



جامعة مولود معمري - تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق - نظام (ل.م.و)

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص : القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ:

د/نسيب نجيب

من إعداده الطالبتين:

- براقى فاطيمة

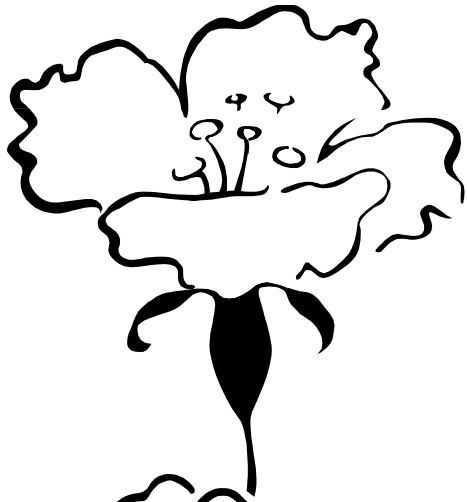
- إسولايين أمال

لجنة المناقشة :

- د- حمادوش أنيسة، أستاذ محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا
د- نسيب نجيب، أستاذ محاضر "ب"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقررا
- أورحمون نورة، أستاذة مساعدة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2018/07, 04

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



إهداء

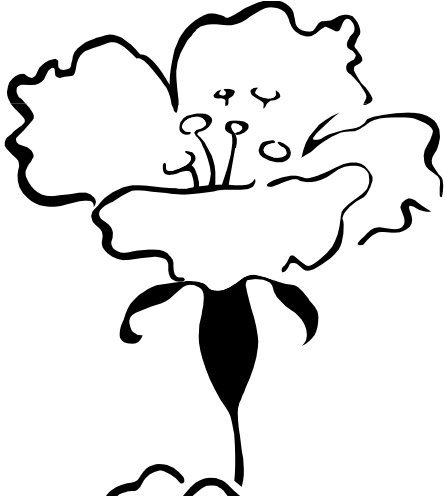
إلى من أنار لي مشوار حياتي ، إليك والدي ، إلى من
سهرت علي تربيتي ، إليك والرتي ، إلى من
لا أستطيع الاستغناء عنهم اخوتي و زوجي علي
إلى كل من ساعدني من قريب
أو بعيد و تعذر علي شكره .
إلى كل هؤلاء لهم مني
شجرة جهري.

فاطيمة.

إهداء

إلى من أنار لي مشوار حياتي ، إليك والدي ، إلى من
سهرت علي تربيتي ، إليك والدي ، إلى من لا
أستطيع الاستغناء عنهم (أخوتي ،
إلى كل من ساعدني من قريب
أو بعيد و تعذر علي ذكره .
إلى كل الأقارب و الأصدقاء لهم مني
ثمرة جهري.

✍️ أمال.



شكر و عرفان

نشكر الله عز وجل الذي أعاننا و مدنا بالصبر على إتمام
هذا العمل.

كما نتقدم بالشكر والامتنان والتقدير
لكل من ساعدنا في إعداد وإتمام هذه المذكرة
و أفكر على وجه الخصوص الأستاذ

المشرف الدكتور: "

على جهوده المبذولة وتوجيهاته
النيرة طوال فترة إعداد هذه المذكرة.
وأخيرا أوجه تحية تقدير
والإبار للسادة الأساتذة
المناقشين

كـ فاطيمة + أمال

يلعب العقار دورا هاما و فعالا في أي مجتمع من المجتمعات مهما كان نظامه السياسي والاقتصادي، إذ تعد طريقة استغلاله مسألة حيوية وقضية جوهرية لأنها تتحكم إلى حد بعيد في تطور المجتمعات، بل و تؤثر أساسا في مستقبلها واستقرارها كما يعتبر أيضا الركيزة الأساسية لإيرادات الدولة لإسهامه في تفعيل وجلب الاستثمارات الوطنية و الأجنبية خاصة.

نظرا للأهمية الاقتصادية والقيمة المالية التي يتميز بها العقار كمصدر للثراء، فقد أولت له كل التشريعات في العالم والمواثيق الدولية والإقليمية والإعلانات العالمية أهمية كبيرة وضمنت له حماية وحصانة من كل التعديات. وبالنظر إلى هذه الأهمية في التنمية والتطور في شتى المجالات السياسية، الاقتصادية، والاجتماعية المرجوة منه فقد كثرت النزاعات حول موضوع العقار خاصة أن النصوص القانونية التي تحكمها غير دقيقة و مبعثرة في مجموعة نصوص تشريعية وتنظيمية بل وكانت متناقضة في كثير من الحالات، وذلك إثر التذبذب الذي عرفته الإصلاحات السياسية والاقتصادية في البلاد من نظام كان يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية.

عرفت الجزائر خلال فترة الستينات إلى الثمانينات تطبيقات للنظام الاشتراكي في شتى المجالات، فأدى ذلك إلى اتساع نطاق الملكية الجماعية ممثلة في ملكية الدولة و المجتمعات المحلية والمؤسسات الاقتصادية العمومية، والذي خلف ضيق في نطاق الملكية الفردية الخاصة. أدى هذا إلى الحد من حرية المعاملات إلا في حدود المقتضيات الوظيفية الاجتماعية، وخدمة لتلك المرحلة تم إصدار مجموعة من النصوص التشريعية في مجال تنظيم الملكية العقارية¹.

ومع التطورات السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي عرفت الجزائر في أواخر الثمانينات و مطلع التسعينات، كان لابد من إعادة النظر في المنظومة التشريعية المتعلقة بتنظيم الملكية العقارية من أجل إيجاد منظومة قانونية أخرى تستجيب مع متطلبات تلك

¹ - من أبرز هذه النصوص التشريعية نذكر : الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 و المتعلق بالثورة الزراعية التي كان لها دورا في إرساء النظام الاشتراكي، ج ر عدد 97 الصادرة في 30 نوفمبر 1971 (ملغى).

2- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 ، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 19 الصادرة في 5 مارس 1974 (ملغى).

التحولات وكان ذلك بإصدار المشرع الجزائري للعديد من النصوص التشريعية¹، بهدف فتح المجال للمبادرة الخاصة و للخواص بتملك عقارات وذلك طبقا للقانون.

وسعى المشرع الجزائري إلى حماية هذا الحق - حق الملكية- فقد جعله حقا مقدسا ومحمي دستوريا لاسيما المادة 49 من دستور 1989² ، التي نصت على " الملكية الخاصة مضمونة، حق الإرث مضمون، الأملاك الوقفية و أملاك الجمعيات الخيرية معترف بها و يحمي القانون تخصصها". و تكرر التأكيد هذه الحماية في مختلف الدساتير اللاحقة، كما حظيت الملكية العقارية الخاصة بوجه خاص بحماية قانونية عن طريق نصوص قانونية خاصة كقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري و ذلك في مادته 28 التي تقضي " الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور و تخضع للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975...³

كما أدرج أيضا موضوع حماية حق الملكية في القانون المدني و ذلك في المواد من 674 إلى 689 منه.

نظرا لكون حق الملكية من أهم الحقوق العينية الواردة على العقار و أوسع نطاقا فقد شغل حيزا واسعا في التقنيات العقارية المختلفة التي كرس المشرع الجزائري من خلالها الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة إلى جانب الملكية العقارية العامة، فقد عرفت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر على أنها: " الملكية العقارية الخاصة

¹ - بدء بالقانون 88-01 المؤرخ في 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية، إلى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية، القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة إضافة إلى نصوص تنظيمية منها المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 التي تحدد كليات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحد كليات تطبيق القانون 91-11، إضافة إلى كثير من القوانين الأخرى في مجالات متعددة.

² - المادة 49 من دستور 1989 .

³ - المادة 28 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم بموجب الأمر 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 صادر في 27 سبتمبر 1995.

هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها¹.

وحتى يتم تفعيل حماية الملكية العقارية الخاصة أقر المشرع عدة وسائل وآليات تمكن المواطن من حماية ملكيته أو بالأحرى اكتساب عقارات و حماية ملكيته بها، من جهة و من أخرى تمكن القاضي الإداري من بسط رقابته من جهة ثانية.

كون هذه الآليات قد كثرت بسببها منازعات كثيرة ومعقدة مما أدى بالقاضي الإداري الذي لم يتلقى تكويناً متخصصاً على استيعاب هذه المنازعات، خاصة أن قواعد الاختصاص في المنازعة العقارية ليست مضبوطة بدقة، يتنازع في كثير منها كل من القاضي الإداري مع القاضي العادي، لذلك نجد أن القضاء الجزائي لطالما يحاول التصدي للنزاعات العقارية، لذلك لم يكن قضاء موحداً رغم ما بذلته المحكمة العليا و مجلس الدولة في توحيد الاجتهاد القضائي.

وبما أن المنازعة الإدارية هي مجموعة القواعد القانونية المطبقة من طرف القاضي الإداري لحل نزاع مطروح عليه متعلق بنشاط إداري، فإن هذا الأخير يتدخل لحل نزاع عقاري متى توافرت المعايير القانونية التي تسمح له بذلك، إذ أن اختصاص القاضي الإداري يبنى على درجتين الأولى متمثلة في المعيار العضوي والثانية على جانب من أعمال الإدارة كمعيار موضوعي، ويظهر دور القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية كونه مطالب بالتوفيق بين مصلحتين الفردية والعامة على خلاف القاضي العقاري الذي يفصل بين مصلحتين شخصيتين. وعلى هذا خصصنا دراستنا للبحث في موضوع القضاء الإداري ومنازعات الملكية العقارية الخاصة وعليه ستكون اشكاليتنا كالتالي:

ما هي المنازعات المنصبة على الملكية العقارية الخاصة التي يتدخل القاضي

الإداري في الفصل فيها ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على منهج تحليلي لدراسة وتحليل محتوى النصوص القانونية والتنظيمية التي تناولت تنظيم موضوع المنازعات المنصبة على الملكية العقارية الخاصة التي يتدخل القاضي الإداري في الفصل فيها، وقسمنا مذكرتنا

¹ - المادة 27 من القانون 90-25 ، مرجع سابق.

إلى فصلين، نعالج في الفصل الأول اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية للأراضي الممسوحة وغير الممسوحة، بينما تناولنا في الفصل الثاني دور القاضي الإداري في منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

الفصل الأول

اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية للأراضي المسوحة و غير المسوحة

حاول المشرع الجزائري تقادي السلبات التي ميزت نظام الشهر الشخصي بسبب كثرة الانتقادات والعيوب الموجهة له فأصدر الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم التنظيمية له، والغاية من صدور هذا الأمر هي تعميم عملية المسح العام للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري.

غير أن هذه العملية (عملية المسح العقاري) لم تتقدم كثيرا، فهي لم تتجاوز ثلث البلديات مما أدى إلى بقاء مساحات شاسعة لم تمسحها عملية المسح وهذا راجع إلى قلة الموارد البشرية وكثرة الموارد المالية التي تتطلبها هذه العملية. وهو ما أدى إلى الإبقاء على نظام الشهر الشخصي إلى غاية استكمال المسح العام للأراضي في كامل التراب الوطني، و هو ما جعل المشرع يتدخل بالمرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983، الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة الملغى بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية على أساس التحقيق العقاري.

كل هذه القوانين و نظرا للاشكالات التي تطرحها، ينتج عنها العديد من المنازعات التي يفصل فيها القاضي الإداري عند وجود طرف إداري فيها. و فيما يلي سوف نتطرق إلى اختصاص القاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة (المبحث الأول)، واختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسوحة (المبحث الثاني).

المبحث الأول

اختصاص القاضي الإداري بالدعاوى العقارية في الأراضي المسوحة

إن مسح الأراضي العام المنشأ بموجب الأمر رقم 75 - 74 يتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كان بإمكانه أن يساهم وبقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية وذلك بالتعرف على مجال الملكيات العمومية والخاصة وعلى ذوي الحقوق¹، والمسح العقاري باعتباره من الإجراءات المعقدة، تقوم به هيئات إدارية مختصة في عملية المسح، وذلك وفق ما جاء في الأمر رقم 75 - 74 والمرسوم التنفيذي رقم 76 - 62.

بعد إتمام عمليات المسح تترجم هذه الحقوق في شكل مجموعة من المعلومات، تدون في سجل عقاري والذي يؤدي بدوره إلى إنشاء ما يسمى بالدفتر العقاري. سنتطرق فيما يلي إلى تعريف عملية المسح وإجراءاتها (المطلب الأول)، والمنازعات المترتبة عن عملية المسح (المطلب الثاني).

¹ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط 5، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 83.

المطلب الأول

تعريف عملية المسح وإجراءاته

يعتبر المسح العقاري الأساس المادي للسجل العقاري الذي يعتبر الأساس القانوني للمنظومة العقارية، كونه يتم وفق إجراءات قانونية وهذا من أجل أن تكون هذه البيانات مصدر ثقة وائتمان في ميدان التعامل، وعليه سوف نعرض مفهوم عملية المسح (الفرع الأول)، إجراءات عملية المسح (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف عملية المسح

يعتبر المسح العقاري ذات أهمية بالغة لذلك سوف نتطرق فيما يلي للتعريف الفقهي (أولا)، التعريف القانوني (ثانيا).

أولا: التعريف الفقهي

يعتبر المسح العام للأراضي الركيزة والقوام المادي الأول والأساسي للشروع في تطبيق نظام الشهر العيني في كل دولة تسعى لتطبيق هذا النظام، ومن بين الدول التي أعلنت رغبتها في تطبيق هذا النظام الجزائر، وهذا من خلال إقرار نظام المسح العام لأراضيها بموجب الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975¹.

ومن خلال دراسة مواد هذا الأمر نجد أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا صريحا لهذه العملية بل اكتفى بذكر أهدافه وعليه لتعريف عملية المسح نرجع إلى الفقه، ومن بين التعاريف الفقهية نذكر ما يلي:

¹ - جقبوب محفوظ، الشهر العيني واستمرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013، ص 7.

عرفه الدكتور خالد رامول بأنه: "أداة لحصر جميع الملكية العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية ..."¹.

أما الأستاذة ليلي زروقي فعرفته على النحو التالي: "المسح يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقاما خاصة ورسم مخططاتها"². وهناك من عرفه على أنها عملية فنية وقانونية تهدف إلى جمع جميع البيانات المتعلقة بالعقار، وصاحب العقار، موقعه وأسباب تملكه، والحقوق العينية المتعلقة به على نحو ثابت ونهائي³.

من خلال هذه التعاريف يتضح لنا أن عملية المسح هي تقنية قانونية تقوم بها جهات مختصة، تؤدي إلى تنشيط التطور الاقتصادي والاجتماعي للدولة. تهدف عملية المسح إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة وتكوين بطاقات عقارية لكل وحدة عقارية ويدون على هذه البطاقات كل المعلومات الخاصة بهذا العقار والحقوق المتعلقة به وكل التصرفات الواردة عليه من بيع أو رهن، أصحاب العقار إذا كانت ملكية شائعة أو مشتركة.

ثانيا: التعريف القانوني

سبق وأن أشرنا سابقا أن المشرع الجزائري لم يعط أو لم يذكر صراحة التعريف المباشر لعملية المسح، لكن يمكن أن نستنتج من خلال النصوص التي تناولت الأهداف والآثار القانونية لعملية المسح وذكرت أيضا الجهات والسلطات المكلفة بهذه العملية، وهذه النصوص ما هي إلا وسيلة لإثبات الأهمية الكبيرة لهذه العملية.

¹ - نقلا عن: قاسمية ابتسام، وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة يحي فارس بالمدينة، 2014، ص 33.

² - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط 10، دار هوم للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 47.

³ - شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان د س م، ص 48.

وبالرجوع إلى المادة 2 من الأمر رقم 75 - 74 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على: "إن مسح الأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"¹.

وذكرت المادة 4 من نفس الأمر أن عملية المسح: "تتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي"².

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 76 - 62³، فقد تضمنت إجراءات إعداد مسح الأراضي، وبينت وثائق المسح للعقار، والبيانات الواردة عليه⁴.

الفرع الثاني

إجراءات عملية المسح

تمر عملية المسح العقاري بمرحلتين أساسيتين: المرحلة التحضيرية و الإدارية (أولا)، و المرحلة القانونية (ثانيا).

أولا: المرحلة التحضيرية والإدارية

تمر عملية المسح العقاري بعدة إجراءات تحضيرية وإدارية والتي سوف نوضحها من خلال النقاط التالية:

1) الإجراءات الإدارية: يرتكز هذا الإجراء على إجراءين أساسيين وهما: قرار افتتاح عملية المسح (أ)، وإنشاء لجنة المسح (ب).

¹ - المادة 2 من الأمر رقم 75 - 74، السالف الذكر.

² - المادة 4 من نفس المرجع.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 76 - 62، المؤرخ في 25 مارس سنة 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، الصادر في 13 أفريل 1976 المعدل والمتمم.

⁴ - ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، المنعقد في جامعة المدية بتاريخ 27 و 28 أفريل 2011، ص 3.

أ. **قرار افتتاح عملية المسح:** يتم افتتاح عمليات المسح في كل بلدية بمقتضى قرار يصدره والي الولاية التابعة لها البلدية المعنية، وينشر في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية وينشر في الجرائد اليومية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والذي يقوم بتبليغه للمواطنين خلال 15 يوما على الأقل قبل افتتاح العملية، عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة¹، وهذا الأمر تم التأكيد عليه من خلال المادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 62 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام².

والهدف من الإعلان عن افتتاح عمليات المسح، أنه قد يكون من المقيمين في البلديات من يملك عقارات في البلدية موضوع المسح ومن ثم فإنه سوف يكون حاضرا بدلا من اعتبارها دون مالك.

ب. **إنشاء لجنة المسح:** تنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 92 - 134 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام³ على ما يلي: "تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية. تتكون اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس.
- ممثل المصالح المحلية للأملاك الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

¹ - جقيوب محفوظ، مرجع سابق، ص 12.

² - أنظر المواد 2 - 3 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 62، المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30 الصادر في 13 أبريل 1976 المعدل والمتمم.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 92 - 134 مؤرخ في 7 أبريل 1992، ج ر عدد 26 الصادرة في 8 أبريل 1992 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 76 - 62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي.

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنطقة المعنية.
- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنطقة المعنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.
- تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم:
- (أ) بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية:
 - ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
- (ب) بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية:
 - ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة
 - ممثل عن المصالح المحلية للري
- يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مهام الكتابة للجنة".
- ونصت عليه المادة أيضاً المادة 9 من الأمر رقم 75 - 74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: "تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكون والجيران) ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي، ويحدد تشكيل هذه اللجنة واختصاصاتها وسيرها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر"¹.

