الملكية الخاصة وفي ظل المعطيات السالفة الذكر يمكن طرح هذه الإشكالية

❖ ماهي الضمانات التي كرسها المشرع الجزائري لحماية الملكية العقارية في

إطار قانون نزع الملكية؟

للإجابة على هذه الإشكالية يقتضي تقسيم هذا البحث إلى فصلين حيث نتناول أولا الضمانات المتعلقة بالشفافية (الفصل الأول)، و تخصيص الثاني للضمانات المرتبطة بالتعويض عن نزع الملكية (الفصل الثاني).

كرس المشرع الجزائري ومن خلال قانون رقم 91-11 المتضمن لنقو اعدنز عالملكية⁽¹⁾، لمجموعة منضماناتو الزم الادارة باتباع مجموعة منالاجراء اتالقانونية منأجلإرساء الشفافية التامة لعملية اكتسابو تملك الادارة لعقارات الخواص، ويكون ذلك بالتزام الادارة النازعة بالعلانية و الوضوح في ممارسة اعمالها مع خضوعها للمساءلة و المحاسبة، لتمكين المتضرر من مواجهة التعسفات المحتملة للإدارة، بالتالي فإن الإدارة لايجوز لها اللجوء إلى العملية نز ملكية الخواص التي تعتبر كطريقة إستثنائية للحصول على أملاك من أجل تج سيدمشاريع ذات منفعة عامة لإبعد إستنفاد الطرق الأولية التي هي الأصلو المتمثلة في الإقتناء بالتراضي إذ تسع الإدارة من أجل لتفاوض مع ملاك العقار اتقصد الوصول الى اتفاق بالتراضي حول شروط و كفيات تنازله للعقار لصالحها، وفي حالة عدم الوصول إلى النتيجة إيجابية يجب على الإدارة إثبات المنفعة العمومية من العقار المراد نز ملكيته وذلك باتباع مجموعة من الاجراءات القانونية التي تكرر العلانية التي نص عليها المشرع سواء في مواجهة المتضرر او في مواجهة الغير، و بالتالي فان الإقتناء بالراضي و التحقيق المسبق هما ركنا الزاوية التي تستند عليهما الشفافية في مجال نزاع الملكية

في هذا الفصل نحاول ابراز عناصر الشفافية في الإقتناء بالتراضي (المبحث الاول)

ثم الشفافية في اثبات المنفعة العمومية (المبحث الثاني)

1 - قانون 91-11 مؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21 الصادر في 08 ماي 1991.

المبحث الأول

الشفافية في نطاق الإقتناء بالتراضي

يشكل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الطريقة الجبرية التي تستعملها الدولة من أجل الحصول على عقارات تابعة للخواص من أجل تجسيد مشاريعها التي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة متى عجزت عن الحصول عليها بالتراضي

يجب ان يكون المشروع المزمع إنجازه داخل في الحالات المذكورة في المادة 2 من قانون رقم 91-11، و فضلا عن ذلك يجب على الهيئة المستفيدة أن تحاول إقتناء الأملاك والحقوق العقارية بطرق رضائية (المطلب الأول) وفق شروط حددها القانون (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم بالتراضي

تقتضي الطبيعة الإستثنائية المميز لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لكونها الطريقة الجبرية في إقتناء الملكيات و الحقوق العقارية، سن قواعد قانونية صارمة من شأنها حماية الأفراد من اي تعسف او تصرف غير قانوني قد يصدر من الادارة، و تتجلى هذه الحماية في منع الإدارة من اللجوء إلى إجراء نزع الملكية و اجبارها اللجوء الى محاولة الحصول على الأملاك العقارية بالوسائل الرضائية و ذلك باللجوء الهيئة المستفيدة إلى المفاوضات مع الملاك المعنيين لغرض إقتناء الحقوق العقارية بالتراضي.

و للتعلم أكثر سنقوم بدراسة المقصود بالإقتناء بالتراضي (الفرع الأول)، و إجراءات إقتناء بالتراضي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المقصود بالإقتناء بالتراضي

لدراسة مفهوم الإقتناء بالتراضي سنقوم بتعريفه (أولا)، و سرخصائصه (ثانيا).

أولا : تعريف الإقتناء بالتراضي.

يعتبر الإقتناء بالتراضي من الطرق العادية لكسب الدولة أو الهيئات التابعة لها للأموال العقارية التابعة للخواص قصد تجسيد مشاريعها التي تعود بالمنفعة على عامة المواطنين.

ويمكن لنا تعريف إقتناء الأملاك بالتراضي أنه تلك الوسيلة التي تمكن السلطات العمومية من الحصول على العقارات لإنجاز مشاريعها دون معارضة مالكيها أو دون اللجوء إلى إجباره على التخلي عنها و يكرس ذلك الإتفاق في العقد يسمى عقد الإقتناء.

تكون مرحلة الإقتناء بالتراضي أول مرحلة تقوم بها الجهة المستفيدة بعد إعداد المشروع المزمع إنجازه، إذ يجب عليها أن تتصل بالمالك و أصحاب الحقوق العقارية قصد مفاوضتهم لغرض إقتناء أملاكهم أو الحقوق التابعة لهم بالتراضي و يكون ذلك بشرائها أو مبادلتها بأموال أخرى. و تعرض عليهم المشروع المزمع إنجازه من حيث موقعه و مساحته و أهدافه، و كل هذا مرفق بمخطط للوضعية ، كما يعرض عليهم مقدار التعويض والذي يحدد على أساس سعر السوق و بالهكتارات بالنسبة للأراضي الفلاحية و بالمتر المربع بالنسبة للأراضي العمرانية.

في حالة قبول أصحاب الأملاك للعملية و توافق الإرادتين يحرر محضر قبول و تقدم العقود الإدارية الخاصة بالأملاك و الحقوق المزمع نزع ملكيتها من طرف مدير أملاك

الدولة الذي يقع في دائرة إختصاصه العقار، و يتم التنازل مباشرة و يعوض المتضررين بناء على محضر صلح ودي.

ثانيا: خصائص الإقتناء بالتراضي.

يعتبر الإقتناء بالتراضي أول إجراء يقوم به المستفيد قصد كسب الأملاك لتجسيد المشاريع التي تعود بالمنفعة العامة، و تظهر الشفافية في هذا الإجراء من حيث أنها تعد أسهل طريقة و أبسطها لكسب الأملاك و توفير إحتياجات المواطنين من مشاريع تنمية هامة عكس نزع الملكية التي تتميز بصعوبة الإجراءات و تتسم بالبطء و التعقيد. (1)

كما أن الإقتناء بالتراضي يمكن لصاحب العقار التفاوض على قيمة ملكيته و أن عملية الإقتناء بالتراضي يشمل فقط الأملاك التي يملك صاحبها عقد الملكية فقط.

- لجوء الادارة إلى الإقتناء بالتراضي يجعلها تكون متخفية في ذلك عن زيتها السلطوي و تتعامل كشخص عادي مع الملاك و ذلك بمباشرة المفاوضات معهم من أجل إبرام عقد الإقتناء.

- يعتبر الإقتناء بالتراضي أقل تكلفة و بالتالي إقتصاد الأموال للخزينة العمومية نظر للأموال الكبيرة التي تصرف في حالة نزع الملكية.

- إقتصاد في الوقت و الإسراع في الحصول على الممتلكات و بالتالي الإسراع في إنجاز المشاريع العائدة بالمنفعة العامة .

الفرع الثاني

ضرورة الالتزام بإجراءات الإقتناء بالتراضي

لم يتطرق قانون نزع الملكية رقم 91-11 ولا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الى اجراءات الاقتناء بالتراضي وعليه نرجع الى القانون رقم 90-30 الذي يتضمن قانون الاملاك الوطنية⁽¹⁾ الذي يبين الاحكام التي تخضع لها مصالح الدولة و المؤسسات ذات الطابع الاداري حين شرائها للعقارات و ذلك خصوصا بموجب المواد من 91 الى 91 مكرر 2 منه.

و تخضع عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية و كذلك عمليات الإستئجار من قبل مصالح الدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة ، للأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال⁽²⁾، فلا يمكن للمصالح العمومية للدولة المستقلة ماليا منها أو غير المستقلة من إنجاز عمليات إقتناء العقارات أو الحقوق العقارية أو القواعد التجارية إلا بعد الأخذ الإجباري برأي الإدارة المكلفة بأملك الدولة حول سعر عندما تكون قيمة الملك المراد إقتناؤه أقل أو يساوي السعر المحدد من طرف وزارة المالية.⁽³⁾

بالرجوع إلى قانون الأملاك الوطنية و مرسوم التنفيذ رقم 12-427 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة⁽⁴⁾، اللذان نظاما إجراءات الأقتناء بالتراضي، اذ يمكننا أن نلاحظ الشفافية التي يقصدها المشرع و التي يمكن إبرازها من خلال النقاط التالية:

1- توجيه طلب محرر من طرف المصلحة أو الهيئة المعنية لإدارة أملاك الدولة

المختصة إقليميا قبل إجراء أي إتفاق بالتراضي مع الملاك المعنيين.

2- على إدارة أملاك الدولة أن تدلى برأيها في مدة شهرين (02) ابتداء من تاريخ

إستلام الطلب.⁽⁵⁾

3- إذا لم تقبل المصلحة التي تتابع العملية برأي إدارة أملاك الدولة عليها طلب

ترخيص من وزير المالية.⁽¹⁾

1 - قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن لقانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل و متمم (قانون رقم 08-14)

2 - المادة 91 من قانون رقم 90-30 المرجع نفسه.

3- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص القانون الإداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2014، ص 54.

4 - مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69 الصادر 19 ديسمبر 2012

5 - المادة 97 من مرسوم تنفيذي رقم 12-427، المرجع نفسه

4- إدارة أملاك الدولة هي المؤهل الوحيد لإعداد العقود المتعلقة بعمليات إقتناء العقارات الحقوق العقارية أو القواعد التجارية بالتراضي.⁽²⁾

و بعد إستفاء كامل هذه الإجراءات تسلم الهيئة المستفيدة مدير أملاك الدولة ملف خاص لكل مالك يتضمن :

- العقد الإداري الخاص بالأملاك و الحقوق العينية .

- محضر قبول صاحب الملك .

- الوثائق المثبتة لدفع التعويض أو المثبتة لقيود إعتمادات تغطية التعويضات.

ليقوم مدير املاك الدولة بتحرير عقد الاقتناء بصفته موثق الدولة

المطلب الثاني

ضرورة احترام شروط الإقتناء بالتراضي

إن عقد الإقتناء بالتراضي (*Acquisition à l'amiable*) كغيره من العقود يستوجب لصحته توفر شروط شكلية و موضوعية ، و هذا العقد قد تم تنظيمه من خلال عدة قوانين متناثرة، فقد تمت الإشارة إليه من خلال قانون 90-30 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية و المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة⁽³⁾، إلى جانب شروط قوانين و قرارات أخرى لا يسمح لنا المجال لذكرها جميعا.

و لتعمق أكثر في شروط الواجب توفرها في عقد الإقتناء سنقوم بدراسة الشروط

الشكلية (الفرع الأول)، و شروط الموضوعية (الفرع الثاني)

1 - صحراوي العربي، المرجع السابق ص54

2- المادة 91 مكر 2 من قانون 31-90 السالف الذكر.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

الفرع الأول

الشروط الشكلية لعقد الإقتناء

شرط الشكلية الذي يتطلبه القانون ينطوي على الشفافية و التي يمكن أن نبرز من خلالها ثلاث نقاط أساسية و المتمثلة فيما يلي:

أولاً: إيداع محضر القبول من طرف صاحب الملكية:

في هذا المحضر يبين صاحب العقار على التنازل على أملاكه إلى الهيئة المستفيدة بالتراضي و ان يصرح بانه متمتع بكامل اهليته المدنية و القانونية عند قبوله بثمن العقار المتفق عليه

ثانياً: إبرام العقد أمام مدير أملاك الدولة:

من المعتاد إبرام العقود أمام الموثق لما يكون الأطراف أشخاص من القانون الخاص.

لكن في حالة عقد إقتناء الأملاك بالتراضي يكون أحد أطراف هذا العقد من مصالح الدولة و المؤسسات ذات الطابع الإداري التابعة للدولة فإن الجهة الوحيدة المختصة بإعداد و إبرام هذه العقود هو إدارة أملاك لدولة حيث يقوم مدير أملاك الدولة بتحرير العقد المكرس لنقل الملكية لفائدة الدولة يخضعه لتسجيل و النشر⁽¹⁾ بعد أن يتم إمضاءه (مالك و الجهة المستفيدة) و يسلم نسخة منه إلى الأطراف و نسخة إلى المحافظة العقارية.

1 - المادة 91 مكرر 2 من قانون 30-90 السالف الذكر،

ثالثاً: تسجيل و شهر هذا العقد من طرف مديرية أملاك الدولة:

إلى جانب إيداع محضر قبول من طرف صاحب العقار و إبرام عقد الإقتناء بالتراضي أمام مدير أملاك الدولة، فإن كخطوة أخيرة يتم تسجيل و نشر هذا العقد في المحافظة العقارية التي تقع في دائرة اختصاصها العقار، حيث يكون ذلك مجاناً نظراً لتخصيص هذا العقار لإنجاز مشروع ذات منفعة العامة. (1)

الفرع الثاني

الشروط الموضوعية لعقد الإقتناء

إلى جانب الشروط الشكلية، يجب توفر الشروط الموضوعية في عقد الإقتناء و التي تتمثل في:

أولاً: التراضي

يعرف التراضيانه تطابق ارادتين متجهتين الى احداث اثر قانوني، هو انشاء الالتزام (2) ومنه يشترط لانعقاد عقد الاقتناء تطابق ايجاب و قبول اطرافه بشكل كامل حول العقد المزمع ابرامه واثاره القانونية وطبقاً للمادة لقواعد القانون المدني فان تطابق التام للايجاب و القبول امر وجوبي لوجود التراضي ولا يكون التراضي صحيحاً الا اذا كان صادر عن ذي اهلية ولم تكن ارادته معيبة باحدى عيوب الارادة.

ثانياً : تعيين العقار تعييناً دقيقاً

1- أنظر ملحق رقم 1،
2 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام، دار احياء التراث العربي، بيروت، د س ن، ص 172.

