



جامعة مولود معمري تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



طرق كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري (الاستيلاء النموذجي)

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ:

د/ محالبي موارد

من إعداد الطالبتين:

مباركي أميرة

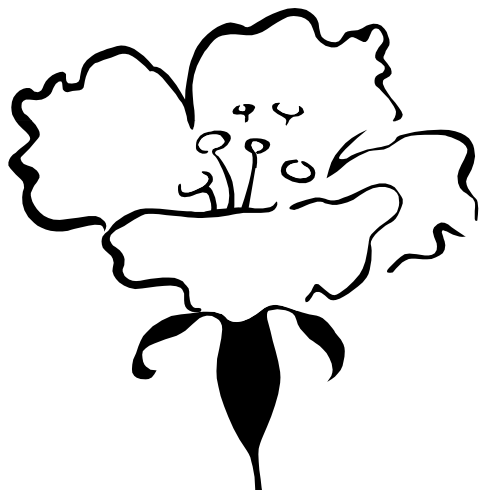
شعبة لمياء

لجنة المناقشة:

- د/براهيمي صفيان، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزورئيسا
- د/ محالبي، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزومشرفا ومقررا
- د/قنيف غنيمة، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزوممتحنا

تاريخ المناقشة: 2022/10/03

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

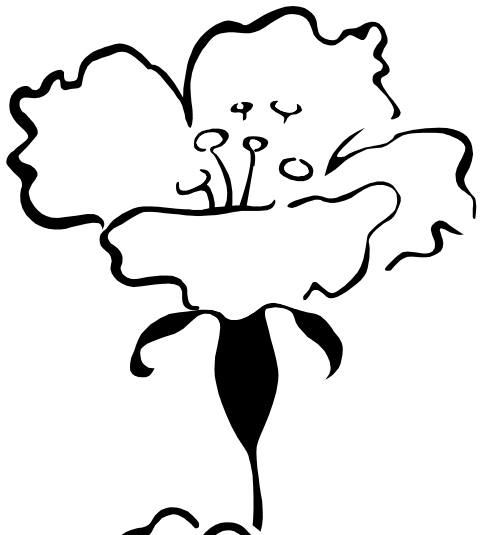


إهداء

باسم معاني الحب والإخلاص أوجه إهدائي
إلى أعز و أغلى ما لدي في الوجود
يا شمعة حياتي التي طالما أنارت لي دربي، يا مصدر سعادتي
وأمالي، يا منبع الحب والحنان أُمي الغالية حفُضك الله وأطال في
عمرِك.
إلى أبي الذي كان مصدرا للأمان حفُضك الله .
إلى من كانوا مصدر فخري و سندي
إخواتي: "مخلوف، أمين، تسعديت"، إلى جدي و جدتي أطال الله في
عمرهما، إلى خالاتي جميعا خاصة "صندرة و كاتية"، إلى خطيبي
"سيد علي" الذي طالما كان سنداً لي ،وكل عائلته ،إلى رفيقتي "نور
الهدى"، إلى كل صديقاتي في الدراسة. إلى كل قريب .
إلى من شاركت العمل معها "شيبية لمياء".

أميرة





إهداء

أهدي ثمرة نجاحي إلى اللذان كانت نورا بينير دربي
ومصدر سعادتي وأماني أُمي وأبي أطال الله في عمرهما إلى كل
أصدقائي وصديقاتي خاصة "أفنوش ليزا" وإلى خطيبي غيلاس "
الذي كان سندا لي وإلى من شاركت العمل معها "مباركي أميرة"

لمياء



شكر وحرمان

الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام على أشرف المرسلين.
الحمد و الشكر لله عز وجل الذي أنعمنا الصحة والعافية وأنار دربنا
بالصبر و العزيمة لإنجاز هذا العمل المتواضع.
يشرفنا أن نتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف "محالي مراد"
الذي كان خير سند ودليل لنا. ولا يفوتنا أن نشكر الأستاذة "قتيف
غنيمة" على توجيهاتها.
كما أشكر كل أساتذة وعمال كلية الحقوق بجامعة مولود معمري
تيزي وزو على مساعدتهم لنا .

* أميرة ولمياء *



مقدمة

يعتبر تحقيق المصلحة العامة حجر الزاوية في بناء نظرية العمل الإداري من حيث الأساس، والمصدر ومن حيث الغايات والنتائج . فكل عمل من الأعمال العامة كإقامة شارع أو أي مكان عام، فإن المصلحة التي ينتفع لها الناس عامة متقدمة على المصلحة الخاصة التي يعود له لمصلحة شخص واحد بمفرده.

وتكتسي الملكية العقارية أهمية بالغة لدى الفرد في المجتمع من الناحية الاجتماعية والإقتصادية وهنا ظهرت أهمية العقار و ضرورة تملكه من طرف الأفراد والجماعات، وعرفت الملكية العقارية على أن العقار هو كل شئ مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله بدون تلف وهو التعريف الذي اعتمده القانون المدني الجزائري.

و هناك عدة طرق لكسب الملكية العقارية و التي وافق عليها القانون المدني و الفقه، وتتمثل في: الاستيلاء، الميراث، الوصية، الشفعة، والعقد، الإلتصاق ، الحيازة .

وتستعين الإدارة بامتيازاتها التي خولها إياها القانون من أجل تحقيق المصلحة العامة، حيث تتمكن من التعدي على الملكية الخاصة وذلك عن طريق الاستيلاء الذي يعتبر من الطرق الجبرية للحصول على العقارات والمنقولات وتمارسها الدولة في الإطار القانوني، فهي عملية استثنائية مقررة بإجراءات محددة ضمانا لحق ملكية الأفراد، ومن المعلوم إن حق الملكية هو حق مكرس دستوريا، فقد أحاطه المشرع بعدة ضمانات وقيود ومن بين هذه الضمانات نجد عدم جواز الاستيلاء على ملكية خاصة إلا في الأحوال التي يقرها القانون. يعتبر موضوع الاستيلاء طريقة تتبعها الدولة لإكتساب الملكية العقارية من أهم المواضيع التي لفتت انتباه الباحثين و دارسي القانون ، باعتباره يندرج ضمن إمتيازات السلطة العامة التي من شأنها الاستحواذ على ملكية خاصة محمية قانونا، تعرض تحقيق منفعة عامة .

هناك سببين رئيسيين دفعنا إلى اختيار هذا الموضوع و هما:

أولهما موضوعي ويتمثل في نقص الدراسات السابقة لهذا الموضوع بالأخص، بمعنى تناول طرق كسب الملكية العقارية عموما فقط دون التطرق لموضوع الاستيلاء بطريقة مفصلة، و الثاني شخصي هو إعتبار الاستيلاء كطريق جبري لكسب الملكية من طرف الدولة ، فقد نكون يوما ما نحن المعنيين به لذا كان لابد من تسليط الضوء عليه و معرفة قوانينه المختلطة و على هذا الأساس قمنا بطرح الإشكالية الآتية: "كيف نظم المشرع الجزائري أحكام الاستيلاء كامتياز من امتيازات السلطة العامة؟"

وللإجابة على الإشكالية التالية اعتمدنا على المنهج التحليلي ،لتحليل مجموعة من المواد القانونية ،بحيث قسمنا هذا الموضوع إلى فصلين، خصصنا الفصل الأول لماهية الاستيلاء، أما الفصل الثاني فدرسنا فيه أحكام الاستيلاء .

الفصل الأول

ماهية الاستيلاء على العقار

تظهر الإدارة كسلطة عامة عند لجوئها إلى استعمال قواعد القانون العام، وما يحتويه من طرق جبرية للحصول على المساحات العقارية التي تحتاجها في بعض الأحيان وأقر لها القانون مجموعة من الامتيازات لممارسة وظائفها بطريقة فعالة، غير مألوفة في القانون الخاص خدمةً للنفع العام من جهة، وللحد من الملكية الخاصة من جهة أخرى.

ومع تطور دور الدولة، وبظهور فكرة النفع العام وصلت هذه القيود إلى الاستيلاء المؤقت على العقارات، وبراها الفقه والقضاء على أنه من امتيازات السلطة العامة، كما تلزم التشريعات الدولة بعدم التعدي على الملكية الخاصة للأفراد إلا في إطار قانوني هدفه تحقيق المصلحة العامة.

فباعتبار الاستيلاء وسيلة من وسائل ممارسة السلطة يستهدف تحقيق مصلحة عامة، فإنه كإجراء قانوني له نظامه الخاص تحكمه مبادئ وأحكام عامة، لا يجيز القانون اللجوء إليه وممارسته إلا في حدود وظروف استثنائية وفي إطار ضوابط قانونية محددة، وهذا ما سنتناوله خلال هذا الفصل، بحيث سنتطرق إلى مفهوم الاستيلاء المؤقت في المبحث الأول، وخصائصه في المبحث الثاني.

المبحث الأول

تعريف الاستيلاء

اختلف الفقهاء في إيجاد تعريف جامع للاستيلاء، بالرغم من اتفاقهم حول تحديد الطبيعة القانونية له، إذ أنه إجراء مؤقت تتطلبه ظروف استعجالية ويرد على الملكية الخاصة، حيث قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، تناولنا في المطلب الأول تعريف الاستيلاء وأبرزنا شروطه و ضوابطه في المطلب الثاني.

المطلب الأول

المقصود بالاستيلاء

تعددت التعاريف المقدمة للاستيلاء منها الفقهي و القانوني وهذا ما سندرسه في (الفرع الأول)، أما (الفرع الثاني) الأساس القانوني، (الفرع الثالث) أنواعه، (الفرع الرابع) تمييزه عن ما يشابهه.

الفرع الأول

معاني الاستيلاء

إن أقدم صورة الاستيلاء هي الاستيلاء العسكري الذي ظهر في فرنسا بموجب قانون 03 جويلية 1877 في فترة الحرب على أموال الغير، ثم تطور مفهوم الاستيلاء نحو الاستيلاء المدني وذلك بموجب قانون 11 جويلية 1938 المتمم بالأمر 63/59 بتاريخ 06 جانفي 1959، وقد جعلت هذه النصوص موضوع الاستيلاء المدني يشمل العقارات¹.

وسنتطرق إلى تعريف الاستيلاء لغة وإصطلاحا.

أولا- تعريف الاستيلاء لغة

1- بن طيبة صونية، الاستيلاء على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010. ص 07.

الاستيلاء لغة مأخوذة من الكلمة اللاتينية "réquisition" من الفعل "réquier" ، ويقصد به لغة التسخير .

والتسخير لغة معناه القهر والإجبار، وبصورة عامة يشمل الأشخاص أو الأموال أو الخدمات¹.

أ. الاستيلاء على الأموال: وهو التسخير الذي ينصب على المنقولات بهدف تملكها أو استعمالها فقط أو على العقارات ولكن لا يكون في هذه الحالة سوى بهدف استعمالها دون تملكها.

ب. تسخير الأشخاص والخدمات الشخصية: يمكن أن يكون التسخير الموجه للأشخاص أو المؤسسات، جماعيا أو فرديا، أو تسخيرا للخدمات ويتمثل هذا في إلزام الشخص أو المؤسسة بتنفيذ الخدمات المطلوبة بوسائلها الخاصة مع احتفاظها بالنشاط المهني.

ج. تسخير المؤسسات: ويشمل الوسائل المادية للمشروع بماله ومحلاته²

ثانيا: تعريف الاستيلاء اصطلاحا

أ- التعريف القانوني للاستيلاء:

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا للاستيلاء المؤقت، بل ترك الأمر في ذلك للفقهاء، لكن استثناء على ذلك وضع تحديدا للشروط الأساسية والإجراءات القانونية الواجب اتباعها عند اللجوء لهذا الإجراء الاستثنائي لكونه يتعرض للملكية الفردية الخاصة، وتنص المادة 679 على "يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون.

1-الإمام العلامة ابن منظور، لسان العرب، المجلد رقم 06 دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1414هـ، ص203.

2- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 07.

إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لإستمراية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء.

ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن¹.

ب- التعريف الفقهي للاستيلاء: على الرغم من تنوع الفقهاء واختلافهم في إيجاد تعريف شامل للاستيلاء المؤقت، إلا أنهم اتفقوا جميعا على أنه إجراء مؤقت تتطلبه ظروف استعجالية ويرد على الملكية الخاصة.

فلقد عرفه الأستاذ "بسيوني" بأنه: " منح الإدارة الحق في حيازة عقار خاص بالأفراد بالقوة الجبرية بصفة مؤقتة، في الحالات المحددة في القانون ومقابل تعويض عن مدة الاستيلاء"²

ونلاحظ من خلال هذا التعريف أنه حدد طبيعة الاستيلاء، كما بين حالاته وأثاره كونه إجراء مؤقت يمنح للإدارة الحق في حيازة عقار خاص بالأفراد، ويتم بصفة جبرية في إطار الحالات المنصوص عليها قانونا وذلك بمقابل، إلا أن القانون ألزم الإدارة أولا أن تخوض الطريق الرضائي والاتفاقي قبل اللجوء إلى القوة الجبرية.

و الأستاذ "فودة" قدم تعريف للاستيلاء على أنه: "وضع الإدارة يدها جبرا على المالك، على عقار مملوك له لمدة من الزمن مع احتفاظه بملكية العقار وذلك لقاء تعويض عادل عن فترة الاستيلاء عليه"³.

1- المادة 679 من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، الصادر في 30 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.

2- عبد الغني بسيوني عبد الله، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاته، منشأة المعارف، دار الجامعية، لبنان، 1998، ص 587.

3- عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، إجراءاته و التعويض عنه و التقاضي بشأنه، دار الفكر العربي، مصر، 1992، ص 140.

ويعرف الاستيلاء أيضا بأنه: "حق السلطة الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفة مؤقتة تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"¹.

تبين من خلال هذا التعريف أن الاستيلاء وسيلة لتحقيق منفعة عامة، تلجأ إليه السلطة الإدارية بصفة مؤقتة وذلك مقابل تعويض، لكنه أهمل جانب شروطه وحالاته، والتي تركز أساسا على الظروف الاستثنائية الاستعجالية التي تعدّ أساس لجوء الإدارة إلى استخدام هذا الإجراء.

كما ورد أيضا أن الاستيلاء: " إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة (الوالي أو أي عون مؤهل آخر) قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان استمرارية المرافق العامة، وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجال"².

أبرز ما ورد في هذا التعريف هو التطرق إلى الاستيلاء بمفهومه الواسع الذي يشمل الخدمات والأموال العقارية والمنقول، كما أشار إلى الجهة المباشرة له، ودواعي استعماله في الظروف الاستثنائية والاستعجالية، إلا أنه أهمل مسألة التعويض الذي يعد من أهم الآثار المترتبة عنه المقررة كضمان لمصلحة مالك العقار المستولي عليه.