(2) الإجراءات التحضيرية: إن المسح العقاري يقوم به أعوان مكلفة من طرف مصلحة مسح الأراضي وهذا تنفيذا لبعض المهام المخولة لها:

¹ - المادة 9 من الأمر رقم 75 - 74، مرجع سابق.

أ) جمع الوثائق: يتم عن طريق التحري وإعداد الطريقة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التي يتم خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها¹.

هذه الوثائق تتمثل في جميع الوثائق القديمة المتعلقة بالبلدية:

- خريطة على السلم 1/25000 أو 1/50000
- المخططات المسحية،
- المخططات النموذجية قانون 1873 على السلم 1/4000
- مخططات الإقليم،
- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا،
- مخططات الغابات،
- المخططات الخاصة،
- مخططات وضع الحدود للأراضي في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد،
- مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا،
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية،
- الصور الجوية بسلم 1/20000،
- الصور الجوية المكبرة على السلم 1/5000 والمستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية،
- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية،

¹ - أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، تخصص: قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 145.

- أعمال البحث التي نجم عنها إعداد قائمة المخططات قديمة بمراجع عوضا من حفظها وذلك لغرض استرجاعها عند الحاجة،
 - الوثائق التي تعتبر هذه لسير العمليات التي يحتمل إعادتها أو أن نسخا منها تنجز على السلم الملائم، لتزويد الغرف المكلفة بالعمليات¹.
- بالإضافة إلى الوثائق السالفة الذكر يجب أن يرفق الملف عملية المسح بالمخطط البياني للحدود الذي هو بمثابة وثيقة بيانية مترتبة تتمتع بمواصفات الإظهار والدقة والخاصة بالمخطط الطبوغرافي وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية، ويتم الحصول على ورق هيلوغرافي للصور الجوية والاسترجاعات الفوتوغرافية².

(ب) **تجزئة إقليم البلدية:** يتمثل في تحديد إقليم البلدية ووضع حدود أجزاء الملكيات ويشترط حضور المالك شخصيا أو بواسطة ممثل، وإذا تغيب رغم استدعائه 3 مرات متتالية تفصل 15 يوما بينهما، تكون عملية وضع الحدود تلقائية حسب المعلومات المجاورة وتسجل باسم مجهول، وتشمل عملية وضع الحدود، تعيين حدود الأملاك الوطنية بحضور ممثلي المصالح التقنية، المكلفة بتسيير هذه الملحقات أو طبقا للمخططات المرسله من طرف هذه المصالح، وتستمر هذه العملية إلى غاية أن تشمل كل الأقسام المساحية المكونة للبلدية ولا يتم الانتقال إلى قسم مساحي آخر إلا بعد الانتهاء من مسح القسم الذي شرع فيه³.

وتتم مرحلة تحديد الإقليم وفق ثلاثة مراحل: مرحلة أشغال الاستطلاع، مرحلة إعداد المخططات البيانية، مرحلة تحرير المحضر ويسمى أيضا محضر تحديد البلدية

¹ - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011، ص ص 53-54.

² - حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 35.

³ - ريم مراحي، مرجع سابق، ص 7.

المعنية. بعد تحديد البلدية يتم تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحة والقسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي يعطى التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء الملكية وقطع الأراضي¹.

ثانيا: الإجراءات القانونية لعملية المسح

تقوم مصالح إدارة مسح الأراضي بعد الانتهاء من إعداد الوثائق المسحية، بتسليمها في شكل محضر للمحافظ العقاري مقابل وصل استلام ويقوم المحافظ العقاري بشهر هذا المحضر إعلانا منه لكافة المالكين المعنيين بتأسيس السجل العقاري، وسوف نتطرق تحت هذا العنوان إلى إيداع الوثائق المكونة لعملية المسح، أما النقطة الثانية تتمثل في الترقيم العقاري.

(1) إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية: بعد انتهاء المصلحة المكلفة بالمسح تقوم بإيداع الوثائق التي تحتوي على البيانات سواء المتعلقة بوضعية العقار محل المسح، أو الفرد المالك ويحرر المحافظ العقاري محضر تسليم الوثائق المسحية، ويكون محل إشهار في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ الإيداع، لغاية إعلام الجمهور عن طريق الصحافة، ويمنح لكل ذي مصلحة 4 أشهر للاطلاع على الوثائق خلال عملية المسح، وتقديم الاعتراضات بشأنها وتقديم كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو لم يتم قبولها من طرف هذه اللجنة².

(2) ترقيم العقارات: يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، ويتم الترقيم بمجرد الإمضاء على محضر

¹ عبد الرحمان مخلوف، بشير مزاری، الإجراءات القانونية المتبعة لتطهير الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2013 ص 13.

² - نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية، مرجع سابق، ص 61.

تسليم الوثائق المسحية بحيث يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضع الترقيم، إذ يتم ترقيم العقارات إما ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي¹.

أ. الترقيم المؤقت: ويكون هذا الترقيم في حالتين:

- **ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر:** نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63 - 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، على ما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 4 أشهر، يجري سريانها ابتداءً من الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال"².

إن عملية الترقيم العقاري لمدة 4 أشهر يستفيد منها الحائزين الثابت حيازتهم بموجب سند حيازي لمدة 10 سنوات وفقاً لأحكام التقادم القصير وينطبق الأمر على شهادة الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات المستحدثة لأول مرة وتبدأ سريانها (مدة 4 أشهر) من تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح، وإن لم تسجل أي اعتراضات يتحول الحائز إلى مالك ويمنح له الدفتر العقاري³.

- **ترقيم مؤقت لمدة سنتين:** حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63 - 76 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنص على: "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية"⁴.

ويصبح نهائياً عند انتهاء مدة سنتين. أما في حالة:

- **الترقيم لصالح الدولة:** يرقم العقار باسم الدولة في حالة الغياب التام للمالك عند مرور فترة المسح المنشأة لهذا الغرض، وهذا ما يصعب عليهم معرفة ملاك هذه القطع

¹ - حامدي أمين، مرجع سابق، ص 49.

² - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63 - 76، مرجع سابق.

³ - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 168.

⁴ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63 - 76، مرجع سابق.

وتحديد سندات ملكيتها، أما مؤخرًا وبعد صدور قانون المالية 2015 وبموجب المادة 67 منه أصبح العقار يرقم باسم الدولة مباشرة¹، بعدما كان يرقم في ظل الأمر رقم 74-75 باسم مجهول ثم يتحول باسم الدولة بعد انقضاء سنتين وهذا حسب المادة 23 مكرر والتي نصت على: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة..."².

ب. **الترقيم النهائي:** يكون الترقيم نهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالکها على سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى، طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية. ينتقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء قيد الامتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها، والتي لم تنقض صلاحيتها³، فالترقيم مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي⁴.

المطلب الثاني

المنازعات المترتبة عن عملية المسح

يؤول الاختصاص بالفصل في المنازعات المتعلقة بعملية المسح إلى القضاء الإداري، وهذا طبقا للمادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵، وهو

¹ - المادة 67 من قانون رقم 14 - 10 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر رقم 78، الصادر في 2014/12/31.

² - المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75 - 74، مرجع سابق.

³ - تدميت يسمينة، أودان آمال، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015، ص 60.

⁴ - حامدي أمين، مرجع سابق، ص 51.

⁵ - قانون رقم 08 - 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 29 فيفري 2008، ج ر عدد 21 صادر في 23 أفريل 2008.

ما أكدته اجتهاد المحكمة العليا بموجب القرار رقم 3118662 الصادر بتاريخ 2006/01/18 الذي جاء فيه ما يلي: "الفصل في دعوى وضع الحدود بين ملكية خاصة وملكية تابعة للدولة من اختصاص القاضي الإداري وليس للقضاء العادي"¹. وباعتبار أن المنازعات المترتبة عن عملية المسح كثيرة ومتعددة، سوف نتطرق فيما يلي إلى أهم هذه المنازعات والمتمثلة في: منازعات إعداد السجل العقاري (الفرع الأول)، منازعات الدفتر العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

منازعات إعداد السجل العقاري

نظرا للاختصاص العضوي الذي كرسه المشرع الجزائري في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن القاضي الإداري يختص في المنازعات المتعلقة برفض الإيداع وإجراء الشهر (أولا)، المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري (ثانيا).

أولا: منازعات رفض الإيداع وإجراء الشهر

يعتبر قرار رفض الإيداع وإجراء الشهر قرار يمس بمصلحة المستفيد من عملية المسح العقاري، أعطى المشرع الجزائري للمتضرر الحق وصلاحيه رفع دعوى قضائية ضد قرارات المحافظ العقاري إذا لم يراعي القوانين والأنظمة الخاصة بالشهر العقاري². يجب أن نشير أنه عندما يرفض المحافظ العقاري الإيداع أو إجراء الشهر، يجب أن يكون مسببا، من بين هذه الأسباب:

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف لم يتم وفق الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم التنفيذي رقم 78 - 63.

¹ - ريم مراحي، مرجع سابق، ص 3.

² - شوابية آمال، زرقان مروى، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2016، ص 57.

- عند تقديم وثيقة لم تستوفي الإثبات المطلوب.
 - إذا كان العقد أو الصورة الرسمية المودعة غير مستوفية للشروط الشكلية¹.
- هناك أسباب أخرى مذكورة في المادة 12/353 من قانون رقم 76-105 المتعلق بالتسجيل²، ويقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع عن طريق رسالة موصى عليها، حيث تحتوي الرسالة على تحديد تاريخ الرفض، ذكر الأخطاء والنقائص مع التسبيب، أسباب الرفض، توقيع المحافظ مع التأشيرة وذلك خلال أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع، إذا قام محررو العقود باستدراك أخطائهم وفق ما جاء في مضمون رسالة الإخطار، فالمحافظ العقاري يقبل الإيداع ويباشر إجراء الشهر وعند الرفض يمنح أجل شهرين ابتداء من تاريخ تسليم الرسالة للطعن أمام القضاء الإداري³.

ثانيا: منازعات الترقيم العقاري

تنتهي عملية المسح العقاري بترقيم العقارات ترقيم مؤقت والذي يتحول بدوره إلى ترقيم نهائي. وقد تثار منازعات بشأن هذا الترقيم أمام القاضي الإداري.

1) منازعات الترقيم المؤقت: المنازعات المتعلقة بالترقيم هي نتيجة ظهور طرف يدعي أنه صاحب الحق أو المالك وذلك خلال المدة القانونية للترقيم، وهي 4 أشهر أو سنتين حسب الحالة وهذا من أجل فتح الباب لتقديم الاعتراضات من طرف المعنيين، ولكن بالمقابل عندما يتلقى العون المكلف بتسجيل الاعتراضات ويكون الاعتراض مقبول

¹ - بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 207.

² - قانون رقم 76 - 105 مؤرخ في 09/02/1976 يتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81، صادر في 18/12/1977 معدل و متمم.

³ - حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، ص 47.

شكلا إذا تم تبليغه في الآجال القانونية، ويرفض الاعتراض إذا لم يقدم في الآجال القانونية يكون الترقيم نهائي والاعتراض يكون مرفوضا¹.

بعد تلقي المحافظ العقاري الاعتراض فإنه يحاول إجراء الصلح بين الأطراف فإذا تم الصلح يحرر محضر الصلح الذي يتسم بالقوة الثبوتية والذي يكون حجة على كافة، وفي حالة فشل المصالحة، يحرر محضر عدم الصلح ويبلغ الأطراف به وتمنح لهم مدة 6 أشهر تسري من تاريخ التبليغ من طرف المحتج²، وهذا الأمر نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³.

لا يكون لدعاوى القضاء الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها إلا بعد شهرها⁴ وهذا طبقا لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 و المواد 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08/ 09⁵.

(2) منازعات الترقيم النهائي: نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن الترقيم النهائي يكون بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها أو أصحاب الحقوق عليها سندات معتد بها قانونا في إثبات الملكية والحقوق العقارية⁶، وبالرجوع إلى المواد 12، 13، 14 من نفس المرسوم فإنه لا يتم إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم إلا عن القضاء.

¹ - أحمد بلخيري، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، تخصص: إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص 18.

² - شوابية آمال، زرقان مروي، مرجع سابق، ص 55.

³ - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63، المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، الصادر في 1976/04/13.

⁴ - عروج عبد اللطيف (قاضي تحقيق)، محاضرة بعنوان التصرفات القانونية الواجبة الشهر، محكمة شلغوم العيد، 2011، ص 08.

⁵ - العلمي سفيان، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016 ص 27.

⁶ - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63، مرجع سابق.

أعطى المشرع الجزائري من له مصلحة الطعن أمام القضاء في قرارات المحافظ العقاري، وذلك دون تحديد أجل مسقط عكس بعض التشريعات الأخرى، ونلاحظ في هذا المقام أن المشرع الجزائري ترك المسألة تنقضي بمدة التقادم المكسب مما يترتب عن ذلك أثر عدم ضمان الائتمان العقار ويقلل أهمية الشهر العيني¹.

الفرع الثاني

منازعات الدفتر العقاري

أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"²،

ومن دعاوى منازعات الدفتر العقاري نذكر دعوى إلغاء الدفتر العقاري (أولاً)، ودعوى التعويض (ثانياً).

أولاً: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

لإلغاء الدفتر العقاري يتوجب توفر مجموعة من الشروط: شروط شكلية وشروط موضوعية، وهذا من أجل قبول الدعوى.

1) الشروط الشكلية: وضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية قاعدة عامة تسري على مختلف الطعون والدعاوى الإدارية، وشروط خاصة تنفرد بها كل دعوى قضائية³.

¹ - شوابية آمال، زرقان مروى، مرجع سابق، ص 55.

² - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63، مرجع سابق.

³ - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيعة ومنقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص 144.

أ. الشروط الشكلية العامة: تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه.

كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون"¹.

وتضيف المادة 56 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، أنه: "يثير القاضي تلقائياً انعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائياً انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي"².

يؤول لتمثيل الدولة في النزاعات العقارية، التي تثور بينها وبين الخواص بالأخص في عملية إلغاء الدفتر العقاري، من طرف أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولاية، وتوقع عريضة الدفاع من طرف وزير المالية باسم الدولة، أما إذا رفعت من طرف الأفراد يجب تحريرها وتوقيعها من طرف محامي، وعدم احترام هذه الشروط يؤدي إلى بطلان الدعوى وإن كانت مقبولة من حيث الموضوع"³.

ب. الشروط الشكلية الخاصة: نظم المشرع هذه الشروط في المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري في المواد 15 و 16 والمادة 23 من الأمر رقم 75 - 74.⁴

ب1- شرط الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري: يؤول الاختصاص في دعوى الإلغاء الدفتر العقاري إلى المحاكم الإدارية باعتبار أن الدفتر العقاري يصدر

¹ - المادة 13 من قانون رقم 08 - 09، مرجع سابق.

² - المادة 56 من قانون رقم 08 - 09، مرجع سابق.

³ - لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 284.

⁴ - محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 145.

من قبل المحافظ العقاري في شكل قرار إداري، بالتالي فالدعوى التي يكون موضوعها إلغاء الدفتر العقاري، فإن الاختصاص يؤول إلى المحاكم الإدارية¹.

ب2- شرط الميعاد: يشترط المشرع أن يحدد ميعادا قصيرا لرف دعوى الإلغاء لكي تكون مقبولة، يسري من تاريخ نشر القرار أو الإعلان عنه من قبل صاحب الشأن، ويعتبر هذا الميعاد نفسه ميعاد سقوط الدعوى².

باستقراء نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 نستخلص أن آجال رفع الدعوى مفتوحة، وعملا بالقواعد العامة، فإن آجال تقادم الحقوق هو 15 سنة مما ينقص من القوة الثبوتية للدفتر العقاري³.

ب3- شهر عريضة الدعوى: إن شهر عريضة الدعوى إجراء إلزامي يترتب على تخلفه عدم قبول الدعوى شكلا طبقا لأحكام المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ونصت عليه المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 المعدل والمتمم على أن: "دعوى القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا".

طبقا للمادة 14 من الأمر رقم 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن إثبات هذا الإشهار يكون بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار⁴.

¹ - بن عمار زهرة ، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه ، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص 176.

² - أورهمون نورة، مرجع سابق، ص 229.

³ - نتوري سعاد، وارث وسام، مرجع سابق، ص 81.

⁴ - أنظر المادة 14 من الأمر رقم 75 - 74، مرجع سابق.

ولإلغاء الدفتر العقاري يستوجب مراعاة الشروط الموضوعية، عيب الشكل أو عيب عدم الاختصاص أو عيب في الإجراءات القانونية على هذا الأساس يؤسس المدعى دعوى إلغاء الدفتر العقاري¹.

ثانيا: دعوى التعويض المتعلقة بالدفتر العقاري

يمكن لأي شخص تضرر من عملية الشهر للحقوق العينية العقارية وهذا بعد فوات آجال الطعن بإلغاء الدفتر العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر أن يلجأ إلى القضاء مطالبا التعويض، ولكن لابد من توفر الشروط اللازمة لقبول هذه الدعوى منها: الشروط العامة والشروط الشكلية بالإضافة إلى الشروط الموضوعية².

ودعوى التعويض يمكن رفعها ضد المحافظ العقاري وهذا حسب ما جاء في نص المادة 23 من الأمر رقم 75 - 74³، كما يمكن رفع هذه الدعوى ضد الإدارة حتى لو كان الخطأ شخصي من جانب المحافظ العقاري، وهذا اعتبارا للزمة المالية للإدارة ولهذه الأخيرة أن ترجع على المحافظ العقاري بالتعويض.

وبالرجوع إلى المادة 23 السالفة الذكر، نجدها تحدد ميعاد رفع الدعوى، بحيث يجب أن ترفع في أجل عام واحد من اكتشاف الخطأ وإلا سقط الحق وتتقادم الدعوى بمرور 15 سنة، ابتداء من تاريخ اكتشاف الخطأ، ويترتب على هذه الدعوى صدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة، إما بتدرك المحافظ العقاري لأخطائه، أو بإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة وإذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر ماديا⁴.

¹ - صرادوني رقيقة، ضمانات الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع: قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 156.

² - حميدانو خديجة، مرجع سابق، ص 56.

³ - المادة 23 من الأمر رقم 75 - 74، مرجع سابق.

⁴ - زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 98.