بعد الاتفاق و تطابق الارادتين، اي ارادة الهيئة المستفيدة و ارادة مالك العقار على احداث اثر قانوني، يجب تعيين العقار كما اوجبه القانون اي ان يكون محدد في المخطط المساحي المعد من طرف الخبير العقاري، الذي يحدد فيه و بدقة مساحة هذا العقار و موقعه و حدوده و مشتملاته و رقمه

ثالثا: تحديد ثمن العقار مسبقا

بعد ان يتم الاتفاق على احداث اثر قانوني، وبعد تعيين العقار و تحديد فعلى ضوئه يتم تحديد ثمن العقار الذي يجب ان يكون محدد في عقد الاقتناء نقديا، اذ يلتزم المشتري بدفعه للبائع مقابل التزام هذا الاخير بنقل ملكية العقار المبيع الى المشتري، والاتفاق على الثمن يقتضي تعيين هذا الثمن و الاسس التي تؤدي الى تقديره

المبحث الثاني

شفافية في نطاق اثبات المنفعة العامة

تتطلب عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إتباع مجموعة من إجراءات الملزمة للإدارة ، و التي نضمها القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية و مرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفية تطبيق قانون السالف الذكر و على هذايعتبر نزع الملكية الذي يتم خارج الحالات و الشروط التي حددها هذا القانون يكون باطل و عديم الأثر نظرا لخطورة هذا الإجراء على الملكية العقارية الخاصة تبدأ هذه الإجراءات بتقرير المنفعة العمومية كإجراء أساسي لتبيين الغاية من العملية التي تريد الإدارة القيام بها ، و لا يكون الوصول لإثبات المنفعة العامة إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات الأولية التي تقوم بها الهيئة المستفيدة (المطلب الأول)، و بعد ذلك يليها إجراء التحقيق لإثبات مدى أحقية المنفعة العمومية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تكوين ملف الإثبات المنفعة العامة

في حالة فشل الإدارة في محاولة إقناع الملاك في إقتناء الأملاك و الحقوق العينية بالتراضي تقوم بتحرير محضر عدم الصلح و على أساسه تقوم الهيئة المستفيدة بتكوين ملف طلب تصريح نزع الملكية و الذي يحدد مضمونه لموجب النصوص القانونية ذات صلة بعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية (الفرع الأول)، و الذي يحول إلى الجهة المختصة قانونا (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تحديد مضمون ملف طلب نزع الملكية

تقوم الهيئة المستفيدة بتكوين ملف تثبت فيه و بكل وضوح أن المشروع المزمع إنجازهُ ذو منفعة عامة، وإنها سعت بكل الطرق من أجل إقتناء الأملاك الضرورية لإنجاز مشروعها بالتراضي لكن بدون جدوى .⁽¹⁾ إذ يعتبر هذا الملف من مقدمات إجراءات نزع الملكية.⁽²⁾

و عليه يتكون ملف طلب نزع الملكية حسب المادة 2 من مرسوم التنفيذي 93-186 من :

تقرير يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية و يبرز فيه النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الإقتناء بالتراضي : ، أي أن يقوم المستفيد من طلب نزع الملكية بتقديم تقرير يبين فيه محاولته للبحث عن الأملاك لإقتنائها بالتراضي لم تأتي بنتيجة .⁽³⁾ و يعتبر هذا التقرير أول وثيقة في ملف الإستفادة أي نزع الملكية لا يتم إلا إذا أدى إنتهاج الإقتناء بالتراضي إلى نتائج سلبية.⁽⁴⁾ و بالتالي تكون إجراءات نزع الملكية قابلة للإبطال في حالة إهمال هذا الشرط ، كما أن السلطة المختصة بإقرار التصريح بالمنفعة العامة مجبرة على رفض التحقيق في حالة غياب هذا الشرط الجوهري.⁽⁵⁾

- تصريح يوضح الهدف من العملية: و ينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو الهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك، يلزم على المستفيد من نزع الملكية أن يقدم تصريحاً يوضح فيه الهدف من العملية.⁽⁶⁾ و لقد نصت المادة الثانية الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 93-186 على أن نزع الملكية لا يكون ممكناً إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن

1- خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة و المقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1 ، 2014، ص 14.
2- براهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية دراسة مقارنة ، در الهدى ، الجزائر ، د.س.ن ص 71.
3- وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في القانون الإداري، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2006، ص 33.
4- مقداد كوروغلي نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق للمحكمة العليا ، العدد الثاني ، الجزائر 1996، ص 3
5- بعوني خالد ، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري ،رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 1 ، 2011، ص 12
6- غيتاوي عبد القادر الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان سنة 2014، ص 18.

و تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن اللجوء إلى نزع الملكية مالم تتوافر الإعتمادات المالية الكافية لتغطية العملية.⁽¹⁾

الفرع الثاني

تحويل ملف نزع الملكية إلى الجهة المختصة

بعد قيام الإدارة بتكوين الملف الخاص لطلب نزع الملكية فإن هذه الأخيرة ترسل الملف إل الوالي المختص إقليميا لدراسته، و يمكن له طلب أي وثيقة أو معلومة يراها مناسبة.⁽²⁾

وبعد دراسته للملف يأمر بفتح تحقيق إداري مسبق يهدف إلى تحديد الغاية الموجودة من المنفعة العمومية للمشروع المزمع إنجازه و إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة⁽³⁾ وتجر الإشارة إلى أنه في حالة تواجد تلك الملكية (العقار) يقع على أكثر من ولاية فإن على الجهة المستفيدة إبلاغ الولاية المعنيين جميعا⁽⁴⁾ هذا ما نصت عليه المادة 44 من المرسوم التنفيذي 93-186 حيث جاء فيها: " إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازه على تراب و لا تبين أو عدة ولايات ، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 3 من هذا المرسوم إلى كل والى مختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية"⁽⁵⁾

و مما سبق ذكره يتجلى لنا بوضوح أن عملية نزع الملكية تتركز على مرحلة أولية جوهرية في تكوين ملف شامل يحدد هدف المشروع و طبيعة الأشغال و الإطار التمويلي لها.

1- المادة 3 من مرسوم التنفيذي رقم 93-186 سالف الذكر
2- براهيم سيهام، المرجع السابق، ص 72. المادة 2 من المرسوم اللتفيذي رقم 93-186.
3- لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 381.
4- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 93-186 السالف الذكر: "..... يرسل الملف المذكور إلى الوالي المختص الذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف".
5- المادة 44 من المرسوم التنفيذي 93-186، السالف الذكر.

المطلب الثاني

التحقيق الإداري المسبق

بعد إعداد المستفيد لملف نزع الملكية و إرساله إلى الوالي المختص إقليميا ، فهذا الأخير يقوم بدراسة هذا الملف و إصدار قرار نزع الملكية ، لكن قرارات الإدارة في مجال نزع الملكية تبني على معلومات صحيحة يتم تحليلها و الإستفادة منها و ليس على الإرتجالية و العشوائية، و يتحقق ذلك ببعض الوسائل التي بإمكانها ترشيد قرارات الإدارة⁽¹⁾ لذلك أوجب المشرع الجزائري في نص المادة 4 من قانون رقم 91-11 على أنه: " يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمى إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة".

فالتحقيق المذكور في هذه المادة هو تحقيق الإداري المسبق⁽²⁾ الذي تهدف الإدارة من خلاله إلى إثبات مدى فعالية المنفعة العمومية ، و من جدية الدافع في اللجوء لإجراء نزع الملكية ، تحت طائلة البطلان هذا القرار لعدم مشروعيته⁽³⁾ و هذا في الحالات العادية⁽⁴⁾ ويعتبر هذا التحقيق تجسيد للشفافية في ارض الواقع.

فالإدارة تتمتع بسلطة تقديرية واسعة في تحديد العقارات و الحقوق العينية و المساحة الأزمنة لتحقيق الغاية من نزع الملكية، و يعتبر التحقيق الإداري المسبق عن الأعمال التحضيرية الضرورية و الغير القابلة للطعن أمام القضاء.⁽⁵⁾ لكن يمكن الاعتماد عليه لطلب إبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية بإثارة الخروقات التي تخله.⁽⁶⁾

1- أحمد أحمدالموافي، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة (النظرية الموازية دراسة مقارنة) رسالة دكتوراه، كلية الحقوق ، جامعة طنطا، مصر ، ص 122.
2- أنظر الملحق رقم 2.
3- لعشاش محمد ، المرجع السابق، ص 375.
4- لعشاش محمد ، المرجع السابق، ص 375.
5- براهيم ساهم ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية ، دراسة مقارنة- مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، سنة 2011، ص 72.
6- أحمد رحمانى ، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، وزارة العدل، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية للأشغال التربوية 1995، ص 22.

و يرجع الاختصاص بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق إلى الوالي المختص إقليميا دون سواه و مهما كان حجم العملية (1) طبقا لنص المادة 6 من مرسوم التنفيذي 93-186 و التي تنص " يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي...." (2) و هذا ما أكدته المادة 94 من نفس المرسوم حيث جاء فيها: " إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازه على التراب ولا يتبين أو عدة ولايات فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 3 من هذا المرسوم إلى كل والى مختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية....." (3)

و للإلقاء بمضمون هذا الإجراء نبرز شفافيته من حيث محتواه (الفرع الأول) ، إجراءات سيره (الفرع الثاني).

الفرع الأول

محتوى قرار فتح التحقيق المسبق

إن قرار فتح التحقيق المسبق الصادر من الوالي هو قرار مسبب تتحد فيه النصوص و البيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها والمحددة على سبيل الحصر في القانون. (4) (أولا). و وجوب إعلان و نشر مضمون هذا القرار (ثانيا).

أولا : البيانات الواجب توافرها في قرار فتح التحقيق.

أشار المشرع الجزائري إلى البيانات الواجب توافرها في قرار فتح التحقيق المسبق في القانون رقم 91-11، حيث أن المادة 6 منه أشارت إلى مضمون القرار (5) و البيانات الواجب توافرها في نصها: " و يجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان إضافة إلى إجراءات عمل اللجنة تاريخ فتح التحقيق و تاريخ إنتهائه. و كذا بينا توضيحا يحدد الهدف

1- غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق، ص 24.
 2 - المادة 6 من المرسوم التنفيذي 93-186 السالف الذكر.
 3- المادة 44 من المرسوم التنفيذي 93-186 المرجع نفسه.
 4- منسل فؤاد ، نزع الملكية للمنفعة العامة، التحقيق الجزائري، الطريق الإجتابي لمدينة تبسة على مسافة 17.5 كلم، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في القانون الإداري، جامعة العربي التبسي، تبسة 2016، ص 16.
 5- غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 26.

من العملية و المخطط الوضعية لتحديد طبيعة و مكان الأشغال المراد إنجازها". و خذا ما أكدته المادة 6 من المرسوم التنفيذي التي جاءت على صيغة الوجوب " فتح التحقيق المسبق بقرار من الوالى يذكر فيه وجوبا ما يأتي:

- الهدف من التحقيق.

- تاريخ بدء التحقيق و إنتهائه.

- تشكيلة اللجنة (أسماء الأعضاء و ألقابهم و صفاتهم).

- كفيات عمل اللجنة (أوقات إستقبال الجمهور و أماكنه، و دفتر تشكيل الشكوى و طرق إستشارة ملف التحقيق)

- الهدف البين من العملية.

- مخطط الوضعية لتحديد الأشغال المزمع إنجازها و موقعها".

فعدم إحترام و ذكر هذه البيانات في المواد السالفة الذكر قرار فتح التحقيق المسبق باطل.

ثانيا: إعلان مضمون قرار فتح التحقيق المسبق.

نصت المادة السادسة من القانون رقم 91-11 " يكون قرار فتح التحقيق و تعيين لجنة موضوع إشهار بعنوان البلدية المعنية، في الأماكن المخصصة عادة لهذا الغرض...."(1)

كما نصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 93-186 في فقرتها الثانية على أنه: " يجب أن يكون هذا القرار قبل خمسة عشر(15) يوما من تاريخ فتح التحقيق :

- مشهرا بمركز البلدية المعنية.

1- أنظر المادة 6 من القانون 93-11 السالف الذكر.

- منشورا في يوميتين وطنيتين.

كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية الولاية⁽¹⁾.

طبقا لهتين المادتين يتعين على الجهة المستفيدة إعلان و نشر قرار فتح التحقيق الإداري المسبق قبل 15 يوما الشروع في التحقيق و يكون في مركز البلدية عن طريق المصقات الحائطية و كذا نشره في جريدتين وطنيتين ، إضافة إلى نشره في مجموع القرارات الإدارية للولاية ، ذلك لإعلام المواطنين و تمكينهم من الإطلاع على المشروع المراد إنجاز هو تمكين أصحاب الأراضي والحقوق العينية من المخاصمة القضائية⁽²⁾.

ان عدم نشر مضمون قرار فتح التحقيق الإداري المسبق يجعل القرار باطل ويبعد عنه الشفافية و الموضوعية ، هذا ما قضى به مجلس الدولة في القرار بتاريخ 2002/12/17 المتعلق بقضية البنك المركزي ضد الورقة (ب ف)⁽³⁾ حيث جاء فيه ".....إن قرار فتح التحقيق لم ينشر على مستوى البلدية مما يجعله مخالفا للمادة 6 من القانون 91-11 ، كما أن فتح التحقيق مخالف هو كذلك لنفس المادة ، مما يجعل بطلان الإجراءات المتعلقة بالإشهار.....".

الفرع الثاني

تعيين لجنة التحقيق و كيفية سير عملها

1- أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 93-186 السالف الذكر.
2- مسعودي ليلة ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص عقود و مسؤولية، جامعة العقيد محند و لحاج البويرة سنة 2013، ص 43.
3- قرار رقم 66421، مجلس الدولة ، الغرفة الثانية، ، المؤرخ في 2002/12/17، قضية البنك المركزي ضد ورثة (ب.ف) نشرة القضاء، العدد 58، الجزائر 2006، ص 292-301.

بعد دراسة الوالي لملف المقدم من طرف الجهة المستفيدة و تأكده من توفر كل الوثائق اللازمة، يقوم الوالي بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق و تعيين لجنة لإنجاز هذه المهمة .

أولاً: أعضاء لجنة التحقيق.