أما الأستاذ مسعود شيهوب فقد عرفه على النحو التالي: " الاستيلاء المؤقت هو إجراء استثنائي تلجأ إليه الإدارة للحصول على الأموال والخدمات من الأفراد في حالة الضرورة والاستعجال، وذلك عندما لا تسمح طرق القانون المألوفة بتحقيق الأهداف المرجوة، و هو أكثر الإجراءات خطورة لأنه لا يتضمن ضمانات الأفراد مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مع أنه يتشابه مع هذه الأخيرة في أنه يقع بموجب قرار إداري

1- ماجد راغب الطلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004، ص 466.

2- عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 77.

ويهدف إلى تحقيق المصلحة العامة ومقابل تعويض، ومن ثم فهو مبدئياً إجراء مشروع عكس الغصب.¹

ونستخلص من هذا التعريف أن الاستيلاء المؤقت:

- إجراء مؤقت غير مؤبد: تستولي الإدارة على عقار للاستئجار به خلال مدة زمنية، وبمجرد الإنتهاء منه ترده لمالكه.²
- أنه يتم بمقابل تعويض: يتم إعادة العقار مباشرة بعد انتهاء المدة المنتفعة فيها مع تعويض مالكها خلال فترة حرمانه من الإنتفاع به.³
- يتم اللجوء إليه في حالة الضرورة: وهي الحالة التي تحتاج فيها الإدارة لعقار من العقارات لمدة مؤقتة لا تبرر نزع ملكيته، و على ذلك تقوم هذه الأخيرة بالاستيلاء عليه مع بقاء الملكية لصاحبه و نية رده في نهاية المدة.⁴

والجدير بالذكر أن وضع الإدارة يدها على العقار لا يكون إلا في الحالات المحددة قانوناً وبظل صاحب الشأن مالكا للعقار طوال فترة الاستيلاء عليه، وكل ما يحدث هو حرمانه من الانتفاع بملكه طوال فترة الاستيلاء الفعلي عليه.⁵

الفرع الثاني

الأساس القانوني

نجد أساس نظرية الاستيلاء في مصادر قانونية، نحصرها (أولاً) في التشريع الأساسي، و(ثانياً) في التشريع العادي.

- 1- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الإختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 392-393.
- 2- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 11.
- 3- بن طيبة صونية، المرجع نفسه، ص 11.
- 4- حسن عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 2004، ص 372-373.
- 5- عبد حكيم فودة، مرجع سابق، ص 140-141.

أولاً: التشريع الأساسي

يشكل الدستور التشريع الأساسي الذي يضمن الحقوق والحريات الفردية والجماعية، ويضفي الشرعية على ممارسات السلطات، ويكفل الحماية القانونية ورقابة عمل السلطات العمومية في مجتمع تسوده الشرعية، وحماية لحقوق الأفراد وحرياتهم، جاء في نص المادة 35 من دستور 1996: " يعاقب القانون على المخالفات المرتكبة ضد الحقوق والحريات وعلى كل ما يمس سلامة الإنسان البدنية والمعنوية"، كما جاء في نص المادة 52 من نفس الدستور أن الملكية الخاصة مضمونة¹.

فمن خلال هاتين المادتين يتضح أن القاعدة العامة تقضي أن الملكية الخاصة أهم الحقوق الأساسية التي يتمتع بها الأفراد وأن الدستور يكفلها لهم، إلا أنه استثناء وفي ظروف تستدعي ذلك، سيأتي بيانها فإنه يحق للإدارة العامة أن تنزع الأفراد حقوقهم كما هو الحال في مسألة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والاستيلاء الشرعي، وذلك مقابل تعويض أو أجر، وفيما يخص عملية الاستيلاء الشرعي فإنه يرد نص في الدستور يسمح للإدارة باللجوء إلى مثل هذا النوع من التصرفات، بيد أن نصوص أخرى متفرقة تناولته سيأتي بيانها².

ثانياً: التشريع العادي

نصت عدة نصوص قانوني على شرعية الاستيلاء المؤقت على العقار، ومن بينها القانون المدني، القانون رقم 91-11 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، الأمر رقم 66-154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، والقانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية (الجديد). وسندرسه على النحو التالي:

1/ القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم:

1- بوخميس سهيلة، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، والإدارية، تخصص مؤسسات إدارية ودستورية، قسم العلوم القانونية جامعة قلمة، سنة 2006/2005، ص 04.

2- ليلي زروقي، "دور القاضي الإداري في مراقبة مدى إحترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية"، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2002، ص 13.

نص القانون المدني على قواعد و إجراءات الاستيلاء المؤقت إلى جانب شروطه وآثارها، وذلك من خلال نص المواد 679 إلى المادة 981 مكرر 3.

- **المادة 679 من القانون المدني المعدل والمتمم:** سبق وأن تطرقنا إلى مضمون هذه المادة، ونلاحظ من خلالها أنه حددت الطريق الرضائي بين كل من الإدارة وصاحب الملكية، إلا أن للإدارة الحق في اللجوء إلا إجراء الاستيلاء للحصول على الأموال ضمانا لسير المرافق العامة وذلك في حالة الظروف والحالات الاستثنائية، كما أنها بينت عدم جواز الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلا للسكن.

- نصت **المادة 680 من القانون المدني على مايلي:** " يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا، يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا، "1. أبرز ما تضمنته هذه المادة هو بيان إجراءات الاستيلاء كونه يرد كتابي بصفة فردية أو جماعية، مع تحديد الجهة المختصة بممارسة هذا الإجراء (الوالي، وكل سلطة مؤهلة قانونا) وبيان طبيعة الخدمة والمدة، ومبلغ وطرق دفع التعويض.

- تنص **المادة 681 من القانون المدني** " ينفذ الاستيلاء مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي. ويمكن في الحالات التي تقتضي ذلك، تنفيذه بالقوة بطريقة إدارية دون الإخلال بالعقوبات المدنية و الجزائية التي أقرها التشريع المعمول به. " بينت هذه المادة طرق تنفيذ الاستيلاء والجهات المختصة في ذلك، كما حددت الظروف الاستعجالية التي تبرر تنفيذه من أجل تحقيق مصلحة عامة و ضمان لسير المرافق العامة، كما أكد خطورة هذا الإجراء على الملكية الخاصة المكفول بها.

- كما نصت **المادة 681 مكرر 1 من القانون المدني على:** " في حالة وجود حيازة من طرف المستفيد من الاستيلاء، يكون هذا الاستيلاء مسبقا بجرده. و بنفس الطريقة يترتب عن استعادة الحيازة من طرف المستفيد إعداد جرد من خلال نص المادة أنها

1- المادة 680 من الأمر رقم 75-58، السالف الذكر.

وضحت أهم إجراء الذي يجب على الإدارة المباشرة للتنفيذ مراعاته، يتمثل ذلك في الجرد ويعتبر كضمان للمستولي على ملكيته.

- تنص المادة 681 مكرر 2 من القانون المدني على: " يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف، وفي حالة عدم الإتفاق، يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء، مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد،.." ذكر في هذه المادة طرق دفع التعويض لصالح المالك المتضرر من إجراء الاستيلاء، كما حددت حالات التي ينم فيها التعويض بحيث يكون باتفاق بين المالك والإدارة المستفيدة، أما في حالة عدم اتفاقهما فالقضاء هو من يحدده، ويتم بمراعاة ظروف الاستيلاء.

- المادة 681 مكرر 3 من القانون المدني نصت على: " يعد تعسفا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه، ويمكن أن يترتب عليه زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء". نستنتج من مضمون هذه المادة أن في حالة ما إذا الإدارة خلّت بإجراءات وشروط الاستيلاء، يشكل مخالفة قانونية ترتب معه العقوبات الجزائية، وأيضا عقوبات مدنية تتمثل في التعويض الذي يحدده و يقدره القضاء.

1. القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

- المادة 22 من نفس القانون نصت على ما يلي: "إذا كان نزع الملكية لا يعني إجزاء من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل. ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية"¹.

1- المادة 22 من الأمر رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ج. عدد 21، الصادر في 08 مايو 1991، معدل و متمم،

يلاحظ من خلال هذا القانون أنه أيضا في حالة ما إذا تم نزع جزء من ملكية المستفيد، يطلب من الإدارة المسفيدة من العملية الاستيلاء على الجزء الباقي الغير المستعمل، ويراعى التعويض في القيمة الحقيقية للعقار باعتبار أن ملكيته ستتحول من المالك الأصلي إلى المستفيد.

2/ القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية:

نصت المادة 921 على ما يلي: " في حالة الاستعجال القصوى يجوز لقاضي الاستعجال، أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى، دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري بموجب أمر على عريضة و لو في غياب القرار الإداري المسبق. وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري، يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المظعون فيه"¹.

كما سبق وأن ذكرنا، على أن الاستيلاء إجراء استثنائي وحالة من حالة من حالات وقف تنفيذ القرار الإداري، يمكن من خلاله اللجوء للقضاء الاستعجالي لطلب وقف تنفيذه، وذلك لما يتضمنه هذا الأخير من آثار يصعب تداركها لو تم تنفيذ القرار.

الفرع الثالث

صور الاستيلاء

ينقسم الاستيلاء إلى صورتان وهما استيلاء دائم واستيلاء مؤقت، وفي كلا الحالتين يعتبر سبب من أسباب اكتساب الملكية، وهذا ما سنعالجه في هذا الفرع .

أولا: الاستيلاء الدائم

1- المادة 921 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج. ج عدد 21، الصادر في 30 يناير 2008.

يعرف هذا النوع من الاستيلاء بأنه: "حيازة شيء لا مالك له بنية تملكه"، وهو طريق من طرق اكتساب الملكية ابتداءً، أي طريق أصلي ولا يستلزم سوى وضع اليد أو حيازة الشيء بنية تملكه¹.

كما نصت المادة 773 من القانون المدني المعدل والمتمم على مايلي: "تعتبر ملكاً من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم".

فبالنسبة للعقارات فإنها في جميع الأحوال تعد مملوكة إما ملكية خاصة للأفراد وإما مملوكة للدولة، أو أنها من الأموال التي لايجوز الاستيلاء عليها واكتساب ملكيتها²، وهذا النوع من الاستيلاء يعتبر دور هام في كسب الملكية.

ثانياً: الاستيلاء المؤقت

فهذا النوع من الاستيلاء هو محل دراستنا، حيث تطرقنا إليه من خلال المواد 679 إلى 681 مكرر 3 من القانون المدني المعدل والمتمم.

من خلال التعاريف التي تطرقنا إليها نستخلص أهم خصائص الاستيلاء والتي منها "إجراء استثنائي مؤقت يلجأ إليه في ظروف استثنائية استعجالية، يقع على ملكية فردية خاصة، وهو طريق جبري وقانوني، والقصد منه تحقيق منفعة عامة، وبمجرد انتهاء مدته والغرض منه يتم إعادة العقار إلى مالكه مع منحه الحق في التعويض، وهو إجراء لا يؤدي إلى نقل ملكية العقار بل تبقى قائمة للمالك الأصلي، كما يتم جبراً أو بالإتفاق.

الفرع الرابع

تمييز الاستيلاء عن ما يشابهه

1- مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، مصادر الملكية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1987، ص 13.
2- توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1988، ص 369.

أولاً: تمييز الاستيلاء المؤقت عن التأميم:

كل من الاستيلاء والتأميم ينطويان من الناحية المادية على واقعة الاستيلاء جبرا على الممتلكات الخاصة، ولقد نصت المادة 678 من القانون المدني على نظام التأميم، والتي جاء فيها: " لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط والإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون"¹، ويعريف التأميم على أنه: " تحويل مال معين أو نشاط معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي بقصد استعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة"².

ومن خلال تعريف التأميم يمكن استخلاص أوجه التشابه بينه وبين الاستيلاء المؤقت على العقار، وذلك أن كلاهما إجراء استثنائي وجدا لمعالجة حالة استثنائية خاصة بهدف تحقيق المنفعة العامة³، إلا أنهما يختلفان في جواب كثيرة وأهمها نجد من حيث: الخطورة(1)، وطبيعة الإجراء (2)، واسترجاع الأملاك المنزوعة (3).

1- من حيث الخطورة:

حسب نص المادة 678 من القانون المدني، يعتبر التأميم أشد إجراء خطورة، فهو لا يخضع لرقابة القضاء باعتباره عمل من أعمال السيادة، وأحد أنواع التصرفات التي تقوم بها السلطة التنفيذية والتي تحيط اعتبارات خاصة كسلامة الدولة في الداخل والخارج⁴.

فنستنتج من هنا أننا لا يمكن اللجوء إلى الاستيلاء إلا بعد الحصول على الأموال باتفاق رضائي بين الإدارة والطرف المستفيد، وأنه لا يتعدى إلى المساس بالمحلات المخصصة فعلا للسكن، إلى جانب خضوع قرار الاستيلاء إلى الرقابة القضائية في حالة

1- المادة 678 من الأمر رقم 75-58، السالف الذكر.

2- رفعت عيد سيد، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الأول، دار النهضة العربية، القاهرة 2003، ص 35

3- يحيوي عمر، مرجع سابق، ص 78-79

4- أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 1992، ص 60.

المطالبة ببطلان القرار الصادر به، على عكس التأميم الذي لا تلجأ السلطة التنفيذية إلى محاولة اتفاق ودي، إضافة أن التأميم يتضمن حتى محلات مخصصة للسكن.

2- من حيث طبيعة الإجراء:

إذا كان الاستيلاء كإجراء إداري يصدر وفقا لشروط قانونية ونتيجة ظروف استثنائية مستعجلة، فإنه على غرار القرارات الإدارية الأخرى الصادرة عن السلطات الإدارية بإرادتها المنفردة، والمحدثة لأذى بذاتها تخضع لرقابة القضاء، وهذا عكس قرار التأميم الذي يصنف في طائفة الأعمال السيادية التي تخضع بأي حال من الأحوال لرقابة القضاء، لأنه محاط باعتبارات خاصة بسلامة الدولة اقتصاديا من الداخل والخارج وهو ما يعرف بالباعث السياسي¹.