المبحث الثاني

اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المنصبة على العقارات غير الممسوحة

في انتظار توسيع عمليات المسح العام للأراضي التي يتم بواسطتها تعميم تطبيق نظام الشهر العيني، ونظرا لتباطؤ هذه العمليات وتكلفتها الباهظة تم الاستمرار بالعمل بصفة مؤقتة بنظام الشهر الشخصي إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح بهدف تحرير سندات لإثبات الملكية العقارية¹.

ولتحقيق ذلك أقر المشرع مجموعة من وسائل وآليات تمكن كل حائز قانوني للعقار الحصول على سند لإثبات حيازته عن طريق ما يسمى بشهادة الحيازة (المطلب الأول)، في مقابل ذلك قام المشرع أيضا بإصدار القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 الذي يسمح بإجراء معاينة لحق الملكية وتسليم سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شهادة الحيازة كآلية لإثبات الملكية العقارية والمنازعات المترتبة عنها

استحدث المشرع الجزائري شهادة الحيازة بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 90 - 25 التي تنص على: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعملانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات

¹ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 109.

التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي¹.

وعليه سنتناول الشروط الواجبة للحصول على شهادة الحيازة (الفرع الأول)، وإجراءاتها (الفرع الثاني)، كذلك المنازعات المترتبة عن تسليم شهادة الحيازة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

شروط الحصول على شهادة الحيازة

يفهم من نص المادة 39 من القانون رقم 90 - 25 السالفة الذكر، أن المشرع قد اشترط لإعداد شهادة الحيازة جملة من الشروط بعضها خاصة بالعقار وأخرى خاصة بالحيازة .

أولاً: الشروط المتعلقة بالعقار

يمكن تحديدها فيما يلي:

1) أن يكون من الأملاك الخاصة: يجب أن يكون العقار محل طلب شهادة الحيازة من الأملاك الخاصة ولا تكون من العقارات المملوكة للدولة أو وقفية لأنها عقارات لا تكتسب بالتقادم.

2) أن لا يكون للعقار سند ملكية: نص المشرع صراحة على عدم جواز إعداد شهادة الحيازة في العقارات التي تحوز سندات ملكية تثبت ملكيتها لأصحابها، وذلك في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-254.

¹ - المادة 39 من القانون رقم 90 - 25، مرجع سابق.

(3) أن يكون العقار واقع في منطقة غير ممسوحة: تؤدي عملية مسح الأراضي إلى تطهير العقار وإثبات صاحب الحق في الملكية بموجب دفتر عقاري وعليه فإن المشرع الجزائري استثنى هذا النوع من العقارات من إعداد شهادة الحيازة كون العقار المعني يصبح بسند مكتوب ورسمي يثبت ملكيته لصاحبه، مع الإشارة أنه بمجرد افتتاح عمليات المسح، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتوقف عن إعداد شهادة الحيازة¹.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالحيازة

(1) أن تتوفر الحيازة على ركنيها المادي والمعنوي: والمتمثلان في الأعمال المادية التي يباشرها الحائز على ذلك العقار وحسن النية في الظهور بمظهر المالك وصاحب الحق لذلك العقار وتكون حيازة هادئة وعلنية ومستمرة وهذا حسب المادة 39 من القانون رقم 90 - 25².

(2) أن لا تقل مدة الحيازة عند سنة كاملة من تاريخ وضع اليد: تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 254 على ما يلي: "مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 3 أدناه".

¹ - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 253.

² - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 129.

يفهم من هذه المادة أن المشرع قد حدد المدة الدنيا لتحرير شهادة الحيازة بسنة واحدة فقط ونلاحظ أن هذه المهلة قصيرة نوعاً ما إذا ما قارناها بالمدة المنصوص عليها في القانون المدني في المواد 827، و828، و829 المتعلقة بالتقادم المكسب.

الفرع الثاني

إجراءات إعداد شهادة الحيازة

بعد استيفاء الحائز للشروط السالفة الذكر سواء المتعلقة بالعقار أو المتعلقة بالحيازة، يحق له تقديم ملف تقني إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب، من أجل مباشرة الإجراءات اللازمة لتحرير شهادة الحيازة¹.

تخضع إجراءات إعداد شهادة الحيازة إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91 - 254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتضمن لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري. ولأن الحصول على شهادة الحيازة لا تتم إلا من خلال المرور عبر إجراءات ضرورية يقوم بها كل من طالب الحصول على شهادة الحيازة ورئيس المجلس الشعبي البلدي التي سيتم إبرازها فيما يلي:

أولاً: الإجراءات التي يباشرها الحائز

يتمثل أول إجراء يقوم به طالب شهادة الحيازة بإيداع عريضة متضمنة إعداد شهادة الحيازة لدى المصلحة المعنية في البلدية، وقد يكون الطلب إرادياً كما قد يكون جماعياً وهنا ما سنتطرق إليه بالتفصيل فيما يلي:

¹ - عبد العزيز محمود، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة متخصصة في الوثائق البرلمانية، العدد 18، الصادرة في سبتمبر 2007، ص 130.

(1) الإجراء الفردي: يتم الإجراء الفردي بناءً على طلب الشخص الحائز حيازة قانونية على العقار محل الطلب¹، للمبادرة للحصول على شهادة الحيازة بتقديم عريضة كتابية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ويجب أن تتضمن العريضة البيانات المتعلقة بالعقار محل شهادة الحيازة، قوامه، مساحته، وضعيته القانونية، هوية الحائز أو الحائزين وعند الاقتضاء الحقوق والأعباء التي يكون العقار مثقلاً بهما مع تعيين المستفيد²، زيادة على هذا ترفق العريضة وجوباً بالوثائق التالية:

- تصريح شرفي يعد وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 91 - 254، موقع عليه من طرف صاحب العريضة أو أصحاب العريضة (شركاء على الشيوع).
- شاهدين اثنين لإثبات أن الموقعون يمارسون حيازة قانونية.
- شهادة الحالة المدنية لصاحب أو أصحاب العريضة.
- مخطط طوبوغرافي للقطعة الأرضية محل طلب شهادة الحيازة معد من طرف مهندس خبيري عقاري، يبين فيه وضعية العقار وحدوده وهذا طبقاً للمادة 6 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر³.
- تقديم أي وثيقة تدعيماً للعريضة عند الاقتضاء.
- بعد تقديم الوثائق يسلم صاحب العريضة أو أصحاب العريضة وصل إيداع الملف يتضمن كل الوثائق المرفقة بالعريضة وهذا للاحتجاج به في حالة الضرورة.

(2) الإجراء الجماعي: يختلف هذا الإجراء عن الإجراء الأول، كون هذا الأخير يخص برامج إعداد شهادة الحيازة في إطار مشاريع التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة، أو برامج إعادة التجميع العقاري، ويكون بقرار يصدره الوالي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برامج التحديث أو إعادة التجميع، يتضمن القرار على المجال الترابي المعني بالإجراء ويرسله إلى البلدية المعنية التي تتولى نشره في الأماكن العمومية لمدة شهرين ونشره في الجرائد الوطنية بمعدل 4 نشرات تجدد كل 15 يوم ويتم

¹ - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 87.

² - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 84.

³ - أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 254، مرجع سابق.

تحديد المدة التي يجب أن يتقدم بها المعنيون بطلباتهم وفقا للنموذج الفردي المذكور أعلاه¹.

ثانيا: الإجراءات التي يباشرها رئيس المجلس الشعبي البلدي

يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي الوحيد المؤهل قانونا لإعداد شهادة الحياة وفقا لطلب الحائز، وطبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم وهذا طبقا للمادة 40 من القانون رقم 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري التي تنص على: "يسلم شهادة الحياة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناءً على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم..."²، وحتى يتسلم الحائز لشهادة الحياة لابد على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإجراءات متمثلة فيما يلي:

(1) فتح سجل خاص: بعد تلقي رئيس المجلس الشعبي البلدي عريضة طالب شهادة الحياة يتوجب عليه فتح سجل خاص مرقم وموقع عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا³، تسجل فيه طلبات إعداد شهادة الحياة لقاء وصل استلام، كما يخطر عند اللزوم صاحب العريضة في التالية لتاريخ إيداع المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة وهذا ما أكدته المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 254⁴.

(3) التحقيق والتحري: بعد تلقي رئيس المجلس الشعبي البلدي لطلب إعداد شهادة الحياة يقوم خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب بنشر مستخلص من العريضة عن

¹ - زين العابدين رحمان، دور شهادة الحياة في تطهير الوضعية العقارية، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015، ص 34.

² - المادة 40 من القانون رقم 90 - 25، المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

³ - عبد الرحيم بسمه، حماية الحياة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017 ص 96.

⁴ - أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 254، مرجع سابق.

طريق إعلان يلصق بمقر البلدية والأماكن العمومية لمدة شهرين¹، كما يقوم نشره في الجرائد الوطنية بمعدل 4 نشرات تجدد كل 15 يوم.

يعطى رئيس المجلس الشعبي البلدي من نشر مستخلص العريضة في الجريدة الرسمية إن كان العقار محل طلب شهادة الحيازة يقع في بلدية لا يتجاوز عدد سكانها عن 20000 ساكن وهذا طبقا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

ويمكن الهدف من عملية النشر في تمكين الأشخاص الطبيعية أو المعنوية من أجل الاطلاع عليها:

كما يقوم أيضا رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإخطار رئيس مصلحة أملاك الدولة بالولاية ليتحقق من الوضعية القانونية للعقار.

ويلتزم هذا الأخير بالإجابة في أجل شهرين من تاريخ إخطاره تحت قيام مسؤوليته الشخصية، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 254².

يكن الهدف من تمكين كل شخص ذي مصلحة بتقديم اعتراضه كتابيا وإبداء ملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في الآجال القانونية ابتداء من تاريخ الإعلان أو اللصق في مقر البلدية أو النشر في الجرائد الوطنية³.

أما في حالة ما إذا لم يقدم أي اعتراض من الأشخاص الطبيعية أو المعنوية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر خلال 8 أيام من انتهاء الآجال بعدم وجود اعتراض ويقوم بإعداد شهادة الحيازة، وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 91-254⁴، وهذا بعد القيام بالإجراءات المتعلقة بالتسجيل والشهر العقاري لشهادة الحيازة وهذا وفقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، التي تنص على ما يلي: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحيازة المعدة"⁵.

¹ - أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 254، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 254، مرجع سابق.

³ - زين العابدين رحمان، مرجع سابق، ص 37.

⁴ - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 254، مرجع سابق.

⁵ - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 9 - 254، مرجع سابق.

يتم إجراء التسجيل بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب، وله طابع مالي من خلال تحصيل رسوم لفائدة الخزينة العمومية، بعدها تشهر لدى المحافظة العقارية في بطاقات شخصية مستقلة.

الفرع الثالث

المنازعات المترتبة عن تسليم شهادة الحيازة

يترتب على تسليم شهادة الحيازة آثارا عديدة بالرغم من كونها مجرد سند إداري لإثبات الحيازة للحائز، حيث ذهب المشرع الجزائري إلى معاملة الحائز المتحصل على هذه الشهادة معاملة المالك رغم قيامها على مجرد تصريحات الحائز مدعمة بشهادة الشهود، فقد منح للحائز صلاحيات هامة بموجب شهادة الحيازة مثل الحصول على رخصة البناء وترتيب رهون عقارية من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسات المالية كما أعطى للحائز الحق بالاحتجاج بالملكية وإثارة التقادم المكسب أثناء التصفية النهائية للعقار¹.
غير أن شهادة الحيازة تكون محلا للمنازعة القضائية من طرف المالك الحقيقي للعقار الذي يحوز سند الملكية إذ أن كل الصلاحيات الممنوحة للحائز على شهادة الحيازة تعتبر إجماما في حق المالك الحقيقي الأمر الذي يعطي له الحق في رفع دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لإصداره هذا السند (أولا)، وأيضا المحافظ العقاري لشهره لهذا السند رغم وجود سند ملكية لهذا العقار (ثانيا).

أولا: رفع دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي

تنص المادة 40 من القانون رقم 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري على أن "يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم وزيادة على ذلك يمكن أن تحدد عن طريق

¹ - حملاوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2015 ص 37.

التنظيم لاعتبارات ذات منفعة عامة، القطاعات التي يمكن السلطة الإدارية أن تباشر في شأنها بالشروع في إجراء جماعي لتسليم شهادات الحيازة¹. المؤهل لإعداد شهادة الحيازة هو رئيس المجلس الشعبي البلدي بناءً على طلب الحائز أو الحائزين ووفقاً لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم.

ولهذا يحق للمالك الحقيقي الذي بحوزته سند ملكية مشهر أن يرفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيازة أمام المحكمة الواقعة بدائرة اختصاصها العقار محل شهادة الحيازة، وذلك من أجل المطالبة بإلغاء هذه الشهادة مع تعويضه عن الأضرار التي لحقت به جراء ما قام به الحائز على ذلك العقار من بناء أو رهن لفائدة المؤسسات المالية².

وكون شهادة الحيازة سند إداري صادرة عن هيئة إدارية فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى القضاء الإداري وهذا حسب المواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³.

ثانياً: رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري

أعطى القانون للمالك الحقيقي الحق في رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري ضد المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة الحيازة رغم وجود سند ملكية مشهر سابقاً لذلك العقار، فقد نصت المادة 22 من الأمر رقم 75 - 74 بأنه يجب على المحافظ العقاري قبل قيامه بإجراء الشهر التحقق من هوية وأهلية الأطراف وفي صحة الوثائق المطلوبة قصد الإشهار⁴.

بالرجوع إلى المادة 23 من الأمر رقم 75 - 74 المتعلق بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري، نجد أنها تقضي أن الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية عمله⁵.

¹ - المادة 40 من القانون 90 - 25، مرجع سابق.

² - عبد العزيز محمودي، شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 139.

³ - أنظر المواد 800 و 801 من القانون 08 - 09، مرجع سابق.

⁴ - أنظر المادة 22 من الأمر رقم 75-74، مرجع سابق.

⁵ - المادة 23 من الأمر رقم 75 - 74، مرجع سابق.

رغم منح المشرع للمالك الحقيقي حق طلب إلغاء شهادة الحياة إلا أن الإلغاء لا يكون بأثر رجعي ولا يمس التصرفات التي قام بها الحائز لفائدة الغير حسن النية، لذلك فإن الأحكام القضائية تحكم فقط بإلغاء شهادة الحياة المشهورة دون الإشارة إلى التصرفات التي تكون قد رتبها¹.

المطلب الثاني

إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

في إطار تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها وفق لها تقتضيه التنظيمات العقارية، عمل المشرع الجزائري على محاولة إيجاد إطار قانوني ملائم يعمل على تسريع عملية تحديد الملكية العقارية بصفة عامة، وإعادة النظر في الإطار القانوني السائد بصفة خاصة، وعلى هذا قام بإصدار القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية ولذا سنتعرض إلى الشروط الواجبة للتحقيق العقاري (الفرع الأول)، والإجراءات الواجبة له (الفرع الثاني) كما نتناول أيضا المنازعات المترتبة عن إجراء التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

شروط إجراء التحقيق العقاري

تنص المادة الثانية من القانون رقم 07 - 02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية على ما يلي: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية.

¹ - زاد سيد علي، مرجع سابق، ص 86.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية¹.

كما تنص أيضا المادة الثالثة من نفس القانون على "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرض والأملاك الوقفية"².

وأيضا المادة الرابعة على "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم"³.

من خلال استقراءنا لهذه المواد يتضح لنا أن للقيام بإجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري لابد من توفر جملة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار (أولا)، ومنها ما يتعلق بالحيازة (ثانيا).

أولا: الشروط المتعلقة بالعقار

انطلاقا من المواد 02 و 03 من القانون 07 - 02، السالف الذكر أن الشروط الواجبة توفرها في العقار المراد التأسيس إجراءات تحقيق عقاري عليه، هي:

1) أن يكون العقار في منطقة غير ممسوحة: بحيث أنه تهدف عملية المسح العام للأراضي المستحدثة بموجب الأمر رقم 75 - 74 إلى تطهير العقارات وإثبات صاحب الحق عليها بموجب دفتر عقاري¹.

¹ - المادة 2 من القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15 صادر في 28 فيفري 2007.

² - المادة 3 من القانون رقم 07 - 02، مرجع سابق.

³ - المادة 4 من القانون رقم 07 - 02، مرجع سابق.

(2) أن يكون العقار مملوك ملكية خاصة: من خلال استقراءنا للمادة 3 من القانون 07 - 02 المذكورة سابقا فإننا نلاحظ أن إجراء التحقيق العقاري يطبق فقط على العقارات التابعة للأحكام العقارية الخاصة، فقد استبعد المشرع الأملاك العقارية الوطنية منها المسماة أراضي العرش سابقا وكذلك الأملاك الوقفية.

(3) أن يكون العقار بدون سن ملكية أوله سند محرر قبل 1 مارس 1961: اشترط المشرع لإجراء معاينة للملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري عدم امتلاك الأشخاص لسندات ملكية على ذلك العقار أو تكون محررة قبل 1 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية كون أن هذه السندات لا تنتفع بالقوة الثبوتية وعدم الدقة فيها².

ثانيا: الشروط المتعلقة بالحيازة

يتضح لنا من خلال المادة الرابعة السالفة الذكر من القانون رقم 07 - 02، وكذلك المادة 14 من نفس القانون التي تنص على: "إذا نتج عن تحليل التصريحات، والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقدم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري"³.

إن الشروط التي لابد من توفرها في الحيازة، وهي:

(1) وجود حيازة قانونية: تتمثل الحيازة القانونية في توافر الركن المادي والمعنوي، كما يجب أن تكون الحيازة هادئة علنية ومستمرة وخالية من الغموض والإكراه.

¹ - الأمر رقم 75 - 74، مرجع سابق.

² - نسيب نجيب، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني، 2016، ص 92.

³ - المادة 4 من القانون رقم 07 - 02، مرجع سابق.

(2) توافر المدة القانونية للحيازة: يشترط في الحائز أن يستكمل مدة الحيازة المؤدية لاكتساب العقار محل الحق العيني العقاري ويكون ذلك إما بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية أو العدد، أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل حسب ما نص عليه القانون المدني¹.