مهمة تعيين أعضاء لجنة التحقيق تقع على عاتق الوالي حيث يقوم بتعيين لجنة تتكون من ثلاثة أشخاص و يكون أحدهم رئيساً لها.⁽¹⁾ بقصد إثبات مدى فعالية المنفعة العمومية في المشروع المزمع إنجازه.

و يختار الوالي أعضاء هذه اللجنة من الأشخاص المسجلين في القائمة الوطنية التي يضبطها مسبقاً كل سنة وزير الداخلية و الجماعات المحلية إستناداً إلى قوائم تعدها كل ولاية.⁽²⁾ و هذه الأخيرة يمكن أن تتضمن من 6 إلى 12 عضو. و قد حدد القانون.⁽³⁾ الأشخاص الذين يمكن إدراجهم في هذه القوائم و هم:

- قدماء القضاة.

- الموظفون أو قدماء الموظفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

- أية شخصية أخرى قادرة أن تساهم نظراً لكفاءتها أو خبرتها في سير التحقيقات.

و يشترط في الموظفين عدم الإنتماء إلى الجهة الإدارية النازعة و أن لا تكون لهم لأي علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم.⁽⁴⁾ و بالتالي فإن المشرع الجزائري يحرص على ضمان حياد أعضاء اللجنة، و عدم تدخل أشخاص أجنبية في عملها من

1- أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 93-186 السالف الذكر /أنظر أيضا الملحق / أنظر أيضا براهيم سيهام ، المرجع السابق ص 85

2- المادة 3 من المرسوم التنفيذي 93-186 السالف الذكر.

3- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 93-186 المرجع نفسه.

4- المادة 5 من قانون نزع الملكية 91-11 السالف الذكر.

أصحاب المال و ما شابه. هذا للتأثير على قراراتها ، أو بين هذه اللجنة و الإدارة النازعة على المال المعنى بنزع الملكية.⁽¹⁾

فتعيين لجنة التحقيق إجباري و عدم القيام بهذا التعيين يؤدي إلى بطلان الإجراءات اللاحقة، كما يمكن للقاضي الدفع بهذه المخالفة لمنازعته لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.⁽²⁾

و ما تجدر الإشارة إليه أن قرار تعيين لجنة التحقيق غير قابل للطعن فيه أمام القضاء بسبب عدم مساس هذا القرار بحقوق الأفراد ، و في حالة ما إذا تجاوزت لجنة التحقيق لصلاحياتها أو خرقتها لإجراءات التحقيق المنصوص عليها قانونا ، فهذا يؤدي إلى إمكانية إلغاء هذا التحقيق و إعادته من جديد.⁽³⁾

ثانيا: مهام لجنة التحقيق.

تتمثل مهمة لجنة التحقيق في القيام بإجراء تحقيق يهدف إلى إثبات فاعلية المنفعة العمومية للمشروع المزمع إنجازه ، و للوصول إلى ذلك تقوم لجنة التحقيق بسماع أي شخص أو هيئة مهنية⁽⁴⁾ للحصول على المعلومات الضرورية لأعمالها و إعداد إستنتاجاتها⁽⁵⁾ و يجب على أعضاء اللجنة أن لا يبوحوا بأي سر يتعلق بالوثائق و المعلومات التي يطلعون عليها أثناء أداء مهمتهم ، و يجب تولى توفير جميع الشروط و الوسائل اللازمة التي تمكن اللجنة من مباشرة مهامها بكل إتفاق و تجنب كل إلتباس من المحتمل أن يرتكب أثناء إجراء التحقيق.

يستوجب على لجنة التحقيق إحترام الشروط المتعلقة بمكان و زمان إجراء التحقيق و كذا الشروط المتعلقة بكيفيات سير التحقيق.

1- بودريعات محمد ، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري و المقارن، بحث لنيل شهادة الماجستير في الإدارة و المالية ، جامعة الجزائر ، بن عكنون، 2002، ص 26.
2- لعشاش محمد، المرجع السابق ، ص
3- أمزيان و هيبية، نزع الملكية بين الشرعية و المشروعية و حقوق الغير في التشريع الجزائري و القانون الدولي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس ، 2009، ص 93
4- المادة 7 من قانون نزع الملكية 93- السالف الذكر 11/ أنظر ملحق رقم 2.
5- المادة 7 من قانون نزع الملكية 91-11 السالف الذكر.

1- الشروط المتعلقة بمكان و زمان التحقيق.

أ - مكان إجراء التحقيق:

يقصد بمكان إجراء التحقيق الجهة التي يمكن فيها الجمهور الإطلاع على ملف التحقيق و كذا تدوين ملاحظاته على مستوى الدفتر الخاص بالتحقيق الموضوع خصيصا لهذا الغرض.⁽¹⁾

و على هذا الاساس حددت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مكان إجراء التحقيق حيث جاء في فقرتها الثانية " يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي العنى أو المجالس الشعبية المعنية أو في أي مكان عمومي آخر يحدد في القرار المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه" . إجراء التحقيق كقاعدة عامة هو المجلس الشعبي البلدي المعنى (أي الذي يقام في إقليمها التحقيق) و لكن يمكن الخروج عن هذه القاعدة حسب نص نفس المادة: "....أو في أي مكان آخر" أي الوالي السلطة التقديرية في تحديد مكان التحقيق سواء في مجلس الشعبي البلدي أو في مكان آخر يراه مناسب لإجراء التحقيق⁽²⁾ بشرط ذكر صراحة في قرار فتح التحقيق.

ب - زمن إجراء التحقيق:

1-وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 37
2- محمد زغداني ، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري ، مفهوم و الإجراءات ، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة، 1998، ص 276

يجب أن يتضمن قرار فتح التحقيق المسبق المدة الزمنية التي يستغرقها إجراء هذا التحقيق و يحدد الأيام و الساعات التي تجرى فيه.⁽¹⁾ لإعلام الجمهور و إضفاء الشفافية على هذه العملية و إتاحة المجال لإيداع الشكوى ضمانا لحقوق الأفراد.

فيجب أن يحدد كل قرار تحقيق تاريخ بداية و نهاية هذا التحقيق طبقا لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 93-186 السالف الذكر: "...تاريخ بدأ التحقيق و إنتهائه".⁽²⁾ فالنطاق الزمني لتحقيق تعود إلى السلطة التقديرية للوالي هذا ما أكدته المادة 8 من نفس المرسوم "... تحدد مدة التحقيق تبعا لأهمية العملية و كفاءات عمل اللجنة...".

فلا يجوز في أي حالة من الأحوال أن يكون ميعاد التحقيق مفتوحا لكون هذا الأمر يؤدي إلى زعزعة مصداقية هذا التحقيق في نظر الجمهور ، لذلك فإن تحديد التحقيق بمدة زمنية معينة (من - إلى) أمر مستوجب يعطيه طابع الجدية.⁽³⁾

كما إن ساعات و أيام إجراء التحقيق يجب أن يذكر في قرار فتح التحقيق.⁽⁴⁾ فأيام و ساعات عمل اللجنة يخضع لأوقات عمل الإيرادات كما نظمها القانون خلال أيام الأسبوع ، لكن يجوز ذكر في قرار فتح التحقيق أيام و ساعات عمل إضافية إذ ما تطلبت ظروف التحقيق ذلك.⁽⁵⁾

2- شروط المتعلقة بكفاءات سير التحقيق:

يقصد بها الكفاءات العملية لإجراء التحقيق و المتمثلة في دفتر التحقيق و كفاءات عمل اللجنة⁽⁶⁾ و سنتناولها بالدراسة على النحو التالي.

أ - دفتر التحقيق:

هو دفتر لإستقبال الشكوي يعتبر أحد المشتملات الأزمة في ملف التحقيق ، يكون مرقما و موقعا من طرف الوالي أو أحد ممثليه ، تسجيل فيه التظلمات و الملاحظات التي

1- أنظر/براهيمي سهام، ص 92 ، أنظر أيضا ملحق رقم 2.

2- أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 93-186.

3- وناس عقيلة ، مرجع سابق ص 38.

4- وناس عقيلة مرجع نفسه، ص 38

5- كوروغلي مقداد، المرجع السابق، ص 36.

6- وناس عقيلة، مرجع السابق، ص 49

بيديها الجمهور بخصوص المنفعة العمومية للمشروع المراد إنجازها.⁽¹⁾ وهذا ما ورد في نص المادة 8 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 93-186.⁽²⁾

ب - كفايات عمل لجنة التحقيق:

يتمثل عملها في تدوين ملاحظات الجمهور في المواضيع الحساسة التي لها صلة مباشرة بمصادقية التحقيق، فالجمهور له الحق في مقابلة أعضاء اللجنة، و للأراء المقدمة من طرف الجمهور دور لهم في الصياغة النهائية لتقرير اللجنة⁽³⁾ و لهذا نصت المادة 7 من قانون 91-11 أنه: " تخول لجنة التحقيق سماع أي شخص و الحصول على أية معلومة ضرورية لأعمال و إعداد إستنتاجاتها".⁽⁴⁾

و المادة 8 من نفس القانون تعترف لأي شخص له الحق في تقديم و الإستماع لأقواله.⁽⁵⁾

ففي المجال لم يتطرق القانون المحدد لقواعد نزع الملكية 91-11 و المرسوم التنفيذي 93-186، و لا حتى الأعمال الداخلية المنظمة للإدارة.⁽⁶⁾ كالمنشور الوزاري المشترك رقم 57 الصادر في 11/05/1984⁽⁷⁾ المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة و.المنشور الوزاري رقم 57 الصادر في 26/01/1993.⁽⁸⁾ إلى كفايات التي يتم وفقها تدوين ملاحظات الجمهور، فعليه يتعين على لجنة التحقيق تدوين كافة الإقتراحات و الملاحظات المقدمة من طرف الجمهور سواء كانت إقتراحات كتابية أو في شكل مراسلات أو حتى لو قدمت شفويا على مستوى دفتر التحقيق.

كما يمكن للجنة التحقيق ضمنا لمصادقية التحقيق أن تقوم ب:⁽⁹⁾

- 1- محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 1998، ص 276.
- 2- أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السالف الذكر.
- 3- براهيم سيهام، المرجع السابق، ص 95.
- 4- المادة 7 من قانون 91-11 السالف الذكر.
- 5- المادة 8 من قانون 91-11 السالف الذكر.
- 6- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 93.
- 7- المنشور الوزاري رقم 007 الصادر بتاريخ 11 ماي 1994، الصادرة عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، المديرية العامة للحريات العامة و الشئون الثانونية، مديرية التقنين و المنازعات، المديرية الفرعية لحالة الأشخاص و الأملاك و تنقلهم.
- 8- المنشور الوزاري رقم 57 الصادر بتاريخ 26-01-1993، الموجهة إل السادة الولاية.
- 9- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 39.

- النص على إمكانية تسيير بطريقة تسمح للجمهور بمعرفة كامل للمشروع.
- زيادة الأماكن بعد إعلام الملاك و الشاغلين الأصليين.
- إستدعاء أي شخص ترى في سماعه مصلحة أكيدة للمشروع مع إستدعائها لصاحب المشروع و الإدارات المعنية .
- تنظيم إجتماعات عامة بحضور صاحب المشروع بعد موافقة الإدارة .
- طلب تقديم أي وثيقة من صاحب المشروع ترى فيها فائدة أكيدة لإعلام الجمهور ، و إذا إمتنع عن ذلك و جب على اللجنة إدراج هذا الرفض في ملف التحقيق.(1)
- و بعد إنتهاء لجنة التحقيق من وضع تقريرها الخاص بمدى ثبوت المنفعة العمومية تقوم في غضون 15 يوم بإرسال ملف التحقيق كامل مع تقرير ظرفي تستعرض فيه اللجنة إستنتاجاتها بشأن طابع المنفعة العمومية العامة المزمع القيام بها.(2) إلى السلطة التي صدر فيها قرار تعيين اللجنة (الوالي) (3) ، كما أن تبليغ نسخة من نتائج التحقيق وجوبا إلى الأشخاص المعني فيها بناء على طلبهم.(4)
- و ما تجرد الإشارة إليه في هذا الصدد أن اللجنة مجبرة على تسيير هذا التقرير مع إيداع رأيها صراحة في مدى فعالية المنفعة العمومية.(5) ، أي يجوز ترك القرار في هذا المجال لإرادة المنفردة للإدارة.(6)

1- مسعودي ليلة ، المرجع السابق، ص 47.

2- المادة 9 من قانون 91-11 السالف الذكر.

3- المادة 9 من المرسوم التنفيذي 93-186، السالف الذكر.

4- أنظر المادة 9 من قانون 01-11/ أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي 93-186 السالف الذكر..

5- المادة من المرسوم التنفيذي 93-186 السالف الذكر..

6- أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق، ص 23.

ان موضوع الشفافية في اطار نزاع الملكية للمنفعة العامة هو مجال واسع و شاسع لا يطيق لنا احاطته كلية في هذه الرسالة المتواضعة

وقد ارتئينا ان نحصر هذا الموضوع بالتطرق الى إجراءات من اجراءات نزاع الملكية الكثيرة وهما الاقتناء بالتراضي و التحقيق المسبق وهذا لتقديرنا ان هذان الاجراءان هما الذان يعكسان بصفة اكبر الشفافية في مجال نزاع الملكية

يعتبر الحق في التعويض المالي للشخص المنزوع ملكيته من أهم حقوقه على الإطلاق إذ يسمح بإعادته إلى وضعيه تشبه وضعيته القانونية الأولية.

و لأهمية التعويض المادي بالنسبة للشخص المنزوع ملكيته فإنه يشكل جوهر الضمانات الأساسية لهذا الأخير، حيث تضمن له حصانة ملكيته من لتعسفات المحتملة من الإدارة. كما أن جبرية تنازل المالك لملكته في نزع الملكية للمنفعة العامة يجعلنا نقول أن التعويض ليس ثمنا إنما هو إصلاح للضرر و هذا ما نصت عليه المادة 677 من القانون المدني التي نصها: " لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها ، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل ".⁽¹⁾

و يجب أن تغطي التعويضات على كل ما لحقه من ضرر و ما فاتهم كسب بسبب نزع الملكية. و يرجع الحق في التعويض إلى مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة، كما نصت المادة 21 من قانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية على أنه : " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا و منصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب بسبب نزع الملكية".⁽²⁾

و معنى العدالة و الإنصاف في التعويض هو إيجاد نوع من التناسب بين الضرر اللاحق بالمنزوع ملكيته و صاحب الحق العيني، و ما فاتهما من كسب مع نازع الملكية و إن التعويض العادل و المنصف يتراوح بين اعتبارين:

1- أمر رقم 58-75، السالف الذكر.
2- أمر رقم 58-75 المرجع نفسه.