3- من حيث استرجاع الأملاك المنزوعة:

بالنسبة للاستيلاء فهو إجراء مؤقت بإعتبار أنه محدد المدة ويقصد الاستعمال فقط وليس الاكتساب، فإذا ما انتهى سبب إصدار قرار الاستيلاء، تعاد الأموال إلى مالكيها مع التعويض. أما بالنسبة للتأميم فهو إجراء دائم ونهائي ولا يتم فيه استرجاع الأملاك المنزوعة إلا بنص قانوني، وهذا ما نصت عليه المادة 76 من قانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، والذي يضع شروط استرجاع الأراضي المؤممة، ومن دون أن تحمل الدولة أي عبئ أو أي تعويض لصالح المالك الأصلي، واستثناء من ذلك نجد نص المادة 76 الفقرة 05 من نفس القانون، تقضي إمكانية تقديم تعويض عادل ومنصف في شكل أراضي أو وسائل مالية².

ثانيا: تمييز الاستيلاء من نزع الملكية للمنفعة العامة

1- بوخميس سهيلة، مرجع سابق، ص 79.

2- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 39.

نزع الملكية للمنفعة العامة هي طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، الهدف منها تحقيق النفع العام¹، نستنتج من هنا أن كل من الاستيلاء ونزع الملكية للمنفعة العامة إجراء إداري استثنائي، ولا يتم إلا بعد المحاولة بالطرق الرضائية، كما أن كلاهما طريق جبري، والقصد منهما تحقيق منفعة عامة، كما أن الأداة القانونية لكلا النظامين هي القرارات الإدارية والأعمال الإدارية استناداً للقانون، غير أنه يمكن الإشارة إلى أن نزع الملكية يمس بحق الملكية بينما الاستيلاء على العقارات يمس بحق الإنتفاع دون المساس بحق الملكية ويكون التعويض في نزع الملكية العقارية قبلي ويتم تحديده من طرف لجنة إدارية خاصة، على عكس الاستيلاء الذي يتم تحديده من طرف الإدارة المستفيدة منه².

فالبرغم من التشابه القائم إلا أن هناك أوجه الاختلاف بينهما وسنقوم بدراسة بعضها والتي تتمثل في: الضمانات (1)، والإجراءات المتبعة (2)، مسألة التعويض واسترجاع الأملاك المنزوعة (3).

1- من حيث الضمانات:

تعطي ضمانات كافية للأفراد لضمان حقوقهم سواء قبل أو بعد نزع الملكية، بالإضافة إلى ضمانات أخرى وهامة وهي إمكانية الطعن ضد كل تصرف تقوم به الإدارة المعنية في أي مرحلة من مراحل نزع الملكية أمام القضاء الإداري، والمطالبة بالتعويض عن كل ضرر يلحق بالأفراد³، وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أكثر ضمانا للخواص بالمقارنة مع إجراءات الاستيلاء⁴.

1- رفعت عيد سيد، مرجع سابق، ص 34.

2- عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، 2003، ص 346-347.

3- بوخميس سهيلة، مرجع سابق، ص 21.

4- يحيى عمر، مرجع سابق، ص 78.

على عكس فهو أقل خطورة على ملكية الأفراد، إضافة إلى إمكانية وقف تنفيذ القرارات الإدارية إذا ما تعلق الأمر بالاستيلاء والتعدي وهذا ما نصت عليه المادة 921 من الأمر رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية: " في حالة الاستعجال يجوز لقاضي الاستعجال، أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى، دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري، بموجب أمر على عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق. وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري، يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه"¹.

2- من حيث الإجراءات المتبعة:

نصت المادة 03 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 91-11 على مجموعة من الإجراءات فيما يخص نزع الملكية العقارية لتمكينها من اكتساب الأملاك والحقوق العقارية التابعة للخواص، على أن: " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقا:

- التصريح بالمنفعة العمومية،
- تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية،
- تقرير الأملاك والحقوق المطلوب نزعها،
- يجب أن تتوفر الإعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها،
- يجب أن تتوفر الإعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها،

1- المادة 912 ، من الأمر رقم 08-09، السالف الذكر.

- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها¹.

وسنشير إلى هذه الإجراءات:

أ. التصريح بالمنفعة العمومية: وهذا تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 05-271².

ب. تحديد كامل الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المعنيين: تنص المادة 16 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة من قانون رقم 91-11 على: " يتم طوال الفترة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم"³.

ج. إعداد تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب عنها: نصت المادة 20 من نفس القانون على: " تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريراً تقييماً للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يشمل على ما يأتي:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية،

- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و19 من هذا القانون."

د. القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها: نصت المادة 23 من نفس القانون على: " يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية"⁴.

1- المادة 03 من الأمر رقم 91-11، السالف الذكر.

2- المرسوم التنفيذي رقم 05-271 المؤرخ في 25 جويلية 2005، يتضمن التصريح بالمنفعة العامة.

3- المادة 16 من الأمر رقم 91-11، السالف الذكر.

4- المادة 23 من الأمر رقم 91-11، السالف الذكر.

نلاحظ من خلال نصوص قانون رقم 91-11 المذكورة أعلاه أن جميع الإجراءات المتعلقة بهذه العملية الاستثنائية وردت بصيغة الوجوب، وأي إخلال بها سيؤدي حتما إلى إبطالها، أما بالنسبة لعملية الاستيلاء فإننا لا نجد إجراءات خاصة واستثنائية، بل أنه كلما طرأت ظروف استثنائية واستعجالية، وضمانا لسير المرفق العامة فإنه يحق للوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا، أن تصدر أمر الاستيلاء بشكل فردي أو جماعي، وهذا يعني أن قرار الاستيلاء يخضع للقواعد العامة إلا إذا وجد نص يقضي عكس ذلك، وهذا على عكس قرارات عملية نزع الملكية والتي نجد من خلالها مسألة التحديد الدقيق لإجراءات إصدارها، وبالتالي تعد ضمانة لحقوق الأفراد¹.

3- من حيث مسألة التعويض واسترجاع الأملاك المنزوعة:

أ. بالنسبة لمسألة التعويض:

تنص المادة 21 من قانون رقم 91-11 على ما يلي: "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية.

ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو استعمالها الفعلي من قبل ملكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع و الحرفيين.

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

1- زغداوي محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، معهد الحقوق والعلوم القانونية، 1998، ص 67.

2- المادة 21 من الأمر رقم 91-11، السالف الذكر.

نستنتج من خلال نص المادة أن التعويض في عملية نزع الملكية نجده في قرار قابلية التنازل، إذ يشمل أيضا قيمة الأملاك والحقوق المراد نزعها، والذي تقوم به مصالح أملاك الدولة، ويشترط فيه أن يكون التقييم منصفا ويغطي كل الأضرار، استنادا للقيمة الحقيقية للأملاك حسب طبيعتها وموقعها. أما بالنسبة للإستيلاء المؤقت، فإن الأمر يحتاج إلى مصلحة الأملاك الوطنية لتقوم بالتقييم، وفي جميع الحالات يبقى التعويض فيما يخص الاستيلاء المؤقت على العقار يخضع لإتفاق الطرفين وإن لم يحدث هذا الاتفاق حول التعويض فإن القضاء هو الذي يفصل في هذه المسألة¹.

ب. بالنسبة لمسألة استرجاع الأملاك المنزوعة:

نجد أن قانون رقم 91-11 لم يتطرق لكل هذه المسائل، واكتفى بالقول بأنه يمكن طلب الاسترجاع إذا لم تنطلق الأشغال الفعلية في المهلة المحددة في القرار الإداري، أما بالنسبة للإستيلاء المؤقت فإنه يمكن للأفراد استرجاع أملاكهم، لأن الاستيلاء غرضه مؤقت ينتهي بانتهاء سببه ومدته².

ثالثا: تمييز الاستيلاء عن الغصب:

الغصب هو قرار وضع اليد وأخذ الحيازة التي تقوم ها الإدارة، ويكون موضوعه الملكية العقارية الخاصة، فالغصب يتحقق عندما تجرد الإدارة شخصا من ملكيته العقارية دون سند قانوني مقبول، ومن هذا التعريف نجد أن الغصب يتفق مع الاستيلاء المؤقت أن كلاهما يرد على الملكية الخاصة ويصدر في شكل قرار إداري من هيئة ذات طابع إداري، إلا أنهما في عدة أوجه³، وتتمثل هذه الأوجه فيما يلي:

1- من حيث المشروعية:

1- بوخميس سهيلة، مرجع سابق، ص 23.

2- بوخميس سهيلة، مرجع نفسه، ص 23.

3- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 42.

ترجع عملية فحص مدى مشروعية قرارات الغصب في الجزائر إلى القضاء الإداري، إذ يقوم القاضي الإداري بفحص مدى سلامة قرارات الغصب من حيث أركانه الخمس ليقوم بإلغائه، وهذا على عكس الوضع في التشريعات الأخرى وهنا تخص بالذكر الوضع في فرنسا والتي تعمل بمبدأ ثابت مفاده أن القاضي العادي هو حامي الحريات الأساسية للملكية الفردية وصاحب الإختصاص إذا ما تعلق بحالات محددة هي الغصب والتعدي والاستيلاء، إلا أن الاختصاص العادي في حالة الاستيلاء ليس مطلقاً لأن القضاء الإداري يتقاسم الإختصاص مع القضاء العادي¹.

وعموماً ما يعبر عن الغصب بالاستيلاء الغير الشرعي، أما الاستيلاء هو ذلك التصرف الشرعي الذي يعرف في الكثير من الأحيان بالتسخير، وعليه فهو يتميز ويختلف عن الغصب، وهو ما نص عليه القانون المدني وقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وغيرها من النصوص الخاصة السابق ذكرها².

2- من حيث موضوع التصرف:

سبق وأن ذكرنا أن الاستيلاء المؤقت ينصب على أموال عقارية، وذلك حسب ما جاء في نصوص القانون المدني الجزائري، أما الغصب فينصب على الملكية الخاصة العقارية.

3- من حيث مسألة التعويض:

وفقاً لما ورد في نص المادة 680 من القانون المدني، إن تم الاستيلاء المؤقت في إطاره القانوني يحق للفرد الذي سلبت منه ملكيته الخاصة تعويضاً عنها، أما بالنسبة للغصب تترتب مسؤوليته على عاتق الإدارة التي سلبت ملكية الفرد، وهي ملزمة بتعويضه نتيجة الضرر الذي ألحقته له.

1- مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص131.

2- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص 28-29.

نلاحظ من كلا الحالتين أن هناك تعويض.

رابعاً: تمييز الاستيلاء عن المصادرة:

عرفت المادة 15 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات العدل والمتمم على ما يلي: " المصادرة هي الأيلولة النهائية إلى الدولة لمال أو مجموعة أموال معينة، أو ما يعادل قيمتها عند الإقتضاء"¹، ومن جهة ينص القانون رقم 79-07 المتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم في المادة 321 على مصادرة البضائع المستوردة خلافاً للتشريع المعمول به.

مع الملاحظة أن المصادرة تتم بدون مقابل، أين تلحق فيها أموال الشخص المحكوم عليه بملكية الدولة²، ويتضح أن هناك إختلاف جذري بين الاستيلاء والمصادرة، ويكمن في:

1. من حيث الإجراءات: يهدف الاستيلاء إلى تحقيق المصلحة العامة وذلك باستغلال الملكية العقارية مؤقتاً، أما المصادرة فهي تؤدي إلى نزع ملكية الفرد بحكم جريمة ومصادرتها لصالح الدولة.

2. من حيث المحل: تنصب المصادرة على كل مال له علاقة بالجريمة على عكس الاستيلاء يرد على العقارات بموجب قرار إداري.

3. من حيث مسألة التعويض: يحمي القانون الفرد المعني في إطار الاستيلاء ويقدم له تعويضاً على عكس المصادرة يخضع الشخص للعقاب وليس هنالك تعويض.

خامساً: تمييز الاستيلاء عن التعدي

الأصل في وجود التعدي هو مخالفة التصرف المادي للقانون بمعناه الواسع، وعموماً قد يكون قرار الاستيلاء مشوباً بلا مشروعية صارخة فيتحول إلى تعدي³، ويتبين من خلال

1- المادة 15 من الأمر رقم 66-156، السالف الذكر.

2- بوخميس سهيلة ، مرجع سابق، ص 31.

3- بن طيبة صونية ،مرجع سابق ،ص45.

هذا التعريف أن كل من التعدي والاستيلاء المؤقت ينصب على الملكية العقارية، ويستوجب التعويض إلا أن هناك إختلاف يميزهم عن بعضهما، ويتمثل في:

1- من حيث المشروعية:

في مجال التعدي نجد أن سلطات القاضي الإداري تتسع إذ يمكنه:

- إصدار أوامر للإدارة بوقف التعدي.
- إرجاع الأملاك التي استولت عليها الإدارة للخواص مباشرة، وذلك في حالة الاستعجال وبموجب أوامر استعجالية،
- الأمر بوقف تنفيذ القرارات الإدارية¹.

فالتعدي هو تصرف غير مشروع تتخذه الإدارة وتقوم بتنفيذه دون أن يكون لها الحق في ذلك على عكس الاستيلاء الذي تنفذه الإدارة القانوني.

2- من حيث موضوع التصرف المادي:

يتميز التعدي عن الاستيلاء في كون أن الأول ينصب على الملكية الخاصة أو أحد الحقوق الأساسية أو الطبيعية للأفراد في إطاره مثلا التعدي على حرية الصحافة، والحقوق الملكية العقارية والمنقولة، وغيرها في حين أن الاستيلاء ينصب فقط على العقارات.

3- من حيث مسألة التعويض:

التعويض في حالة التعدي يكون التعويض على أساس الإدارة التي ارتكبت خطأ مادي بلا مشروعية، أما في حالة الاستيلاء فيكون التعويض جراء الاستيلاء المؤقت للأملاك الأفراد بشكل رضائي.

سادسا: تمييز الاستيلاء لتحقيق عن الشغل المؤقت والدائم:

1- بن طيبة صونية، مرجع نفسه ، ص 46.

استعمال الأموال لوقت معين من أجل القيام بأشغال هامة مهمة من مهام المرفق العام: مثل استغلال رخصة شغل الأراضي وقد يحدث وإن تقتضي الضرورة الاستفاد مؤقتا من الحقوق الملحقة بها، أو استعمال قطعة أرض مجاورة لأشغال شق طريق عمومي بتوفيق الشاحنات والآلات المعدة للأشغال، وفي هذا الإطار يتشابه ويتوافق الشغل المؤقت أو الدائم مع الاستيلاء المؤقت في أن كلاهما إجراء استثنائي تقوم به السلطة الإدارية وتسعى من خلاله لتحقيق مهام وتسيير المرفق العام، فقد يكون مؤقت في كلاهما، أو نهائي في الشغل¹. كما أن كلاهما يرد على الملكية العقارية، لكن هنالك أوجه الاختلاف بينهما، وهو ما سيتم توضيحه على النحو التالي:

1- من حيث موضوع التصرف:

ينصب الاستيلاء على العقارات لمدة محددة و بشكل مؤقت، وفقا لما ورد في نص المادتين 679- 680 من القانون المدني في حين ينصب إجراء الشغل الدائم أو المؤقت على العقارات التابعة للأفراد فقط مثل استعمال أرض مجاورة لأشغال عمومي بهدف شق طريق توقيف الشاحنات طوال فترة الإنجاز²، والآلات طوال فترة الإنجاز.