الفرع الثاني

الإطار الإجرائي للتحقيق العقاري

تعد عملية الحصول على سند الملكية في إطار القانون 02-07 مسألة جوازية، أي يجوز لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة قانونية على عقار، كما هو مبين سابقا في المواد 827 و 828 من القانون المدني الجزائري و كذا ما بينته المادة 04 من القانون 02-07، كما يحق أيضا للملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل 1 مارس 1961 أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري لمعينة حق الملكية (أولا) و في حالة قبول طلبه تأتي مرحلة التحقيق و التحري (ثانيا) التي تنتهي بمرحلة الترقيم العقاري و تسليم سند الملكية (ثالثا).

أولا: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري.

تنص المادة 6 من القانون رقم 02-07 على ما يلي " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت.

غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجار برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية.²

1- الطلب الفردي: يتمثل في الطلب الذي يتقدم به الحائز بمفهوم المادة الرابعة من القانون رقم 02-07 إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا و ذلك بموجب استمارة نموذجية باسم الطالب والتي لا بد من أن تتضمن للبيانات والوثائق التالية:

¹ - أنظر المواد 827 و 828 من الأمر رقم 75 - 58، مرجع سابق.

² - المادة 6 من القانون رقم 02-07 ، مرجع سابق.

- الاسم و اللقب و اسم الأب و تاريخ و مكان الميلاد.
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا أو مالكا فرديا أو مالكا على الشيوع.
- كل الأعباء و الارتفاقات الايجابية و السلبية التي قد تثقل العقار.
- مخطط طوبوغرافي مرفقة ببطاقة وضعية للعقار يعدها مهندس خبير عقاري.

2- **الإجراء الجماعي:** يقدم طلب فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، و يتم بناءا على قرار يتخذه الوالي أو بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بحيث يهدف هذا الإجراء إلى تفادي عرقلة انجاز هذه البرامج و تسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية¹.

ثانيا: التحقيق و التحري

بعد استلام مدير الحفظ العقاري الولائي لطلب فتح التحقيق وقبوله له يقوم بإصدار مقرر فتح التحقيق وتعيين محقق عقاري في أجل لا يتعدى شهر من تاريخ استلامه للطلب، و يحتوي هذا المقرر وجوبا على البيانات التالية:

- اسم و لقب و رتبة المحقق العقاري وموضوع مهمته.
 - تاريخ التنقل لعين المكان الذي لا يجب أن يتعدى شهر من تاريخ صدور المقرر.
 - اسم و لقب و اسم الأب لصاحب الطلب .
 - تعيين العقار أو العقارات المعنية بالتحقيق².
- يرسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إصاقه بمقر البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار لمدة 15 يوم قبل التاريخ المحدد للتنقل لعين المكان.

¹ - قدوش لطفي، حداد ناريمان، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر

في الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015، ص 35.

² - ريحامية عماد الدين، مرجع سابق، ص ص 138-139.

بعدها ينتقل المحقق العقاري لعين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني، كما يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق و يسجل اسم و لقب و صفة كل منهم، ويتحرى من حيازتهم عن طريق تصريحاتهم و تصريحات الحائزين المجاورين وكل شخص يمكن أن يفيد بمعلومات حول الوضعية القانونية للعقار. يدون المحقق كل هذه التحقيقات في محضر ويسجل النتائج المتوصل إليها في التحقيقات و ذلك في أجل 15 يوم على الأكثر من تاريخ تنقله لعين المكان. تلصق نسخة من هذا المحضر في مقر البلدية المتواجدة فيها العقار لمدة 30 يوم لتمكين كل من له مصلحة من تقديم اعتراضه¹.

في حالة ما إذا تلقى المحقق اعتراضات خلال الآجال القانونية من نشر المحضر يقوم بفتح جلسة صلح خلال 8 أيام من تاريخ تلقي الاعتراضات، فإذا انتهت جلسة الصلح باتفاق، الأطراف يحضر محضر الصلح و يستأنف إجراءات التحقيق، أما إذا باءت بالفشل يحضر محضر عدم الصلح و يسلمه للأطراف على أن يرفع الطرف المعارض دعوى قضائية في أجل شهرين من تاريخ تحرير المحضر².

أما إذا انقضت مدة 30 يوما من تاريخ نشر المحضر يقوم المحقق بتحرير محضر نهائي يسجل فيه نتائج التحقيق، ويقوم بالانتقال رفقة مهندس عقاري إلى مكان تواجد العقار بحضور صاحب الطلب لوضع معالم حدود العقار وإعداد محضر مرقم بمخطط طوبوغرافي يشير فيه لمعالم الحدود³.

ثالثا: الترقيم العقاري و تسليم سندات الملكية

تتطلب عملية إعداد وتسليم سند الملكية، تدخل كل من مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري كل في حدود اختصاصه، فعند انتهاء المحافظ المحقق من إعداد المحضر النهائي والاعتراف للمعني بملكيته للعقار، فإن مدير الحفظ العقاري يصدر مقرر بالترقيم العقاري للعقار باسم صاحب العقار ويرسله للمحافظة العقارية التي تعد سند

¹ - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.

² - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

³ - أنظر المادة 13، نفس المرجع.

الملكية وفقا للنماذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147، وتقوم بشهره في البطاقات العقارية وذلك حسب المادة 1/16 من القانون رقم 07-02¹، بعدها يعيدها إلى مديرية الحفظ العقاري لتسلمه للمعني. أما إذا تبين عدم أحقية صاحب الطلب في ملكية العقار يصدر مدير الحفظ العقاري مقررًا برفض الترقيم، ويكون هذا المقرر قابل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة (المحكمة الإدارية).

الفرع الثالث:

المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري

قد تنتهي عملية سير التحقيق العقاري إلى رفض الترقيم العقاري، من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا عندما لا تؤدي نتائج التحقيق و المعاينة إلى نتيجة (أولا)².

كما يمكن أن يتم رفض شهر سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بهذه العملية، و في كلتا الحالتين يؤول الاختصاص للجهات القضائية الإدارية، كما يمكن أن تختص هذه الأخيرة بدعوى المحافظ العقاري الرامية إلى إلغاء الترقيم العقاري، وذلك عملا بأحكام المادة 18 من القانون 07-02³ (ثانيا).

أولا: رفع دعوى ضد المدير الولائي للحفظ العقاري:

تنص المادة 17 من القانون 07-02 على ما يلي "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقررًا مسببان يتضمن رفض الترقيم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة خلال الآجال المقرر قانونا..."

¹ - تنص المادة 1/16 من القانون رقم 07-02 على ما يلي: "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، و ذلك بشهر

الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري..."

² محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 336.

³ انظر المادة 18 من القانون 07-02 مرجع سابق.

بعد ذلك يبلغ مقرر الرفض إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي أو إلى الوالي عندما يتعلق الأمر بالإجراء الجماعي، و يكون المقرر قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة.¹

بالنسبة للاختصاص النوعي، استنادا لنص المادتين 800 و 801 من ق،م،ا في دعوى إلغاء القرارات الإدارية التي تكون الدولة، أو الولاية، أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها تكون من اختصاص القضاء الإداري. أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي نصت عليه المادة 803 من ق،م،ا التي أحالتنا للمادة 37 من نفس القانون فالاختصاص يؤول للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار، و في هذه الحالة موطن مدير الحفظ العقاري الولائي الموجود على مستوى الولاية التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري سواء فرديا أو جماعيا.²

ترفع الدعوى خلال شهرين من تاريخ تبليغ مقرر الرفض، و يجب أن تكون عريضة الدعوى مشهرة لدى المحافظة العقارية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، كما تكون موقعة وجوبا من قبل محامي.

ثانيا: رفع دعوى ضد المحافظ العقاري:

تنص المادة 1/16 من القانون 02-07 على ما يلي "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، و ذلك لشهر الحقوق التي خضعت للمعاينة إثناء التحقيق..." مفاد هذه الفقرة أن عملية الشهر تمنح للحائز سند للملكية و اعتراف له بملكيته للعقار محل عملية التحقيق العقاري، و ذلك رغم وجود سند ملكية مشهر للغير، فهنا يحق للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا و نوعيا، و على المعني رفع الدعوى خلال سنة من تاريخ اكتشاف الخطأ و يتقادم الحق بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ.³

¹ مليس نصير و غليس علاوة، مرجع سابق ص52.

² قانون 09-08، مرجع سابق.

³ مليس نصيرة و غليس علاوة، مرجع سابق ص53.

ثالثا: دعوى المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء التقييم العقاري:

إلى جانب أحقية مدير الولائي للحفظ العقاري برفع شكوى ضد الشخص الذي استفاد من التقييم العقاري، و حصوله على سند ملكية مبني على وثائق مزورة و تصريحات كاذبة ، له الحق أيضا أن يرفع دعوى إدارية من أجل إلغاء مقرر التقييم العقاري ، و للقاضي الإداري السلطة التقديرية في إرجاء الفصل في الدعوى إلى غاية الفصل في الدعوى العمومية.¹

¹ أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، تخصص: قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص128.

الفصل الثاني

دور القاضي الإداري في منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق الأساسية المحمية والمكرسة في أغلب التشريعات فهو حق مالي يمنح للأفراد حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في أموالهم ذلك في إطار القانون، إلا أن لهذه القاعدة استثناء يتمثل في نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية بحيث أعطى المشرع للإدارة سلطة اللجوء لنزع أملاك الخواص من أجل تحقيق نفع عام وذلك باستعمال طرق ودية، وفي حالة عدم الوصول إلى اتفاق يرضي الطرفين جاز للإدارة اللجوء إلى اقتناء الأملاك بالطرق الجبرية ويترتب على هذا النزع تعويض عادل ومنصف.

وبما أن إجراء نزع الملكية يعتبر من الإجراءات المعقدة والمهمة فقد وضع المشرع حماية للملكية الفردية مجموعة من الإجراءات الواجبة الإلتزام من طرف الإدارة، وإخضاعها لرقابة القضاء لمنع الإدارة من التعسف في استعمال سلطتها في هذا الحق. يلعب القاضي الإداري دوراً هاماً في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية وهو يسعى إلى تحقيق التوازن بين حقوق الأفراد ومدى احترام الإدارة لصلاحياتها الممنوحة لها قانوناً.

وعلى هذا الأساس سنتناول في هذا الفصل دراسة مفهوم نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة (المبحث الأول)، إضافة إلى المنازعات الناتجة إثر عملية نزع الملكية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الإطار القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية

قد يحدث أن تلجأ الإدارة إلى نزع الأموال الخاصة من أجل تحقيق المصلحة العامة، فهي ملزمة بالتقيد بشرط المنفعة العامة، وإلا اعتبر ذلك انحراف في استعمال السلطة وقيام مسؤوليتها.

فنزع الملكية إذن هي من الإجراءات الإدارية الاستثنائية والتي تكون مقابل تعويض عادل ومنصف، وهذا من أجل حماية الملكية الخاصة. وتعتبر عملية نزع الملكية أحد مبادئ اللامساواة بين صاحبة السلطة العامة التي تسعى إلى تحقيق المنفعة العامة والأفراد الذين يدافعون عن مصالحهم وملكيتهم الخاصة، غير أن هذه العملية يجب أن تتم وفق الشروط والإجراءات التي حددها قانون نزع الملكية رقم 91 - 11 والمرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 ، وعلى هذا الأساس ارتأينا التطرق إلى مفهوم نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية (المطلب الأول)، وإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية

إن عملية نزع الملكية هي إجراء يسمح للإدارة باكتساب أملاك عقارية واستغلالها للنفع العام، فنزع الملكية يمتاز بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن باقي التصرفات القانونية، غير أن المشرع يشترط أن تكون للمنفعة العامة وإذا تخلف هذا الشرط تبطل جميع الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المطلب إلى تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة (الفرع الأول)، وتمييزها عما يشابهها من التصرفات القانونية (الفرع الثاني) وخصائصها (الفرع الثالث)

الفرع الأول

تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية

اختلف الفقهاء في تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة، فمنهم من ذهب إلى أنه: " إجراء إداري يقصد به نزع مال قهرا عن مالكه بواسطة الإدارة لتخصيصه للنفع العام مقابل تعويض عادل"¹. ويقصد به أيضا أنه إجراء تلزم بموجبه الإدارة أخذ الأفراد على التنازل عن الملكية العقارية أو حقوقه العينية العقارية لتحقيق أهداف الدفع العام مقابل تعويض عادل ومنصف².

ويشترط في عملية نزع الملكية تخصيص المال للمنفعة العامة كشرط لإضفاء صفة العمومية على الأموال المنزوعة ملكيتها التي يمكن أن تدخل في نطاق أملاك الدولة الخاصة، ومعنى ذلك أنها وسيلة من وسائل دمج المال في نطاق الأموال الوطنية، وفي نفس الوقت وسيلة كسب ملكية المال العام³.

وهو ما أكدته المادة 677 من القانون المدني، حيث جاء في مضمون هذه المادة 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 حقوق العملية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"⁴.

¹ - سعد محمد خليل، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون ، دار السلامة للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة الفورية، 1993، القاهرة، ص 80.

² - منسل فؤاد، نزع الملكية للمنفعة العامة التحقيق الجزئي الطريق الاجتبابي لمدينة تبسة على مسافة 17.5 كلم، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون إداري، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2016، ص 5.

³ - رفيق خالد التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 8.

⁴ - المادة 677 من الأمر رقم 75 - 58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

عرفته المادة 2 من القانون رقم 91 - 11 يحدد القوانين المتعلقة بنزع الملكية: "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. وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"¹.

أما المادة الأولى من الأمر رقم 76 - 48 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (الملغى): "يعد نزع الملكية طريقة استثنائية لامتلاك العقارات أو الحقوق العينية العقارية تمكن الأشخاص المعنويين ومختلف الهيئات من إنجاز عملية معينة في إطار مهامها لأجل المنفعة العمومية"².

فنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو الإجراء الذي بواسطته تجبر الإدارة مالك العقار بالتنازل عن ملكية عقاره من أجل تنفيذ أشغال ذات منفعة عامة³.

وعرفه أيضاً الأستاذ "David Beauregard": "نزع الملكية نقل جبري لكل أو جزء من الممتلكات العقارية بهدف تحقيق منفعة عامة مقابل تعويض عادل ومنصف"⁴.

¹-PAKOTOMAHFALY Laingoniruna, L'expropriation pour cause d'utilité publique, passage incontournable de la planification territoriale vers la sécurisation foncier, cas Antananarivo, mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme de l'école nationale d'administration de Madagascar, section inspecteur des domaine de la propriété foncier, 2016, p. 15.

² - المادة 2 من القانون رقم 91 - 11 مؤرخ في 27 أبريل 1992، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21 صادر في 8 ماي 1991، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04 - 21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85 صادر في 30 ديسمبر 2004.

³ - المادة 1 من الأمر 76 - 48 مؤرخ في 25 ماي 1976 يتعلق بقواعد نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 44 صادر في 1 جوان 1976 (الملغى).

⁴ -David Beauregard-Berthier, Droit administratif des biens, 1^{er} édition, Lextension éditions, Paris, 2010, p. 211.

الفرع الثاني

التمييز بين نزع الملكية عما يشابهها من التصرفات القانونية

يوجد إلى جانب نزع الملكية للمنفعة العمومية طرق أخرى لإجبار الأفراد على التنازل عن أموالهم وحقوقهم، ومن هذه الوسائل الاستيلاء والتأميم والمصادرة، وسوف نتطرق إلى أهم نقاط التشابه والاختلاف بينهم.

1) التمييز بين نزع الملكية والاستيلاء: يعتبر الاستيلاء إجراء مؤقت تتخذه السلطة العامة المختصة في الدولة من أجل حصولها على حق الانتفاع بهدف يخدم المصلحة العامة مقابل تعويض لذلك يعتبر استيلاء مؤقت، ويشمل الأموال العقارية والمنقولة بعكس نزع الملكية الذي ينصب على العقارات وذلك بصفة نهائية¹.

يعتبر نزع الملكية إجراء نهائي بينما الاستيلاء هو إجراء محدد المدة، لأنه يحتاج إلى إعداد جرد قبل وبعد الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمتة².

إن الاستيلاء المؤقت يقصد به الاستعمال ولا يمس حق الملكية حيث تبقى الملكية خالصة لأصحابها، وإنما ترفع الإدارة يد صاحبها عن حيازتها أو إدارتها، مقابل تعويض وتعود لهم الحيازة والإدارة والانتفاع عند زوال الظروف التي أدت إلى الاستيلاء، أو مضي المدة المحددة للاستيلاء، أما نزع الملكية فهو ينهي علاقة بين العقار ومالك العقار المنزوع ملكيته نهائياً مقابل تعويض³.

¹ - عيبوط محند وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 278.

² - أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2004، ص 78.

³ - مروان محمود محمد نصر، مرجع سابق، ص ص 35 - 36.

نزع الملكية للمنفعة العامة يكون لإشباع الحاجات العامة في الظروف العادية، عكس الاستيلاء الذي هو إجراء إداري تتطلبه ظروف تميزها الضرورة والاستعجال¹، أما بالنسبة لأوجه التشابه بين نزع الملكية والاستيلاء تتمثل فيما يلي:

- كلاهما إجراء إداري تقتضيه المصلحة العامة.
 - كلاهما لا يمس المحلات التي يسكنها أصحابها سواء كانوا مالكيين أصليين أو مستأجرين.
 - كلاهما يتم مقابل تعويض².
- بالإضافة إلى هذه النقاط، فإن كلا من نزع الملكية للمنفعة العامة والاستيلاء أعمال إدارية تكون خاضعة للرقابة القضائية³.

(2) التمييز بين نزع الملكية والتأميم: يعتبر قرار التأميم من الأعمال السيادية التي لا تخضع للرقابة القضائية، أما قرار نزع الملكية للمنفعة العامة فإنه قرار إداري من السلطات الإدارية طبقا للشروط المحددة قانونا والذي يخضع للرقابة القضائية⁴.

يتم التأميم بموجب القانون وهذا ما جاء في نص المادة 678 من القانون المدني: "لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون"⁵.

¹ - سماح فارة ، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة كقيد على حق الملكية العقارية، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، المنعقد في جامعة 8 ماي 1945 قالمة، بتاريخ 25 و26 سبتمبر 2013، ص 116.

² - أحمد يحيواوي، مرجع سابق، ص ص 77 - 78.

³ - أحمد بلخيري، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، تخصص: إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017، ص31.

⁴ - المادة 678 من القانون المدني الجزائري ، مرجع سابق.

⁵ - عيبوط محند وعلي، مرجع سابق، ص 272.