الإعتبار الأول: أن الإدارة نازعة للملكية تسعى من أجل تحقيق المنفعة العامة وبالتالي لا يمكن للمالك الذي انتزعت منه ملكيته أن يثري على حساب الإدارة.⁽¹⁾

فلا يكون للإدارة أن تعوض المالك عن الضرر لم تكن هي السبب فيه.

الإعتبار الثاني: هو أن للدارة لها امتيازات السلطة العامة لا ينبغي أن تخول لنفسها حق الحصول على عقارات بمقابل بخس من أجل تنفيذ مشاريعها

و نقطة توازن بين الاعتبارين هي مركز التعويض العادل و المنصف⁽²⁾.

و ليكون التعويض عادل و منصف يجب أن يغطي كامل الضرر وان يكون المالك في وضعية كانه نقلت ملكيته من مكان لآخر أو من وضعية إلى وضعية مساوية لها، كما ان الحق في التعويض يشكل اهم حقوق منزوع ملكيته على الاطلاق، فعملية نزع الملكية تجعلنا امام حقين مشروعين يجب التضحية بأحدهما، لكن في حدود اقل ضرر ممكن، كما يعتبر التعويض الوسيلة المثلى للوصول الى ذلك لأنه يسمح بإعادة المنزوع ملكيته الى وضعية تشبه وضعيته القانونية الاولية

في هذا الفصل سنتطرق الى قواعد تقدير التعويض (المبحث الأول)، و رقابة القاضي الإداري لضوابط التقدير العادل و المنصف (المبحث الثاني).

1- بودار إدريس ، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري: بين التقدير الإداري و الضمانات المقررة قضاءا ، أطروحة شهادة دكتوراه في العلوم تخصص القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2017، ص27.

2- عقيلة وناس ، المرجع السابق، ص77

المبحث الأول

قواعد تقدير التعويض

يعتبر التعويض عن نزع الملكية حق قرره المشرع للأفراد، واهم ضمانات موضوعية للمالك اذ يجب ان يكون بالنسبة اليه عادلا و منصفا، و نجد اساس هذه الضمانة في المادة 21 من قانون رقم 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة التي تنص على انه "يجب ان يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا و منصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب بسبب نزع الملكية".

ومن ثم نجد ان المشرع وحرصا منه على احترام قاعدة صون الملكية الخاصة من جهة، و الحفاظ على اموال الخزينة العمومية من جهة اخرى، تدخل بوضع مبادئ و قواعد قانونية ذات خصوصية، يتعلق بعضها بالقواعد الموضوعية لتحديد التعويض (المطلب الأول) و اخرها بالقواعد التقنية الواجب على الإدارة اتباعها عند تقدير قيمة التعويض (المطلب الثاني)

المطلب الأول

ضرورة الالتزام بالقواعد الموضوعية لتقدير التعويض.

يشكل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إحدى الطرق و الآليات التي تعتمد عليها الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بالمشاريع الاقتصادية و الاجتماعية بشروط استثنائية و إجراء جبري. تلتزم الدولة بموجبها أن تدفع التعويض عادل و منصف لكل المتضررين من جراء نزع الملكية.

و يكمن دراسة هذا المطلب من خلال التطرق إلى خصائص الضرر القابل للتعويض (الفرع الأول) ، وأشكال التعويض (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

خصائص الضرر القابل للتعويض

إن مبلغ التعويض اللازم دفعه إلى المنزوع ملكيته يجب أن يغطي كامل الضرر الحاصل من جراء نزع الملكية، و الضرر القابل للتعويض يجب أن تتوفر فيه من خصائص و الشروط و المتمثلة في:

أولاً: أن يكون الضرر مادياً.

أجاز القانون التعويضي القواعد العامة عن الضرر سواء كان مادياً أو معنوياً استثناءً في مجال نزع الملكية فإن المشرع قد أجاز التعويض عن الضرر المادي فقط دون سواه هذا لكون أن نزع الملكية تنصب على حق مادي بحت و الملكية لا تلبى غير الحاجة المادية للإنسان و من ثم فالتعويض عن الحرمان فيها لا يمكن أن تمتد إلى أبعد من ذلك.

فالضرر المادي هو أن تؤدي الأشغال العامة المراد إنجازها إلى إتلاف العقار كله أو جزء منه، أو إخلال بالمصلحة المادية للمتضرر و تكون ذات قيمة مالية، أو إنقاص القيمة

الاقتصادية للعقار كإتلاف ثماره أو ملحقاته أو فقدان حتى الإيجار فكل هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص.⁽¹⁾

و يعود السبب إلى عدم وجود تعويض عن الضرر المعنوي إلى صعوبة تقديره و ليس للإدارة النازعة أي وسيلة لتقدير هذا الضرر فهو ضرر ذاتي ، فلا يمكن تقدير تعويض حرمان المالك من المزايا المعنوية التي يراها في ملكيته كاختيار الجيران مثلا.

لكن هناك استثناء إذ يمكن التعويض المعنوي لمنزوع ملكية الى جانب التعويض المادي في حالة عدم احترام الإدارة النازعة للملكية للإجراءات المنصوص عليها في القانون أي تمت عملية نزع الملكية في إطار إجراءات غير شرعية، وهذا ما نصت عليه المادة 33 من قانون 91-11 على أنه: " كل نزع للملكية يتم خارج الحالات و الشروط التي حددها هذا القانون، يكون باطلا و عديم الأثر و يعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن عقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به".

و هذا ما أكده مجلس الدولة في قراره و الذي جاء فيه⁽²⁾: "و حيث ثبت من الخبرة المنجزة أن الإدارة إذ لم تتبع الإجراءات القانونية السليمة في عملية نزع الملكية و إنها شرعت في بناء مشروع الجامعة قبل استكمال الإجراءات و قبل إحطار العارضين و تعويضهم حيث أنه من جهة أخرى فإنه من الثابت أن الجزء الأكبر من الأرض المتنازع عليها كان محل إستلاء منذ 1987/9/2، بما أن اول تعويض ثم اقتراحه لفريق (ورثة ب) مؤرخ في 1994/2/7 دون إعلامبالإطار القانوني الذي نزع ملكيتهم في إطاره، حيث أن الفريق (ورثة ي) لحق بهم ضررا معنويا و ماديا أكيد حيث يطالبون مبلغ 300000 دج على سبيل التعويض عن الضرر ويتعين الإستجابة لهذا الطلب و منحهم هذا المبلغ".

1- سليمان الطمار ، القضاء الإداريين، الكتاب الثاني، القضاء التعويض و طرق الطعن في الأحكام ، دار الفكر العربي، مصر 1977، ص 277.

2- القرار رقم 18276 و 186768 المؤرخ في 17-7-2000 ، في القضية القائمة بين الرئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد (ورثة ب) ، (قرار غير منشور).

ثانيا: أن يكون الضرر مباشرا.

و الضرر المباشر هو كل ضرر ينشأ أو يترتب من عملية نزع الملكية.⁽¹⁾ وأن يكون مصدره هذا الفعل أي أن تكون هناك علاقة سببية مباشرة بين نزع الملكية و الضرر الناشئ.

و من خلال استقراننا لأحكام المادة 21 فقرة الأولى من قانون 91-11 أن المشرع اشترط ضرورة ارتباط الضرر بالعلاقة السببية بفعل نزع الملكية لكي يكون موجبا للتعويض.⁽²⁾ و يظهر ذلك بصفة واضحة من خلال إستعماله عبارة " بسبب نزع الملكية " كأن يكون العقار محل النزاع مؤجر للغير و يدير على مالكة ريعا شهريا، فيتسبب نزع الملكية في انقضاء العلاقة الإيجابية بقوة القانون و يفقد المالك هذا الربح.⁽³⁾

كما اعتبر مجلس الدولة الجزائري الضرر الناجم عن النزع الجزئي للعقار عندما ينتج عنه نقص القيمة الذي يلحق بالأموال و الحقوق الغير المنزوعة بمثابة ضررا مباشرا.⁽⁴⁾ وفي جميع الأحوال يجب أن يغطي التعويض هذا النوع من الضرر.

حيث جاء في قراره المؤرخ في 19-01-2005 رقم 015696 على ما يلي: " أن المادة 22 من القانون رقم 91-11 المتضمن لقواعد نزع الملكية تسمح للمالك الذي إنصب نزع الملكية على جزء من ملكيته طلب التعويض على الجزء الباقي و الذي لا يمكن إستعماله بسبب نزع الملكية. و حيث أن الخبر وصل إلى أن مساحة 570 م² المتبقية من ملكية المستأنف أصبحت غير صالحة للاستعمال لأنها محصورة ".⁽⁵⁾

1- أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق، ص 52.

2 جوزاد إدريس ، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري و الضمانات المقررة قانونا و قضاء، أطروحة شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص القانون، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2017، ص 27.

3- المادة 21 من قانون 91-11 فقرة الأولى: " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا و منصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية "

4- جوزاد إدريس، المرجع نفسه، ص 28.

5- قرار رقم 015696 صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 19-01-2005، الغرفة 2، قضية (ط.ب) ضد ولاية البويرة الممثلة في شخص الوالي (قرار غير منشور).

و يفهم من حيثيات هذا القرار أن قضاة مجلس الدولة برروا قضائهم بمنح التعويض للمستأنف بالاستناد إلى الملكية المتبقية غير قابلة للاستعمال لكونها محصورة، أن الضرر الناشئ هو بمثابة ضرر مباشر عن عملية نزع الملكية و عليه وجوب التعويض.

و إن كان السبب في الضرر لا يرجع إلى عملية نزع الملكية ، فلا يكون قابلاً للتعويض لخصائصه التي تجعله محتمل الوقوع و لا يتوفر على عوامل تقييمية في الحال ، إذ حددت المادة 21 شروط الضرر القابل للتعويض بكونه كل خسارة تلحق بالمالك بسبب نزع الملكية أي أن كل الأضرار الحاصلة فعلاً و تربطها علاقة سببية بعملية نزع الملكية.⁽¹⁾

أما الأضرار التي قد تحدث للمالك بسبب استعمال الإدارة لسلطتها العامة فقد تعوض في إطار قواعد المسؤولية الإدارية و ليس على أساس قانون نزع الملكية الذي يضمن التعويض خارج قواعد المسؤولية التقصيرية .

ثالثاً: أن يكون الضرر مؤكداً.

الضرر المؤكد هو ذلك الضرر اليقيني و المؤكد حدوثه الذي يمكن إثباته في الحال، و يمكن تقديره حالاً.⁽²⁾ و المادة 21 في الفقرة الأولى أقر المشرع الجزائري أن التعويض يكون على ما فاتته من كسب أي الضرر مؤكداً ووقع فعلاً.

و عند الإطلاع على العديد من قرارات مجلس الدولة أن القاضي الإداري يستعمل عدة مصطلحات للدلالة على أن الضرر حال و مؤكد ، كما هو الشأن بالنسبة للقرار الصادر بشأن القضية المعروضة عليه. و الذي جاء فيها: " وحيث أن عكس ما جاء في دفع المستأنف عليها المرجع ضدها مديرية الأشغال لولاية بومرداس فإن الضرر اللاحق بحق

1- المادة 21 من قانون رقم 91-11 فقرة أولى: " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً و منصفاً بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية"

2- حسين محمد صالح العذري، أحكام الملكية للمنفعة العامة في القانون اليمني، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة عين الشمس، مصر، 2011، ص 276.

المستثمرة في لاستغلال الأرض الممنوحة لها ثابت....."⁽¹⁾ هنا استعمل القاضي مصطلح "ثابت" للدلالة على ان الضرر الناشئ عن نزع الملكية ضرر مؤكد

وفي قضية اخرى إستعمل القاضي مصطلح "الضرر الفعلي" للدلالة على الضرر المؤكد حيث جاء في القرار ما يلي: " و حيث أن التعويض الواجب الدفع يجب أن يكون عادلا و مناسباً للضرر الفعلي اللاحق بالمنزوع ملكيته عملاً بقواعد نزع الملكية....."⁽²⁾

و يقابل هذا النوع من الأضرار الضرر الاحتمالي و الضرر المستقبلي، أما بشأن التعويض على الضرر الاحتمالي حيث أنه لم يقع بعد و لا يوجد ما يؤكد وقوعه و إن الاحتمال درجات و قد تجتمع عدة عوامل تؤكد الاحتمال إلا أنها لا تصل لدرجة التحقيق و لا يمكن تقديره على وجه الدقة فبالتالي لا وجود للتعويض في الضرر الاحتمالي ، أما بالنسبة للضرر المستقبلي يجوز التعويض فيه بشرط أن يكون محقق الوقوع أي ضرر لم يقع في الحين لكن حدوثه في المستقبل مؤكد و قابل للتقييم.

و بالرجوع إلى المادة 21 فقرة أولى من القانون 91-11⁽³⁾ المتعلق بقواعد نزع الملكية التي نصت على ضرورة أن يغطي التعويض المستحق لمنزوع ملكيته كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب بسبب نزع الملكية، أي تفويت فرصة نوع من الضرر المحقق الذي يتمثل من حرمان المنزوع ملكيته من فرصة تحقيق ميزة معينة و هو ضرر يكتسي طابع مستقبلي.

1- قرار مجلس الدولة رقم 15525 الصادر في 16-12-2003 ، الغرفة 2، قضية : بين المستثمرة الفلاحة للإخوة قدياري ضد مديرية الأشغال الولائية لولاية بومرداس (قرار غير منشور).
2- قرار مجلس الدولة رقم 27061-23968 الصادر في 24-1-2006، الغرفة رقم 2، قضية : ولاية باتنة ضد بوعتجة محمود و من معه (قرار غير منشور).
3- المادة 21 من قانون 91-11 فقرة الأولى : " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا و منصفاً، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب بسبب نوع الملكية".