1. من حيث ديمومة:

إذا كان غرض الاستيلاء الديمومة فإننا نكون بصدد الاستيلاء النهائي، والغرض منه نزع الملكية، وهذا في حالة ما أن الإدارة لم تتمكن من إتباع الإجراءات القانونية الخاصة بالملكية حسبما ورد في قانون رقم 91-11، المتعلق بالاستيلاء المؤقت، أما بالنسبة للشغل المؤقت أو الدائم فإنه قد يكون مؤقتا أو دائما حسب ما تقتضيه الضرورة الملحة، فإذا ما

1- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 48.

2- أحمد حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2004، الجزائر، ص

اكتسى هذا الإجراء الطابع النهائي فإنه ينبغي في هذه الحالة تقسيم الأضرار المادية الناجمة عن هذا الشغل¹.

2. من حيث مسألة التعويض:

الاختلاف الذي يظهر فيما يخص مسألة التعويض هو أن الإدارة المعنية لها الحق بتحديد التعويض سواء بطريق اتفاقي وحتى بصورة انفرادية في الشغل المؤقت، أما في الاستيلاء المؤقت فإنه إذا لم يحدث اتفاق بين الأطراف حول مسألة التعويض فإن تحديده يعود للقضاء دون سواء²، حيث نصت 681 المادة مكرر 02 من القانون المدني على: " يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق الأطراف وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء، مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد، يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة"³.

المطلب الثاني

شروط وحالات الاستيلاء

ليتحقق الاستيلاء على الملكية العقارية الخاصة، يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط، والتي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 679 إلى الأمر 75-78 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، كما أنه حدد عدة حالات، وفي هذا المطلب سندرس في (الفرع الأول): شروط الاستيلاء، وفي (الفرع الثاني) حالات الاستيلاء.

الفرع الأول

شروط الاستيلاء

1- أحمد حمدي باشا عمر، مرجع نفسه، ص 118.

2- بوخميس سهيلة، مرجع سابق، ص 27.

3- المادة 681 مكرر 02 من القانون المدني، السالف الذكر.

يتضح من خلال المادة **679 من القانون المدني**، أن للاستيلاء شروطا شكلية وأخرى موضوعية ويترتب عن تخلفها بطلان هذا الإجراء وعدم مشروعيته، ففي هذا الفرع سنتناول أولا الشروط الشكلية، وثانيا الشروط الموضوعية.

أولا: الشروط الشكلية

نص المشرع الجزائري على مجموعة من الشروط الشكلية والتي يجب مراعاتها من قبل الإدارة المعنية عند إصدار قرار الاستيلاء، و تتمثل في:

1- أن يتم الاستيلاء بموجب قرار إداري:

يجب أن يتم إجراء الاستيلاء بموجب قرار تصدره الجهة الإدارية المختصة، و باعتبار الاستيلاء عمل قانوني ذو طابع إداري يصدر عن الإدارة بإرادتها المنفردة¹. كما أنه لا يتم اتخاذ قرار الاستيلاء إلا من أحد أشخاص القانون العام، فطبقا للقانون المدني الجزائري يصدر هذا القرار إما عن الوالي أو أية سلطة إدارية أخرى مؤهلة لذلك قانونا.²

2- أن يتم الاستيلاء بموجب قرار كتابي:

باعتبار الاستيلاء قرار إداري لابد أن يتم بطريقة كتابية لأن لا تجوز فيه المشافهة بأية حال من الأحوال، حيث نصت عليه المادة **680** فقرة **1** من القانون المدني الجزائري "يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية و يكون كتابيا".

3- أن يتضمن أمر الاستيلاء تحديد العقار موضوع الاستيلاء ومدته:

1- بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، سنة 2005، ص 10-11
2- بوضياف مصطفى، القيود الواردة على حق الملكية الخاصة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة بليدة، 2001، ص 79-80

وذلك من حيث بيان حالة العقار مساحته، مشتملاته وموقعه، اسم وصفة مالكة مع تحديد المدة المقررة للاستيلاء، لأن الاستيلاء يكون بقصد الاستعمال فقط وليس من أجل الاكتساب، ويقضي ذلك تحرير جرد كامل للعقار قبل وبعد الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمته، وأن يتضمن أيضا تحديد طريقة و كيفية التعويض إن اقتضى الأمر ذلك¹.

وخلاصة القول عن هذه الشروط الشكلية أن الاستيلاء يتم بصفة فردية أو جماعية، كما أنه يكون كتابيا و يوقع من طرف الوالي أو سلطة مؤهلة قانونا، وتوضح لنا أن الاستيلاء يبين طبيعة وصفة العقار ومدة الخدمة

ثانيا: الشروط الموضوعية

لا يمكن اللجوء إلى الاستيلاء كونه إجراء قانوني إلا بمراعاة ضوابط وشروط، وهذا ما سنتطرق عليه في هذه النقاط:

1- وجود ظروف استثنائية و استعجالية:

ويقصد بها تلك الظروف الاستثنائية التي تعيق الإدارة عن قيامها بواجباتها أو التزاماتها وتحول دون تحقيقها في ظل القوانين العادية كما هو الحال في حلة الحرب أو الكوارث الطبيعية أو في حالات الحصار والطوارئ... إلخ²، تلجأ السلطة المختصة قانونا في كثير من الأحيان باصدار قرار الاستيلاء في ظل ظروف استثنائية، إلا أن المحافظة على النظام العام و ضمان حسن سير المرافق العادية بانتظام لا يقتصر تحقيقه على الظروف الغير العادية السابق ذكرها على سبيل المثال³، فالإدارة ملزمة بحفظ النظام العام في كافة الظروف فضلا عن أن الضرورات تبيح المحظورات واستخدام الإدارة لسلطات

1- أحمدى باشا عمر، مرجع سابق، ص 117.

2- بوضياف مصطفى بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة للطباعة، الجزائر، 1999، ص 88-89-90.

3- محمد أحمد علي، مرجع سابق، ص 520.

الظروف الاستثنائية كما هو واضح لا يعفيها من رقابة المشروعية، كما أن الإدارة تلتزم بتعويض المضرر من جراء الإجراءات الاستثنائية حتى لو حكم القضاء بمشروعيتها و ذلك على أساس المخاطر وتحمل التبعة¹، وإذا كان قد تقرر للإدارة سلطة التقدير و هي تمارس نشاطها في الظروف العادية فمن باب أولى أن تعطي هذه السلطة في الظروف غير العادية².

وتبقى دائما الإدارة لا تتمتع بسلطة مطلقة في مواجهة هذه الظروف وإنما تخضع لرقابة القضاء فيما تتخذه إلغاء وتعويضا، فشرط الظرف الاستثنائي والاستعجالي ما هو إلا تلك القيود التي يجب أن تخضع إليها الإدارة وهي تستند في تصرفاتها إلى هذه النظرية³.

نلاحظ أن رغم خطورة الآثار المترتبة عن ممارسة الاستيلاء المؤقت على العقارات، إلا أنه أحاطه بشرط موضوعي يتمثل في الظرف الاستثنائي و الاستعجالي لتبرير لجوء الإدارة لهذا الإجراء وذلك في حالة عدم الاتفاق الرضائي بين الإدارة المستولية والمستولي على ملكيته.

2- عدم وجود طريق قانوني:

ويقصد بذلك عدم قدرة الإدارة على مواجهة الظرف الاستثنائي بالوسائل العادية تخول لها الحصول على الأموال أو العقارات الخاصة بالأفراد إلا عن طريق ما يعرف بالاستيلاء⁴. بمقصود آخر أن يكون تصرف الإدارة باللجوء إلى هذا الطريق باعتباره أنه الطريق الوحيد أو الوسيلة الوحيدة لمواجهة الموقف بغرض تحقيق المصلحة العامة¹.

1- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، مرجع سابق، ص 346.

2- تقيدة عبد الرحمان، نظرية الظروف الاستثنائية في النظام القانوني الجزائري، مذكرة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 1990، ص 46.

3- محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 72.

4- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 54.

ونستنتج من هنا أن إذا وجد طريق آخر عادي، فإن الإدارة مجبرة على سلوكها، لأن الأمر هنا يتعلق بالملكية الخاصة الفردية التي يحميها ويكفلها الدستور، وهذا ما جسده المشرع في الفقرة 1 من نص المادة 679 من القانون المدني إذ أنها تقر بإمكانه الحصول على أموال الملكيات الخاصة بالأفراد والخدمات لضمان سير المرافق العامة².

نشير أن الغاية من هذا الإجراء هو لضمان السير الحسن والمنتظم للمرافق العامة والحفاظ على النظام العام.

كما تلجأ الإدارة إلى استعمال وسائل القانون الخاص وتنزل إلى مرتبة الخواص وتقوم بإبرام عقود بيع أو إيجار أو إعاراة الاستعمال وغيرها من العقود الخاصة وهذه هي القاعدة العامة، واستثناء إذا لم تصل الإدارة إلى اتفاق وكانت في حاجة ماسة إلى هذه الأموال لضمان استمرار المرافق العامة، فإنها تلجأ إلى الاستيلاء عليها وفق إجراءات نص عليها القانون و بمقابل تعويض. صرحت في هذا الخصوص الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في سنواتها الأولى من الاستقلال أين كان التشريع الفرنسي لا يزال ساري المفعول وكان ذلك بمناسبة قرارها الصادر في 1965/07/02.

في قضية "شركة عين فيكارين والدولة: "إن الاستيلاء لا يكون مشروعاً إلا عند عدم وجود طريق آخر يؤدي إلى تحقيق نفس الحاجات، و في قضية الحال فإن الاستيلاء استعمل لتمكين ديوان الترقية العقارية و التسيير العقاري من حيازة الأرض التي صدر بشأنها قرار نزع الملكية، واستعمالها للاستيلاء كان بمثابة انحراف بالسلطة والإجراءات".

فأهم ما يلاحظ في هذا الإطار أن تسبب الغرفة الإدارية المعتمد في إلغاء قرار الاستيلاء ارتكز على عيب الانحراف بالسلطة كسبب من أسباب دعوى الإلغاء أو ما يعرف بدعوى تجاوز السلطة، إذ أنه كان على الإدارة المستولية أن تلجأ في الحصول على الأرض

1- تقيدة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 50.

2- مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 136.

محل الاستيلاء إلى تنفيذ القرار الصادر بشأنها، ومن ثم اعتبر تصرف الإدارة المستولية تصرف غير قانوني وانحرف بالإجراءات و بالتالي سبب من أسباب الإلغاء¹.

3- عدم الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلا للسكن:

نصت المادة 679 من القانون المدني، على هذا الشرط أنه "...ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن"، فإذا قامت الإدارة فعلا بالاستيلاء على المحلات المخصصة للسكن تكون بذلك قد ارتكبت تصرفا غير مشروع ومخالف للقاعدة القانونية، ويعتبر تعديا.

تبين من خلال أحكام وقرارات القضاء الإداري الجزائري أن أغلبية عمليات الاستيلاء تتم على المحلات المخصصة للسكن ومثال على ذلك نجد:

قرار للغرفة الإدارية للمحكمة العليا، في قضية (لا ك) ضد (وزير الداخلية ووالي ولاية عنابة)، من المقرر قانونا أنه لا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن، ومن ثم فإن القرار الإداري المتضمن الاستيلاء على السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون. لما كان من الثابت في قضية الحال أن السكن المتنازع فيه مشغولا من قبل الطاعنين، وأن الشقة المتنازع فيها غير مصرح بشغورها، ومن ثم فإن قرار والي عنابة المتضمن الاستيلاء على هذا السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون، ومتى كان كذلك استوجب القرار المطعون فيه²

4-مراعاة المدة:

نظرا لتعلق الاستيلاء المؤقت بالظروف الاستثنائية المؤقتة، فإنه في هذا الإطار نلاحظ أن التشريع الجزائري لم يتطرق عند تنظيمه لهذا الإجراء إلى تحديد مدته

1- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 56.

2- الغرفة الإدارية، للمحكمة الإدارية قرار رقم 42136 بتاريخ 12/07/1986، ص 168.

القصوى، تاركا الأمر في ذلك إلى سلطة الإدارة المستولية، إذا بالرجوع إلى الفقرة الثانية من نص المادة 680 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على: "...يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا، و يوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات، ويبين طبيعة وصفة و/أو مدة الخدمة، أو عند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض و/ أو الأجر".

إذ ما يلاحظ من خلال مضمون هذه الفقرة أن تعبير المشرع جاء مطلقا، فبالرغم من أنه أشار إلى وجوب تحديد مدة الاستيلاء في الأمر، إلا أنه ترك للإدارة المستولية حرية تقدير هذه المدة¹، ومسألة تحديد الحد الأقصى لمدة الاستيلاء قد جاء منعا لأي تعسف قد يصدر من جانب الإدارة فإذا دعت إلى تجاوز هذه المدة، فليس أمام الإدارة سوى نزع ملكية العقار ما لم تتوصل إلى اتفاق ودي مع مالكه على مد فترة استيلائها²، وعلى الإدارة الاعتماد على إجراءات نزع الملكية في حالة ما كانت نيتها الاستيلاء النهائي على العقار، و يتم تحويل الاستيلاء المؤقت إلى نزع ملكية في فرضيتين و هما:

1- إذا احتاجت الإدارة المستولية إلى العقار مدة أطول عن تلك المدة المحددة قانونا، وتعرش عليها الاتفاق مع المالك على مد المدة.

2- إذا أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذي كان مخصصا له.

ففي هذه الفرضيتين يجب اتخاذ إجراءات نزع الملكية و تقدر قيمة التعويض بحسب الأوصاف التي كان عليها العقار وقت الاستيلاء عليه و طبقا للأسعار السائدة وقت النزع³.

وأخيرا إن الاستيلاء المؤقت محدود المدة بطبيعته و بذلك يجب على الإدارة أن تحدد في قرار الاستيلاء المدة التي يستمر خلالها سريانه و يسقط بانتهائها، ومن ثم فإن قرار

1- بوضياف مصطفى، مرجع سابق، ص ص 78-79.

2- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، 1996، ص 617.

3- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 622.

الاستيلاء المؤقت يبطل إذا صدر مؤبداً، وللقضاء الإداري الحق في إلغائه لمخالفته للقانون¹.

الفرع الثاني

حالات الاستيلاء

نصنف الاستيلاء إلى ثلاث (3) حالات تتمثل في:

أولاً: حالة الضرورة:

إعتبر المشرع الجزائري حالة الضرورة هي الأساس في إتباع إجراءات الاستيلاء المؤقت، على اعتبار أن هذه الحالة هي المبرر الشرعي والقانوني لسلك الإدارة هذا الطريق، فتمثل في الحالات الاستثنائية الطارئة التي تكشف عن ظرف قهري يتطلب التدخل السريع، كما في حالات الغرق أو قطع الجسور، أو تفشي الأوبئة، أو أعمال الترميم أو الوقاية، وغيرها...، وهذه الحالات المذكورة على سبيل المثال لا الحصر حيث يمكن القياس عليها لمعرفة الحالة الطارئة، وللإدارة حرية تقدير تلك الحالات والتصرف على ضوء هذا التقدير وذلك تحت رقابة القضاء باعتبار أن قرار الاستيلاء المؤقت من قبيل القرارات الإدارية التي تقبل الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء².

ثانياً: حالة لزوم العقار لخدمة مشروع ذي منفعة عامة

تتمثل هذه الحالة في الحاجة إلى العقار لخدمة مشروع ذو منفعة عامة، إذ قد يحدث أثناء تنفيذ مشروع يتعلق بالرفع العام أن تبدو الحاجة ملحة إلى العقار المجاور لاستغلاله في تكملة المشروع طوال فترة إنشائه، وبانتهاء هذه الفترة تنتهي الحاجة إليه، فتلجأ الإدارة إلى الاستيلاء لخدمة هذا المشروع³.

1- عبد الحكيم فودة، مرجع سابق، ص 146.

2- ماجد راغب الحلو، مرجع سابق، ص 406.

3- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 60.

فبدلاً من نزع ملكيته بصفة نهائية؛ و ذلك كما في حالة الاستيلاء على أرض فضاء مملوكة لبعض الأفراد لاستخدامها في إعداد مواد البناء اللازمة لإقامة مباني أحد المرافق العامة، أو كحالة وجود مخزن مجاور للمشروع تحتاجه الإدارة لتخزين المستلزمات، فتلجأ إلى الاستيلاء المؤقت على هذا المخزن ثم تعيده إلى صاحبه بعد انتهاء مدة الاستغلال، مع تعويض هذا الأخير عن فترة الحرمان من الانتفاع به¹.

ثالثاً: حالة الاستيلاء لضمان التموين:

نصت المادة 37 من المرسوم الرئاسي 02-250، المؤرخ في 2002/07/24 المعدل بموجب المرسوم الرئاسي 03-301 المؤرخ في 2003/11/11 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، أين تكون الإدارة في حاجة ملحة لمادة أو منتج معين تسعى و بحكم الظروف المستعجلة إيصاله للسكان في وقت قياس²، وإن تكفلت الإدارة تحت هذا الظرف أو الوضع بتموين السكان بمواد استهلاكية معينة، فهنا يقتضي الإسراع في إيصال هذه المواد للسكان أن تستعمل الإدارة الأحكام الغير عادية في التعاقد و تلجأ مثلاً لممون أو مجموعة ممونين لتزويدها بالمواد والمنتجات محل التعاقد بهدف تمكينها من أداء نشاطها و التكفل بأعباء الخدمة العامة³

1- عبد الحكيم فودة، مرجع سابق، ص 141.

2- المادة 37 من المرسوم الرئاسي 02-250، المؤرخ في 2007/07/24، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، المعدل بموجب مرسوم رئاسي 03-301، المؤرخ في 2003/11/11.

3- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 62.

المبحث الثاني

خصائص الاستيلاء المؤقت على العقار

يتميز الاستيلاء بعدة خصائص تميزه عن غيره من التصرفات الأخرى التي تمارس من قبل الإدارة والتي تكسب طبيعة خاصة قصد تحقيق النفع العام، وفي هذا المبحث سنقوم بدراستها، ففي المطلب الأول سنتطرق إلى أن الاستيلاء ذو طبيعة إدارية مقرر للأشخاص المعنوية العامة من أجل تحقيق المنفعة العامة، أما في المطلب الثاني فسننتقل إلى الاستيلاء كإجراء استثنائي جبري شرعي يرد على العقارات.

المطلب الأول

الاستيلاء ذو طبيعة إدارية مقرر للأشخاص

المعنوية العامة من أجل المنفعة العامة

باعتبار الاستيلاء إجراء استثنائي تنطبق إليه الإدارة في الحالات الاستعجالية، فإنه ذو طبيعة إدارية مقرر للأشخاص المعنوية من أجل المنفعة العامة، ومن خلال هذا المطلب سنقوم بدراسته ثلاثة (3) خصائص على النحو التالي :

الفرع الأول

الاستيلاء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية

حسب ما نصته المادة 680 من القانون المدني: "...يوقع من طرف الوالي أو كل

سلطة مؤهلة قانوناً،..."

إن إجراء الاستيلاء تصرف قانوني له تأثير مباشر على أملاك الأفراد¹، لذلك يتم بموجب قرار إداري صادر عن سلطة إدارية (رئيس الجمهورية، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو أي عون مؤهل لذلك)، وتكون هذه الإدارة بالضرورة هي المستفيدة منه.

1 - عقيلة الوناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، قسم العلوم القانونية، مذكرة ماجستير تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، -2006، ص 9.

فقرار الاستيلاء هو تعبير الإدارة المعنية عن إرادتها في الاستيلاء على عقار ما لاستعماله في مواجهة ظروف استثنائية، وذلك بهدف تحقيق منفعة عامة أو من أجل ضمان سير مرفق عام، وبهذا الشكل يكون قرار الاستيلاء قرارا إداريا مرتبا لآثاره القانونية الخاضعة لرقابة القضاء¹.

الفرع الثاني

الاستيلاء حق مقرر للأشخاص المعنوية العامة

إن جميع الأشخاص المعنوية العامة تتمتع بهذه السلطة أو بهذا الامتياز دون سواها، سواء كانت أشخاص عامة محلية أو أشخاص عامة مرفقية²، على اعتبار أن الأشخاص المعنوية العامة هي التي تقوم بتحقيق المنفعة العامة، فكان من المنطقي أن يقرر المشرع لها سلطة الاستيلاء على العقارات المملوكة للأفراد لتسيير مهمتها في تحقيق هذه المنفعة العامة، و إذا كانت هذه القاعدة العامة في هذا المجال، فإنه يجوز رغم ذلك أن تتم إجراءات الاستيلاء لصالح أحد الملتزمين، بإدارة أحد مرافق العامة لتحقيق نفع لهذا المرفق العام، ولا يعد ذلك استثناء في الحقيقية، لأن المرفق العام الذي يديره الملتزم سيؤول بكل منشآته إلى الإدارة مانحة الإمتياز بعد انتهاء مدة عقد الالتزام، وبذلك يكون الاستيلاء على العقار قد تم لصالحها في حقيقية الأمر وليس في صالح الملتزم³.

الفرع الثالث

الاستيلاء هدفه تحقيق المنفعة العامة

حسب المادة 679 من القانون المدني السالف ذكرها، نستنتج أن المنفعة العامة هي الغاية التي تهدف إلى تحقيق إجراء الاستيلاء على الأملاك الخاصة وغيابها يعني عدم شرعية هذا الإجراء، ضمن هذا الإطار كانت المنفعة العامة تقوم على التعارض بين

1- عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 23

2- عمار بوضياف، مرجع نفسه، ص 572-573.

3- بن طيبة صونية، مرجع سابق ، ص 25

المصلحة العامة والخاصة، فكان القضاء لا يعتبر العملية ذات منفعة عامة إلا إذا كان المساس بالملكية الفردية والتكاليف المالية للعملية والموانع الإجتماعية الأخرى لا تتجاوز أهمية المنفعة المراد تحقيقها.

أهم ما يلاحظ في هذا الإطار هو إطلاق مجال التقدير في هذا الشأن للإدارة التي لها سلطة تحديد العقارات اللازمة لمباشرة المشروع الأصلي الذي قرر له صفة المنفعة العامة، وكذلك العقارات التي ترى أنها مكملة لأغراض المشروع، وعلى هذا الأساس فإن الإدارة تملك سلطة تقديرية في اختيار العقار الملائم لتحقيق المنفعة العامة لكي تعمل على الاستيلاء عليه ولا يمكن التذرع من جانب مالك هذا العقار بأن الإدارة لم تختار عقار آخر أكثر صلاحية من العقار الذي وقع عليه اختيارها لكي يطعن في قرارها هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن للإدارة كامل الحرية في تقدير المساحة التي تلزم لإنشاء المشروع المحقق للاستيلاء، كما لها أيضا أن تتوسع وتقوم بالاستيلاء على عقارات أخرى بالإضافة إلى العقارات اللازمة للمشروع الأصلي¹

المطلب الثاني

الاستيلاء إجراء استثنائي جبري شرعي يرد على العقارات

نصت المادة 679 من القانون المدني السابق ذكرها أن لا يمكننا اللجوء إلى الاستيلاء إلا في الحالات الاستثنائية، كما نصت أيضا أنه طريق جبري وشرعي ونجد أن حتى المادة 681 مكرر 3 من القانون المدني نصت على هذا، فسنعالج في (الفرع الأول) الاستيلاء كإجراء استثنائي، و في (الفرع الثاني) الاستيلاء إجراء جبري شرعي، أما في (الفرع الثالث) سندرس على أن الاستيلاء يرد على العقارات مقابل تعويض.

1- عبد الغني بسيوني عبد الله، مرجع سابق، ص 572-573.

الفرع الأول

الاستيلاء كإجراء استثنائي مؤقت

سنتطرق إلى الاستيلاء كإجراء استثنائي (أولاً)، والاستيلاء إجراء مؤقت (ثانياً).

أولاً: الاستيلاء كإجراء استثنائي

ترجع الطبيعة الاستثنائية لإجراء الاستيلاء إلى درجة الخطورة التي يشكلها على الملكية الخاصة لو استخدم من دون أي قيد قانوني، ولذلك أحاطها المشرع الجزائري بقيود يجب احترامها ومراعاتها قبل الشروع فيه إلا أن الإدارة لا تلجأ إليها إلا استنفاد كل الطرق الودية القانونية، إن إثبات الإدارة قيامها بالمحاولات الودية تعتبر مسألة متعلقة بالنظام العام، يمكن للقاضي إثارته تلقائياً، دون أن يطلبه ممن نزعت ملكيته لإبطال إجراء الاستيلاء ومن ثم فإن تقديم تقرير عن استفادة الإدارة لكل الطرق الودية يعد إجراءاً جوهرياً¹.

حيث نصت المادة 679 من القانون المدني على أنه، يمكن اللجوء إلى إجراء الاستيلاء المؤقت إلا في الحالات الاستثنائية والاستعجالية، إلا أن مفهوم الاستيلاء والقيام به يخضع لتقدير الإدارة، لأنها أدري بالظروف التي تحيط بها، وهذا يعتبر مساساً بحقوق الأفراد، غير أنه يجب أن يتلاءم ويتناسب إجراء الاستيلاء المؤقت مع الظرف الاستثنائي، والقاضي الإداري في هذه الحالة يتحول من قاضي مشروعية إلى قاضي ملائمة. وعليه فإن عنصر الملائمة أو التناسب شرط من الشروط التي يجب أن تراعى حين التفكير في اللجوء إلى تطبيق نظرية الظروف الاستثنائية².

ويتلخص مضمون الظروف الاستثنائية في كون أن أول ما يجب على الإدارة أن تلتزم وتقوم به هو أن تعمل على المحافظة على النظام العام، وأن تكفل السير المنتظم

1- تقيدة عبد الرحمن، مرجع سابق ، ص 49.

2- محمد أحمد علي، نظرية الظروف الاستثنائية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص 521.

وحسنا للمرافق العامة¹، ولا يكفي تعذر الإدارة بالظرف الاستثنائي، إذ أن عدم ملائمة السلطات المستعملة للإجراء المتخذ قد يؤدي إلى تعرض هذا الأخير إلى الطعن فيه بالإلغاء، ولتجنب ذلك على الإدارة أن تقتصر على القدر الضروري واللازم لمواجهة مخاطر الظرف الاستثنائي عملاً بقاعدة الضرورة تقدر بقدرها².

ثانياً: الاستيلاء كإجراء مؤقت

لعل ميزة التوقيت في الاستيلاء هي السبب والخاصية المميزة له، وهذا نظراً لتعلقه بظروف استثنائية واستعجالية مؤقتة، يزول بزوال الظرف أو المدة أو الغرض من الاستيلاء³.

نستنتج أن أهم خاصية يمتاز بها الاستيلاء كونه إجراء مؤقت ينتهي بمجرد انتهاء الظرف الذي أدى إلى وجوده وهو إجراء ذو طبيعة مؤقتة ينصب على حق الاستعمال وهو غير ناقل للملكية، فصاحب الملكية لا تغل يده عن الملكية بصفة نهائية خلافاً على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.

الفرع الثاني

الاستيلاء إجراء جبري وشرعي

هو إجراء شرعي أو بمعنى آخر قانوني، تحكمه المواد 679 إلى 681 مكرر 3 من القانون المدني.

فالاستيلاء يعتمد على امتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة ونتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة، إذ تلجأ الإدارة إلى هذا الإجراء كلما استدعت الظروف الاستثنائية أو الاستعجالية ذلك، أو لضمان السير الحسن للمرافق العامة، وذلك في شكل قرار يصدر من

1- بوخميس سهيلة، مرجع سابق، ص 12.

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

3- محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 69.

السلطة المؤهلة قانونا لذلك، أو تسخير المؤسسات أو الأشخاص أنفسهم مقابل أجر أو تعويض أو الإثنيين معا¹.

الفرع الثالث

الاستيلاء يرد على العقارات مقابل تعويض

أولا: الاستيلاء المؤقت يرد على العقارات

يجب أن يرد محل الاستيلاء على العقارات لا المنقولات ويستوي أن يكون العقار أرضا أو بناء، فهو إمتياز محصور على العقارات فقط، فقد استبعد المشرع الجزائري المنقولات بمختلف أنواعها²، فأحكام الاستيلاء لا تطبق على المنقولات أيا كان نوعها (ويستثنى من ذلك ما يعرف بتسخير الأشخاص والخدمات)، سواء وقع الاستيلاء على عقار في صورة أرض مبنية أيا كان ما عليها من بناء، ويجب أن يتناول ملكية الأرض بكل ما عليها من مباني³، وهذا ما نصت عليه المادة 676 من القانون المدني على ما يلي:

" لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته و ملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك".

وقد أجاب الفقه على ذلك بأنه يجب التفرقة بين الأموال العامة والأموال الخاصة المملوكة للأشخاص العامة، فبالنسبة للأموال المملوكة ملكية خاصة لهذه الأشخاص، فإنه يجوز الاستيلاء عليها مؤقتا، ولكن الأمر يختلف بالنسبة للأموال العامة المملوكة للأشخاص العامة، إذ أن الرأي السائد في الفقه والقضاء في فرنسا وفي مصر أنه لا يجوز الاستيلاء عليها جبرا⁴.

1- أ/بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 24.

2- د/ماجد راغب الحلو، مرجع سابق، ص 459.

3- فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص 18.

4- د/أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتبة القانونية الإسكندرية، مصر، 2001، ص 127.

ثانياً: الاستيلاء يكون مقابل تعويض

لما كان الاستيلاء فيه مساس بحق الملكية الخاصة، فإن المشرع الجزائري أخضعه لجملة من القيود منها تحديد طريقة وكيفية التعويض، هذا ما نصت عليه المواد 680 و681 مكرر 2 على إلزامية التعويض، إلا أن إجراء الاستيلاء لا يتطلب تعويض مسبق، كما هو الحال بالنسبة لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إذ تلجأ الإدارة في بعض الأحيان إلى استبدال نزع الملكية بالاستيلاء المؤقت بسبب مسألة التعويض إلا أن القضاء الحالي تصدى لهذا العمل واعتبره مخالفة بالإجراءات وانحراف بالسلطة¹.

1- عقيلة الوناس، مرجع سابق، ص 21.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما تطرقنا إليه في الفصل الأول يمكن القول أن الاستيلاء المؤقت إجراء استثنائي و قانوني ،خول للإدارة في حالات استثنائية و ظروف استعجالية، وذلك بهدف تحقيق المنفعة العامة ، ولا يمكن اللجوء إليه للمساس بحقوق الأفراد و محمي دستوريا.

يكون هذا الإجراء مؤقت و محدد المدة ,ولا يمس بالمحلات المخصصة فعلا للسكن .

فالاستيلاء المؤقت على العقار كإجراء هام ينطوي على خطورة تمس بحق الملكية الفردية،لم يرد نص عليه إلا في القانون المدني ، و لم يحظى بتشريع خاص على غرار إجراء نزع الملكية الذي حثه المشرع بنصوص قانونية خاصة تشريعية و تنظيمية .

الفصل الثاني

أحكام الاستيلاء

بما أن الاستيلاء إجراء استثنائي، يكون مشروعاً إذا ما اقترن بإجراءات محددة قانوناً ضماناً وتكريساً لحق ملكية الأفراد، كما يتم تنفيذ قراره إما بالتنفيذ القرار الإداري، أو عن طريق القضاء، كما يترتب عليه مجموعة من الآثار، وهذا ما سنتطرق عليه من خلال هذا الفصل.

بحيث سنتطرق في (المبحث الأول) إجراءات الاستيلاء وطرق تنفيذه، أما في (المبحث الثاني) فسندرس آثار الاستيلاء.

المبحث الأول

إجراءات الاستيلاء وطرق تنفيذه

باعتبار الاستيلاء إجراء استثنائي لا يكون مشروعاً إلا إذا اقترنت بإجراءات محددة قانوناً ضماناً و تكريماً لحق ملكية الأفراد، و على الإدارة إحترام هذه الإجراءات، و التقييد بها تنفيذاً للقانون، لذا سنتطرق في (المطلب الأول) إجراءات الاستيلاء، أما (المطلب الثاني) سنخصصه لطرق تنفيذ الاستيلاء.

المطلب الأول

إجراءات الاستيلاء

يكون الاستيلاء مشروعاً إذا ما رعينا إجراءاته المحددة قانوناً ضماناً للملكية الخاصة الفردية، فالإدارة المستفيدة من هذا الإجراء لا يمكنها الاحتجاج بالمصلحة العامة من أجل هدر حقوق الأفراد ولو تعلق الأمر بالظروف الاستثنائية، و سنتطرق في هذا المطلب إلى ثلاثة فروع: (الفرع الأول) إجراءات الاستيلاء المؤقت، و (الفرع الثاني) إجراء الشغور، و (الفرع الثالث) كيفية تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار إجراء الشغور.

الفرع الأول

إجراءات الاستيلاء

من المسلّم به أن المنفعة العامة هي الغاية التي تهدف إلى تحقيقها إجراء الاستيلاء، و غيابها يعني عدم شرعيته، و ضمن هذا الإطار كانت المنفعة العامة تقوم على تعارض بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة¹.

1- سلت فاتح، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015، ص22.

فقد حاول التشريع الموازنة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة من خلال سن مجموعة من الإجراءات تصدى القضاء إلى أمر تفصيلها من خلال بعض القرارات الصادرة عنه¹.

وقد نصت المواد 680 إلى 681 مكررا 1 من القانون المدني على هذه الإجراءات وهي:

أولاً: أن يكون الاستيلاء قرار إداري مكتوب

نصت المادة 680 مكررا 1 على ما يلي: "يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا..."، نستنتج من أن قرار الاستيلاء يجب أن يكون مكتوباً، ومتضمن كامل البيانات اللازمة والمعلومات الضرورية حول طبيعة العقار المراد الاستيلاء عليه و صفة مالكه.

ثانياً: تسجيل قرار الاستيلاء إدارياً

تقوم الإدارة المصدرة للقرار بتدوينه في السجلات الإدارية الخاصة ليتم الرجوع إليه إن اقتضى الأمر.²

ثالثاً: تبليغ قرار الاستيلاء للمستولي على عقاره

نصت المادة 35 من المرسوم رقم 88-131 على ما يلي: " لا يحتج بأي قرار ذي طابع فردي على المواطن المعني بهذا القرار، إلا إذا سبق تبليغه إليه قانوناً، هذا إن لم يكن هناك نص قانوني أو تنظيمي مخالف"³ ونجد حتى المادتين 08 و 09 من نفس المرسوم قد نصتا أيضاً عليه، ومن خلال نصوص هذه المواد نستنتج أن القرارات الإدارية

1- عقيلة الوناس، مرجع سابق، ص 58.

2- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 56.

3- المادة 35، من المرسوم رقم 88-131، المؤرخ في 4 يوليو 1988، ينظم العلاقات بين الإدارة والمواطن، ج.ر.ج.ج. عدد 27، الصادر في 06 يوليو 1988.

لا تكون سارية لمواجهة الأفراد إلا عند تبليغ المعني بالأمر، ويكون هذا الإبلاغ محرراً للإثبات، ولا يتضمن شكلية معينة فيه، لكن يجب لزوماً إحتوائه على مقومات تتمثل في ذكر مضمون القرار والجهة الصادرة عنه أن يوجه له شخصياً، وتظهر أهمية التبليغ في هذا الإطار في كونه أنه لا يمكن للإدارة المستفيدة أن تحتج بأي قرار ذي طابع فردي على المواطن المعني، إلا إذا سبق تبليغه قانوناً¹.

رابعاً: إعداد جرد سابق ولاحق

يتم إعداد جرد حول العقار المستولي عليه قبل إجراء عملية الاستيلاء، وكذلك بعد إعادة العقار إلى مالكة بعد انتهاء مدة وغرض الاستيلاء، وهذا ما أشارت إليه المادة 681 مكرر 1، غير أنه ولطبيعة هذه الإجراءات وذلك لما تتسم من البساطة والسهولة، فإن الإدارة تلجأ في بعض الأحيان إلى استبدال إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بالاستيلاء المؤقت²، إلا أن القضاء قد تصدى إلى هذا التصرف واعتبره إنحراف للسلطة، وتجدر الإشارة إلى أن رقابة القضاء على الاستيلاء لا تكون إلا في عدة حالات وهي:

- عدم الإتفاق على مبلغ التعويض المقترح من قبل الإدارة ،
- في حالة تسبب المستفيد من عملية الاستيلاء في نقص قيمته³

1- بن طيبة صونية ، مرجع سابق، ص60.

2- بن طيبة صونية، مرجع نفسه، ص64.

3- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص67.

الفرع الثاني

إجراء الشغور

نصت المادة 773 من القانون المدني على ما يلي: " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم"¹.

ونصت أيضا المادة 51 على: " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة، بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة....".

وسنتطرق في هذا الفرع إلى مضمون هذا الإجراء.

-مضمون إجراءات الشغور: يميز القانون بين إجراءات أيلولة التركات الشاغرة، وإجراءات إدماج الأملاك الشاغرة دون مالك.

1- التركات الشاغرة:

وهي العقارات التي توفي مالكةا ولا يعرف لها وارث، وللمطالبة بها أمام القضاء هناك مجموعة من الإجراءات التي يجب على الدولة مراعاتها، تشمل هذه الإجراءات تحقيق البحث عن الورثة، استصدار حكم بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية، وطلب حكم إعلان الشغور وتسليم التركة².

1- المادة 773 من أمر رقم 75-58، السالف الذكر.

2- عمر يحيوي، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، العدد 02، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2015، ص32.

أ- تحقيق البحث عن الورثة: حسب نص المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية السالف ذكر أعلاه، يجب أولاً إجراء تحقيق أولي قصد البحث عن الورثة المحتملين لذلك العقار قبل المطالبة بهذه التركة أمام القضاء.

ب- استصدار حكم بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية: في حالة عدم ظهور الوارث جراء التحقيق عن الورثة، فإن الدولة ستصدر حكم انعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية.

تقدم الإدارة بعريضة تطلب فيها الترخيص لإدارة أملاك الدولة بإعداد الجرد، كما تطلب أن تسعى النيابة العامة لنشر مستخرج الحكم المراد النطق به في الصحافة، ما يضمن استكمال إجراءات الشهر التي تمكن الورثة المحتملين من التدخل في الخصومة ومعارضة الإجراءات المتبعة الهادفة إلى إدماج التركة في الأموال الخاصة للدولة¹.

ونصت المادة 829 من القانون المدني على: "لا تكسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحياة ثلاثاً و ثلاثين (33) سنة"².

وفقاً للحكم النهائي الذي قضي بانعدام الوارث، يسجل في المجلد اسم ولقب صاحب التركة، مكان وتاريخ وفاته مع تاريخ الأحكام التي رخصت للإدارة بالتسيير المؤقت.

ج- طلب حكم إعلان الشغور وتسليم التركة: نصت المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12 على: "...بعد انقضاء الآجال المقررة قانوناً عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة، يمكن للقاضي أن يصرح بالشغور وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة..."³، نستنتج من نص هذه المادة أن في حالة ما صدور الحكم لصالح الإدارة، وبعد أن يصبح نهائياً، فإنه يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

1- عمر يحيوي، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، مرجع سابق، ص 33.

2- المادة 829 من أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، السلف الذكر.

3- المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012.

لكن في حالة ما وجود وارث محتمل يقرر له القانون ضمان استرجاع حقه من التركة الذي أدمج في الأملاك الخاصة للدولة وهذا ما جاء في المادة 54 من قانون الأملاك.

2- الأملاك الشاغرة ودون مالك:

نصت المادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 على: " في حالة عقار، وعندما يكون المالك مجهولاً، يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليمياً فتح تحقيق لدى المحافظات العقارية، والضرائب وعند الاقتضاء، لدى المصالح القنصلية إذا ثبت بأن العقار كان محازاً من طرف أجنبي تحت أي شكل من الأشكال...."، ومن خلال نص هذه المادة نستنتج أن على الإدارة أن تتبّع ثلاث إجراءات أساسية وهي: تحقيق البحث عن المالك، استصدار أمر وضع العقار تحت الحراسة القضائية، واستصدار حكم إعلان الشغور.

أ. تحقيق البحث عن المالك:

يشمل هذا الإجراء القيام بالخطوات الآتية بسعي من المدير الولائي لأمالك الدولة المختص إقليمياً:

- افتتاح التحقيق لدى المحافظة العقارية وإدارة الضرائب والمصالح القنصلية عند الاقتضاء،
 - نشر إشعار المتعلق بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة في صحيفتين وطنيتين،
 - تعليق الإعلان لمدة أربعة (4) أشهر بمقر البلديات التابعة للولاية،
 - تبليغ الإعلان إلى آخر محل سكن أو إقامة معروفة للمالك¹.
- ب. استصدار أمر وضع العقار تحت الحراسة القضائية:

1- أعمار يحيوي، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، مرجع سابق، ص 36.

إذا لم يظهر مالك العقار بعد مضي سنة كاملة من تاريخ نهائية مدة الإعلان المحددة بأربعة أشهر (4) أشهر للبحث عن المالك، يحق لمدير أملاك الدولة طلب إصدار أمرا على عريضة أمام القضاء الإداري في المادة الاستعجالية، فيطلب مدير أملاك الدولة في العريضة وضع العقار تحت حراسة إدارة أملاك الدولة وتخويلها، وبناء على ذلك تقوم الإدارة بكافة أعمال التسيير دون التصرف الناقل للملكية، فتضمن صيانة العقار ومنحه على سبيل الإيجار أو الامتياز، وترفع دعوى استرجاعه في حالة التعدي عليه أو تباشر الإجراءات أمام المحكمة الجزائية إذا كاف الفعل على أنه تعدي من قبيل الاعتداء على الملكية العقارية المعتبر جريمة في قانون العقوبات.

ج. استصدار حكم إعلان الشغور:

تنص المادة 181 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 على: " إذا لم تتم المطالبة بحق الملكية خلال أجل سنة ابتداء من تاريخ نهاية مدة الإعلان، يطلب مدير أملاك الدولة، باسم وزير المالية من الجهة القضائية المختصة، الحصول على أمر على ذيل عريضة يأمر بوضع نظام الحراسة القضائية حيز التنفيذ..."¹، نلاحظ من خلال نص المادة أن بعد أن يصبح الحكم نهائياً، يسجل لدى إدارة الضرائب، ويشهر في المحافظة العقارية، وبعد ذلك يحق للإدارة أن تتصرف على العقار، ولكن إن ظهر المالك بعد ذلك يمكن أن يسترجع العقار، أو عند الاقتضاء قيمته على أن يخصم فائض القيمة الذي حققته الدولة على العقار.

الفرع الثالث

طرق تنفيذ قرار الاستيلاء على العقار

1- المادة 181 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر.

يشترط في القرار الإداري أن يكون ذو طابع تنفيذي أي من شأنه أن يترتب أثر قانوني¹، لأن ليس كل ما تقوم به الإدارة العامة من تصرفات وأعمال يعد قرار من القرارات الإدارية، فلكي يعتبر ذلك العمل أو التصرف الصادر عنها قراراً إدارياً يجب أن يكون عملاً قانونياً، وإذا كان القانون قد وفر للإدارة ضمانات بخصوص تنفيذ قراراتها، فإنه بذلك افترض في القرار أن يكون محمول على السلامة والصحة، فعلى الطرف المدعي على الإدارة إثبات عدم مشروعية القرار، وإبراز الوجهة مخالفة للقانون في هذا القرار.

وسنقوم في هذا الفرع بدراسة طريقتين لتنفيذ الاستيلاء والتي تتمثل (أولاً) في التنفيذ الإداري لقرار الاستيلاء، و(ثانياً) تنفيذ قرار الاستيلاء عن طريق القضاء.

أولاً: التنفيذ الإداري لقرار الاستيلاء:

إن القرار الإداري يتمتع منذ لحظة صدوره بالقوة التنفيذية، لأنه يفترض فيه أن الإدارة أصدرته تنفيذاً للقانون أو تنظيم ما، وعلى المخاطب به أن يثبت الوضع العكسي ويطالب جهة الإدارة أو جهة القضاء بإلغاء هذا القرار ووضع حد له، على الإعتبار أن القرار الإداري مرتبط بقريئة المشروعية، أي أنه مطابق للقانون ويراعي قواعده وأحكامه، ومن ثم لا يقبل من الأفراد الامتناع عن تنفيذ القرارات الإدارية، فيلزمون بالخضوع إليها على نحو يماثل طاعتهم للقانون².

وسنتحدث في هذه الحالة على نقطتين تتمثل النقطة الأولى في التنفيذ الاختياري (1) الذي يعتبر هو الأصل، وبعدها يليه التنفيذ الجبري (2) الذي يعتبر استثناء.

1- التنفيذ الاختياري:

1- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، بدون ذكر الطبعة، جامعة عنابة، 2002، ص 39.

2- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 65.

للإدارة إمتيازات فيما يخص التنفيذ المباشر والآلي لقراراتها، وهذا بحكم أنها سلطة عامة وأن الأفراد ملزمون بالامتثال إليها بخضوعهم لمضمون القرار الإداري، ولأنها تمثل مرفقا عاما يجب أن يضمن سيره بانتظام، ولأنها تسعى إلى تحقيق الصالح العام فيفترض سلامة قراراتها الصادرة عنها¹.

يقع على عاتق الإدارة توفير سائر الضمانات المادية والبشرية والتنظيمية لتنفيذ مضمون القرار الإداري، بمجرد صدور لهذا القرار والتزامها به كما يترتب عليه آثار بالنسبة لها.

2- التنفيذ الجبري:

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

فيقصد بالتنفيذ الجبري للقرار الإداري حث الإدارة في أن تنفذ قراراتها على الأفراد بالقوة الجبرية، إذا رفضوا تنفيذها اختياريا دون الحاجة إلى إذن من سلطة أخرى ولو كانت سلطة القضاء³، ويشكل مظهر من مظاهر ممارسة السلطة العامة، خلافا للفرد الذي لا يستطيع بأي حال من الأحوال اقتضاء حقه بنفسه، بل يلزم باللجوء للقضاء واستصدار حكم بذلك لإلزام الآخرين⁴.

1- سلت فاتح، ، مرجع سابق، ص 24.

2- عبد الغني بسيوني، مرجع سابق، ص 34.

3- عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 20.

4- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 67.

نتيجة لمساس بحق الملكية التي كرسها الدستور لذلك يجب إخضاعها إلى قواعد قانونية يحددها كل من الدستور والقانون قصد حماية الأفراد ضد التصرفات الغير شرعية¹.

من الرغم أن التنفيذ الجبري وسيلة تمارسها الإدارة لتنفيذ قراراتها، إلا أنه يبقى ينطوي على خطورة كبيرة، لذلك فهو مقيد بشروط كي لا تطبقه الإدارة من أجل الإضرار بالآخرين والمساس بالمراكز القانونية للأفراد، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

أ- أن يستند القرار المراد تنفيذه إلى نص شرعي:

يبقى القرار الإداري محل التنفيذ الجبري وذلك مستندا إلى نص قانوني أو تنظيمي، كما هو الحال في قرارات الاستيلاء المؤقت على العقار، ويتضح أن تصرف الإدارة المستولية قد تم في دائرة المشروعية وليس هناك تعسف.

ب- أن يمتنع الفرد عن التنفيذ إداريا أو اختياريا:

طريقة التنفيذ الجبري تعتبر طريقة استثنائية، ومن ثم فإن الأصل أن يبادر المعني أو المعنيين بالامتثال لمضمون القرار والخضوع إليه، وأن لا يبدي أي سلوك سلبي من جانبه، غير أن امتناع الفرد على تنفيذ مضمون القرار والتمرد عليه يعطي للإدارة حق اللجوء لاستعمال وسائل القانون العام، ومن وسائل القانون العام استعمال القوة الجبرية لتنفيذ القرار الإداري².

ج- أن تلتزم الإدارة حدود التنفيذ الجبري:

وفر المشرع الجزائري حماية جزائية لكي يضمن تنفيذ القرار الإداري بالتنفيذ الجبري إلا للغرض المخصص له دون تجاوزه، وذلك لكي لا تتخذ الإدارة منه فرصة الإضرار بالآخرين والمساس بمراكز الأفراد، وهو ما نصت عليه المادة 459 من قانون العقوبات:

1- عقيلة وناس ، مرجع سابق، ص 46.

2- بن طيبة صونية ، مرجع سابق، ص 67.

" يعاقب بغرامة مالية من 10.000 دج إلى 20.000 دج، و يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة ثلاثة (3) أيام على الأكثر، كل من يخالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانونا من طرف السلطة الإدارية إذا لم تكن الجرائم الواردة بها معاقبا عليها بنصوص خاصة"¹.

يتضح من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري اعتبر الامتناع عن تنفيذ قرار إداري أو يخالفها تعتبر جريمة، إن لم يورد نص وجب تطبيق النص العام المقرر.

ثانيا: تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت عن طريق القضاء

تلجأ الإدارة إلى رفع دعوى جزائية أو مدنية بهدف تنفيذ قراراتها إلى السلطة القضائية، وهذا ما سنتطرق إليه:

1. الدعوى الجزائية :

حسب نص المادة 459 من قانون العقوبات المذكورة نستنتج أن في حالة ما إذا امتنع شخص ما عن تنفيذ قرار الإدارة فيجوز أن ترفع دعوى جزائية وتطلب من وكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة أن يحرك دعوى عمومية يكون موضوعها الامتناع عن تنفيذ قرار إداري، بحيث أقرت عقوبة 10.000 دج إلى 20.000 دج كغرامة لمخالفيها.

2. الدعوى الإدارية:

يمكن للإدارة اللجوء للقضاء عن طريق رفع دعوى قضائية مدنية في مجال تنفيذ قرارات الاستيلاء وهي في حالة رفض المالك الخروج من العقار محل قرار الاستيلاء. وفي هذه الصورة لا يمكن للإدارة أن تواجه هذا الرفض باستعمال القوة لتقوم بإجبار المعني عن التخلي على العقار، لأن ذلك الأمر سيشكل معه تعدي وصورة من صور تجاوز السلطة،

1- المادة 459 من الأمر رقم 82-04، المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 13 فيفري 1982، المعدلة بقانون 20-06 المؤرخ في 28 أبريل 2020.

وهذا على اعتبار أن القضاء وحده المختص بالإخراج من السكنات، وأي تجاوز في ذلك سيؤدي إلى إبطال قرار الاستيلاء إذا ما عرض الأمر على القضاء¹.

فبالرجوع إلى مجلة مجلس الدولة في مجال قرارات الاستيلاء نجد أن بتاريخ 2002/09/23 الغرفة الأولى، ملف رقم 0064640 (ع.س) ضد والي ولاية الجزائر الذي يتمثل استيلاء والي المنتدب على محل ذي استعمال سكني مشغول بصفة قانونية يعد تجاوزا للسلطة، ثم أكد مجلس مجلس الدولة أن السلطة القضائية هي الوحيدة المختصة بالإخراج من السكن، وبالنتيجة أصدر قرارات بإبطال قرار التسخيرة المؤرخ في 1997/10/08، وأمر بإرجاع الوضع إلى ما كان عليه أي قضى برجوع المستأنف للسكن محل النزاع².

المطلب الثاني

الجهة المختصة بإصدار القرار الإداري

باعتبار أن الاستيلاء المؤقت على العقار إجراء خطير واستثنائي، يستمد طبيعته من الخطورة التي تشكلها على ملكية الأفراد لو استخدمت بدون أي قيد قانوني نتيجة الطابع الاستثنائي، فمسألة الإختصاص تعد من أهم قيام أركان الإداري بحيث يمكن تعريفه أنه: "القدرة أو المكنة أو الصلاحية المخولة لشخص أو الجهة الإدارية على القيام بعمل معين على الوجه القانوني"³.

1- بن طيبة صونية، مرجع سابق ، ص 69.

2- بن طيبة صونية، مرجع نفسه ، ص 70

3- محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق، ص 49-50.

كما أن الإختصاص هو القدرة على مباشرة عمل إداري، هذه القدرة التي يحدد إطارها القانون بتوزيع المهام والوظائف والأدوار¹، وهذا ما أشارت إليه المادة 680 من القانون المدني على الجهة المؤهلة قانوناً لمباشرة إجراء الاستيلاء.

ففي (الفرع الأول) سنخصصه لصلاحيات الوالي، أما في (الفرع الثاني) سنعالج فيه السلطة المؤهلة.

الفرع الأول

صلاحيات الوالي في قرار الاستيلاء

عرفت المادة 105 من قانون الولاية على أن: "الوالي يمثل في جميع أعمال الحياة المدنية والإدارية حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها"²، وخول المرسوم المتضمن إعلان حالة الطوارئ من أجل المحافظة على النظام العام وهذا ما نصت عليه المادة 116: "يمكن للوالي عندما تقتضي الظروف الاستثنائية ذلك، أن يطلب تدخل قوات الشرطة والدرك الوطني المتواجدة على إقليم الولاية، عن طريق التسخير"³.

وعلى غرار أن الاستيلاء قرار إداري، يقتضي استعمالها بحق الملكية المكرس حمايته بنص الدستور، فقد حرص المشرع أن يكون الوالي هو الجهة المختصة على أساس أنه يشكل هرم السلطة الإدارية على المستوى المحل ولكونها من امتيازات الدولة، فهذه الهيئة هي المختصة بالدرجة الأولى على اعتبار الوالي ممثل الدولة حسب المادة 110 من قانون الولاية والتي تنص: "الوالي ممثل للدولة على مستوى الولاية...".

الفرع الثاني

السلطة المؤهلة قانوناً

1- عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 89-90.

2- قانون رقم 07-12 مؤرخ في 21 فبراير 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر.ج. عدد 12، الصادر في 29 فبراير 2012.

3- قانون رقم 07-12، يتعلق بالولاية، السالف الذكر

وهو ما تطرقت إليه المادة 680 من القانون المدني: " يوقع الأمر من طرف الوالي أو السلطة المؤهلة قانوناً"، ولكن يبقى السؤال المطروح من يقصد بهذه السلطة أهو رئيس الجمهورية، رئيس المجلس الشعبي البلدي، أم رئيس الدائرة أم أية جهة أخرى لها طابع إداري؟

وعلى إثر هذا نرى عدو وجود اختصاص في الجهات المختصة بإصدار هذا القرار، وتبقى السلطة التقديرية في تقدير هذا الأمر لهذه الأخيرة من حيث إثبات الصفة من عدمها.

المبحث الثاني

لآثار المترتبة عن عملية الاستيلاء

يمكن حصر الآثار المترتبة عن عملية الاستيلاء في عنصرين أساسيين وهما رد العقار المستولي عليه على مالكه بعد انتهاء عملية الاستيلاء، والعنصر الثاني يتمثل في التعويض المترتب عنه طيلة مدة الاستيلاء، وهذا ما سيتم توضيحه في مطلبين.

المطلب الأول

رد العقار بعد انتهاء عملية الاستيلاء

باعتبار أن الاستيلاء المؤقت على العقار إجراء إداري ذو طبيعة مؤقتة بمعنى أنه محدد المدة، ولأن الاستيلاء يكون بقصد الاستعمال فقط وليس من أجل الإكتساب يقتضي ذلك إعداد جرد قبل وبعد عملية الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمته¹، وكما تلتزم الإدارة المستفيدة برد العقار لمالكه.

وهذا ما سنعالجه من خلال فرعين، في (الفرع الأول) سنخصصه للجرد، أما (الفرع الثاني) سنتطرق إلى طريقة رد العقار.

1- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 117.

الفرع الأول

الجرد

نصت المادة 681 مكرر 1 على: "...وبنفس الطريقة يترتب عن استعادة الحياة من طرف المستفيد إعداد جرد"¹.

تقوم الإدارة المستفيدة من العملية بإجراء الجرد من طرف المختصين قبل وبعد تنفيذ عملية الاستيلاء، وتكمن أهمية الجرد السابق في كون أنه يقوم على أساسه إعداد وإعطاء تقرير مادي وحقيقي و واضح لحالة العقار المراد الاستيلاء عليه قبل تنفيذ الاستيلاء عليه²، وما يمكن قوله أن الجرد السابق يسهل فيما بعد عملية تحديد قيمة الأضرار اللاحقة بالعقار المستولي عليه وتحديد النقائص في القيمة المادية أو الإقتصادية للعقار.

أما إجراء الجرد اللاحق تكمن عمليته في كون أنه عملية مكتملة لعملية الجرد السابق والذي من خلاله نتمكن من معرفة أن العقار المستولي عليه بقي على نفس الحالة التي كان عليها قبل تنفيذ الاستيلاء.

الفرع الثاني

طريقة رد العقار

بعد انتهاء المدة والغرض من عملية الاستيلاء حسب الأحوال المحددة في القرار، تلتزم الإدارة المستفيدة برد العقار لمالكه، هذا ويتم رد العقار بالحالة التي كان عليها وقت تنفيذ عملية الاستيلاء، أين يتم تبليغ المعني بالأمر (مالك العقار) بانتهاء العملية، فإذا ما ثبت قيام أي ضرر نتيجة نقص في قيمة العقار بسبب الأشغال مثلا بعد تطابق نتيجة الجرد

1- المادة 681 مكرر 1، من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

2- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 73.

النهائي مع حالة العقار الحقيقية قبل تنفيذ العملية، يتقرر إثبات ذلك الإتفاق بين الطرفين في الأوضاع العادية أو عن طريق خبرة قضائية بعد اللجوء للقضاء¹

المطلب الثاني

التعويض

نصت المادة 681 مكرر 2 على: "يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف. وفي حالة عدم الإتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد.

كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة².

نستنتج من خلال نص هذه المادة أن القاعدة العامة للتعويض هي تحديده بموجب إتفاق بين الإدارة المستولية وبين صاحب العقار المستولي عليه على أن التعويضات الممنوحة للمتضرر من عملية الاستيلاء يجب أن تغطي كامل الضرر المباشر المادي المحقق³.

غير أن خصوصية التعويض في نطاق الاستيلاء باعتبار أن التصرف القانوني الذي يشكل أساس الضرر الواجب التعويض عليه هو تصرف مشروع خلافا للضرر الواجب التعويض عليه في نطاق القانون المدني الذي يؤسس على لركن الخطأ، ومن ثم فإن قواعد المسؤولية المدنية لا تطبق في إطار الاستيلاء إلا بشكل جزئي⁴.

1- بن طيبة صونية، مرجع نفسه، ص 74.

2- المادة 681 مكرر 2 من الأمر رقم 75-85، السالف الذكر

3- بوخميس سهيلة، مرجع سابق، ص 78

4- محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 182.

أما عن الاستثناء فهو في حالة ما إذا لم يتفق الأطراف حول تحديد التعويض، فإنه يتحدد عن طريق اللجوء للقضاء، وهذا ما ذكر في نص المادة 681 مكرر 2 أعلاه، إذ يراعي القاضي ظروف وغرض الاستيلاء ومصلحة المستفيد من الاستيلاء.

والمقصود بالظروف الاستثنائية الطارئة التي دفعت السلطة المؤهلة قانونا لإصدار قرار الاستيلاء لضمان استمرارية المرافق العمومية، فهذه الظروف الاستثنائية والاستعجالية¹. يضع القاضي هذه الظروف في عين الاعتبار عند تحديده لمبلغ التعويض المستحق لعملية الاستيلاء والغرض منه، وهذا لتحقيق المنفعة العامة والحفاظ على النظام العام، وضمان استمرارية المرافق العامة، كما يقوم بمراعاة ظروف المستفيد فعلى القاضي أن يقدر التعويض دون أن يلحق الضرر بالمصلحة العامة التي تعمل الإدارة على المحافظة عليها.

وفي إطار الحديث عن مسألة التعويض يتطلب الأمر أن نوضح خصائص الضرر المستلزم للتعويض ونوع التعويض، وهذا ما سنقوم بدراسته في فرعين.

الفرع الأول

خصائص الضرر القابل للتعويض

أولاً: أن يكون الضرر مادي

وهذا باستناد إلى خصوصية هذا التعويض باعتبار أن التصرف القانوني الذي يشكل أساس التعويض عليه هو تصرف مشروع تأكده المصلحة العامة في نطاق المسؤولية المدنية الذي يؤسس عليها الخطأ²

ثانياً: أن يكون الضرر مباشراً

1- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص75

2- سولم سفيان، الرقابة القضائية على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في القانون العقاري، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي سوق أهراس سنة 2007-2008، ص 68.

ونقصد به الضرر الذي يأخذ مصدره مباشرة من عملية الاستيلاء، أي لابد أن توجد علاقة سببية بين الاستيلاء والضرر، وهذا يعني أنه كان سبب الضرر غير عملية الاستيلاء فلا يكون قابلاً للتعويض¹.

ثالثاً: أن يكون الضرر محققاً

ونقصد به الضرر القابل للتعويض في الوقت الحاضر ويمكن إثباته، بمعنى تجسيد وتحقيق الضرر المستلزم للتعويض من قبل الإدارة المعنية في أرض الواقع بحيث تتمكن الإدارة المعنية من تحديد قيمة وحجم الأضرار اللاحقة بالعقار المعني².

الفرع الثاني

نوع التعويض

لم يحدد القانون المدني نوع التعويض الواجب دفعه للمالك المتضرر من عملية الاستيلاء غير أنه بالرجوع للقواعد العامة نجد أن التعويض عن هذه العملية قد يكن نقدي وهو الأصل واستثناءاً يكون التعويض عيني. وهذا ما سندرسه في هذا الفرع.

أولاً: التعويض النقدي

يشكل التعويض النقدي مبدأً عامً يتحدد على أساسه قيمة العقارات في القوانين المقارنة من بينها التشريعات الجزائرية أين نجد مرسوم رقم 93-186 والذي ينص على: "تحدد التعويضات نقداً وبالعملة الوطنية".

وعليه فالقاضي ليس له أن يقرر من تلقاء نفسه اللجوء إلى صيغة مخالفة للتعويض النقدي ولا سيما منها التعويض .

1- سوالم سفيان، مرجع سابق، ص 68.

2- أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مركز التوثيق و البحوث الإدارية، المجلد 04، الجزائر، سنة 1994 ص 52.

2- سوالم سفيان، مرجع نفسه، ص 70.

ثانياً: التعويض العيني

إن التعويض العيني يبقى خاضعاً للسلطة التقديرية للإدارة المخولة قانوناً، وتبقى السلطة التقديرية للجهة التي أوكل إليها الاستيلاء كلما سمحت الظروف لذلك، وتجدر الإشارة أن التعويض العيني لا يكون إلا في حالات الهلاك الكلي للعقار المستولي، أو في الحالة التي ترى فيها الإدارة بقاء و استمرارية الاستيلاء لأزيد من المدة المحددة¹.

1-بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص67.

خلاصة الفصل الثاني

جعل القانون حق المتضرر في التعويض ،حيث قرر المشرع التعويض اللاحق ،والذي لا يستوفى في أغلبه إلا باللجوء إلى القضاء.

إن إجراءات الاستيلاء بسيطة غير معقدة ،إذ يكفي صدور قرار في شكل أمر إداري من الوالي أو الجهة المؤهلة قانونا يتم من خلاله مباشرة التنفيذ.

تلجأ الإدارة بطريقة غير مباشرة إلى الاستيلاء المؤقت الطي يشكل فيما بعد تمهيدا لنزع الملكية .

الخاتمة

بعد الدراسة اتضح لنا أن الاستيلاء يتم اللجوء إليه في حالات استثنائية، و على الإدارة إتباع إجراءات و إلا اعتبر عملها تعدي عن الملكية الخاصة، وبما أن حماية الملكية حق مكرس فأیضا الاستيلاء مكرس ضمن نصوص قانونية سواء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أو في قانون البلدية و غيرها فلا بد من حمايته بالأولوية.

و من خلال هذه الدراسة توصلنا إلى عدة نتائج أهمها :

- قرار الاستيلاء كباقي القرارات الإدارية يجب أن تتوفر فيه أركان وهي سبب الإختصاص، الشكل والإجراءات والمحل والغاية وإذا شابها عيب تكون محلا للنزاع أمام القضاء إضافة إلى شروط عامة و خاصة.
- إن هذا القرار تصدره جهات مختصة قانونا وفقا لإجراءات.
- في حالة تنفيذ قرار الاستيلاء يجب تعويض المالك تعويضا منصفا و عادلا .

ولقد حاولنا بعد هذه الدراسة تقديم بعض الإقتراحات أهمها:

- ضرورة وضع قانون خاص و مستقل لنظام الاستيلاء مثل قانون نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- تحديد الظروف الاستثنائية يصدفة حصرية لمنع التلاعب أو الإنحراف عن السلطة .
- ضرورة إصدار مراسيم تنفيذية تحدد كيفية، ومدى التعويض.
- وكذا ضرورة تحديد مدة إجراءات تنفيذ الاستيلاء مثل التشريعات الأخرى.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب باللغة العربية

- 1- أحمد حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 2- الإمام العلامة ابن منظور، لسان العرب، المجلد رقم 06 دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1414 هـ.
- 3- أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 1992.
- 4- أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة، دون ذكر الطبعة، المكتبة القانونية الإسكندرية، مصر، 2001.
- 5- بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة ، 2005
- 6- بن طيبة صونية، الاستيلاء على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 7- توفيق حسن فرح ، الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1986.
- 8- حسن عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 2004.
- 9- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
- 10- رفعت عيد سيد، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003

- 11- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، 1996
- 12- عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، إجراءاته والتعويض عنه والتقاضي بشأنه، دار الفكر العربي، مصر 1992.
- 13- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب الملكية، المجلد التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1998
- 14- عبد الغني بسيوني عبد الله، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاته، منشأة المعارف، دار الجامعية، لبنان، 2003.
- 15- عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، 2003.
- 16- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة للطباعة، الجزائر، 1999
- 17- عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001.
- 18- فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010.
- 19- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004.
- 20- محمد أحمد علي، نظرية الظروف الاستثنائية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996
- 21- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، جامعة عنابة، 2002.
- 22- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الإختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.

23-مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، مصادر الملكية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1987.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات:

1-محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراة في القانون العام، معهد الحقوق والعلوم القانونية، جامعة قسنطينة، 1998.

2-بوضياف مصطفى، القيود الواردة على حق الملكية الخاصة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة بليدة، 1999.

3- عقيلة الوناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، قسم العلوم القانونية، مذكرة ماجستير تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006.

4-سوالم سفيان، الرقابة القضائية على اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في القانون العقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي سوق أهراس، 2008.

5-سلت فاتح، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري، 2015.

ثالثا: المقالات

1. أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، "مجلة المدرسة الوطنية للإدارة"، مركز التوثيق والبحوث الإدارية، المجلد 04، الجزائر، سنة 1994. ص ص 9-52.

2. أمير يحيوي، "المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية"، العدد 02، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015. ص ص 36-78-79

3. ليلي زروقي، "دور القاضي الإداري في مراقبة مدى إحترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية"، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2002، ص 13.

رابعاً: النصوص القانونية:

1. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، الصادر في 30 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.
2. مرسوم رقم 88-131، المؤرخ في 4 يوليو 1988، ينظم العلاقات بين الإدارة والمواطن، ج.ر.ج.ج عدد 27، الصادر في 06 يوليو 1988.
3. أمر رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ج.ج عدد 21، الصادر في 08 مايو 1991، معدل و متمم.
4. مرسوم رئاسي 02-250، المؤرخ في 24 جويلية 2007، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، المعدل بموجب مرسوم رئاسي 03-301، المؤرخ في 11 نوفمبر 2003.
5. قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج عدد 21، الصادر في 30 يناير 2008.
- 6- قانون رقم 12-07 مؤرخ في 21 فبراير 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر.ج.ج عدد 12، الصادر في 29 فبراير 2012.

7- أمر رقم 82-04 ، مؤرخ في 13 فيفري 1982، المتضمن قانون العقوبات، المعدلة بقانون 20-06 المؤرخ في 28 أبريل 2020.

خامساً: القرارات

- الغرفة الإدارية، للمحكمة الإدارية قرار رقم 42136 بتاريخ 12/07/1986 مجلة قضائية عدد 04 الصادرة عن المحكمة العليا، سنة 1990

الفهرس

01.....	المقدمة.....
03.....	الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار.....
04.....	المبحث الأول: تعريف الاستيلاء.....
04.....	المطلب الأول: المقصود بالاستيلاء.....
04.....	الفرع الأول: معاني بالاستيلاء المؤقت.....
08.....	الفرع الثاني: الأساس القانوني.....
13.....	الفرع الثالث: صور الاستيلاء.....
14.....	الفرع الرابع: تمييز الاستيلاء عن ما يشابهه.....
26.....	المطلب الثاني: شروط و حالات الاستيلاء.....
26.....	الفرع الأول: شروط الاستيلاء.....
32.....	الفرع الثاني: حالات الاستيلاء.....
35.....	المبحث الثاني: خصائص الاستيلاء المؤقت على العقار.....
	المطلب الأول: الاستيلاء ذو طبيعة إدارية مقرر للأشخاص المعنوية العامة
35.....	من أجل المنفعة العامة.....
35.....	الفرع الأول: الاستيلاء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية.....
36.....	الفرع الثاني: الاستيلاء حق مقرر للأشخاص المعنوية العامة.....
36.....	الفرع الثالث: الاستيلاء هدفه تحقيق المنفعة العامة.....

- 37.....المطلب الثاني:الاستيلاء إجراء استثنائي جبري شرعي يرد على العقارات
- 38.....الفرع الأول:الاستيلاء كإجراء استثنائي مؤقت
- 39.....الفرع الثاني:الاستيلاء إجراء جبري و شرعي
- 40.....الفرع الثالث:الاستيلاء يرد على العقارات مقابل تعويض
- 43.....الفصل الثاني:أحكام الاستيلاء
- 44.....المبحث الأول:إجراء الاستيلاء وطرق تنفيذه
- 44.....المطلب الأول:إجراء الاستيلاء
- 44.....الفرع الأول:إجراءات الاستيلاء
- 46.....الفرع الثاني: إجراء الشغور
- 50.....الفرع الثاني: طرق تنفيذ قرار الاستيلاء على العقار
- 55.....المطلب الثاني:الجهة المختصة بإصدار القرار الإداري
- 55.....الفرع الأول:صلاحية الوالي في قرار الاستيلاء
- 56.....الفرع الثاني:السلطة المؤهلة قانونا
- 57.....المبحث الثاني:الآثار المترتبة عن عملية الاستيلاء
- 57.....المطلب الأول:رد العقار بعد انتهاء عملية الاستيلاء
- 57.....الفرع الأول:الجرد
- 58.....الفرع الثاني:طريقة رد العقار
- 59.....المطلب الثاني:التعويض

60.....	الفرع الأول: خصائص الضرر القابل للتعويض
61.....	الفرع الثاني: نوع التعويض
64.....	خاتمة
65.....	قائمة المراجع
71.....	الفهرس

ملخص

يعتبر الاستيلاء من الطرق الجبرية للحصول على العقارات ، فتلجأ إليه الإدارة في ظروف استثنائية ، و قد أحاط المشرع مجموعة من الإجراءات ضمانا لحماية حق الأفراد ، كما وضع أيضا آليات و قواعد لتحقيق تلك الضمانة .

ومن أهمها هي عدم جواز الاستيلاء على الملكية الخاصة إلا في الأحوال التي يقرها القانون، و كذا رد العقار بمجرد انتهاء المدة مع التعويض.

الكلمات الدالة: الإستيلاء، الملكية الخاصة، العقار، المنفعة العامة، التعويض.