يرجع هذا إلى الخطورة التي يتميز بها إجراء التأميم عكس نزع الملكية الذي يصدر بموجب قرار إداري¹، أما بالنسبة لمحل التأمين فهو ينصب على ملكية مشروع بكل موجوداته ومشتملاته من عقارات ومنقولات مادية ومعنوية من أجل المصلحة العليا للأمة، بخلاف نزع الملكية الذي ينصب على نقل عقار معين ومحدد تحديدا دقيقا². أما بالنسبة إلى أوجه التشابه بينهما، فيمكن القول أن كلاهما يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، بالإضافة إلى حرمان مالك العقار (صاحب الملكية)، من ملكه مدى الحياة، وكلا الإجراءان لا يصبح إلا إذا كان مقابل تعويض عادل ومنصف ويدفع هذا التعويض لأصحاب الملكية³.

(3) التمييز بين نزع الملكية والمصادرة: تعد المصادرة إحدى صور استيلاء الدولة على الملكية الخاصة، سواء كانت صادرة عن السلطة القضائية أو التنفيذية، إلا أنها تختلف عن الأساليب الأخرى لأخذ الملكية⁴، كما عرفت المادة 15 من قانون العقوبات الجزائري أنها: "المصادرة هي الأيلولة النهائية إلى الدولة لمال أو لمجموعة أموال معينة أو ما يعادل قيمتها عند الاقتضاء..."⁵، فالمصادرة هي عقوبة تكميلية يجب أن تصدر من جهة القضاء لأن هذا الأخير هو الذي يفرض العقوبة وهي داخلة في دائرة اختصاصه، باعتبارها عقوبة على جناية، هذا راجع إلى أنه لو منحت الإدارة سلطة فرض العقوبات لتعسفت في استعمال سلطتها⁶.

¹ - أعمر يحيوي، مرجع سابق، ص 79.

² - رفيق خالد، مرجع سابق، ص 12.

³ - أحمد بلخيري، مرجع سابق، ص 32.

⁴ - قبايلي طيب، التحكيم في عقود الاستثمار بين الدول ورعايا الدول الأخرى على ضوء اتفاقية واشنطن، رسالة لنيل دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 255.

⁵ - المادة 15 من قانون رقم 16-02 المؤرخ في 19 يونيو سنة 2016، يتم الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جويلية 1966 والمتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 37، الصادر في 22 يونيو سنة 2016.

⁶ - إكرام فالح الصواف، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة: دراسة مقارنة، دار زهران للنشر والتوزيع، العراق، 2010، ص 129.

تباشر الدولة نزع الملكية لتحقيق المصلحة العامة، سواء على المستوى المحلي أو الوطني، وإجراء نزع الملكية ليس بإجراء عقابي على أصحاب الأموال المنزوعة بل هو من الإجراءات الموضوعية التي تستهدف أموالاً. أما المصادرة فهي إجراء وقائي بوليسي تقتضيه اعتبارات الأمن والآداب العامة والسلامة، فالمصادرة تهدف إلى تمليك الدولة لأشياء مضبوطة ذات صلة بجريمة مرتكبة¹.

أما بالنسبة للتعويض في نزع الملكية فيكون مقابل تعويض عادل ومنصف أما المصادرة فصاحبها ينال عقوبة عما ارتكبه من جنائية. بالنسبة إلى وجه الشبه بين كلا من الإجراءين فهو يظهر من خلال انتقال الملكية، فكلاهما ينقلان الملكية للإدارة².

الفرع الثالث

خصائص نزع الملكية

تشكل آلية نزع الملكية للمنفعة العمومية إحدى الطرق المعتمدة من طرف الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بالمشاريع الاقتصادية والاجتماعية ومن الخصائص التي يمتاز بها إجراء نزع الملكية، أنه إجراء استثنائي (أولاً)، إجراء إجباري (ثانياً)، يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة (ثالثاً)، والتزام الدولة بتعويض المتضررين (رابعاً).

أولاً: إجراء استثنائي

ترجع الطبيعة الاستثنائية لعملية نزع الملكية إلى درجة الخطورة التي تشكلها على الملكية الخاصة وحق التملك المكفول شرعاً ودستورياً، وعلى هذا الأساس تلجأ الإدارة إلى هذه الآلية بعد استنفاد كل الطرق الودية القانونية³.

¹ - قبائلي طيب، مرجع سابق، ص 257.

² - أعمر يحيوي، مرجع سابق، ص 79 - 80.

³ - قاضي عز الدين، آليات وضوابط نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2015، ص 12.

وتنص على هذا الاستثناء المادة 26 من القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأماكن الوطنية: "تقام الأماكن الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة.

وتتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الملاك إلى الأماكن الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا الباب.

ويتم اقتناء الأماكن التي يجب أن تدرج في الملاك الوطنية بعقد قانوني طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بهما حسب التقسيم الآتي:

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد والتبرع والتبادل والتقادم والحياسة.

- طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام: نزع الملكية حق الشفعة".

من خلال ما تقدم يتضح لنا أن إجراء نزع الملكية اعتداء خطير على الملكية العقارية حيث يعتبر إحدى المظاهر النموذجية¹، لعدم المساواة بين الإدارة حارسة المصلحة العامة والأفراد الذين لا يحمون إلا لمصلحتهم الخاصة².

يمكن اعتبار هذه المحاولة من مسائل النظام العام تثار من طرف القاضي من تلقاء نفسه، وبالتالي تكون إجراءات نزع الملكية قابلة للإبطال في حالة إهمال هذا الشرط الذي هو الاتفاق الودي³.

ونص على الإجراء الاستثنائي لنزع الملكية للمنفعة العامة المادة 2 من القانون رقم 91 - 11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ...".

¹ - قانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأماكن الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في

2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.

² - منسل فؤاد، مرجع سابق، ص 12.

³ - أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 3، 1994، ص 8.

ثانيا: إجراء نزع الملكية من امتيازات السلطة العامة

بالتطرق على امتيازات السلطة العامة التي منحها القانون للإدارة، فإنها تستطيع اللجوء إلى إجراء نزع الملكية الخاصة جبرا عن أصحابها ودون رضاهم وهذا مقابل تعويض عادل لجبر الضرر الذي تلحقه بالطرف المنزوع ملكيته¹.

يترتب عن نزع الملكية المساس بالملكية الخاصة، لذلك تخضع لقواعد قانونية تهدف إلى فرض حماية الأفراد ضد تعسف الإدارة وذلك بقيام مسؤوليتها وإلغاء الإجراءات غير المشروعة²، وهذا معناه أن الإدارة ملزمة بإتباع الإجراءات القانونية والتشريعية لهذه العملية وإلا ستتعرض لمساءلة ومداخلة من طرف القضاء³.

ثالثا: نزع الملكية يكون للمنفعة العامة

لا يجوز نزع ملكية الأفراد وحرمانهم من عقاراتهم لغاية أخرى غير المنفعة وحدها، وللإدارة حرية اختيار العقار الذي تراه ملائما لتحقيق المنفعة العمومية ولا يمكن للأفراد الطعن في هذا الاختيار بحجة أنه كان بإمكان الإدارة من اختيار عقار آخر غير الذي اختارته⁴، معنى ذلك أن المبرر الوحيد لاستحواذ الإدارة على الملكية هو المنفعة العمومية، وهذه المبررات تتمثل في تنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق الإجراءات النظامية مثل التهيئة والتعمير، والعمليات المتعلقة بإنشاء تجهيزات جماعية والمنشآت وجميع الأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية، كالمدارس والمستشفيات⁵، والمنصوص عليها في المادة 2 من القانون رقم 91 - 11 المتعلق بنزع الملكية⁶.

¹ - لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، تخصص: تحولات الدولة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، د ت م، ص 368.

² - منسل فؤاد، مرجع سابق، ص 12.

³ - مراد سي نور الدين، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 11.

⁴ - محمد رفعت عبد الوهاب، النظرية العامة للقانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009، ص 651.

⁵ - أنظر المادة 2 من القانون رقم 91 - 11، مرجع سابق.

⁶ - براهيم سيهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 31.

رابعاً: إجراء يقع على نزع العقارات دون المنقولات

إن موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة هو العقارات لأنه لا يجوز نزع ملكية المنقولات، وفي حالة ما إذا كان العقار مثقل برهن فإن هذا الإجراء يطهر العقار من الحقوق العينية التي ترد على العقار¹. وإجراء نزع الملكية يمكن أن يرد على العقارات المبنية أو العارية ذات طابع فلاحى أو حضري، سياحي أو حقوق عينية أخرى، ولكن يمكن أن ينصب على العقارات بالتخصيص معناه منقولات في أصلها ولكن رصدت لخدمة عقار².

ونزع الملكية يمكن له أن يرد على العقار بأكمله، كما يمكن أن يرد على جزء من العقار.

خامساً: مقابل تعويض عادل ومنصف

إن الضرر الذي يحدث من جراء فقدان الأفراد لعقاراتهم وحقوقهم العينية يلزم الإدارة على تعويضهم، والتعويض سواء كان تعويض عيني أو نقدي، فنص المادة 677 من القانون المدني تنص على: "إن نزع الملكية أو أحد الحقوق العقارية للمنفعة العامة، يكون مقابل تعويض عادل ومنصف"³.

كما تنص المادة 22 من الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل والمتمم على: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف". تتجلى إلزامية التعويض في منع الإدارة من وضع اليد على الأموال الخاصة إذا لم تتبع إحدى الشروط التالية:

– قبول مبلغ التعويض من طرف المالك سواء صراحة أو ضمناً.

¹ - لعشاش محمد، آليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص: إدارة ومالية، جامعة محند أولحاج، ص 9.

² - Jean-Marie Auby-Pierre Bon, Droit administratif des biens, 3^{ème} édition, éditons Dalloz, Paris 1995, p. 352.

³ - قاضي عز الدين، مرجع سابق، ص 16.

- إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية والحصول على رخصة قضائية لنقل الملكية¹.

والتعويض في نزع الملكية يجب أن يكون كاملا ويشمل كل ما لحق من خسارة وما فاتته من كسب فهو أكثر عدالة وإنصافاً².

المطلب الثاني

إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية

تتبع الإدارة أثناء ممارستها لإجراء نزع الملكية إجراءات دقيقة وصارمة، لا بد من تطبيقها تحت طائلة بطلان قرار نزع الملكية، تبدأ هذه الإجراءات حسب المادة 3 من القانون رقم 91 - 11 المتعلق بنزع الملكية على ما يلي:

- الصريح بالمنفعة العمومية.
 - تحديد كامل للأماكن والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنزع منهم هذه الملكية.
 - تقرير عن تقييم الأماكن والحقوق المطلوب نزعها.
 - قرار إداري بقابلية التنازل عن الأماكن والحقوق المطلوب نزعها³.
- وعلى هذا الأساس ارتأينا إلى تقسيم مطلبنا إلى ثلاثة فروع المتمثلة في التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الأول)، قابلية التنازل عن الأماكن والحقوق العينية العقارية (الفرع الثاني)، وأخيرا إلى إجراء نزع الملكية (الفرع الثالث).

¹ - أحمد رحمانى، مرجع سابق، ص 10.

² - مروان محمود محمد نصر، إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الفلسطيني وطرق الطعن فيها

- دراسة وصفية تحليلية، بحث مقدم استكمالا لمتطلبات الحصول على شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الشريعة والقانون، الجامعة الإسلامية غزة، 2017 ص 29.

³ - المادة 3 من القانون 91-11، مرجع سابق

الفرع الأول

التصريح بالمنفعة العمومية

تقدير المنفعة العمومية يعد أولى خطوات نزع الملكية للمنفعة العمومية والشرط الأساسي له، بحيث أن تقدير المنفعة العمومية في معظم التشريعات يمثل حجر الزاوية في عملية نزع الملكية والذي على أساسه تنطلق باقي الإجراءات ويمكن تقسيم هذا الإجراء إلى إجرائين أساسيين أولهما التحقيق الإداري المسبق والثاني قرار التصريح بالمنفعة العمومية¹.

أولاً: التحقيق الإداري المسبق

يعرف التحقيق الإداري المسبق على أنه إجراء إداري محض تقوم به لجنة تحقيق مختصة معينة من طرف الوالي المختص إقليمياً، تهدف للتحقق من المنفعة العمومية التي تدعيها الإدارة وتجدر الإشارة إلى أن قانون نزع الملكية رقم 91 - 11 لم يتعرض إلى تعريفه بل تعرض فقط إلى الهدف منه وذلك في المادة الرابعة منه والتي نص على ما يلي: "يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقاً بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة"².

تجدر الإشارة فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني فإن التصريح بالمنفعة العمومية يقوم دون إجراء التحقيق المسبق ونصت على هذا الاستثناء المادة 12 من القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، "...فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من لا يحتمل نزع ملكيته"³.

¹ - براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية - دراسة مقارنة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 65.

² - لعشاش محمد، آليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 21.

³ - المادة 12 من القانون رقم 91 - 11، مرجع سابق.

ويسبق هذا الإجراء عملية تحضيرية أو تمهيدية تتمثل في الطلب الذي تقدمه الجهة المستفيدة من النزع تعبر فيه عن رغبتها في الحصول على عقار وفق شروط شكلية حددها القانون¹، وهذا ما جاء في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 : "يخضع تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفا قبل ذلك ما يأتي:

- تقريراً يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.
- تصريحاً يوضح الهدف من العملية وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.
- مخططاً للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها موقعها.
- تقريراً بيانياً للعملية وإطار التمويل.
- يرسل الملف إلى الوالي المختص الذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف².

1) الجهة المختصة بإصدار قرار التحقيق المسبق: يرجع الاختصاص بإصدار قرار التحقيق المسبق إلى الوالي المختص إقليمياً دون سواه، ومهما كان حكم العملية، وفي هذا الإطار نص المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91 - 11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية³، عندما يتسلم الوالي الملف يقوم بالاطلاع على جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف. وبعد دراسة الملف يقوم الوالي بتعيين لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة

¹ - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 17.

² - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، يجسد كليات تطبيق القانون رقم 91 - 11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ج ر عدد 51 الصادر بتاريخ 1993/07/01.

³ - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 24.

أشخاص أحدهم رئيساً¹، وهو ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 الذي يحدد كليات تطبيق القانون 91 - 11: "يقوم الوالي بعد دراسة الملف، بتعيين لجنة تحقيق من ثلاثة أشخاص يكون أحدهم رئيساً لها لإجراء تحقيق بقصد إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية.

يختار الأشخاص المذكورين من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية استناداً إلى القوائم التي تعدها كل ولاية². يشترط في المحققين طبقاً لأحكام المادة 5 من القانون رقم 91 - 11 عدم انتمائهم إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية، وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم وهذا من أجل ضمان حياد اللجنة، إلا أن هذا الضمان يشوبه نوع من الشك مادام أعضاء هذه اللجنة يخضعون للتعيين من طرف الوالي المختص إقليمياً ويتقاضون مكافآت من السلطة نازعة الملكية³.

وبالنظر إلى المادة 4 من المرسوم التنفيذي 93 - 186⁴ التي تنص على: "تتكون قائمة كل ولاية، التي تضم ستة (6) أشخاص إلى اثني عشر (12) شخصاً، في إطار الشروط المحددة في المادة 5 من القانون رقم 91 - 11 من المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمذكور أعلاه من:

- قداماء القضاء.
- الموظفين أو قداماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.
- أية شخصية أخرى يمكن أن تساهم نظراً لكفاءتها أو خبرتها في سير التحقيقات⁵.

¹ - براهيم سهام، مرجع سابق، ص 73.

² - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186، مرجع سابق.

³ - لعشاش محمد، آليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 24.

⁴ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186، مرجع سابق.

⁵ - المادة 6 من المرسوم التنفيذي 93 - 186، مرجع سابق.

كما أولى المشرع الجزائري أيضا أهمية خاصة للمواعيد في عمل لجنة التحقيق وتحديد ميعاد إجراء التحقيق في قرار فتح التحقيق المسبق يعود للوالي وهذا طبقا لنص المادة 6 فقرة من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 التي تنص على: "يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي، يذكر فيه وجوبا ما يأتي:

- الهدف من التحقيق.

- تاريخ بدء التحقيق وانتهائه، ...¹.

تحديد مدة التحقيق تبعا لأهمية العملية وكيفيات عمل اللجنة وهو ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 ، وبين قرار فتح التحقيق الهدف من التحقيق وانتهائه وتشكيلة اللجنة التي يتضمن الأسماء والألقاب والصفة، كما يجب أن يوضع تحت تصرف الجمهور سجل مرقم وموقع من طرف الوالي تسجل فيه الشكاوى والملاحظات².

ويمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو في أي مكان عمومي آخر يحدد في القرار المنصوص عليه في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 93 - 186، كما يمكن لها سماع أي شخص للحصول على معلومات ضرورية مع التزام اللجنة بالسرية التامة في أداء عملها، وتقدم اللجنة إلى السلطة الإدارية التي عينها الوالي في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد انتهاء التحقيق في المنفعة العمومية تقريرا ظرفيا نستعرض فيه استنتاجاتها بشأن طابع المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها وتبلغ نسخة من عمل اللجنة إلى المعنيين بناء على طلبهم³.

واللجنة ملزمة بالإفصاح عن رأيها بصريح العبارة في مدى فاعلية المنفعة العمومية، إفصاح اللجنة يعد خلاصة للتحقيق، غير أن هذا الرأي لا يكون محل اعتبار إلا إذا تمثل مندوب التحقيق مبدأ المنفعة العامة في المشروع المقترح وتبين أنه راعاه

¹ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 93 - 186، مرجع سابق.

² - خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014 ص 14 .

³ - لعشاش محمد، الحماية القانوني للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مرجع سابق، ص 374.

حتى وإن كان يمكن التحفظ في شأن بعض النقاط التي ذكرها أما إذا كان معيبا جزئيا فإنه لا يعتبر مناسباً ولا يؤخذ به¹.

ثانيا: قرار التصريح بالمنفعة العمومية

بعد تأكيد لجنة التحقيق على المنفعة العامة للمشروع يعلن عن ذلك إما بقرار وزاري مشترك (الوزير المعني، وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية)، في حالة كون الأملاك موضوع نزع الملكية تقع في إقليم أكثر من ولاية، وإما بقرار الوالي عندما يكون الملك المراد نزعه واقعا في إقليم ولاية واحدة².

يجب أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه.
- مساحات العقارات وموقعها ومواصفاتها.
- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.
- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية، كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع (4) سنوات ويمكن تجديده مرة واحدة، بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية³.

وينشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية، ويعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته طوال شهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره⁴. سبق وأن أشرنا سابقا أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يمكن أن يصدر إما بقرار من الوالي، إذا كان العقار المراد نزعه يقيم في إقليم ولايته، أما إذا مس نزع الملكية

¹ - براهيم سهايم، مرجع سابق، ص 98.