الفرع الثاني

أشكال التعويض

تلتزم الجهة النازعة للملكية بدفع التعويض لأصحابه و هناك صورتان قانونيتان لدفع التعويض، أما أن دفعه نقدا و هي القاعدة التي تسرى عليها قوانين نزع الملكية (أولا) ، او أن يكون التعويض عينا (ثانيا).

أولا : التعويض النقدي.

ان التعويض النقدي هو ذلك المبلغ من المال الذي اوجبه القانون على الادارة النازعة للملكية بدفعه لصاحب العقار المراد نزع ملكيته تعويضا له عن ما اصابه من ضرر و حرمان الانتفاع من ملكيته

ومن خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة لنزع الملكية يتبين لنا انه تم تكريس مبدا التعويض النقدي⁽¹⁾ وذلك من خلال المادة 24 من قانون رقم 91-11 التي حددت مشتملات قرار قابلية التنازل و التي من بينها بيان قيمة التعويض و كيفية حسابه⁽²⁾، كما ان المادة 27 من نفس القانون نصت على انه "يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعنى لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون " و التبليغ المشار اليه في هذه المادة هو تبليغ القرار الاداري الخاص بقابلية التنازل , و غني عن البيان ان الايداع لا يخص الا الاموال النقدية دون غيرها.⁽³⁾

اذن التعويض يدفع إلى مالك العقار أو صاحب الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها على شكل نقدي وعلى أن يدفع بالعملة الوطنية وهذا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93-186 " تحدد التعويضات نقدا و بالعملة الوطنية". و من خلال هذه المادة نستنتج أنه لايجوز الاتفاق بين الطرفين على دفع التعويض بالعملة الأجنبية و يجب أن يكون المبلغ النقدي المقدر من الجهة النازعة للملكية مساويا لقيمة الضرر الناشئ.

1- غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 120.

2- الامر رقم 91-11 السالف الذكر.

3- غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 120.

و يشكل التعويض النقدي مبدأ عام تحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوع ملكيتها في القوانين المقارنة.⁽¹⁾ وذلك لعدة أسباب :

-سهولة العملية على الخزينة العامة و على نازع الملكية.

-صعوبة التعويض العيني لعدم توفره لدى نازع الملكية في غالب الأحيان ، مما يؤدي في هذه الحالة إلى استحالة عملية نزع الملكية، وهو ما لا يتمشى من حيث الأصل مع الإقرار للإدارة نازعة للملكية بصلاحيات استثنائية للمساس بالملكية الفردية في اطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

ثانيا : التعويض العيني.

يعتبر التعويض العيني من الوسائل التي تستعملها الإدارة عند نزع الملكية، إذ يمكن للإدارة النازعة عرض تعويض عيني بدلا من التعويض النقدي إذ كان ذلك ممكنا و هذا ما نصت عليه المادة 25 من القانون 91-11 علي ما يلي : " و يرفق كلما أمكن بإقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي "⁽²⁾ كما أكدت ذلك المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 التي تنص على ما أنه : "يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا من تعويض نقدي " ⁽³⁾.

و من خلال هذه المادة نستنتج أنه يمكن لمنزوع ملكيته أيضا اقتراحا لاستفادة من التعويض عيني بدلا من التعويض النقدي.

و حددت نفس المادة الأشخاص المستحقين للتعويض العيني. " وفي هذا الاطار يمكن للسلطة النازعة أن تعدل عن دفع التعويض و تقوم بإعادة اسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الإستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها و تعرض على التجار و الحرفين و الصناعيين المطرودين محلات معادلة.

1- محمد زغداوي ، المرجع السابق، ص 189.
2- المادة 25 من قانون رقم 91-11 فقرة 2 القانون السالف الذكر.
3- المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السالف الذكر.

و يمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل".⁽¹⁾

و من خلال هذه المادة نلاحظ أنه يمكن أن يشمل التعويض تعويض عيني و تعويض نقدي في نفس الوقت و هذا يخص المستأجرين ، و ذلك باستفادتهم لمحلات ذات الإستعمال المهني إضافة إلى تعويض نقدي لحرمانهم من الإنتفاع و الرحيل. و ذلك مالحق التاجر من تفويت فرصة الربح أثناء الفترة الإنتقالية بين رحيله و إعادة تنصيبه و تعويض إعادة التنصيب يشمل كل المصاريف التي يتوجب على التاجر دفعها من أجل إعادة نشاطه و التي تتمثل في المصاريف النقل و إعادة التركيب و كذا مصاريف التوثيق.

المطلب الثاني

ضرورة احترام القواعد التقنية لتقدير التعويض

يعتبر التعويض الشغل الشاغل لمنزوع ملكيته و الأهم من ذلك تقدير قيمة أملاكه (الفرع الأول) و يكون ذلك بإجراءات توصل إلى تحديد التعويض العادل المنصف (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تقدير القيمة الحقيقية للأملك.

نصت المادة 21 من قانون رقم 91-11 "و يحدد هذا مبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملك تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو شمولتها أو عن إستعمالها للفعلي من قبل مالكيها و أصحاب الحقوق العينية او من قبل التجار و الصناع و الحرفيين، و تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملك الوطنية بالتقييم".

من خلال هذه المادة نستنتج أنه لتحديد التعويض العادل و المنصف يجب تقييم الأملك حسب قيمتها الحقيقية، و مشتملاتها و الإستعمال الفعلي لها.

1- المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السالف الذكر.

أولاً: تحديد القيمة الحقيقية للأموال.

إعتمد المشرع مصطلح القيمة الحقيقية في نص المادة 21 السالفة الذكر، كما لم يستبعد القيمة الأخرى من التعويض.⁽¹⁾ ما دام قد نص على أن مبلغ التعويض عن نزع الملكية يجب أن يكون عادلاً و منصفاً بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية.⁽²⁾ و فيما يلي نتطرق و بإختصار إلى أنواع القيمة المكونة للقيمة الحقيقية:

أ - القيمة النفعية :

يقصد بالقيمة النفعية قيمة بيع الحق بشروط عادية و في الظروف العادية أي ثمن البيع وفق أسعار السوق.

و بما أن نزع الملكية ليس بيعاً أو هو بيعاً إجبارياً فن البحث في سعر السوق لتحديد قيمة الأملاك المنزوعة يبدو صعباً من الناحية العملية و اعتماد التقريب يكون هو المخرج الوحيد و إذ لم يحقق الإنصاف دائماً.⁽³⁾

ب - قيمة إعادة التأسيس.

و يتحدد التعويض على أساس هذه القيمة بما يمكن لمنزوع ملكيته من إعادة تأسيسها في مكان آخر و بنفس المنافع، غير أن العقار المنزوع ملكيته ، إذ كان قديماً فلا يمكن تحقيق الإنصاف للإدارة حيث يتطلب تخفيض قيمة إعادة التأسيس مما يتناسب مع درجة التآكل و القدم للبنىات المنتفع ملكيتها، و هذا الأمر يثير صعوبات عملية لتطبيقها.⁽⁴⁾

1- المادة 21 من القانون رقم 91-11، المتعلق بقانون نزع الملكية.

2- المادة 21 من القانون رقم 91-11، المتعلق بقانون نزع الملكية، السالف الذكر.

3- غزت صديق طينبوس ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عين الشمس، مصر 1988، ص 50.

4-Daniel Chanpigny,L'expropriation et la rénovation UrbainnelibrnirieGénéralededroit de jurisprudence, Paris, 1968, P 200.

ج - القيمة الحقيقية.

تتمثل في القيمة النفعية المشخصة إذ يعتد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع من طرف المالك كالأستعمال التجاري، التأجير....، و غالبا يكون ذلك عن طريق تعويض مستقل.⁽¹⁾

د - قيمة المقارنة.

أي قياس العقار بعقار آخر مماثل له، و تقدير هذه القيمة يستند إلى اعتبارات عملية تتطلب أشخاصا مؤهلين مهنيا لذلك.

ثانيا : تحديد مشتملات العقار.

المشتملات تتمثل في العناصر المادية و القانونية التي يحتوى عليها المال وقت مباشرة إجراءات تقدير التعويض⁽²⁾، وهذه المشتملات تختلف حسب طبيعة المال المنزوع ، فمثلا الأرض التي تقع في منطقة جبلية وعرّة تختلف عن الأرض السهلية، الأرض المبنية السكنية أو التجارية تختلف عن الأرض العارية. بل كل هذه الأموال تختلف من حيث مشتملاتها .

فالمحل التجاري يتكون من عناصر مادية مثل الآلات و البضائع و أخرى معنوية تتمثل في العملاء و الاسم التجاري و العلامات التجارية...إلخ.

أما الأرض السهلية الفلاحية فإنها تقيم على أساس عوامل مختلفة:

- عوامل فيزيائية: التي تتمثل في الطبيعة و نوعية الأرض و المزروعات و

الشروط المناخية.

1- عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 85..

2- المادة 21 من قانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية الفقرة 2: "و يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن إستعمالها الفعلي من قبل مالكيها و أصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار و الصناع و الحرفيين".

- عوامل إقتصادية: تتمثل في التطور الإقتصادي للمنطقة ، وكذا محاذاة الأرض

الطرقالكبرى و التجمعات السكانية.

- عوامل قانونية: تتمثل في الارتفاقات سواء إرتفاقات القانون الخاص أو القانون

العام التي يمكن أن تثقل العقار المراد نزع ملكيته.

أما بخصوص المباني السكنية فتحدد قيمتها في موقعها، فقد تكون موجودة في منطقة

ريفية أو عمرانية، و عدد الطوابق المكونة لها و عدد الغرف فيها....إلخ.⁽¹⁾

ثالثا: الإستعمال الفعلي للعقار.

إن التعويض عن نزع الملكية يكون تقديره نسبة إلى الإستعمال الفعلي لذلك العقار، و ليس على أساس الغاية أو الهدف الذي ترضو الإدارة تحقيقه من ذلك. مثلا إذا كان العقار المنزوع ملكيته فلاحيا و إنتزع من طرف الإدارة بغرض بناء مركز إستشفائي. فإن تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي ، وليس على أساس إستعماله للبناء.

ما يجب الإشارة إليه أنه يعتد بوجود المشتملات على العقار المراد نزع ملكيته بعد التصريح بالمنفعة العمومية، ولا يعتد على العقار بعد ذلك.

أما الإستعمال الفعلي للعقار فيقدر سنة قبل فتح التحقيق حول المنفعة العامة و ذلك لتفادي محاولات الحصول على تعويضات مرتفعة عن طريق التحسينات.⁽²⁾

و فيما يخص القيمة الحقيقية للمشتملات فتقدر يوم تقيمتها من طرف مصلحة أملاك

الدولة.⁽³⁾

1- غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 131.
2- المادة 21 من قانون رقم 91-11 فقرة 4: " غير أنه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع. ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا."
3- المادة 21 من قانون 91-11 الفقرة 3: " نقدر القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم".

الفرع الثاني

كيفية تحديد التعويض

للوصول إلى تحديد التعويض العادل و المنصف تمر عملية تحديد قيمة التعويض التي تتولها إدارة أملاك الدولة بثلاثة مراحل:

اولا : مرحلة تمهيدية.

نصت المادة 16 من القانون رقم 91-11 على أن تحديد الأملاك و الحقوق العقارية، و هوية المالكين و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم.⁽¹⁾ يتم عن طريق تحقيق يسمى التحقيق الجزئي.⁽²⁾ و ذلك يستند إلى محافظ المحقق، يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم.⁽³⁾

فمهمة المحافظ المحقق هو إنجاز تصميم جزئي للأراضي و البنايات المطلوب نزع ملكيتها ، و يبين بدقة طبيعة العقارات و مشتملاتها، كما أن التحقيق يهدف إلى تحديد هوية المالكين بحيث أن هؤلاء هم من سيحصلون على التعويض.

ثانيا : المرحلة التقييمية.

تحديد الأملاك التي ستكون محلا للتقييم و كذا تحديد هوية أصحاب الحق في الحصول على التعويض يكون ذلك في المرحلة التمهيدية، تأتي مرحلة التقييم التي تتولاها مصلحة التقويمات العقارية الموجودة على مستوى مديريات الأملاك الوطنية.⁽⁴⁾ هذا ما ورد في نص المادة 20 من قانون رقم 91-11 التي نصها : " تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقيما للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يشمل على ما يأتي:

قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

1- المادة 16 من قانون رقم 91-11 الفقرة 1 : " يتم طوال الفقرة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، تحديد الأملاك و الحقوق العقارية و هوية المالكين و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم".
 2- المادة 16 من قانون رقم 91-11 الفقرة 2 : " و يتم لهذا الغرض تحقيق يسمى التحقيق الجزئي".
 3- المادة 17 قانون رقم 91-11: " يستند التحقيق الجزئي إلى محافظ محقق يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم".
 4- غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 124.

التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين و ذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من هذا القانون⁽¹⁾.

فإدارة الأملاك تقوم بتقييم الأملاك و الحقوق العقارية معتمدة على قواعد حددها المشرع و التي تتمثل في قيمة الحقيقية للعقار و مشتملاته و الإستعمال الفعلي له، أما إجراءات التقدير ، و إن لم ترد بوضوح في القانون فإن تقدير القيمة الحقيقية يتم برجوع إلى تصريحات المكلفين بالضريبة من الذين نزلت ملكيتهم أو حقوقهم و كذلك التقديرات النهائية لإدارة الضرائب⁽²⁾.

ثالثا: المرحلة التقريرية.

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة ، و الذي يعتمد كأساس لقرار قابلية التنازل⁽³⁾ حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع العقار العادي، و تقدر التعويضات الآخرين على أساس القيمة النفعية. و يوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعني به خلال مدة 15 يوم.

و في حالة رفضهم إستلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين بالأمر عند الانقضاء⁽⁴⁾.

و قد نصت المادة 38 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 علي ما يلي : " و يجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفصحوا على المبلغ الذي يطلبونه في غضون 15 يوم "، و نلاحظ أن المشرع أعطى لمنزوع ملكيته حقوقا لم يقرها القانون القديم كحق

1- المادة 12 من قانون رقم 91-11 السالف الذكر.

2- المادة 333 من مرسوم تنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 17 جويلية 1913 التي تنص : " تراعي قيمة الناجمة بين التصريحات التي يدلى بها المساهمون في الضريبة و التقديرات الإدارية التي تعد نهائية بموجب القوانين الجبائية ، وفقا للتنظيم الخاص بالأملاك الوطنية المعمول بها و ذلك لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين و التجار و الصناعيين و الحرفيين".

3- المادة 23 من قانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة : " يبرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن أملاك و الحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية".

4: المادة 38 من المرسوم التنفيذي 93-186 فقرة 2: " ويشفع هذا التبليغ بإيداع مبلغ التعويض المخصص بالأشخاص المنزوع ملكيتهم لدى خزينة الولاية".

رفض التقييم و حق اقتراح التعويض، و حق رفع دعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قامت به مصالح أملاك الدولة بعد رفض الهيئة الإدارية المقترح المتعلق بالتعويض.⁽¹⁾

1- المادة 39 من مرسوم تنفيذي رقم 93-186: " إذ تعدّ الإتفاق بالتراضي ، أمكن الطرف المستعجل رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة خلال شهر الذي يلي تاريخ التبليغ".

المبحث الثاني

رقابة القاضي الإداري لضوابط التقدير العادل و المنصف.

إن وجود رقابة فعالة على عمل الإدارة في تقدير التعويض عن نزع الملكية كفيلاً بأن يخلق توازن حقيقي بين مصالح الأفراد المنزوعة ملكيتهم و مصالح الإدارة في حماية المال العام، إن صلاحية القاضي الإداري في تطبيق القانون تضمن رقابة تقييم الإدارة للتعويض و مدى مطابقته للقانون ، إذ لها دور هام في إرساء دولة القانون و يعتبر أداة لتحويل الضمانات القانونية إلى ضمانات واقعية يطمئن بوجودها الأفراد ، و الأخيرة تبقى مجرد ضمانات نظرية ما لم يتدخل القضاء من أجل تجسيدها من الناحية الواقعية لأنه غالباً ما يكون المنزوع منه ملكيته لا يرضى بمبلغ التعويض الذي تقترحه الإدارة المتمثلة في إدارة أملاك الدولة التي و سعيها منها للحفاظ على المال العام ، و تجنب التبذير ، فإنها في معظم الأحيان إن لم نقل كلها تقترح تعويضاً متوسطاً و هذا بالطبع ما لا يتقبله صاحب الملكية.

و بالتالي يخلق تضارب في المصالح بين صاحب الملكية و الإدارة، و هذا ما يجعله يلجأ إلى القضاء للمطالبة بإعادة تقديره من جديد تحقيقاً لمبدأ التعويض العادل و المنصف، و للقاضي الإداري دوراً أساسياً في هذه المرحلة بما يتمتع به من سلطة واسعة في تقدير مبلغ التعويض، و تظهر أهمية هذه السلطة أكبر في القانون رقم 91-11 الذي لم يحدد صلاحيات القاضي الإداري أثناء فصله هذا النزاع و هذا ما وسع من سلطته في حماية الملكية الفردية و مواجهة إمتيازات الإدارة و للتعلم أكثر سنتناول في هذا المبحث سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية (المطلب الأول)، و حدود سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض (المطلب الثاني)

المطلب الأول

سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية

إنه و كما سبق ذكره ، فإنه يوجد تضارب للمصالح بين صاحب الملكية و الإدارة ، فالأول يريد الحصول على أكبر تعويض ممكن ، بينما الثانية تريد أن يكون التعويض أقل إستنزاف للخزينة العمومية. و في ظل هذا التضارب عادة ما يلجأ المنزوع ملكيته إلى القضاء من أجل إستفتاء حقه ، نظرا للسلطة التي يتمتع بها القاضي في تحديد التعويض ، فله أن لا يوافق على ما قدرته الإدارة فييسط رقابته على أعمالها ، أو يلجأ إلى الخبرة قد يستند عليها لتقدير التعويض.

و لدراسة دور القاضي في تحديد التعويض يقتضي التعرض إلى سلطته إتجاه تقييم الإدارة (الفرع الأول) و إلى سلطته في تقدير التعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول

سلطة القاضي الإداري إتجاه تقييم الإدارة

حسب قانون رقم 91-11 السالف الذكر و مرسوم تنفيذي رقم 93-186 فإنه تقييم التعويض يكون من جهة إدارية و المتمثلة في مصلحة أملاك الدولة في شكل تقرير إداري يقدم للوالي المختص إقليميا.⁽¹⁾

في حالة عدم رضى المنزوع منه ملكيته من هذا التعويض حيث غالبا لا يتلائم مع قيمة الملك المنزوع. نظرا لانحياز مصلحة أملاك الدولة إلى كفة الإدارة.⁽²⁾، و هذا ما يجعل المخاصمة في قيمة التعويض، فرضى المنزوع ملكيته بعملية نزع الملكية، لا يعني أبدا أنه قد قبل التعويض المقترح ضمن القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها ، و بالتالي له حق اللجوء إلى القضاء الإداري قصد الحكم بتعويض عادل و منصف، و ذلك خلال شهر من تبليغه بقرار قابلية التنازل ، هذا ما نصت عليه المادة 26 من قانون رقم 91-11 على ما يلي: " يرفع الطرف المطالب للدعوى أمام

1- غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق، ص 357.

2- بعوني خالد، مرجع السابق، ص 343.

الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ...⁽¹⁾ و عندها يقوم القاضي الإداري بمراقبة ما قامت به الإدارة في مجال التقييم المقترح من خلال عناصره و طريقة حسابه وفق النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية ، بالإضافة إلى ذلك فإن القاضي الإداري يتقيد في تحديده للتعويض بالقواعد التي أرساها هو بنفسه في هذا الميدان و من بين هذه القواعد نجد أن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا قررت أنه في حالة نزع الملكية و رفع دعوى للمجلس القضائي قصد تقدير التعويض، فإنه يخضع للسلطة التقديرية للقاضي .بمعنى أن القاضي يبسط رقابته على التعويض الإداري المقترح و يقدر تعويضا آخر دون التقيد بالتعويض الأول الذي حددته الإدارة.

و يعتبر هذا التدخل و الرقابة على عمل الإدارة في مجال التعويض من بين الضمانات الممنوحة لمنزوع ملكيته، قصد حماية الملكية الفردية المكرس دستوريا باعتبار أن القاضي حيادي فيمكن أن يقدر و بكل موضوعية مبلغ التعويض و هذا ما يحقق نوع من التوازن بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة.

و الإشارة أن القاضي بتدخله هذا لا يعتبر أنه حل محل الإدارة في تقدير التعويض و إنما مارس سلطته الكاملة للفصل في النزاع المعروض عليه فتدخله كان بعد رفع الدعوى إليه و المطالبة بتقييم التعويض قضائيا.⁽²⁾

الفرع الثاني

سلطة القاضي الاداري في تقدير التعويض

1- المادة 260 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية " يرفع طالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل إتفاق بالتراضي".
2- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 344.

على اعتبار ان قانون رقم 91-11 جعل تقييم التعويض عن نزع الملكية من قبل ادارة الاملاك الوطنية , فانه لم يلزم القاضي القضائي الاداري في حال رفع النزاع اليه بان يتبع طريق معين لتحديد التعويض الامر الذي يمنح للقاضي الاداري كامل السلطة لاختيار وسيلة الاثبات المناسبة و التي حددها قانون الاجراءات المدنية و الادارية و انطلاقا من هذا الاخير يلاحظ انه يمكن للقاضي الاداري اللجوء الى الانتقال لمعاينة الاماكن قصد التحقيق في القضية (أولاً) او اللجوء الى الخبرة القضائية (ثانياً)

أولاً: سلطة القاضي الاداري في الانتقال للمعاينة:

يعد الانتقال للمعاينة من بين اجراءات التحقيق التي حولها المشرع الجزائري للقاضي الاداري حتى يتسنى له ملامسة الوقائع عن قرب و الوقوف على حقيقة النزاع فلا يكفي بما هو وارد في اوراق الملف⁽¹⁾ ، بالتالي يتمكن القاضي من الحصول على معلومات ميدانية حول موضوع النزاع مما يسمح له بالوقوف على مشتملات الاملاك ومعرفة مثلا ما اذا كان الملك المنزوع قريب من الطريق العمومي ام لا، هل هو موجود في منطقة حضرية ام لا⁽²⁾ وكل هذه المعلومات تعتبر عناصر هامة في تقييم الملك المنزوع فهدف المعاينة هو الاطلاع على حقيقة الامر عن قربو استنادا الى هذه الاخيرة يمكن للقاضي الاداري ان يبني قراره في تقدير التعويض⁽³⁾

وبالرجوع الى احكام القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية و مرسومه التنفيذي رقم 93-186 نجد انهما لم يتطرقا الى مسالة انتقال القاضي الاداري للمعاينة لكن في حالة اعتماد هذا الاخير لطريقة المعاينة الميدانية للعقارات المنزوعة من اجل تحديد التعويضات الازمة فانه يرجع الى قانون الاجراءات المدنية و الادارية الذي نظم هذه المسالة في المواد من 146 الى 149 التي تبين ان الانتقال الى المعاينة او زيارة الاماكن هو اجراء جوازي بحيث يجوز للقاضي من تلقاء نفسه او بطلب احد الخصوم القيام باجراء معاينات او تقييمات او تقديرات او اعادة تمثيل الوقائع التي يراها ضرورية مع الانتقال الى عين المكان اذ اقتضى الامر ذلك ، يحدد القاضي خلال الجلسة مكان و يوم و ساعة الانتقال

1- لبياشيش سهيلة، رقابة القاضي الاداري على اجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير

تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة يوسف بن خدة ،الجزائر، 2008، ص 95.

2- بعوني خالد ، المرجع السابق - ص 330.

3- لحسن بن شيخ أث ملويا ، مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية دار هومه، الجزائر 2002، ص 165.

, و يدعو الخصوم الى حضور العملية و اذ تقرر الانتقال الى الاماكن من طرف تشكيلة جماعية يمكن تنفيذه من قبل القاضي المقرر⁽¹⁾

و في حالة غياب الخصوم او احدهم عن الجلسة التي امر فيها اجراء التحقيق يتم استدعائهم برسالة مضمنة مع الاشعار بالاستلام من طرف امين ضبط الجهة القضائية⁽²⁾ و في اطار قيام القاضي الاداري بالانتقال الى المعاينة يمكنه ان يستعين ببعض الخبراء و المتخصصين و العارفين في حالة ما اذا كان موضوع المعاينة يتطلب معارف تقنية و يكون هذا بموجب الحكم نفسه الذي يأمر بالانتقال⁽³⁾ و خلال هذا التنقل يمكن للقاضي سماع اي شخص تفيد شهادته في اتمام المهمة⁽⁴⁾ و يتم سماع هذا الشخص بناء على طلب منه هو او بطلب احد الخصوم كما ان للقاضي سماع الخصوم⁽⁵⁾ كل هذا يخضع للسلطة التقديرية للقاضي , و اذ لم يرى ضرورة لذلك امتنع عن سماع احد الاشخاص حتى ولو طلب ذلك احد الخصوم

عند انتهاء من المعاينة يحزر القاضي محضرا عن ذلك ُ يتم توقيعه من طرف القاضي و امين الضبط و يودع ضمن الاصول بامانة الضبط و يمكن للخصوم الحصول على نسخة من هذا المحضر⁽⁶⁾

ثانيا : سلطة القاضي الإداري إتجاه الخبرة القضائية

من اجل تحديد تعويض عادل و منصف خول خول المشرع الجزائري للقاضي الإداري سلطة اللجوء إلى الخبرة القضائية و تعيين خبير (1) ، و التمتع بسلطة الأخذ أو عدم قبول بنتائج تقرير الخبرة (2) .

1- سلطة القاضي الإداري في تعيين الخبير.

1- غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 353.

2- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 331.

3- المادة 85 قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ج ج، عدد

21، صادر في 23 أبريل 2008. معدل و متمم.

4- المادة 174 من القانون رقم 08-09 السالف الذكر.

5- المادة 184 من القانون رقم 08-09 السالف الذكر.

6-

تنص المادة 126⁽¹⁾ من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أنه: " يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب أحد الخصوم ، تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة". من خلال هذه المادة يتضح أن القاضي غير ملزم باللجوء إلى تعيين خبير بناء على طلب الأطراف و التحقيق عن طريق الخبرة القضائية ليس حقا على الخصوم ، إذ أن الإستعانة بالخبرة أمر إختياري و غير إلزامي للقاضي⁽²⁾ و بالتالي اللجوء إلى الخبرة يدخل ضمن سلطته التقديرية .

وما يؤكد أكثر ان الخبرة القضائية ليست ملزمة للقاضي بل له كامل السلطة التقديرية في طلب اجرائها من عدمها هو قرار رقم 004725 الصادر من مجلس الدولة⁽³⁾ , حيث جاء فيه " ... وبما ان اجراء التحقيق عن طريق الخبرة ليس حقا للخصوم يتعين على المحكمة اجابتهم في كل حال بل هو امر متروك للسلطة التقديرية للقضاة متى رات انه غير مجد في تكوين قناعتها اة الكشف عن وجه الحق في الدعوى ... " فلاحظ ان مجلس الدولة اقر بحرية القاضي الى اللجوء الى الخبرة او من عدمه يقف الى تكوين قناعته في الفصل في النزاع بمدى مساعدته بتعين خبير عقاري , و اذ راي ان القرار المتضمن لنزع الملكية كاف لوحده لتكوين عقيدته قضي برفض تعيين الخبير⁽⁴⁾

و يعود إعتياد القاضي إلى تعيين الخبراء في مجال نزع الملكية إلى عدم تخصصه في شأن العقاري الذي يعتمد على أمور تقنية و علمية ، و إلى إنشغالهم بكثرة القضايا هذا ما جعله مضطرا للاستعانة بأهل الخبرة.

يتم تعيين خبير القضائي من بين الخبراء المسجلين في قوائم الخبراء القضائيين التي يوافق و يصادق عليها وزير العدل في إدارة إختصاص المحكمة الإدارية، بحسب تكوينه و بناء على أنه من أهل الاختصاص بالمسألة. استثناء و إذ إقتضت الضرورة إلى ندب خبير غير وارد إسمه في جدول الخبراء المعتمدين على مستوى المحكمة الإدارية فإنه ملزم بتأدية اليمين أمام السلطة التي تعينه، إلا إذا تم إعفائه من ذلك بإتفاق الخصوم و في حالة رفض

1- قانون رقم 08-09 السالف الذكر .

2- غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق،ص360.

3- قضية ورثة (ح) و من معه ولاية تبسة و من معها ، قرار مجلس الدولة رقم 004725 المؤرخ في 7 جانفي 2003. (قرار غير منشور).

4- أوقاوة محمد، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة مذكرة ، لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون الجماعات الإقليمية ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2013، ص 41.

الخبير القيام بالمهمة المسندة إليه أو اصطدامه بعقبات معينة كوجود مانع يخول دون القيام مهمته ، أجاز القانون لمن له المصلحة في ذلك أن يطلب من القاضي رده أو إستبداله بغيره .
و يجب أن يتضمن الحكم الذي قضى بنذب الخبير بيانا وافيا لمهمة الخبير و التدابير التي أمر له بتنفيذها (1) و يقوم الخبير العقاري بتحديد مساحة العقار المنزوع و مشتملاتها و موقعه و تحديد أصحاب الحقوق العينية و المالكين و كذا تحديد قيمة التعويض .

فعند استلام الخبير لنسخة من القرار القضائي المعين له (و يكون التسليم بواسطة تلقيه نسخة من القرار المعين له من قبل احد الخصوم) فانه يخطر الخصوم بالايام و الساعات التي سيقوم فيها باجراء اعمال الخبرة , وفي غير حالات الاستعجال يرسل هذا الاخطار الى الخصوم قبل اليوم المحدد بخمسة ايام على الاقل برسالة مضمنة مع طلب الاشعار بالوصول , و ترسل الرسالة الى موطنهم الحقيقي او الى محل اقامتهم او موطنهم المختار . و يكون الخصوم احرار في حضور عملية الخبرة في المكان الذي تجرى فيها , و يحق لهم الادلاء بتصريحات و كذا تقديم ملاحظاتهم و التي يلتزم الخبير بتسجيلها في تقرير الخبرة , و يجب على الخبير عدم الخروج عن حدود المهمة التي انتدب للقيام بها(2) ومن امثلة عن مهام الموكلة للخبراء نذكر قرار مجلس الدولة (3) الذي جاء فيه "... يقضي مجاس الدولة غيايبا ضد الصندوق الوطني للدراسات بالغاء القرار المستأنف... و قبل الفصل في الموضوع تعيين نفس الخبير و اسناد له المهمة التالية :

- الانتقال الى الاماكن المتنازع عليها رفقة الاطراف و محاولة الصلح بينهم

اذا امكن ذلك

- وفي حالة عدم امكانية ذلك

- 1- المادة 128 من ق.إ.م.إ التي تنص على أنه: " يجب أن يتضمن الحكم الأمر بإجراء الخبرة ما يأتي:
 - عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى خبرة ، و عند الإقتضاء، تبرير تعيين عدة خبراء.
 - بيان إسم و لقب و عنوان الخبير أو الخبراء المعنيين مع تحديد التخصص.
 - تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا.
 - تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط".

1-بعوني خالد الرجع السابق ص 336

2- لحسن بن شيخ أث موليا، المرجع السابق ص 221.

3- قرار مجلس الدولة الصادر في 20 نوفمبر 2000، قضية السيدة يعيش ضد والي ولاية البليلة و من معه (قرار غير منشور)

4- المادة 128 من قانون الاجرات المدنية و الادارية ،

- معاينة القطعة التي تم استرجاعها للمستأنفة بموجب هذا القرار و تحديد

قيمتها حسب السعر المعمول به في تاريخ طلب الاسترجاع اي فيافريل 1995

- القول ان الخبير سوف يعتمد في حساباته للمتر المربع الواحد على تلك

النتيجة عن التقدير العقاري وفقا لتلك المدة الزمنية "

و يفترض أن يقوم الخبير بالمهام المسندة إليه في مهلة التي حددها القاضي مسبقا في

الحكم الأمر بإجراء الخبرة و يبدأ سيرانها من يوم تسليم الخبير نسخة من الحكم الذي عينه.(4)

2- سلطة القاضي الإداري إتجاه نتائج الخبرة القضائية.

بعد قيام الخبير بأعمال الخبرة الموكلة إليه، يودع في النهاية تقرير الخبرة لدى أمانة الجهة القضائية التي إنتدبته، و يضمه بمعلومات فنية و تقنية تساعد القاضي على الفهم الشامل لعناصر الدعوى.(1) و رجوع القضية ليدي القاضي.

تنص المادة 144(2) من قانون إ.م.إ.ج على أنه: " يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على

نتائج الخبرة. القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبب إستبعاد نتائج الخبرة "

يتبين من نص المادة أن المشرع قد ترك للقاضي كل السلطة في إعتداد أو عدم الاخذ برأي الخبير ، إذ يعتبر الخبير الأول و الأكبر في القضية فيمكن للقاضي، إذ ما إقتنع بتقرير الخبرة أن يؤسس حكمه عليه، أو أن يستبعده تماما من حكمه و في هذه الحالة يجب تبرير هذا الإستبعاد.(3)

1- بوزاد إيدريس، المرجع السابق، ص 326

2- أمر رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008،

3- المادة 2/144 منق.إ.م.إ.نص على أنه: " غير أنه ينبغي عليه تسبب إستبعاد نتائج الخبرة".

ومن تطبيقات القضاء لسلطات القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبرة نجد القرار رقم 186808 المؤرخ في 4 أفريل 2009⁽¹⁾ حيث جاء فيه مايلي " حيث يستفاد من دراسة الملف و الخبرة من طرف الخبير (ل ج) و المصادق عليها من طرف قاضي درجة الاولى غير كافية و متناقضة للأسباب التالية :

- ان هذه الخبرة انجزت في غياب الطرف الاساسي الا وهي المؤسسة الوطنية و التي كانت في عطلة سنوية , و استدعيت مرة واحدة و كامن من الاجدر اعادة اسندائها لما فيها من فائدة

- انه لم يثبت من الخبرة ان الخبير تنقل الى عين المكان بل يستفاد من الخبرة قد استدعيت الى مقر البلدية

- ان يقول في تقرير الخبرة بانه لاوجود للقرار نوع الملكية فيما يخص الاراضي الا ان هناك عدة قرارات

حيث و نظرا لهذه الاسباب المذكورة يتعين الغاء القرار المستأنف و الفصل من جديد باجراء خبرة اخرى مع حفظ المصاريف "

كما جاء في احدي القضايا المعروضة على مجلس الدولة مايلي " وحيث ان المستأنف عليهم يطالبون برفع التعويض المحكوم به عن الضرر و هذا مايعدمسالة تقديرية متروكة للقاضي⁽²⁾ "

و مما سبق نلاحظ ان القاضي الإداري في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة يمتلك سلطة تقديرية واسعة و مطلقة اتجاه تقرير الخبرة.

المطلب الثاني

حدود سلطات القاضي الإداري في تحديد التعويض

على الرغم من الدور الإيجابي القاضي الإداري في منازعة العقارية و الطابع التحقيقي لها و على الرغم أن الرقابة القضائية على أعمال الإدارة تستهدف على مشروعية الأعمال هذه الأخيرة من ناحية القانونية من جهة، و حماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة ، إلا أن هناك إعتبارات تحد من سلطة القاضي الإداري ، إتجاه الإدارة التي تتمتع بسلطة

1- قرار مجلس الدولة 186808 المؤرخ في 4 أفريل 2009، بين المؤسسة الوطنية للرخام، وحدة مقلع ضد (م.خ) (قرار غير منشور)

تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة و لدراسة حدود سلطة القاضي الإداري يجب التطرق إلى سلطة حلول القاضي محل الإدارة في تقدير التعويض (الفرع الأول) ، و سلطة القاضي الإداري في توجيه أموامر الإدارة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حلول القاضي الإداري محل الإدارة في تقدير التعويض

بالرجوع إلى نص المادة 20 من القانون رقم 91-11 فإن سلطة تقدير التعويض موكلة للإدارة المتمثلة في الإدارة المتمثلة في إدارة أملاك الدولة⁽¹⁾ و هي صاحبة الاختصاص أصيل في ذلك.

إنه كما هو مسلم به فإن القاضي الإداري لا يمكن له أن يحل محل الإدارة في تقدير مبلغ التعويض المستحق لصاحب الملكية المنزوعة ، و لكن كإستثناء عن هذا المبدأ . فإن القاضي الإداري خول له القانون سلطة تقدير التعويض المالي المستحق دون التقيد بمبلغ التعويض الذي اقترحته الإدارة و هذه في حالة واحدة وهي عند لجوء صاحب الملكية المنزوعة إلى القضاء من أجل إعادة تقييم المبلغ المالي أو التعويض المستحق و الذي يراه صاحب هذا الحق أنه غير منصف ، وبالتالي في هذه الحالة خول القانون للقاضي الإداري سلطة تقديرية وذلك باللجوء الى اهل الخبرة لابداء رأيهم لانهم اهل الاختصاص .

و مهما يكن فإن تدخل القاضي الإداري و بسط رقابته على عمل الإدارة في مجال التعويض , يعتبر من بين الضمانات الممنوحة للمنزوع منه ملكيته قصد حماية الملكية الفردية المكرس دستوريا وهذا باعتبار ان القاضي حيادي و يمكن له ان يقدر و بكل موضوعية مبلغ

1- المادة 20 من قانون رقم 91-11: " تعد مصالح إدارة أملاك الوطنية تقريرا تقييميا للأملك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها...".

التعويض عن نزع الملكية, مما يحقق نوعاً من التوازن بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة عكس التقييم الإداري الذي تنحاز فيه مصلحة الاملاك الى جهة الادارة قصد تقليل من نفقات الخزينة العامة على حساب صاحب حق الملكية .

و القاضي بندخله هذا لا يعتبر انه يحل محل الادارة في تقدير التعويض, و إنما يمارس سلطته الكاملة للفصل في النزاع المعروض عليه فتدخله هذا لا يكون الا بعد رفع الدعوى اليه و المطالبة بتقييم التعويض قضائياً.

الفرع الثاني

سلطة القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة

بصدور قانون رقم 08-09 المتضمن إجراءات المدنية و الإدارية ، أجاز للقاضي الإداري بصريح العبارة سلطة توجيه الأوامر للإدارة و هذا ما نصت عليه المادة 978⁽¹⁾ على ما يلي : " عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار ، بإلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو الهيئة تخضع منازعاتها لإختصاص الجهات القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك ، في نفس الحكم القاضي ، بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء".

فنظراً لسلطة التي يتمتع بها القاضي في توجه الأوامر للإدارة ولكن باستطلاع مختلف القرارات القضائية الفاصلة و المتعلقة بالتعويض في نزع الملكية نجد ان القاضي الإداري لا يستعمل كلمة الأمر في قراراته و يستعمل عوض ذلك عبارات متعددة , مع الإشارة ان العبارات المستعملة من طرف القاضي قد تكون مموهة و تكون تحت صيغة "دعوة ادارية " او "له الحق في الحصول "و قد تكون صريحة باستعمال عبارات "تأمر الادارة" او "تلتزم الادارة"⁽²⁾, مثال ذلك « تأييد القرار المستأنف و تعديلا له إخراج من الخصام وزير المالية و إزام ولاية و بلدية الشلف بالتضامن بدفع لفريق بونوة

1- أمر رقم 08-09 السالف الذكر .

2- غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص368.

التعويض المحكوم به «⁽³⁾ فباستعمال القاضي الإداري لعبارة "الزام الإدارة" يوحي بأنه يأمر الإدارة لكن بطريقة غير صريحة بالأمر

نعول على القاضي الإداري في استعمال سلطة الأمر المكرسة له في القانون رقم المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية دون تردد و احتشام باعتبار دوره هو كبح تعسف الإدارة و حماية الحقوق و الحريات الأساسية.⁽⁴⁾

ختاما لبحثنا هذا نستنتج ان عملية نزع الملكية لا تكون الا بعد محاولة الاقتناء بالتراضي، فان كانت نتائج المفاوضات مع صاحب العقار قد ادت الى نتائج ايجابية حينئذ تقوم الجهة المستفيدة بدفع التعويض اي قيمة العقار لصاحبه، وفي حالة عدم الوصول الى اي نتيجة يقوم المستفيد باعداد ملف يثبت فيه المنفعة العامة في المشروع المزمع انجازه و يقدم تقرير يثبت فيه محاولته اقتناء الاملاك بالتراضي لكن بدون جدوى، وبعد ذلك يرسل الملف الى الوالي المختص اقليميا الذي هو بدوره يقوم باصدار قرار يفيد باجراء تحقيق اداري مسبق قصد اثبات المنفعة العمومية، وتعتبر هذه الاجراءات كضمان لحماية الملكية الخاصة من تعسف الادارة، حيث حرص المشرع على ضمان حقوق الافراد وذلك بنصه على مجموعة من الاجراءات و الضمانات لحماية هذا الحق وذلك بتوفر عنصرين اساسيين حين يتم اقرار نزع الملكية وهما المنفعة العامة و العويض العادل و المنصف

وكما سبق دراسته فان الحق في التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة من اهم الضمانات المقررة قانونا لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الادارة النازعة للملكية

و تقدير هذا الاخير يمر بمرحلة ادارية التي يتم من خلالها تقييم الاملاك او الحقوق العينية من طرف مصلحة املاك الدولة و هذا تماشيا مع طبيعة ذلك العقار و المصلحة العامة المرجو تحقيقها، وهذا مؤدي بالافراد المنزوعة منهم ملكيتهم الى عدم الرضا بمبلغ التعويض المقترح من طرف الادارة ضنا منهم ان الادارة قد تعسفت في حقهم وهذا مايجبرهم اللجوء الى القضاء للمطالبة بتعويض عادل و منصف

و يستوجب على القاضي الاداري التدخل من اجل انصاف المنزوع منهم ملكيتهم و ذلك باستعمال السلطات الممنوحة له اما باللجوء الى الخبرة القضائية او انتقاله للمعاينة الاماكن من اجل تحقيق العدالة و الانصاف

وفي الاخير وصلنا الى استنتاج:

- انمرحلة الاقتناء بالتراضي غير شائعة وقليلًا ما تلجأ اليه الإدارة و هذا يعود الى عدة اسباب ابرزها الجانب المالي و قيمة التعويض الممنوح لصاحب العقار \ فالإدارة لكونها تسعى جاهدة على الحصول على تلك الممتلكات بأقل ثمن حفظا للمال العام او عكس هذا تماما فان صاحب العقار دائما ما يطمح (وهذا مشروع) من اجل الحصول على اعلى سعر للتنازل عن ممتلكاته للإدارة و بالتالي تناقض بين الارادتين مما يؤدي الى عدم الموافقة بين الطرفين.

- تمثل مسألة تقرير التعويض نمثل في حقيقة الامر النقطة السوداء في مجال نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية لان هناك مفارقة ظاهرة بين النص القانوني الذي يؤكد صراحة على انه لا يتم نزع الملكية الا مقابل تعويض ومن البديهي ان يكون التعويض عادل و منصف و الا ما اعتبر تعويضا بمفهومه القانون

بالتالي اوصلتنا دراستنا الى بعض الاقتراحات الا و هي :

- 1- على المشرع الجزائري اعادة النظر في ما يخص مرحلة الاقتناء بالتراضي لانها تمثل مرحلة اولية و اصلية لاكتساب الدولة للعقارات و اصدار قوانين صريحة لتنظم هذه العملية
- 2- ضرورة ملئ خصائص قانون نزع الملكية من اجل المنفعة العامة لاسيما في ما يخص اسس تقدير التعويض
- 3- تعديل المادة 27 من القانون 91-11 وذلك بنص صراحة على الدفع المباشر للتعويض
- 4- تحديد اجل معين تتم من خلاله الإدارة من اداء مبلغ التعويض الى المتضرر
- 5- الاشارة في القانون الى اختصاصات القاضي الاداري في مجال التعويض

6-النص في قانون نزع الملكية عن اجراءات خاصة يستهدي بها القاضي الاداري عند تقديره للتعويض عن نزع الملكية

7 - على القاضي الادارة استعمال سلطاته في توجيه أوامر للادرة دون حرج في حالة تعسفها على حق منزوع ملكيته.

❖ المراجع باللغة العربية.

أولاً الكتب:

- 1- أحمد رحماني ، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، وزارة العدل، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية للأشغال التربوية، دون ذكر مكان النشر، 1995.
- 2- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العامة في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، دون ذكر سنة النشر
- 3- لحسن بن شيخ اث ملويا، مبادئ الاثبات في المنازعات الادارية، دار الهومة، الجزائر، 2002.
- 4- سليمان الطمار، القضاء الاداري، الكتاب الثاني، القضاء التعويض و طرق الطعن في الاحكام، دار الفكر العربي، مصر، 1977.
- 5- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 1، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، دار احياء التراث العربي، بيروت، دون ذكر سنة النشر
- 6- خليل أحمد حسن قدارة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، مصادر الإلتزام، الطبعة الثانية ، ديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2005.

ثانياً - الرسائل و المذكرات الجامعية:

أ - رسائل الدكتوراه:

- 1- أحمد أحمدالموافي، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة (النظرية الموازية دراسة مقارنة) رسالة لنيل دكتوراه، كلية الحقوق ، جامعة طنطا، مصر، دون ذكر سنة النشر

- 2- خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011.
- 3- ادريس بوزاد، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الاداري و الضمانات المقررة قانونا و قضاء، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم تخصص القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
- 4- حسين محمد صالح العذري، احكام الملكية للمنفعة العامة في القانون اليمني، دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، مصر، 2011.
- 5- محمد لعشاش ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012.
- 6- محمد زغداني ، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مفهوم و الإجراءات ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة، 1998
- 7- عزت صديق طينوس، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه ،كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، مصر، 1988
- 8- عبد القادر غيتاوي، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان سنة 2014

ب - مذكرات ماجستير و ماستر:

1-مذكرات الماجستير

- 1- وهيبة أمزيان ، نزع الملكية بين الشرعية و المشروعية و حقوق الغير في التشريع الجزائري و القانون الدولي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2009
- 2- محمد بودريعات ، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري و المقارن، بحث لنيل شهادة الماجستير في الإدارة و المالية ، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2002
- 3- براهيم ساهم ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية ، ت دراسة مقارنة- مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، سنة 2011.
- 4- عقيلة وناس ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2006
- 5- سهيلة لبياشيش، رقابة القاضي الاداري على اجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق ، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر، 2008
- 6- أحمد خالدي ، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة و المقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 ، 2014.

2-مذكرات الماستر.

- 1- محمد اوقاوة، دور القاضي الاداري في مراقبة اجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون الجماعات الاقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة 2013.
- 2- فؤاد منسل، نزع الملكية للمنفعة العامة، التحقيق الجزائري، الطريق الإجتنابي لمدينة تبسة على مسافة 17.5 كلم، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة 2016.
- 3- ليلة مسعودي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العقيد محند ولحاج البويرة سنة 2013.
- 4- العربي صحراوي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر مذكرة ماستر تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة - سنة 2014.

رابعا - المقالات:

- 1- أحمد رحماني ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة ادارة ، المدرسة العليا للإدارة، المجلد 4، الجزائر، العدد الثاني 1994.
- 2- مقداد كوروغلي نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا ، الجزائر العدد الثاني 1996.

خامسا - النصوص قانونية :

1- النصوص التشريعية

- امر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ، جريدة الرسمية عدد 78 صادر في 30 سبتمبر 1975، (معدل و متمم)

قانون رقم 90-30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن لقانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990.

قانون 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 08 ماي 1991

قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفراير 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، جريدة الرسمية عدد 21 صادر في 23 ابريل 2008، معدل و متمم

2- المراسيم التنفيذية

-مرسوم تنفيذي رقم 93-186 الموافق ل 27 يوليو 1993 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم المؤرخ في 27 افريل 1991 الذي يحدد قواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية العدد 51 الصادر في 01 اوت 1993

- مرسوم تنفيذي رقم 08-247 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية إنجاز سد "تاغريست" ببلدية بابوس، ولاية خنشلة، جريدة الرسمية العدد رقم 45 الصادر في 6 أوت 2008.

- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

- المنشور الوزاري مشترك رقم 007 الصادر بتاريخ 11 ماي 1994، الصادر عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، المديرية العامة للحريات العامة و الشون الثانوية، مديريةية التقنين و المنازعات، المديرية الفرعية لحالة الأشخاص و الأملاك و تنقلهم.

- المنشور الوزاري رقم 57 الصادر بتاريخ 26-01-1993، الموج إلى السادة

الولاية.

- قرار رقم 66421، مجلس الدولة ، الغرفة الثانية، ، المؤرخ في 2002/12/17،
قضية البنك المركزي ضد ورثة (ب.ب) نشرة القضاء، العدد 58، الجزائر 2006.

سادسا- القرارات و الاحكام القضائية

- قرار مجلس الدولة رقم 0186768، الصادر في 17-07-2000، قضية رئيس
المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد ورثة بغيري، الغرفة (قرار غير
منشور)
 - قرار مجلس الدولة الصادر في 20-11-2000، قضية السيدة يعيش ضد والي
ولاية البليدة ومن معه، الغرفة (قرار غير منشور)
 - قرار مجلس الدولة رقم 004725، الصادر 07-01-2003، قضية ورثة (ح) ومن
معه ضد ولاية التبسة ومن معها، الغرفة (قرار غير منشور)
 - قرار مجلس الدولة رقم 15525، الصادر في 16-12-2003، قضية بين المستثمرة
الفلاحية للاخوة قدواري ضد مديرية الاشغال الولائية لولاية بومرداس، الغرفة
(قرار غير منشور)
 - قرار مجلس الدولة رقم 015696، الصادر 19-12-2003، قضية (ط.ب) ضد
ولاية البويرة المتمثلة في شخص الوالي، الغرفة (قرار غير منشور)
 - قرار مجلس الدولة رقم 27061-23968، الصادر 24-01-2006، في قضية
ولاية باتنة ضد بوعتجة محمود، الغرفة (قرار غير منشور)
 - قرار مجلس الدولة رقم 186808 الصادر في 04-04-2009 قضية المؤسسة
الوطنية للرخام وحدة مقلع ضد (م.خ) الغرفة (قرار غير منشور)
- ❖ المراجع باللغة الفرنسية.

- Daniel Chanpigny, L'expropriation et la rénovation Urbaine libnirie Générale
dedaroit de jurisprudence, Paris, 1968

المحتويات	الصفحة
مقدمة.....	01
<u>الفصل الأول: الشفافية آلية لضمان الانتزاع العادل للملكية</u>	03
المبحث الأول: الشفافية في نطاقا لاقتناء بالتراضي.....	04
المطلب الأول: مفهوم بالتراضي.....	05
الفرع الأول: المقصود بالاقتناء بالتراضي.....	06
أولا : تعريف الإقتناء بالتراضي.....	06
ثانيا: خصائص الإقتناء بالتراضي.....	07
الفرع الثاني: ضرورة الالتزام بإجراءات الإقتناء بالتراض.....	08
المطلب الثاني: ضرورة احترام شروط الإقتناء.....	10
الفرع الأول: الشروط الشكلية لعقد الإقتناء.....	11
أولا: إيداع محضر القبول من طرف صاحب الملكية.....	11
ثانيا: إبرام العقد أمام مدير أملاك الدولة.....	11
ثالثا: تسجيل و شهر هذا العقد من طرف مديرية أملاك الدولة.....	12
الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لعقد الإقتناء.....	12
أولا: التراضي.....	12
ثانيا : تعيين العقار تعيينا دقيقا.....	13

- 13.....ثالثا: تحديد ثمن العقار مسبقا.....
- 14.....المبحث الثاني: الشفافية في نطاق اثبات المنفعة العامة.....
- 14.....المطلب الأول: تكوين ملف الإثبات المنفعة العامة.....
- 15.....الفرع الأول: تحديد مضمون ملف طلب نزع الملكية.....
- 17.....الفرع الثاني: تحويل ملف طلب نزع الملكية إلى الجهة المختصة.....
- 18.....المطلب الثانيالتحقيق الإداري المسبق.....
- 19.....الفرع الأول: محتوى قرار فتح التحقيق المسبق.....
- 19.....أولا : البيانات الواجب توافرها في قرار فتح التحقيق.....
- 20.....ثانيا: إعلان مضمون قرار فتح التحقيق المسبق.....
- 22.....الفرع الثاني: كيفية سير التحقيق المسبق.....
- 22.....أولا: تعيين لجنة التحقيق.....
- 23.....ثانيا: مهام لجنة التحقيق.....

- 28.....الفصل الثاني: الضمانات المرتبطة بالتعويض عن عملية نزع الملكية
- 30.....المبحث الأول: قواعد تقدير التعويض.....
- 31.....المطلب الأول: ضرورة الالتزام بالقواعد الموضوعية لتقدير التعويض.....
- 31.....الفرع الأول: خصائص الضرر القابل للتعويض.....
- 31.....أولا: أن يكون الضرر ماديا.....
- 33.....ثانيا: أن يكون الضرر مباشرا.....
- 34.....ثالثا: أن يكون الضرر مؤكدا.....
- 36.....الفرع الثاني: أشكال التعويض.....
- 36.....أولا : التعويض النقدي.....
- 37.....ثانيا : التعويض العيني.....
- 38.....المطلب الثاني: ، ضرورة احترام القواعد التقنية لتقدير التعويض.....
- 38.....الفرع الأول: تحديد القيمة الحقيقية للأموال.....
- 39.....أولا: القيمة الحقيقية للأموال.....
- 40.....ثانيا : مشتملات العقار.....

- 41.....ثالثا: الإستعمال الفعلي للعقار.....
- 42.....الفرع الثاني: كيفية تحديد التعويض.....
- 42.....اولا : مرحلة تمهيدية.....
- 42.....ثانيا : المرحلة التقييمية.....
- 43.....ثالثا: المرحلة التقريرية.....
- 45.....المبحث الثاني: رقابة القاضي الإداري لضوابط التقدير العادل و المنصف.....
- 46.....المطلب الأول: سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية.....
- 46.....الفرع الأول: سلطة القاضي الإداري إتجاه تقييم الإدارة.....
- 48.....الفرع الثاني: سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض.....
- 48.....أولا: سلطة القاضي الإداري الإنتقال إلى المعاينة.....
- 50.....ثانيا: سلطة القاضي الإداري إتجاه الخبرة القضائية.....
- 54.....المطلب الثاني: حدود سلطات القاضي الإداري في تحديد التعويض.....
- 55.....الفرع الأول: حلول القاضي الإداري محل الإدارة في تقدير التعويض.....
- 56.....الفرع الثاني: سلطة القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة.....
- 57.....خاتمة.....
- 60.....مراجع.....

66.....ملاحق

70.....فهرس.

الملخص:

يشكل العقار بشتى انواعه ثروة ذات اهمية بالغة تتجلى في الدور الذي يلعبه في مختلف جوانب الحياة الفردية و الجماعية، لذلك سعت الدولة منذ وقت مبكر على وضع انظمة قانونية تسيير و تضبط العقارات و مختلف الحقوق المتصلة بها و العمليات الواردة عليها خصوصا بعد ظهور التملك الفردي لها، لذا سنت له قواعد تسييره خاصة ان معظم التشريعات السماوية و الوضعية منذ القدم قدست هذا التملك، حتى انه اعتبرته المادة 17 من اعلان حقوق الانسان و المواطن الفرنسي الصادر بعد الثورة الفرنسية سنة 1789 من الحقوق الطبيعية و الابدية للانسان. عرفت المنظومة التشريعية في هذا المجال تنوع في طرق ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إ طار قانون نزع الملكية التي ميزها إختلاف في نظامها القانوني وهو الشيء الذي جعلني أختار هذا الموضوع هو نقص ضمانات الحماية مما يؤدي في غالب الأحيان إلى نشوب نزاعات قضائية يصعب حلها بطريقة عادلة في العديد من الأحيان كما لحظت قلة الدراسات القانونية المتخصصة لمعالجة هذا الموضوع، وتضارب الإجتهد القضائي وعدم استقراره وثباته على مبادئ مستقرة في ميدان ضمان حماية الملكية الخاصة:

الكلمات الدالة: الملكية العقارية، نزع الملكية، التراضي، التحقيق الإداري، التعويض، القاضي الإداري.