² - أعمر يحيوي، مرجع سابق، ص ص 81 - 82.

³ - المادة 10 من القانون رقم 91 - 11، مرجع سابق.

⁴ - سماح فارة، مرجع سابق، ص 119.

عدة ولايات فهنا يصدر قرار وقف قرار وزاري مشترك وعلى هذا الأساس نذكر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16 مارس لسنة 2015، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية المتعلقة بإنجاز مشروع جر مياه البحر المحلاة لتزويد ولاية غليزان بالمياه الصالحة للشرب، انطلاقا من خزان 10.000 م³ يقع بولاية مستغانم¹.

تنص المادة الأولى منه على: "يصرح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية المتعلقة بإنجاز مشروع جر مياه البحر المحلاة لتزويد ولاية غليزان بالمياه الصالحة للشرب انطلاقا من خزان 10.000 م³ يقع بولاية مستغانم"².

بحيث تبلغ المساحة الإجمالية للأماكن المعنية بنزع الملكية التي تخص إنجاز هذا المشروع، 125 هكتار، ويقدر المبلغ الإجمالي المخصص لعملية نزع الملكية بمائة وخمسين مليون دينار، ويشمل إنجاز هذا المشروع: إنجاز خزان بسعة 10.000 م³، إنجاز قناة جر من نوع البوليستر المقوى بالألياف الزجاجية (PRV) ذا قطر 1200 بضغط 25 على مسافة 30.000 متر طولي، والمهلة القصوى المحددة المخصصة لنزع الملكية هي 4 سنوات، وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية³.

الفرع الثاني

مراحل صدور قرار قابلية التنازل

تمر مراحل وإجراءات صدور قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بالتحقيق الجزئي (أولا)، ثم تقييم الأملاك (ثانيا)، وفي الأخير صدور قرار قابلية التنازل (ثالثا).

¹ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 16 مارس 2015، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية المتعلقة بإنجاز مشروع جر مياه البحر المحلاة لتزويد ولاية غليزان بالمياه الصالحة للشرب، انطلاقا من خزان 10.000 م³ يقع بولاية مستغانم، ج ر عدد 54 صادر في 14 أكتوبر 2015، ص 26.

² - المادة الأولى، قرار وزارة مشترك مؤرخ في 16 مارس 2015، مرجع سابق.

³ - أنظر المواد 3، 4، 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16 مارس 2015، مرجع سابق.

أولاً: التحقيق الجزئي

يعين الوالي المحافظ المحقق في مهلة 15 يوما من تاريخ صدور التصريح بالمنفعة العامة يختار من بين المعتمدين لدى المحاكم حيث يكلف بإنجازه التحقيق الجزئي بموجب قرار يتضمن: لقب واسم المحافظ المحقق وصفته، والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها، تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه¹.

ويهدف التحقيق الجزئي إلى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية تحديداً دقيقاً، كما يهدف لتحديد هوية المالكين والتحقق منهم عن طريق فحص سندات الملكية أو معاينة حقوق الملكية في حال غياب هذه السندات².

كما أن المادة 22 المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 تنص على: "إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات المسجلة وعن التحريات التي قام بها المحافظ المحقق أن الأراضي المتحرى فيها ذات المباني أو الخالية من المباني تمثل أراضي مملوكة، فإن ملكيتها تقرر لفائدة الأشخاص الحائزين لها حيازة علنية ومستمرة لا لبس فيها ونزاع مدة خمسة عشر (15) عاماً"³.

ويجب أن يصدر القرار قبل 15 يوم قبل فتح التحقيق ويشهر بمركز البلدية التي يوجد فيها المشروع كما ينشر القرار في يوميتين وطنيتين وفي مجموعة من القارات الإدارية للولاية، ولجنة التحقيق تقوم بتقديم تقريراً ظرفياً في مهلة 15 يوم من التاريخ المقرر لإنهاء التحقيق حول الصفة العمومية⁴.

ويتم نشر الرأي الذي يتضمن كل هذه المعلومات من أجل إعلام الجمهور عن طريق التعليق وبأي طريقة أخرى في كل البلديات التي يحددها رئيس البلدية، هذه

¹ - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 ، مرجع سابق.

² - عزوز سلاف، آليات الحماية المدنية والملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016 ص 84.

³ - أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 ، مرجع سابق.

⁴ - خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 15.

التحديدات تمس على الأقل كل البلديات المعنية بقرار النزع، إن إجراءات النشر هذه تقع كلها على عاتق رئيس البلدية، وبإضافة إلى ذلك يتم نشر الرأي في إحدى الجرائد التي تصدر على مستوى البلدية¹.

ثانيا: مرحلة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

بالنظر إلى مضمون المادة 20 من القانون 91 - 11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والتي تنص على: "تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييما للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يشمل على ما يلي:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
- التصميم الجزئي المرفق بقائمة وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و14 من هذا القانون².

يحدد مبلغ التعويض حسب القيمة الحقيقية للأملاك يوم تقييمها، ولا تدخل في الحسابان التعويضات المضافة قصد الحصول على تعويض أعلى مبلغ التعويض يجب أن يكون عادلا ومنصفا ويشمل كل ما لحق المنزوع ملكيته من ضرر وما فاتته من كسب، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 21 من قانون رقم 91 - 11 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية³.

أما بالنسبة لطبيعة التعويض فإنه بالرجوع إلى مضمون المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 فنصت على: "تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقدا، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري

¹ - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 59.

² - المادة 20 من قانون رقم 91 - 11، مرجع سابق.

³ - المادة 21 من قانون رقم 91 - 11، مرجع سابق.

المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة.

ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل¹.

ثالثا: إصدار قرار قابلية التنازل

إن القرار الخاص بقابلية التنازل يحرر بناءً على تقدير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، ويشمل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب الحق، وتعيين العقارات يكون بناء على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه².

والقرار الإداري الخاص بقابلية التنازل يصدره الوالي بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، بالإضافة إلى ذلك فإن قرار نزع الملكية هو مجرد قرار إداري بسيط وعادي، ولا يخضع لأي قواعد خاصة، ولا يشترط أن يكون مسببا³.

أما بخصوص تبليغ قابلية التنازل تنص المادة 25 من القانون رقم 91 - 11 على ما يلي: "يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين.

ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه أعلاه⁴.

¹ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186، مرجع سابق

² - سماح فارة، مرجع سابق، ص 120.

³ - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 61.

⁴ - المادة 25 من القانون رقم 91 - 11، مرجع سابق.

وعلى الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يرغبون به كتعويض عن الضرر الذي يلحق بهم من نزع الملكية في غضون 15 يوما من تاريخ التبليغ، لأن الإدارة تفضل أن يكون التعويض بالتراضي¹، أما في حالة عدم الاتفاق فإن الطرفين يلجآن إلى القضاء .

الفرع الثالث

قرار نزع الملكية

تنص المادة 29 من القانون رقم 91 - 11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على ما يلي: "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 القانون.
 - إذا صدر حكم قضائي نهائي لصالح نزع الملكية².
- فإجراء نقل الملكية هو آخر إجراء لعملية نزع الملكية بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها في المادة 29 من القانون رقم 91 - 11، معناه الانتقال الملكية من الخواص إلى الدولة يجب توفر هذه الشروط³.
- وقرار نزع الملكية يصدر عن الوالي وهذا ما نصت عليه المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 91 - 11.
- وعلى الوالي أن يبلغ قرار نزع للأشخاص المنزوع ملكيتهم وإلى المستفيد من هذه العملية، وينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات والحقوق المنزوعة ملكيتها له، كما بشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للدولة⁴.

¹ - لعشاش محمد، آليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مرجع سابق، ص 43.

² - المادة 29 من القانون رقم 91 - 11، مرجع سابق.

³ - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مرجع سابق، ص 386.

⁴ - راجع المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186، مرجع سابق.

وبالرجوع إلى نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 التي تنص على: "يجبر الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عقب تبليغهم قرار نزع الملكية بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به"¹. وهذا معناه أن الطرف المنزوع ملكيته ملزم بترك الأماكن أو العقارات التي انتزعت منه وهذا وفق قرار نزع الملكية وفي حالة عدم الامتثال إلى هذا القرار يتعرض الشخص المنزوع ملكيته إلى العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

المبحث الثاني

منازعات إجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

يعتبر حق الملكية حق مقدس وهو مرتب في قمة الحقوق بعد الحق في الحياة، كما يتمتع بحماية دستورية جسدتها المادة 64 من دستور 1996 بنصها: "الملكية الخاصة مضمونة..."². كما نصت المادة 677 من القانون المدني الجزائري على أنه: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في إطار الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون. غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل"³.

يعد إجراء نزع الملكية إجراء استثنائيا لما يشمله من خطورة، دفعت بعض الدول إلى إسناد اختصاص حل منازعاتها للقضاء العادي. بينما في التشريع الجزائري لا يتدخل القاضي الإداري تلقائيا في هذه العملية، بل يتطلب تحريك دعوى قضائية من أحد أطراف عملية النزع من أجل منازعة الإجراءات المتبعة في هذه العملية (المطلب أول)، أو في حالة منازعة مبلغ التعويض الناتج عن عملية نزع الملكية (المطلب ثاني).

¹ - راجع المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186، مرجع سابق.

² - قانون رقم 01-16 يتضمن التعديل الدستوري، مؤرخ في 6 مارس، 2016 ج ر عدد 14 صادر في 7 مارس 2016.

³ - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 صادر في 30 سبتمبر 1975.

المطلب الأول

منازعات إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

تتم عملية نزع الملكية وفق إجراءات شكلية محددة بنصوص قانونية تختلف من دولة لأخرى، ففي الجزائر نجد القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية ذات الطابع الاستثنائي.¹

و إذا كان القانون قد اعترف للإدارة بممارسة سلطة النزع، إلا انه اقر للأفراد بحق الطعن ضد قرارات الإدارة المتعلقة بإجراءات نزع الملكية و التي هي الطعن ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع أول)، الطعن ضد قرار القابلية بالتنازل (الفرع ثاني) و أخيرا الطعن ضد قرار النزع (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الطعن ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يعتبر التصريح بالمنفعة العمومية أحد أهم الإجراءات الجوهرية في عملية نزع الملكية، إذ أن المشرع حين أعطى للإدارة سلطة النزع قيدها بمجموعة من الإجراءات حتى لا تتعسف في استعمال سلطتها و تضر بالغير أصحاب الحقوق العقارية². نصت المادة 3 من القانون 91-11 على ما يلي: " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من اجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقا ما يلي:

التصريح بالمنفعة العمومية...". فالتصريح بالمنفعة العمومية إذن هو أولى خطوات العلنية، و تسبقها بالضرورة خطوات تحضيرية تتمثل في إعداد ملف يؤكد ضرورة اللجوء إلى عملية نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي تمخضت عن محاولة الاقتناء بالتراضي. يتضمن الملف تصريح يوضح الهدف من العملية، إطار تمويلها، طبيعة الأشغال وموقعها وأهميتها، ذلك حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 93-186 .

¹ - أحمد بلخير، مرجع سابق، ص 32 .

² - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية ، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013 ، ص 432.

بعد دراسة الملف من الوالي يقوم هذا الأخير بتعيين لجنة تحقيق من ثلاثة أشخاص، يكون أحدهم رئيسا لها لإجراء تحقيق بقصد إثبات المنفعة العمومية. و يكون هذا القرار محل إشهار بالبلدية المعنية، و يجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان طبيعة ومكان الأشغال المراد انجازها، وتدخل لجنة التحقيق سماع أي شخص والحصول على أي معلومات ضرورية لأداء عملها. بعد انتهاء التحقيق تقدم اللجنة في أجل 15 يوم من انتهائهم في التحقيق تقريراً للسلطة الإدارية التي عينتها¹.

بالرجوع للمادة 10 من القانون 91-11 التي تنص على ما يلي: " يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه،
 - مساحة العقارات و موقعها و مواصفاتها،
 - مشتملات الأشغال المزمع القيام بها،
 - تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية،
- كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لانجاز نزع الملكية، ولا أن يتجاوز هذا الأجل أربع (4) سنوات، و يمكن تجديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية."

إلى جانب كل هذا يجب نشر القرار في الجريدة الرسمية، أو مدونة القرارات الإدارية الولائية و يعلق في مقر البلدية. و يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية. ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره².

وقد نظمت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروط شكلية (أولا) لرفع الدعوى و المتمثلة في الصفة، و المصلحة، ومع ذلك لا بد من توفر الأهلية في رافع الدعوى، إضافة إلى شروط موضوعية (ثانيا) لا بد منها لرفع الدعوى.

¹ - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 432 .

² - راجع المادة 13 من قانون رقم 91-11، مرجع سابق.

أولاً: الشروط الشكلية

1- الصفة: وهي القدرة القانونية في رفع دعوى قضائية، ومن المسلم به أن الدعوى القضائية لا يمكن أن يباشرها إلا ذو صفة، وهو إما صاحب الحق أو المصلحة نفسه أو النائب عنه نيابة قانونية، وما عدا هؤلاء فهو غير ذي مصلحة في مباشرة الدعوى. و بالرجوع إلى دعوى الإلغاء الموجهة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية يلاحظ أن المشرع من خلال المادة 13 من قانون 91-11 اشترط المصلحة فقط دون الصفة، مما يجعل الصفة هنا وصف من أوصاف المصلحة المشترطة فيتحقق القاضي من وجود علاقة مباشرة بين القرار المطعون فيه و الطاعن¹.

2- المصلحة: وهي الفائدة المرجوة من رفع الدعوى القضائية، نصت عليها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مستعملة عبارة: " وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ". وتطبيقاً لقاعدة "لا دعوى بدون مصلحة"، فإن الدعوى الإدارية لا تقبل إلا إذا كانت للمدعي مصلحة مادية أو معنوية يربوها من خلال لجوئه للقضاء. ومن شروطها:²

- يجب أن تكون مشروعة قانوناً: أي أنها محمية قانوناً لذلك لا تقبل الدعوى التي يكون الهدف منها مخالف للنظام العام و الآداب العامة.
- أن تكون شخصية و مباشرة: أي ترفع من الشخص الذي انتهكت حقوقه من طرف الإدارة.

¹ - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص ص 187-188 .

² - دحماني سمية، الرقابة على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون المعمق، جامعة أبو بكر بالكايد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، 2015/2016 ، ص 31 .

- أن تكون المصلحة قائمة و محتملة: أي يكون هناك اعتداء غير مشروع من طرف الإدارة، وأن عملية الاعتداء مازالت قائمة ومستمرة ولم تنتهي عند رفع الدعوى¹.

إن المصلحة لا تشترط فقط في أطراف الدعوى، بل حتى في حالة التدخل في الخصام وهذا ما يؤكد مجلس الدولة في القرار رقم 031027 صادر في 11 أبريل 2007 الذي يقضي ب: " حيث إن تدخل السيدة. جاء وفق المادتين 94 و 108 من قانون الإجراءات المدنية إذا اثبت صفتها و مصلحتها في التقاضي لذلك يتعين بقبول التدخل شكلا. حيث كذلك المتدخلة في الخصام التي اثبت صفتها ومصلحتها في التدخل بموجب العقد الرسمي...الخ"².

3- الأهلية: وهي الصفة المعترف بها للأشخاص الطبيعيين والمعنويين، التي تمنحهم إمكانية التقاضي أمام الجهات القضائية من أجل الدفاع عن حقوقهم و مصالحهم الخاصة.

طبقا لنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري، فإنه لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية إلا من بلغ 19 سنة كاملة وهو سن الرشد القانونية. أما في حالة فقدان الأهلية أو نقصها يجب أن يتولى الخصومة الولي أو الوصي (بالنسبة للقاصر)، أو القيم (بالنسبة للمحجور عليه)، وتجدر الإشارة أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الجزائر نظم شروط قبول الدعوى بموجب المادة 13 منه، على خلاف القانون الملغى في مادته 459 الذي لم يشر إلى شرط الأهلية، واقتصر على شرطي المصلحة و الصفة. غير أنه بالرجوع إلى المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فقد ورد

¹ - براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2012، ص ص 209-210 .

² - القرار رقم 031027 صادرة بتاريخ 11 افريل 2007 ، مجلس الدولة، الغرفة الإدارية، مجلة مجلس الدولة ، العدد 9، 2009، ص ص 82-83 .

فيها حالات بطلان الإجراءات، وأشير فيها بوضوح لحالة انعدام أهلية الخصوم، وانعدام التفويض بالنسبة لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي.

طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، فالتمثيل بمحام شرط إلزامي أمام المحاكم الإدارية حسب المادة 826 منه باستثناء الأشخاص الإدارية التي أعفاها القانون في المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من التمثيل بمحام، جعل لكل منها ممثلا الخاص¹.

وبعد رفع الدعوى على الجهة القضائية المختصة الفصل في هذه الدعوى في أجل شهرين على الأقصى، ابتداء من تاريخ الطعن ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

ثانيا: الشروط الموضوعية

قد تؤدي بعض العيوب في قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلى إمكانية الطعن فيه من طرف صاحب الصفة والمصلحة أمام القضاء الإداري وتتمثل هذه العيوب فيما يلي:

1- عيب عدم الاختصاص: نكون أمام عيب عدم الاختصاص عندما يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من جهة إدارية غير مخولة قانونا لهذه المهمة²، وقد يكون هذا الاعتداء ماديا كاعتداء المروؤوس على سلطات رئيسه أو اعتداء الرئيس على سلطات المروؤوس أو اعتداء سلطة إدارية على اختصاصات سلطة إدارية موازية.

بالرجوع إلى القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فإن السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية هي

¹ - خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص 47.

² - هيشور فادية، زعتر غانية، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الليسانس في العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة، د س م. ص 32 .

الدولة ممثلة في الوزراء و الولاية كل واحد حسب اختصاصه الإقليمي¹، و يمكن أن نكون أمام عيب عدم اختصاص مكاني أو زمني كأن يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من والي ولاية في حين أن هو من اختصاص والي ولاية أخرى مختصة إقليمياً، كذلك عندما تتخذ هيئة إدارية قرارات سابقة على تعيينها أو بعد انتهاء وظيفتها.

2- عيب مخالفة القانون: من العيوب التي تجعل قرار التصريح بالمنفعة العمومية قابلاً للطعن أيضاً نجد عيب مخالفة القانون الذي يصيب ركن المحل في هذا القرار، والذي يأخذ صورة عدم تطبيق القانون كما يجب، أو تفسيره بطريقة مخالفة للمعنى الذي قصده المشرع، أو تكون الإدارة قد أخطأت في تطبيق القانون على الوقائع، كأن يقوم القرار على واقعة مادية غير صحيحة وغير موجودة في هذه الحالة يكون هذا القرار معيب ويكون قابلاً للإلغاء².

3- عيب السبب: يتعلق هذا السبب بعنصر من عناصر القرار الإداري، أي مختلف الدوافع المادية والقانونية التي تؤدي بالإدارة إلى اتخاذ هذا القرار، فإذا أصدرت الإدارة قرار التصريح بالمنفعة العمومية على أساس وقائع مادية كانت أو قانونية غير صحيحة جاز الطعن بالإلغاء ضد هذا القرار³.

4- عيب الشكل و الإجراءات: تنص المادة 4 من القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على ما يلي: " يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقاً بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة ". كما تنص أيضاً المادة 10 من نفس القانون على البيانات التي يجب أن يتضمنها قرار التصريح بالمنفعة

¹ - حليف ياسمين، مرجع سابق، ص 104.

² - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 108.

³ - هيشور فادية، زعتر غانية، مرجع سابق، ص 33.

العمومية تحت طائلة البطلان¹. من هنا نستنتج أن المشرع قد ألزم الإدارة بمجموعة من الإجراءات لابد من توافرها في هذا القرار وفي حالة تخلف أحد هذه الإجراءات جاز لكل ذي صفة ومصلحة أن يرفع دعوى في أجل شهر (1) من تاريخ تبليغه بالقرار أو نشره، وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار محل النزاع إلى غاية الفصل في الموضوع نهائياً².

5- عيب الانحراف في استعمال السلطة: قد يصدر الوالي قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أجل المنفعة العمومية وذلك من أجل تحقيق ربح مالي لفائدة الإدارة أو لفائدة شخص آخر، وهذا الغرض مغاير للغرض المنصوص عليه في القانون، فالإدارة تتخذ قرار ضمن اختصاصها وتراعي الأشكال المحددة قانوناً لكنها تستعملها لأسباب أخرى مخالفة لما هو محدد في النصوص القانونية³.

الفرع الثاني

الطعن ضد قرار القابلية للتنازل

بعد مرور 15 يوم من تاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، يقوم الوالي بإصدار قرار تعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي، ويجب أن يبين هذا القرار ما يلي:

– اسم المحافظ المحقق ولقبه و صفته،

¹ – انظر المادة 10 من القانون رقم 91-11، مرجع سابق.

² – انظر المادة 26 من القانون رقم 91-11، مرجع سابق.

³ – هيشور فادية، زعتر غانية، مرجع سابق، ص 34 .

- المقر أو الأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات و المنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقار المراد نزع ملكيتها،
 - تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه،
 - يجب أن ينشر القرار حسب الإجراء المحدد في المادة 11 أعلاه¹.
- بعد ذلك يقوم الوالي المختص إقليمياً وبناءً على ملف التحقيق الذي يقدمه له المحافظ المحقق و المتضمن المخطط الجزئي، و المحضر النهائي و كذلك جميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق، قائمة العقارات و هوية الملاك... الخ، كذلك تقرير إدارة أملاك الدولة لتقييم الأملاك والحقوق العقارية، من أجل تقدير التعويض بتحرير قرار إداري يتضمن القابلية للتنازل عن الملكية. كل هذه البيانات تعتبر جوهرية شدد المشرع على توافرها في القرار المتعلق بالقابلية للتنازل، فإن خلى أحد هذه البيانات جاز لصاحب الصفة و المصلحة الطعن فيه قضائياً² في الميعاد المحددة قانوناً (أولاً) مما قد يرتب أثاراً في هذا القرار المطعون ضده (ثانياً).

أولاً: الميعاد

إضافة إلى شروط رفع الدعوى السالفة الذكر في الطعن ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية، والمتمثلة في الصفة والمصلحة والأهلية فإنه من خلال قانون نزع الملكية، فإن الطعن في قرار القابلية للتنازل يخضع لنص خاص من حيث ميعاد رفع الدعوى. فمن خلال المادة 26 من القانون 91-11 التي تنص على: " يرفع الطرف الطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي."

يتبين من خلال هذا النص أن المشرع اشترط أن يرفع الطعن ضد هذا القرار في مدة شهر من تاريخ التبليغ، وهو نفس الأجل بالنسبة للطعن في قرار التصريح بالمنفعة

¹ - راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93-186، مرجع سابق .

² - عمار بوضياف، مرجع سابق ص 434 .

العمومية، ويكمن الفرق بينهما في أن قرار القابلية للتنازل لم ينص على مدة الفصل في الدعوى، على عكس قرار التصريح بالمنفعة العمومية¹.

ثانيا: آثار الطعن ضد قرار القابلية للتنازل

يترتب عن الطعن في مشروعية قرار القابلية للتنازل وقف التنفيذ، ولكن بالرجوع إلى أحكام القانون 11-91 المتعلق بنزع الملكية و مرسومه التنفيذي 93-186 فإنه لا نجد أي نص خاص يقيد هذه القاعدة كما هو الشأن في المادة 13 من القانون 11-91 المتعلقة بوقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

في هذه الحالة للمتقاضين إذا كان طلبه جدي وكان الاستمرار في تنفيذ قرار التنازل ليس في صالحه، أن يطلب من القاضي الاستعجالي استصدار أمر بوقف التنفيذ قرار القابلية للتنازل.

هناك من يرى أن الطعن بإبطال قرار القابلية للتنازل يوقف تنفيذ هذا الأخير، و هذا يستنتج من نص المادة 29 من القانون رقم 11-91 حيث أنها تنص على أن إصدار قرار نزع الملكية موقوف على حيالة قرار القابلية للتنازل عن الملكية لقوة الشيء المقضي به بعدم الطعن فيه، في الآجال المحددة في المادة 26 من القانون السالف الذكر و عليه فإن الطعن في قرار القابلية للتنازل يحد من سلطة الوالي².

الفرع الثالث

الطعن ضد قرار نزع الملكية

تطبيقا لنص المادة 29 من قانون 11-91 التي تنص على ما يلي " 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،

¹ - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق ص 279 .

² - لباشيش سوهيلة، مرجع سابق، ص ص 73-74 .

– إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزاع الملكية.

تختتم مرحلة نزاع الملكية بنقل ملكية الأملاك العقارية المنتزعة إلى الإدارة النازعة للملكية، وهذا بموجب صدور قرار نزاع الملكية من طرف الوالي المختص إقليميا، وهذا بالنسبة للمشاريع المنجزة في حدود ولايته أو ولايتين، أما فيما يخص المشاريع التي يتم التصريح فيها بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي فان المادة 59 من قانون المالية لسنة 2008 المعدل والمتمم لقانون نزاع الملكية 91-11، نصت على أن نقل الملكية يكون بموجب عقد إداري مشهر في محافظة الشهر العقاري¹.

وبمجرد صدور قرار نزاع الملكية تنتهي سلطات المالك ولا يبقى منها سوى حق الانتفاع وجني الثمار، اللذين ينتهيان بتمام دفع التعويض أو إيداعه بالخرينة الولائية. و بالرجوع إلى قانون 91-11 و المرسوم التطبيقي له فيلاحظ أنه لم يشر إلى طريقة و آجال الطعن ضد قرار نزاع الملكية، ولا إلى مهلة الفصل في الدعوى لذا أوجب الأمر الرجوع للقواعد العامة.

فكون قرار نقل الملكية قرارا إداريا صادرا عن هيئة إدارية، بالتالي فهو قابل للطعن فيه أمام القضاء طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومتى تبين أن صدوره كان مخالفا لأحكام القانون 91-11 أو أنه لم يحترم هذه الأحكام كأن يشمل أملاكاً غير تلك التي تم تحديدها ضمن قرار القابلية للتنازل، الذي من بين ما يشمل عليه هذا الأخير قائمة الأملاك المنزوعة². أو يصدر قبل حصول الاتفاق بالتراضي أو قبل تقديم طعن في قرار القابلية للتنازل في اجل شهر من تبليغه طبقا للمادة 26 من قانون 91-11³.

أمام الفراغ القانوني وفي غياب نص خاص للطعن في قرار نزاع الملكية في القانون رقم 91-11، فالعودة للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات

¹ - أحمد بلخيري، مرجع سابق، ص 42.

² - لعشاش محمد، إشكالات نزاع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، تخصص:

تحولات الدولة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، د ت م ص 50.

³ - انظر المادة 26 من القانون رقم 91-11، مرجع سابق.

المدنية والإدارية، فيمكن خضوعه للطعن فيه شأنه شأن القرارات السابقة عليه، وبنفس الإجراءات المنصوص عليها في قانون 91-11.

وبهذا يكون المشرع قد ترك المجال واسعا للمعنيين بالأمر من أجل الطعن فيه وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو أنه قصد ضمنا خضوع هذا القرار الإداري المتعلق بنزع الملكية لنفس إجراءات الطعن الواردة في القانون رقم 91-11 ، لذا لا يمكن للقاضي إذا ما تم الطعن في هذا القرار أن يرفضه، و له أن يقبله سواء كان الطعن طبقا للأجال العادية وحتى الآجال الاستثنائية الواردة في قانون نزع الملكية، استنادا لمبدأ الخاص يقيد العام من جهة ووحدة موضوع نزع الملكية من جهة ثانية¹.

المطلب الثاني

منازعات تقدير التعويض

أوكل المشرع مهمة التقييم لمصالح إدارة أملاك الدولة وهذا وفقا للمادة 20 من القانون رقم 91-11، والملاحظ أن هذه المرحلة إدارية بحتة وهذا يؤدي بصاحب الملكية المنزوعة إلى عدم الثقة بالتقييم الإداري، باعتباره منحازا للإدارة الأمر الذي يدفعه إلى رفع النزاع أمام القضاء المختص²، إذ لا بد أن يكون التعويض بالنسبة له عادلا ومنصفا وغير متسم بالإجحاف.

وطبقا لقانون نزع الملكية 91-11 ومرسومه التنفيذي فإن للمنزوع ملكيته حق رفع دعوى يطالب فيها إعادة تقييم لمبلغ التعويض المقرر اثر عملية نزع الملكية (الفرع الأول) ، كما منح أيضا المشرع الجزائري للقاضي الإداري سلطات واسعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية متى تطلب منه التدخل (الفرع الثاني).

¹ - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 52.

² - اقاوة محمد، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص 4.

الفرع الأول

دعوى طلب إعادة التقييم

أعطى القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنزوع ملكيته حق الطعن في مبلغ التعويض المقترح من طرف إدارة أملاك الدولة عن نزع الملكية، والذي يجب أن يشمل عليه قرارا القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق العينية الصادر من طرف الوالي، أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تبليغه إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي¹. مقابل الضرر المادي الذي لحق بالمنزوع ملكيته مستبعدا الضرر المعنوي من نطاق التعويض لانعدام وسائل تقديرية لكونه غير موضوعي مما قد يجعل المالك يبالغ في تقديره لهذا الضرر.

كما قد أكد المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 على هذه الأحكام، وقد ألزم المنزوع ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في مدة خمسة عشر (15) يوم من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل، وفي حالة ما إذا تعذر الاتفاق بالتراضي أمكن الطرف المستعجل أن يرفع دعوى أمام القضاء المختص خلال شهر من تاريخ التبليغ². ومن خلال القانون رقم 91-11 و مرسومه التنفيذي رقم 93-186 يتبين أن المشرع قد منح للمنزوع ملكيته حق المطالبة القضائية بإعادة تقييم الأملاك المنزوعة، والحقوق العينية الأخرى محل النزع كحقوق الانتفاع والارتفاق وغيرها إذا رأى أن التقييم المعد من طرف إدارة أملاك الدولة غير كاف ولا يعبر عن القيمة الحقيقية لهذه الأملاك كما يقتضيها القانون. أو أن الإدارة لم تراعي قواعد العدل و الإنصاف في تحديدي التعويض (أولا) أو تكون لم تقدر التعويضات الإضافية (ثانيا).

أولا: عدم احترام الإدارة لمبدأ العدل و الإنصاف

أكد الدستور الفرنسي لسنة 1958 على فكرة العدل والإنصاف في التعويض عن نزع الملكية، كما أن الدساتير الجزائرية لم تخرج على هذا المبدأ وبعد دستور 1989 نص

¹ - أنظر المواد 25 و 26 من القانون رقم 91-11، مرجع سابق.

² - أنظر المادتين 38 و 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.

دستور 1996 على فكرة العدل و الإنصاف في التعويض في إطار نزع الملكية في المادة 20 منه، وعلى هذا الأساس صدر القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ليؤكد فكرة العدل و الإنصاف¹ وذلك في مادته الأولى التي تنص على " عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به، وكيفيات التعويض القبلي العادل و المنصف"².

كذلك في مادته 21 حيث أنه حاول المشرع من خلالها توضيح مفهوم العدل و الإنصاف بعبارة " حيث يغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب بسبب نزع الملكية"، ومن مقتضيات التعويض العادل أنه لا يجوز للإدارة أن تستولي على ملكيات الأفراد دون مقابل نقدي أو عيني. وعليه يمنع على الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتم قبول مبلغ التعويض المقترح، الذي يجب أن يكون عادلا ومنصفا ومسبقا علما أن الاجتهاد القضائي الجزائري قد استقر على أن مخالفة هذا الإجراء يشكل اعتداء ماديا يترتب مسؤولية الإدارة³.

ثانيا: عدم تقدير التعويضات الإضافية

بعد إعداد الوالي لقرار القابلية للتنازل على أساس تقدير التعويض القدم من طرف إدارة أملاك الدولة، يبلغ هذا القرار إلى المخاطب بنزع الملكية مع إيداع المبلغ المقترح لدى الهيئة المختصة. عندئذ وجب على المالك أن يبدي رأيه بشأن المبلغ المقترح وفي حالة عدم قبوله، له أن يرفع دعوى قضائية على أساس عدم الأخذ بعين الاعتبار التعويضات الإضافية بحث تكون الإدارة هي من أخطأت في أحد الأوجه التالية:

1 - إذا حددت إدارة أملاك الدولة القيمة التجارية للحق العيني محل نزع الملكية بشكل يخالف السوق العقارية.

¹ - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 364 .

² - قانون رقم 91-11، مرجع سابق.

³ - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 117.

- 2 - إذا لم يتضمن تقدير تقويم التعويضات الإضافية ومن بينها:
- أ/ تعويض الحرمان من الانتفاع: يشمل هذا التعويض ما لحق المالك من ضرر و ما فاتته من كسب.
- ب/ تعويض إعادة تنصيب وانخفاض القيمة: يشمل مصاريف الرحيل وهي عادة مصاريف النقل وإعادة التركيب.
- ج/ التعويض عن أشغال غير مستهلكة: في حالة قيام المالك الذي انتزعت ملكيته بأشغال تهيئة أو تجديد ثم يفاجأ بنزع ملكيته دون أن ينتفع بها.

الفرع الثاني

سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض

لقد تناول المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات تقدير التعويض كجزء لقيام المسؤولية الإدارية، من خلال ربطها بثلاث مصادر للتقدير وهي القانون، الاتفاق، و القاضي. وباعتبار هذا الأخير هو الذي يحكم بالتعويض في حالة ما إذا ثار نزاع حول مبلغ التعويض سواء كان التعويض قانونيا أو اتفاقيا فللقاضي الحرية في تقديره¹.

وبالعودة إلى نص المادة 20 من القانون رقم 91-11 التي تنص على "تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييما للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف..." من خلال هذه المادة نجدها تنص على أن سلطة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها، ترجع إلى إدارة أملاك الدولة بالولاية وبالتالي هي من اختصاص الإدارة، حيث لا نجد في هذا القانون ما يسمح للقاضي بأن يحل محل الإدارة في تقدير التعويض عن نزع الملكية في حال عدم تقديره من الإدارة².

¹ - ساعد سعدي، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2015، ص 50.

² - قانون رقم 91-11، مرجع سابق.

غير أنه في حالة رفع دعوى إلى القاضي الإداري فهذا الأخير يتمتع بكل السلطة في تحديد التعويض على أساس أن حق الملكية مكرس دستوريا، الأمر الذي يبرر سلطته الواسعة في حماية هذا الحق ويكون ذلك طبقا لقواعد العدل والإنصاف المكرسة في المادة 20 من الدستور الجزائري¹. إن المشرع لم يمنح لدعوى التعويض عن نزع الملكية وضعية متميزة لا في القانون 91-11 و لا في مرسومه التنفيذي 93-186 المطبق له، إذ تتعدم أية إشارة فيهما إلى طرق أو وسائل الإثبات التي يمكن اعتمادها من أجل تقييم التعويض، كل ذلك يفرض على القاضي الإداري الاستعانة بطرق الإثبات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و تطبيقها على دعوى التعويض².

وقصد تقرير هذا التعويض فإن القاضي الإداري يلعب دور المحقق، إذ يلجا إلى إجراءات التحقيق و ذلك إما بالانتقال لمعاينة الأماكن (أولا) أو يقوم بتعيين خبير (ثانيا).

أولا: الانتقال لمعاينة الأماكن

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 91-11 ومرسومه التنفيذي رقم 93-186 نجد أنهما لم ينصا عن انتقال القاضي للمعاينة، ورغم ذلك نجد أن هذا الأخير بغية وصوله إلى تقدير قانوني يحقق القواعد الدستورية. ويرجع إلى هذا النوع من الإجراءات حسب المادة 861 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالتنا إلى المواد 146، 147، 148 و 149 إذ يكون هذا الإجراء بناء على طلب المدعي الطاعن في مقدار التعويض وعلى القاضي خلال الجلسة تحديد مكان ويوم وساعة الإجراء مع دعوة الخصوم لذلك.

ورغم أن الانتقال لمعاينة الأماكن يكون من طرف القاضي إلا أنه في بعض الحالات يستوجب على القاضي أن يأمر في الحكم القاضي بالانتقال للمعاينة الاستعانة بالتقنيين لمساعدته، وهذه المسألة اختيارية للقاضي الإداري. استنادا لنص المادة 148 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يمكن للقاضي أثناء تنقله لأماكن المعاينة

¹ - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 123.

² - بوزاد إدريس، مرجع سابق، ص 303.

الاستماع لأي شخص وذلك من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الخصوم، كما يجوز له في نفس الوقت سماع الخصوم كما يجوز له في نفس الوقت سماع الخصوم إذا رأى في ذلك ضرورة من أجل تعويض عادل و منصف.

تنتهي عملية المعاينة بتحرير محضر الانتقال إلى الأماكن موقع من طرف القاضي وأمين الضبط، ويودع ضمن الأصول بأمانة الضبط. غير أنه ولعدة اعتبارات فإن القاضي الإداري في مادة نزع الملكية لا يلتجئ إلى هذه الطريقة في تقدير التعويض، وهذا ما يلاحظ من خلال التطبيقات القضائية الحالية في مادة نزع الملكية، إذ أنه وفي كل مرة يثار نزاع حول مبلغ التعويض حول نزع الملكية فإن القاضي الإداري يلجأ إلى طريق الخبرة القضائية لتقدير التعويض كون أن القاضي الإداري في الجزائر غير مختص في المادة العقارية وغير مجبر على التنقل للمعاينة الميدانية.

ثانيا: تعيين خبير

لم يتضمن القانون رقم 91-11 المحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية ولا مرسومه التنفيذي رقم 93-186 الطرق التي يلجأ إليها القاضي الإداري لتسوية المنازعات المتعلقة بتقدير التعويض، مما يتوجب عليه العمل بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث أنه تضمنت المواد من 47 إلى 55 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحكام الخبرة في المواد المدنية والتي أوضحت في مجملها أنه يمكن للقاضي وكذا طرفي النزاع بالاتفاق على اللجوء إلى الخبرة وذلك بتعيين خبير أو عدة خبراء مقيدتين بالجدول على مستوى المجلس القضائي، أو حتى من بين الخبراء غير المقيدتين في هذا الجدول على أن يؤدوا اليمين أمام الجهة القضائية التي عينتهم¹.

يتم تعيين هذا الخبير كتابيا بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع سواء كان الأمر مطروحا أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة، تحدد فيه مهمة الخبير بدقة

¹ - براحلية زويبير، التعويض عن نزع الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2008، ص 71.

للبحث في المسائل التقنية المادية وليس المسائل القانونية التي يكون من اختصاص القاضي وحده.

يعطى للخبير مدة لانجاز خبرته وإيداعها لدى أمانة الضبط التي عينته، علما أن للقاضي الحق في أن يطلب من الخبير أن يحضر أمامه شخصيا في الجلسة للإدلاء بتقريره شفويا، ويجب على الخبير إخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة، عن طريق محضر قضائي وله أن يطلب منهم المستندات التي يراها ضرورية لانجاز مهمته. علما أنه يمكن لأحد الخصوم رد الخبير المعين وذلك بعريضة متضمنة أسباب الرد توجه للقاضي خلال 8 أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين¹.

¹ - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 126 - 127.

ختاما لموضوع دراستنا نستنتج أن اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة، يرتكز أساسا على المعيار العضوي كون أحد أطرافها هو شخص إداري و المعيار الموضوعي المتمثل في الأعمال الصادرة عن هذه الهيئات الإدارية كالسندات الإدارية التي اقراها المشرع للأفراد من اجل إثبات ملكيتهم العقارية و حمايتها.

فقد حدد المشرع لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة آلية لتطهيرها عن طريق عملية المسح العام للأراضي المؤسس بموجب الأمر رقم 74-75، بحيث تتم هذه العملية بتشخيص الممتلكات العقارية في وثائق مسحية التي تؤدي لتشكيل الدفتر العقاري المثبت للحقوق العينية العقارية للملاك، و ما تجدر الإشارة إليه أن المشرع لم يعط حصانة للدفتر العقاري و ذلك نظرا لإمكانية اللجوء للقضاء من أجل طلب إلغاءه من طرف صاحب الصفة و المصلحة.

ونظرا لتباطؤ هذه العملية كان لابد من الاستمرار بالعمل بنظام الشهر الشخصي و ذلك في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد، واستحدث المشرع شهادة الحياة بموجب القانون 90-25 كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة والتي تكون محل دعوى إلغاء أمام القضاء الإداري من طرف المالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر.

إلى جانب شهادة الحياة أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري في المناطق غير الممسوحة بعد استيفاء الحائز للشروط، و يكون سند الملكية الممنوح إثر عملية التحقيق العقاري قابل للطعن أمام القاضي الإداري من طرف المالك الحقيقي للعقار. يتدخل أيضا القاضي الإداري في مجال نزاع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة وذلك من خلال بسط رقابته على أعمال الإدارة الصادرة عن الإدارة نازعة الملكية و ذلك بإلغاء هذه القرارات بعد الطعن فيها من قبل المتضرر من عملية النزاع، بالإضافة إلى دعاوى التعويض عن نزاع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العمومية التي تهدف إلى طلب إعادة تقدير المبلغ. لا ترفع هذه الدعاوى إلا بعد استيفاء الشروط الخاصة و العامة.

و في الأخير نقترح بعض التوصيات بهدف تقادي كثرة المنازعات العقارية :

1- إنشاء محاكم عقارية مكونة من قضاة متخصصين في المجال العقاري.

2- تعديل مواد القانون المدني المتعلقة بالتقادم المكسب و استثناء العقارات الممسوحة فيها.

3- إنشاء فروع متخصصة في عملية المسح على مستوى البلديات لتخفيف العبئ على مديرية المسح و تسريع و تعميم عمليات المسح.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

أ- الكتب

- 1- **أعمر يحياوي**، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة ، الجزائر 2004.
- 2- **إكرام فالح الصواف**، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة: دراسة مقارنة، دار زهران ، العراق، 2010.
- 3- **جمال بوشناق**، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006.
- 4- **سعد محمد خليل**، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلامة والترجمة الفورية، القاهرة، 1993.
- 5- **سيهام براهيم**، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- 6- **عبد العزيز محمودي**، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، سنة 2009.
- 7- **عمار علوي**، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط 5، دار هومة ، 2008.
- 8- **عمر حمدي باشا**، محررات شهر الحيازة، دار هومة ، الجزائر، 2004.
- 9- **عمر حمدي باشا**، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة ، الجزائر، 2014.
- 10- **عمار بوضياف**، المرجع في المنازعات الإدارية، الطبعة الأولى، دار جسور، 2013.
- 10- **ليلى زروقي**، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط 10، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 11- **محمد رفعت عبد الوهاب**، النظرية العامة للقانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009.

- 12- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2005.
- 13- محند وعلي عيبوط، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 14- مراد سي نور الدين، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الخلدونية، 2014.

ب- الرسائل و المذكرات :

* أطروحات الدكتوراه

- 1- بوزاد إدريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، بين التقدير الإداري و الضمانات المقررة قانونا و قضاء، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2017.
- 2- رباحية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.
- 3- غيتاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون : العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2014.
- 4- قبائلي طيب، التحكيم في عقود الاستثمار بين الدول ورعايا الدول الأخرى على ضوء اتفاقية واشنطن، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
- 5- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.
- 6- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

*** مذكرات الماجستير**

- 1- أورهمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
- 2- براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة لحاج لخضر، باتنة 2008.
- 3- بن عمار زهرة ، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ،تخصص قانون إداري،كلية الحقوق،جامعة باجي مختار،عنابة،2011
- 4- جقبوب محفوظ، الشهر العيني واستمرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري،كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013.
- 5- خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014.
- 6- خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.
- 7- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 8- شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد،تلمسان، د س م.

- 9- **صرادوني رقيقة**، ضمانات الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
- 10- **عبد الرحيم بسمّة**، حماية الحياة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
- 11- **لعشاش محمد**، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة شهادة الماجستير في القانون، تخصص: تحولات الدولة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، د ت م.
- 12- **مروان محمود محمد نصر**، إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الفلسطيني وطرق الطعن فيها - دراسة وصفية تحليلية، بحث مقدم استكمالا لمتطلبات الحصول على شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الشريعة والقانون، الجامعة الإسلامية غزة، 2017.
- 13- **وناس عقيلة**، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الاداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006.

*مذكرات الماستر

- 1- **اقاوة محمد**، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013 .
- 2- **أحمد بلخيري**، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، حقوق، تخصص: إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017.

- 3- تدميت يسمينة، أودان آمال، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015.
- 4- حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016.
- 5- حملاوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2015.
- 6- حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013.
- 7- دحماني سمية، الرقابة على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون المعمق، جامعة أبو بكر بلقايد، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تلمسان، 2016 .
- 8- رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
- 9- زين العابدين رحمان، دور شهادة الحيازة في تطهير الوضعية العقارية، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015.
- 10- شوابية آمال، زرقان مروي، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2016.
- 11- عزوز سلاف، آليات الحماية المدنية والملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016.

- 12- **العلمي سفيان**، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016.
- 13- **قاسمية ابتسام**، وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2014.
- 14- **قاضي عز الدين**، آليات وضوابط نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2015.
- 15- **منسل فؤاد**، نزع الملكية للمنفعة العامة التحقيق الجزئي الطريق الاجتتابي لمدينة تبسه على مسافة 17.5 كلم، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون إداري، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2016.
- 16- **نتوري سعاد**، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014 .

*مذكرات ليسانس

- 1- **عبد الرحمان مخلوف**، بشير مزارى، الإجراءات القانونية المتبعة لتطهير الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2013.
- 2- **هيشور فادية**، زعتر غانية، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الليسانس في العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة، د س م.

ت- المقالات و المداخلات

- 1- أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 3، الجزائر، 1994، ص ص.
- 2- ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، المنعقد في جامعة المدية، بتاريخ 27 و 28 افريل 2011، ص ص.
- 3- سماح فارة، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة كقيد على حق الملكية العقارية، مداخله قدمت في الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، المنعقد بجامعة 8 ماي 1945 قالمة، بتاريخ 25 و 26 سبتمبر 2013 ، ص ص .
- 4- عبد العزيز محمود، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة متخصصة في الوثائق البرلمانية، العدد 18، الجزائر، الصادر في سبتمبر 2007، ص ص.
- 5- نسيب نجيب، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني، صادرة عن محبر الدراسات و البحوث في القانون و الاسرة و التنمية الادارية ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، الجزائر 2016، ص ص .

ث- النصوص القانونية

أ-الداستاتير

- 1- دستور 28 نوفمبر 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 1996/12/07، متضمن دستور الجزائر، ج ر عدد 76 صادر بتاريخ 1996/12/07، معدل ومتمم.

2- دستور 23 فيفري 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، مؤرخ في 28 فيفري 1989، يتعلق بنشر تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 3 فيفري 1989، ج ر عدد 9 الصادرة في 1 مارس 1989.

*النصوص التشريعية

1. امر 71-73 مؤرخ في 8 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادرة في 30 نوفمبر 1971 (ملغى).
2. الأمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 19 صادرة في 5 مارس 1974 (ملغى).
3. أمر رقم 76 - 48 مؤرخ في 25 ماي 1976 يتعلق بقواعد نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 44، صادر في 1 جوان 1976 (الملغى).
4. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.
5. أمر 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.
6. قانون رقم 76 - 105 مؤرخ في 09/02/1976 يتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81، صادر في 18/12/1977، معدل و متمم.
7. 90 - 25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990، معدل و متمم.
8. قانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل و متمم.
9. قانون رقم 91 - 11 مؤرخ في 27 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، صادر في 8 ماي 1991، معدل و متمم بموجب قانون رقم 04 - 21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2004.

10. قانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر في 28 فيفري 2007.
11. قانون رقم 08 - 09 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية مؤرخ في 29 فيفري 2008، ج ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.
12. قانون رقم 14 - 10 مؤرخ في 2014/12/30 متضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر رقم 78، صادر في 2014/12/31.
13. قانون رقم 16-02 المؤرخ في 19 يونيو سنة 2016، يتم الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 جويلية 1966 متضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 37 ، صادر في 22 يونيو سنة 2016.

*النصوص التنظيمية

1. مرسوم تنفيذي رقم 76 - 62، مؤرخ في 25 مارس سنة 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976 المعدل والمتمم.
2. مرسوم تنفيذي رقم 76 - 63، مؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، مؤرخة في 1976/04/13.
3. مرسوم تنفيذي رقم 92 - 134 مؤرخ في 7 أبريل 1992، ج ر عدد 26 صادر في 8 أبريل 1992 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 76 - 62 مؤرخ في 25 مارس 1976، معدل ومتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي.
4. مرسوم تنفيذي رقم 92 - 254 مؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، ج ر عدد 36 صادر في 1991/01/31.
5. مرسوم تنفيذي رقم 93 - 186 مؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، يجسد كفاءات تطبيق القانون رقم 91 - 11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 26، صادرة في 8 افريل 1992.
- 6 . مرسوم التنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008 ،يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26 ،صادر في 19 ماي 2008 .

***الأحكام و القرارات**

1. القرار رقم 031027 صادر بتاريخ 11 افريل 2007 ، مجلس الدولة، الغرفة الإدارية، مجلة مجلس الدولة ، العدد 2009.09
2. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 16 مارس 2015، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية المتعلقة بإنجاز مشروع جر مياه البحر المحلاة لتزويد ولاية غليزان بالمياه الصالحة للشرب، انطلاقا من خزان 10.000 م³ يقع بولاية مستغانم، ج ر عدد 54 ، صادر في 14 أكتوبر 2015، ص 26.

ج- المحاضرات

1. **عروج عبد اللطيف**، محاضرة بعنوان التصرفات القانونية الواجبة الشهر، محكمة شلغوم العيد، 2011.
2. **لعشاش محمد**، آليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص: إدارة ومالية، جامعة محند أولحاج، د س.

ثانيا: باللغة الفرنسية

I- Ouvrages:

- 1- **David Beauregard-Berthier**, Droit administratif des biens, 1^{er} édition, Lextension éditions, Paris, 2010.
- 2- **Jean-Marie Auby, Pierre Bon**, Droit administratif des biens, 3^{ème} édition, éditons DALLOZ, Paris, 1995.

II-MEMOIRES

1-Pakotomahfaly Laingoniruna, L'expropriation pour cause d'utilité publique, passage incontournable de la planification territoriale vers la sécurisation foncier, cas Antananarivo, mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme de l'école nationale d'administration de Madagascar, section inspecteur des domaine de la propriété foncier, 2016.

	:
01	مقدمة:
05	:
06	المبحث الأول: اختصاص القاضي الإداري بالدعاوى العقارية في الأراضي الممسوحة.
07	المطلب الأول: تعريف عملية وإجراءاته المسح
07	الفرع الأول: تعريف عملية المسح
07	أولاً: التعريف الفقهي
08	ثانياً: التعريف القانوني
09	الفرع الثاني: إجراءات عملية المسح
14	أولاً: المرحلة التحضيرية والإدارية
16	ثانياً: الإجراءات القانونية لعملية المسح
16	المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن عملية المسح
17	الفرع الأول: منازعات إعداد السجل العقاري
17	أولاً: منازعات رفض الإيداع وإجراء الشهر
18	ثانياً: منازعات الترقيم العقاري
20	الفرع الثاني: منازعات الدفتر العقاري
20	أولاً: دعوى إلغاء الدفتر العقاري
23	ثانياً: دعوى التعويض المتعلقة بالدفتر العقاري

24	المبحث الثاني: اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المنصبة على العقارات غير المسوحة
24	المطلب الأول: شهادة الحيابة كآلية لإثبات الملكية العقارية والمنازعات المترتبة عنها.
25	الفرع الأول: شروط الحصول على شهادة الحيابة
25	أولاً: الشروط المتعلقة بالعقار
26	ثانياً: الشروط المتعلقة بالحيابة
27	الفرع الثاني: إجراءات إعداد شهادة الحيابة
27	أولاً: الإجراءات التي يباشرها الحائز
29	ثانياً: الإجراءات التي يباشرها رئيس المجلس الشعبي البلدي
31	الفرع الثالث: المنازعات المترتبة عن تسليم شهادة الحيابة
31	أولاً: رفع دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي
32	ثانياً: رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري
33	المطلب الثاني: إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري
33	الفرع الأول: شروط إجراء التحقيق العقاري
34	أولاً: الشروط المتعلقة بالعقار
35	ثانياً: الشروط المتعلقة بالحيابة
36	الفرع الثاني: الإطار الإجرائي للتحقيق العقاري
36	أولاً: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري
37	ثانياً: التحقيق و التحري
38	ثالثاً: الترقيم العقاري و تسليم سندات الملكية
39	الفرع الثالث: المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري

39	أولاً: رفع دعوى ضد المدير الولائي للحفظ العقاري
40	ثانياً: رفع دعوى ضد المحافظ العقاري
41	ثالثاً: دعوى المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري
42	:
43	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية
43	المطلب الأول: تعريف نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية وخصائصها
44	الفرع الأول: تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية
46	الفرع الثاني: التمييز بين نزع الملكية عما يشابهها من التصرفات القانونية
49	الفرع الثالث: خصائص نزع الملكية
49	أولاً: إجراء إستثنائي
51	ثانياً: إجراء نزع الملكية من امتيازات السلطة العامة
51	ثالثاً: نزع الملكية يكون للمنفعة العامة
52	رابعاً: إجراء يقع على نزع العقارات دون المنقولات
52	خامساً: مقابل تعويض عادل ومنصف
53	المطلب الثاني: إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية
54	الفرع الأول: التصريح بالمنفعة العمومية
54	أولاً: التحقيق الإداري المسبق

58	ثانيا: قرار التصريح بالمنفعة العمومية
59	الفرع الثاني: مراحل صدور قرار قابلية التنازل
60	أولا: التحقيق الجزئي
61	ثانيا: مرحلة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها
62	ثالثا: إصدار قرار قابلية التنازل
63	الفرع الثالث: قرار نزع الملكية
64	المبحث الثاني: منازعات إجراءات انزع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العامة
65	المطلب الأول: منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة
65	الفرع الأول: الطعن ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية
67	أولا: الشروط الشكلية
69	ثانيا: الشروط الموضوعية
71	الفرع الثاني: الطعن ضد قرار القابلية للتنازل
72	أولا: الميعاد
73	ثانيا: آثار الطعن ضد قرار القابلية للتنازل
73	الفرع الثالث: الطعن ضد قرار نزع الملكية
74	المطلب الثاني: منازعات تقدير التعويض
75	الفرع الأول: دعوى طلب إعادة التقييم
76	أولا: عدم احترام الإدارة لمبدأ العدل و الإنصاف
77	ثانيا: عدم تقدير التعويضات الإضافي
78	الفرع الثاني: سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض
79	أولا: الانتقال لمعاينة الأماكن
80	ثانيا: تعيين خبير

82	خاتمة:
84	قائمة المراجع:
95	الفهرس: