



جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون



## القيود الواردة على الملكية العقارية

### الخاصة المقررة للمنفعة العامة

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون

تخصص: قانون الخاص

من إعداد الطالبين:

إشراف الأستاذ

د - بوخرس بلعيد.

- أودني صارة .

- مهديد ناصر .

### لجنة المناقشة

1- د- زايدي حميد، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيسا.

د- بوخرس بلعيد، أستاذ محاضر (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... مشرفا ومقررا.

د- أعراب أحمد، أستاذ محاضر(أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنا.

تاريخ المناقشة: 2023, 10, 08

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

⋮

•

•

•

•

•

•

•

•

•  
•

•

•

•

•

•





## مقدمة:

يعتبر الحق في الملكية من أهم الحقوق المنظمة والمحمية دستوريا ، فهي حق عيني مقصور على صاحبه الذي يكون له دون غيره حق استعماله أو التصرف فيه في حدود القانون، لقد حُظِيَ هذا الأخير بحماية قانونية خاصة، لذلك تعتبر قواعده في جميع التشريعات ذات أهمية كبرى، كما تُعتبر أيضا أهم مصدر للخصومة بين الأفراد ، فقد مرت من مرحلة الحق المطلق إلى مرحلة الوظيفة الاجتماعية وهي تتجه نحو أن تكون واجبا على الشخص، أي أن حق الملكية يتجه إلى إلزام المالك بأداء خدمات المجتمع ويتم ذلك بواسطة طرق جبرية تستعملها الدولة (نزع الملكية) للحصول على هذا الحق (حق الملكية) بقصد تحقيق النفع العام.

اختلف الفقهاء حول طبيعة الملكية العقارية ونوع الوظيفة التي تطلع بها فهناك من نادى بإطلاق حق الملكية وتحريره من أي قيد متأثر بالنزعة الفردية، ومن هم من أنكر صفة الحق على الملكية واعتبرها مجرد وظيفة اجتماعية، متأثر بالنزعة الجماعية، في حين اتجه الفقه الحديث اتجاه اتوا فيه بجمع بين النزعة الفردية و الجماعية و بذلك أغلب التشريعات مع بعض الفوارق توسيعا أو تضيقا في نطاقه، حسب معطيات وظروف كالنظام أو بلد، لأن الاعتراف بحق الفرد فيما يملك مع وضع القيود القانونية على ملكيته، وتوجيه نشاطه وجهة اجتماعية تعلق فيها مصلحة الجماعة على مصلحته الذاتية، أفضل بكثير من تقديسها أو إلغائها.

ونظرا لدرجة الخطورة الذي يشكله إجراء نزع الملكية على الحقوق الفردية بوجه عام وعلى حق الملكية بوجه خاص تطورت النظم ووصلت الدساتير إلى الاعتراف والإقرار بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة ونظمت هذه العملية عن طريق قوانين تصدرها الدولة.

ساير المؤسس الدستوري الجزائري الاتجاه الحديث في رفضه للفكرة التقليدية لحق الملكية باعتباره حقا مطلقا، حيث جاءت أحكام الدستور الجزائري لتحمي و تضمن حق الملكية الخاصة، لا سيما المادة 1/60 من التعديل الدستوري لسنة 2020<sup>1</sup> ، معا لاعتراف للتشريع بوضع قيود على سلطات المالك لتحقيق الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، و نجد النصوص الخاصة بقيود الملكية العقارية الخاصة مراعاة للمصلحة العامة منتشرة في العديد من القوانين، ومن أبرزه القانون المدني الذي تضمن القواعد العامة لتطبيق على العقار بصفة عامة، وذلك في الكتاب الثالث تحت عنوان الحقوق العينية الأصلية، كما خصص القسم الثالث من الباب الأول للقيود التي تلحق حق الملكية.

نص المشرع الجزائري على هذه القيود في مجموعة من النصوص الخاصة ذات الطابع الإداري، مما يجعل عملية الإحاطة بها عملية تكاد تكون مستحيلة، ومن أهم هذه

---

<sup>1</sup>- الدستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996، الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر.ج. ج عدد 76، الصادر بتاريخ 8 ديسمبر 1996، المعدل و المتمم ب: قانون رقم 02-03، مؤرخ في 10 افريل 2002، يتضمن تعديل الدستور، ج.ر.ج. ج عدد 25، صادر في 14 افريل 2002. قانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، يتضمن تعديل الدستور، ج.ر.ج. ج عدد 14، صادر في 16 نوفمبر 2008. قانون رقم 16-01، مؤرخ في 6 مارس 2016، يتضمن تعديل الدستور، ج.ر.ج. ج عدد 14، صادر في 07 مارس 2016، معدل بالتعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء 01 نوفمبر 2020، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، ج.ر.ج. ج عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

القوانين عل سبيل المثال قانون التوجيه العقاري 90-25<sup>2</sup>، وقانون التهيئة والتعمير 90-29<sup>3</sup>، والقانون 91-11<sup>4</sup> المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

إذن فان نزع الملكية هي عملية استثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية تكون مقرونة بإجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد وعليه فعل الإدارة التقيد بهذه الإجراءات وفي هذه النقطة تختلف الأنظمة في إسناد هذه المهمة فمنها من يسندها لجهة إدارية ومنها من يسندها إلى جهة قضائية، أما المشرع الجزائري فقد أسند كل الإجراءات إلى الجهة الإدارية مما يمنحها سلطات أكبر، ومع ذلك فانه هذه السلطة ليست مطلقة بل محدودة، فالإدارة التي تصدر القرار ملزمة أن تراعي شروط قانونية منها ما هو شكلي، ومنها ما هو موضوعي تكون في النتيجة الضمانة الحقيقية التي تصون حقوق وحرقات الأفراد وتحول دون تجاوز الإدارة لمبدأ المشروعية.

إن هذه القوانين المقيدة للملكية والمنشأة للارتفاقات ذات المنفعة العامة، تعتبر مصدرا للارتفاقات الإدارية وتشكل ما يسمى بقوانين الارتفاقات الإدارية بحيث تتولي إخضاع أصحاب الملكية إلى تكاليف والتزامات بدا مع المصلحة العامة.

بما أن الملكية لم تعد حقا مطلقا بل حق ذاتي له وظيفة اجتماعية تحت مراعات مصلحة المجتمع في استعماله لحق الملكية وذلك بالتقيد بالضوابط والحدود التي وضعها المشرع تحقيقا للمصلحة العامة، واضعا في يد الإدارة الآليات الكفيلة بتحقيق الأهداف

2- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج. ر. ج. ج. عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم.

3- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج. ر. ج. ج. عدد 52، لسنة 1990، المعدل والمتمم.

4- قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 ابريل 1991، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، ج. ر. ج. ج. عدد 21 لسنة 1991 المعدل والمتمم.

---

المرجوة من هذه القيود سنسعى البحث عن مدى فعالية القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة لخدمة المصلحة العامة.؟

للإجابة عن الإشكالية المطروحة اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي من خلال وصف القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة، وتحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بها فتم البحث في القيود التي تحد من حق الملكية العقارية (الفصل الأول)، وتلك التي تمس بهذا الحق (الفصل الثاني).

## الفصل الأول

### القيود التي تحد من حق الملكية العقارية

بيّن المشرع الجزائري حقوق المالك في الانتفاع بالشيء باستعماله واستغلاله والتصرف فيه بشرط أن يتم ذلك في حدود القانون باعتبار الملكية وظيفة اجتماعية يقصد بها تحقيق المصلحتين العامة والخاصة، لذا في القاعدة العامة التي يجب على المالك مراعاتها في استعمال حقوقه ألا تتنافى مع ما تقضي به النصوص القانونية و التنظيمات التي أوردها المؤسس الدستوري، كما ترد عليه الكثير من القيود القانونية بعض هذه القيود تقرر للمصلحة العامة والبعض الآخر تقرر للمصلحة الخاصة.

تتعدد القيود الواردة على الملكية العقارية لذلك يصعب حصرها لتواجدها في عدّة نصوص قانونية فمنها ما تم تنظيمها بقوانين خاصة كنزع الملكية للمنفعة العامة، باعتبار الملكية تحل مكانة هامة في المجتمع، وهو ما دفع السلطة العمومية بالتدخل في هذه الملكية متى توفرت الظروف، حيث تقوم بتقييدها للمنفعة العامة و تحقيق للمصلحة العامة.

يتم التطرق في هذا الفصل إلى عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة باعتبارها أهم قيد يرد على الملكية العقارية (المبحث الأول) ثم سيتم تسليط الضوء على آليات نزع الملكية الأخرى والتي تتمثل في الاستيلاء المؤقت والشفعة الإدارية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### نزع الملكية للمنفعة العامة

تعتبر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إجراء استثنائياً من شأنه حرمان شخص من الملكية العقارية بتخصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف من طرف الإدارة بعد إتباع إجراءات طويلة.

وعليه نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وسيلة من وسائل تدخل السلطة العامة بغرض إنجاز العمليات ذات الفائدة العامة، وهو ما تطلب منا تبيان في ماهية عملية نزع الملكية للمنفعة العامة (المطلب الأول) ثم إبراز مختلف إجراءاتها (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة

يعد إجراء نزع الملكية للمصلحة العامة تصرف قانوني انفرادي له تأثير مباشر على أملاك الأفراد ولهذا الغرض لا بد من تحديد مفهومه (الفرع الأول) ثم تبيان خصائصه (الفرع الثاني) وأخيراً حصر نطاقه (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### مفهوم نزع الملكية

يتطلب تحديد مفهوم عملية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة البحث عن التعريف الفقهي (أولاً) ثم تبيان موقف المشرع الجزائري منه (ثانياً).

#### أولاً: التعريف الفقهي

توجد عدة تعريف لنزع الملكية من أجل المنفعة جاء بها فقهاء القانون:

عرّف عبد الغني بسيوني عبد الله عملية نزع الملكية بأنها: " امتياز ممنوح للإدارة حيث يستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكه جبر من أجل المنفعة العامة في مقابل تعويض عن ذلك".<sup>1</sup>

كذلك عرفها الأستاذ سعيد سعد عبد السلام نزع الملكية على انه : " إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكية العقار حيزا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل".<sup>2</sup>

أما الفقيه سليمان الطماوي فقد عرفها على أساس أنه " حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من الضرر".<sup>3</sup>

من خلال التعارف السابقة نستخلص أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي الأداة القانونية التي تتبعها الإدارة طبقا للإجراءات محددة قانونا مقابل دفع التعويض عادل و منصف للمنزوع ملكيته و ذلك في حالة عدم نجاح المحاولات الودية إذن فهي طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية.<sup>4</sup>

### ثانيا: موقف المشرع الجزائري من عملية نزع الملكية .

عرف المشرع الجزائري عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أنها حق الإدارة في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل و إذا وقع خلاف في مبلغ التعويض و يجب إن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي, إلا إن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال

1- عبد الغني بسيوني عبد الله ، القانون الإداري امتياز السلطة الإدارية، ديوان المطبوعات ، الإسكندرية، مصر 1993، ص642.

2- سعيد سعد عبد السلام ، نزع الملكية الفكرية للمنفعة العامة ، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2004، ص 20.

3- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري ،دار الفكر العربي ، مصر 1975 ص 601.

4 -سمية رميلي سامي حفار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي قالمه، 2015، ص 12.

مانعا الحيابة الأملك المنزوعة ذلك حسب أحكام المادة 677 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

كما جاء أيضا في المادة الثانية من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة كما يلي: «يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.»

يتضح من خلال التعريف الوارد في القانون المدني أنه لم يتم فيه تحديد ما إذا كانت عملية نزع الملكية أصل أو استثناء في اكتساب الدولة للملكية العقارية، إلا أنه قد تم الإشارة على أنها قد تشمل العقار أو جزء منه أو الحقوق العينية العقارية كما أنه لم يحدد مجال المنفعة العامة مما يعطي الحق للدولة في توسيع هذا المفهوم بكل حرية.

و بالمقابل فإن التعريف الوارد في القانون رقم 91-11 يعتبر الأكثر دقة وتحديدًا حيث تم الإشارة إلى أنها استثناء للقواعد العامة في اكتساب الدولة للملكية العقارية إذا لم تتمكن من الحصول عليها بطريقة العادية كسواء مثلا، كما أنها حددت مجال المنفعة العامة وأوجبت أن يكون التعويض سابقا لنقل الملكية.

لم يحدد التعرف السابق الجهة المكلفة بعملية نزع الملكية للمنفعة العامة لكن المشرع تدارك ذلك في المرسوم التنفيذي 93-186<sup>1</sup> الذي نص في المادة 3 على أن

---

1-أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 معدل و متمم.

---

قرار نزع الملكية يتخذ من طرف الوالي على مستوى الولاية أو بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير الداخلية ووزير المالية ووزير الإشغال العمومية والبناء والوزير المعني قطاعه بالعملية، في حال أن نزع الملكية متواجد في أكثر من ولاية. من خلال ما تم تحليله من المواد نستنتج أنّ عملية نزع الملكية هي طريقة استثنائية وجبرية يتم إتباعها من طرف الدولة للحصول على الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية كلياً أو جزئياً.

### الفرع الثاني

#### خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تشكل آلية نزع الملكية للمنفعة العامة إحدى الطرق والآليات المعتمدة من طرف الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بكل ما يهدف إلى تنمية الصالح العام، ولهذا فإن عملية نزع الملكية للصالح العام لها عدة خصائص تميزها عن غيرها من العمليات، أهمها كونها طريقة استثنائية (أولاً)، جبرية (ثانياً)، غايتها تحقيق المنفعة العامة (ثالثاً)، يترتب عنها إلزامية دفع تعويض عادل ومنصف ومسبق لمنزوع ملكيته (رابعاً).

---

1- مرسوم التنفيذي 93-186 مؤرخ في 27 جويلية 1993 ، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 فرييل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية ، ج. ر. ج. عدد 51، صادر بتاريخ 01 اوت 1993 .

## أولاً: نزع الملكية طريقة استثنائي

ترجع الطبيعة الاستثنائية لعملية نزع الملكية إلى درجة الخطورة التي تمتلكها على ملكية الأفراد، لذلك فقد أحاطها المشرع بقيود يجب على الإدارة مراعاتها قبل الشروع فيها .

لا تلجأ الإدارة إلى إجراء نزع الملكية العقارية الخاصة إلا بعد استنفاد كل الطرق الودية القانونية، التي تضم بمقتضاها أحد الأملاك الخاصة إلى الأملاك الوطنية حسب ما نصت عليه المادة 26 من قانون 90-30<sup>1</sup> التي جاء فيها: « ويتم اقتناء الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي :

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص كالعقد، التبرع التبادل والتقادم والحيازة.

- طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام نزع الملكية وحق الشفعة.»

يجب على الإدارة إثبات قيامها بالمحاولات الودية بتقديم تقرير يبرر اللجوء إلى نزع الملكية و يبرز النتائج السلبية التي تمخضت عن محاولة الاقتناء بالتراضي.<sup>2</sup>

## ثانياً: نزع الملكية طريقة جبرية

تتمتع الإدارة نازعة الملكية بامتياز السلطة العامة و هذا المبدأ يجعل إرادتها تعلق على الأفراد أي أنها تتمتع بمركز القانوني للأشخاص الطبيعيين إذا تستطيع تطبيق قراراتها عليهم رغم معارضتهم و هذا يرجع إلي أسبقية المصلحة العامة علي المصلحة

<sup>1</sup> قانون 90-30 مؤرخ في 1 سبتمبر 1990، يتعلق بالأملاك الوطنية، ج. ر. ج. عدد 52، صادر في 2

ديسمبر 1990، معدل و متمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008.

2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السالف الذكر

الخاصة و لكن لا يعني ان استعمال السلطة العامة هو مطلق بل مقيد و ذلك بخضوعه إلى قواعد قانونية يحددها كل من الدستور القانوني.<sup>1</sup>

### ثالثا: نزع الملكية غايتها تحقيق المنفعة العامة

يتمثل الأساس القانوني لهذا الإجراء في اتخاذ مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة هذه الأخيرة عرفت تطورا كبيرا وذلك بتطور قوانين نزع الملكية وتدخل الدولة في شؤون العامة، حيث كانت في البداية تقوم علي الضرورة العامة. مع تزايد تدخل الدولة أصبح من الصعوبة تبرير الضرورة العامة وزيادة حجة الإدارة. ظهرت فكرة المنفعة العامة التي عرفت تفسيرات مختلفة حسب طبيعة النظام الاقتصادي المنتهج.<sup>2</sup>

عرفت فكرة المنفعة العامة في القانون الجزائري عدّة مفاهيم، ففي ظل التوجيه الاشتراكي للدول والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والاشتراكية العقارية ذات الطابع الاقتصادي الاجتماعي والثقافي.

لم يتم تحديد مفهوم المنفعة العامة بدقة حيث جاء غامضا يخدم مصلحة الجهة نازعة الملكية على حسب مصلحة الأفراد تمشيا مع التوجيه الاشتراكي للدولة. في الأمر رقم 48-76 المعدل والمتمم كانت الأهداف الاقتصادية تعتبر كعنصر من عناصر المنفعة العامة.

وكما قد عرفت المنفعة العامة الحالات التي تمكن الإدارة من اللجوء إلى نزع الملكية وهي:

#### -عملية التعمير

1- سمية رملي، سامي حفار، مرجع سابق، ص14.

2- مروان حلاسي، عبد المجيد خلوفي، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، الجزائر، 2016/2017، ص 09.

-عملية التهيئة العمرانية.

-عملية تدخل في إطار التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشات وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.

رابعا: إلزامية دفع تعويض عادل ومسبق لمنزوع ملكيته

نزع الملكية هو إجراء يكون عند نزع حق الملكية الخاصة ويكون من خلال هذا فقدان الفرد لعقاره وحقوقه العينية العقارية ولذلك اعتبر المشرعة التعويض العادل من الضروريات التي يجب على الإدارة القيام بها قبل نزع الملكية، حيث يكون تفويض نقدي أو عيني وبهذا يكون المشرع قد ضمن حقوق الفرد بفرض لهم تعويض مقابل عقاراتهم المنزوعة.

على حسب ما نصت عليه المادة 60 من التعديل الدستوري 2020 «الملكية

الخاصة مضمونة.

لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف.

حق الإرث مضمون.

الأماكن الوقفية و أملاك الجمعيات الخيرية معترف بها و يحمي القانون

تخصيصها «

وكما جاءت أيضا الأحكام المتعلقة بالتعويض بشكل منظم وهذا في القانون رقم

11-91 المتعلق بنزع الملكية أما المرسوم رقم 93-186 فقد حدد كيفية تطبيقه.

## الفرع الثالث

### نطاق نزع الملكية

لا يمكن نزع الملكية لصالح العام إلا في حدود معينة، والقانون لا يسمح القيام بها إلا لتحقيق النفع العام، ولا يتم مباشرتها إلا من جهات مختصة، ولا تقع على مجموعة معينة من الأموال دون سواها، وكل هذا سنحلله بأتم التفاضل في النقاط التي سنتناولها في هذا الفرع حيث نبدأ بأطراف نزع الملكية (أولاً) ثم ننتقل إلى محل نزع الملكية (ثانياً)

#### أولاً: أطراف نزع الملكية

##### 1-الاختصاص بقرار نزع الملكية

بعد إصدار قرار إداري تبدأ إجراءات نزع الملكية و هذا على حسب ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو لسنة 1993 المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق و المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة نجد أن سلطة التصريح بالمنفعة العامة يكون من اختصاص الوزير المعني ووزير المالية بموجب قرار وزاري مشترك و هذا في حالة وجود الأملاك المعنية بالنزع على إقليم أكثر من ولاية أما في حالة وجود الملاك داخل التراب الوطني الواحدة فتكون من اختصاص الوالي وهذا الأخير يكون ممثلاً للدولة في هذه الحالة<sup>1</sup>.

1- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186، سالف الذكر.

أما فيما يخص إصدار القرار بنزع الملكية فيكون من اختصاص الوالي حتى وان كانت الأملاك المراد نزعها تقع على إقليم ولايتين أو أكثر وهذا على حسب ما نصت عليه المادة 44 من نفس المرسوم.<sup>1</sup>

### -المستفيد من إجراء نزع الملكية.

بالرجوع إلى القانون القديم المتمثل في الأمر رقم 76-48 و في المادة الأولى يمكن اللجوء إلي نزع الملكية لفائدة الأشخاص الاعتبارية و الهيئات المختلفة التي يكون هدفها هو تحقيق المنفعة العامة «إما المادة الثانية من نفس الأمر فإنها نصت على أن المؤسسات الاقتصادية قابلة للاستفادة من نزع الملكية<sup>2</sup>

ومن هنا تكون الجهة النازعة للملكية هي الجهة المستفيدة وفي القانون رقم 91-11 جعل العمليات هي تحدد هذا المجال وهذه العمليات تتمثل في التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط والتي تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة مما نلاحظ إن القانون الجديد لم يذكر المؤسسات الاقتصادية ولم يسمح لها بالقيام بنزع الملكية، إلا في حالة ما كان هدفها تحقيق عملية عن عمليات المنصوص عليها القانون.

### 3- المتضرر من إجراء نزع الملكية.

وهو صاحب العقار أو الحق العيني للعقار سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا جزائريا كان أم أجنبيا، ولقد تم استثناء الأشخاص الاعتبارية العامة لان الملكية العامة غير قابلة للتنازل أو التصرف فيها أي شكل من الأشكال، حيث أضاف المشرع بنص

---

1- نصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي 93-186 على أنه: «إذا كانت الأشغال مما يجب انجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 3 من هذا المرسوم إلى كل والى مختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه، دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10 و 11 من هذا المرسوم.»

2- خالدي أحمد، القيود الواردة الملكية العقارية الخاصة المقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014، ص8.

المادة 34 من المرسوم رقم 93-186 المستأجرين للمحلات السكنية المهنية وحتى الشغالين والتجار والحرفين والصناعيين.<sup>1</sup>

### ثانيا: محل نزع الملكية.

تُنزع الملكية للمنعة العامة على الحقوق العقارية والأملاك وهذا طبقا للمادة 2 من قانون رقم 91-11 والتي تنص على: «... طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو الحقوق العقارية...».

### 1 العقارات:

عرّف المشرع الجزائري العقار في الفقرة الأولى من المادة 683 من القانون المدني على أنه: «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك شيء فهو منقول».

تنقسم العقارات إلى ثلاثة أنواع: عقارات بطبيعتها (أ)، عقارات حسب موضوعها (ب)، عقارات بالتخصيص (ج).

### أ. العقارات بطبيعتها

العقارات بطبيعتها هي كل الأشياء المادية التي يتكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير منقل فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات والأشجار، بالنسبة للأراضي لا فرق في أن تكون معدة للزراعة أو البناء أو أرضا حجرية أو رملية وتشمل الأرض الأبنية المشيدة فوقها، فأما الأشياء الثابتة والمستقرة على الأرض أو في باطنها عقارات دون النظر إلى مالكتها.<sup>2</sup>

أما فيما يخص الأبنية التي يقيمها المستأجر لترخيص من المالك على الأرض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها لأنها مستقرة وثابتة في الأرض.<sup>3</sup>

1- خالدي احمد مرجع سابق، ص 8.

2- مرجع نفسه، ص 8.

3- مرجع نفسه، ص 9.

يعتبر كل ما ينبت على سطح لأرض عقارا بطبيعته نباتا أو أشجار بشرط أن تمتد جذورها إلى الأرض بحيث يستحيل نقلها وهو ما أكدت عليه المادة من 683 القانون المدني.

#### ب. العقارات بحسب موضوعها:

نصت المادة 684 من القانون المدني على أنه: «يعتبر مالا عقاريا، كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار». والحق العيني قد يكون أصلى أو تبعي، فالحقوق الأصلية تتمثل في الحق الانتفاع، حق الارتفاق، حق الاستعمال وحق السكنى. أما الحقوق العينية التبعية فتشمل الرهن الرسمي، الرهن الحيازي حق التخصيص و حق الامتياز.<sup>1</sup>

#### ج. العقارات بالتخصيص

جاء في الفقرة الثانية المادة 683 من القانون المدني ما يلي: «غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله، يعتبر عقارا بالتخصيص».

بناء على ذلك، تعتبر المنقولات بالتخصيص منقولات منحت لها على سبيل المجاز صفة العقار نظرا لأستعجلها وتخصيصها من قبل مالكيها لخدمة العقار وهذا على حسب ما جاء في المادة المذكورة أعلاه.

يكون نزع الملكية على كامل العقار أو على جزء منه فإذا كان على كامل العقار يبقى في الأخير لمدة معينة دون أن تقوم الإدارة باستعماله، كما يجب للمالك أو صاحب الحق بطلب استرجاع ملكية عقاره وتكون هذه الحالة في حالة عدم الانطلاق بالأشغال ضمن المجال المحدد في العقد أو القرارات التي ترخص بالعملية المعنية.

1- خالد أحمد، مرجع سابق، ص 10.

جاز للمالك أن يطلب بنزع ملكية العقار كاملا وذلك في حالة ما كان نزع الملكية ورد على جزء من العقار أو أصبح الانتفاع بالجزء المتبقي ناقص وهذا طبقا لما جاء في المادة 22 الفقرة الأولى من قانون 11/91 سالف الذكر.

## 2. الحقوق العينية:

تتمثل الحقوق العينية الأصلية في حق الملكية والحقوق المتجزئة عنه إضافة إلى حق الاتفاق والتي تشكل محل لنزع الملكية والحقوق التبعية أو التأمينات العينية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق الامتياز والتخصيص التي لا يمكن إن تكون محلا لنزع الملكية للمنفعة العامة كونها تمثل ضمانا لديون المالك إذ لا تعوض الدولة أصحابها و لكن عليهم استقاء ديونهم من مبلغ التعويض الذي يستفيد منه المالك و من غير الجائز نزع ملكية الحقوق العينية العقارية وحدها دون نزع ملكية العقار في حد ذاته.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني

### إجراءات نزع الملكية

تتطلب عملية نزع الملكية للمنفعة العامة اتخاذ بعض الإجراءات التي نظمها القانون 91-11 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 سالف الذكر، تبدأ هذه الإجراءات بتقرير المنفعة العمومية كأجراء أساسي يستهدف الغاية من العملية إلى تزيد الإدارة القيام بها من جهة وإتاحة الفرصة للمواطنين لإبداء آراءهم في المشروع، ولا يكون التصريح بالمنفعة العمومية ممكنا إلا إذا مر ببعض الإجراءات الجوهرية المسبقة و تبدأ هذه الإجراءات بإجراءات التصريح بالمنفعة العامة (الفرع الأول) ثم إجراءات الحصر والتنازل ونقل الملكية (الفرع الثاني) وأخيرا إجراء دفع التعويض (الفرع الثالث).

1 - عبد الحكيم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي ، مصر، 1992، ص52.

## الفرع الأول

### إجراءات التصريح بالمنفعة العامة

تتطلب عملية نزع الملكية للمنفعة العامة اتخاذ بعض الإجراءات المحددة التي نظمها القانون رقم 91-11، والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 سالف الذكر، إذ نجد إجراءات أولية منوطة بالمستفيد من عملية نزع الملكية (أولاً)، ثم يليها إجراءات التحقيق المسبق (ثانياً)، وصدور القرار بالتصريح بالمنفعة العمومية (ثالثاً)،

#### أولاً: الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد من عملية نزع الملكية

تخضع عملية نزع الملكية إلى إجراءات أولية مسبقة تتكفل بالقيام بها الجهة المستفيدة من العملية المراد التصريح بها، وتتمثل في الاقتراح الذي تقدمه الهيئة المستفيدة وكذا محاولة الاقتناء بالتراضي.

تكون المنفعة العمومية محل اقتراح من الهيئة المستفيدة، تكون عملية نزع الملكية مبررة كلها كان العمل المراد إنجازه ينطوي على الصالح العام وفي هذا الصدد قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بمشروعية الأمل المراد إنجازه والتي كانت تتناول تحقيق المنفعة العامة في حين من الطبيعي لا يجوز استعمال أسلوب نزع الملكية خارج إطار النفع العام مثال ذلك نزع الملكية من أجل المضاربة أو لمنع انجاز المشروع.<sup>1</sup>

تبدأ عملية نزع الملكية باقتراح من الهيئة المستفيدة، على أن يكون المشروع المزمع إنشائه داخل في الحالات المنصوص عليها في المادة 02 من القانون رقم 91-11 أو مما نص عليه المشرع بنص خاص، وأن تكون الغاية منه تحقيق منفعة عامة.

1- براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار هومة، عين مليلة، الجزائر، ص68.

بالإضافة إلي ذلك يجب أن تثبت الإدارة أو الهيئة المستفيدة أنها لجأت إلى اقتناء الأملاك أو الحقوق العقارية بالطرق رضائية، ملزمة بالاتصال بالمرشحين لنزع ملكيتهم والتفاوض معهم بعد عرض المشروع والتعويض المالي أو العيني المقترح بناء على سعر السوق، وفي حالة القبول يحرر محضر بذلك، ثم تحرر العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن الأملاك أو الحقوق العقارية.<sup>1</sup>

أما في حالة رفض المالك لعملية الشراء أو المبادلة بالتراضي، يحرر محضر يثبت فيه المستفيد ذلك، مبينا فيه طبيعة الصعوبات والنتيجة السلبية لمحاولة الاقتناء الودية ، إن هذا الإجراء شرط جوهري من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه. في حالة فشل الطرق الودية السالفة الذكر، تقوم الهيئة المستفيدة بتكوين ملف تثبت فيه أن المشروع المزمع إنجازه ذو منفعة عامة، وأنها سعت بكل الطرق الودية للاقتناء الأملاك الضرورية لإنجازه دون جدوى، على أن يتكون هذا الملف حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

### ثانيا: التحقيق المسبق.

يسمى هذا التحقيق بالتحقيق الإداري المسبق وهو مزدوج، فمن جهة فتح تحقيق ومن جهة أخرى تعيين لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة يُعينون من بين الموجودين في القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العامة، حيث هذه القائمة يقرها وزير الداخلية والجماعات المحلية بناء على قوائم تحدها كل ولاية من 6 إلى 12 عضو.<sup>2</sup>

1- خالدي احمد، مرجع سابق، ص 13-14.

2- طفياني مختارية، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 277.

في حال استيفاء الملف المتضمن طلب نزع الملكية لجميع الشروط، يقوم الوالي بناء على نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 بالشروع في إعداد القرار المتضمن فتح التحقيق المسبق وتعيين لجنة التحقيق، على أنه يستثنى من إجراء التحقيق المسبق العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني طبقاً لنص المادة 12 من المرسوم السالف الذكر.<sup>1</sup>

كما يمكن الإشارة إلى أن تعيين لجنة التحقيق إجباري، وعدم القيام بهذا التعيين قد يؤدي إلى إبطال الإجراءات اللاحقة كما يمكن للقاضي الدفع بهذه المخالفة عند منازعته لقرار التصريح بالمنفعة العمومية، كما أن قرار فتح التحقيق يعتبر من الأعمال التحضيرية وهو غير قابل للطعن فيه أمام القضاء، لكن الإخلال بأحكامه يمكن أن يعتمد عليها للإبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

### ثالثاً- قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية العامة حلقة أساسية في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، ويأتي هذا القرار مباشرة بعد انتهاء إجراءات التحقيق المسبق حيث يتم إرسال ملف التحقيق وما يحتويه من وثائق إلى الجهة الإدارية المختصة لكي تعلن هذه الجهة ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية أو بتعبير آخر هو إفصاح الإدارة عن تقديرها لوجود منفعة عامة للعملية التي يراد إنجازها.<sup>2</sup>

تتمثل الجهة المختصة بإصدار قرار الإعلان (التصريح) بالمنفعة العامة في

الوالي إذا كانت الملكية العقارية المراد نزعها تقع في ولاية واحدة. قرار التصريح

بالمنفعة إذا كانت الملكية العقارية المراد نزعها تقع في ولايتين أو أكثر فئماً بقرار

مشترك أو العمومية يتم قرارات مشتركة بين الوزير المعني وزير الداخلية و الجماعات

1- خالدي احمد، مرجع سابق، ص 14.

2- المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 96-186، سالف الذكر.

المحلية ووزير المالية ، كما يجب أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة البيانات التالية<sup>1</sup>:

\*أهداف نزع الملكية المراد تنفيذها.

\*مساحة العقارات وموقعها ومواصفاته.

\*مجممل الأشغال المزمع القيام بها.

\*تقرير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية والذي لا يمكن أن يتجاوز في كل الحالات 4 سنوات يمكن تجديده مرة واحدة بنفس العملية ولنفس الغرض<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### إجراءات الحصر، التنازل ونقل الملكية

كما تخضع أيضا عملية نزع الملكية لإجراءات أخرى نص عليها المشرع و التي تتمثل في التحقيق الجزئي (أولا) ، إضافة إلى قرار القابلية لتنازل ( ثانيا ) ، و أخيرا قرار نزع الملكية(ثالثا).

#### أولا: التحقيق الجزئي

تؤكد المادة 16 من القانون رقم 91-11 على انه : « يتم طوال الفترة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، تحديد الأملاك والحقوق العقارية و هوية المالكين و أصحاب و الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم.

ويتم لهذا الغرض تحقيق يسمى "التحقيق الجزئي".»

1- طفياني مختارية، مرجع سابق ، ص 277.

2- طفياني مختارية، نفس المرجع، ص 278.

يستكشف من هذه المادة أن مهمة القيام بهذا التحقيق إلى توكل محافظ محقق من بين المساحين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم. ويتبين من خلال هذه المادة، أن التحقيق الجزئي يقوم به ذوي الاختصاص، لأنه يخضع لعملية فنية دقيقة. ويهدف إلى إنجاز المخطط الجزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق الآخرين.<sup>1</sup>

يهدف كذلك هذا الإجراء طبقاً للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 93-186 إلى:

• حصر الملكيات والحقوق العينية : حيث يجب أن يتم تحديد الملكيات والحقوق العينية تحديداً واضحاً ودقيقاً ، من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها وذلك لاعتبارين هما:

الأول: ارتباط قيمة التعويض بهذا التحديد.

الثاني: تناسب هذه الأملاك مع المشروع ذي النفع العام من حيث المساحة

والقيمة.

• حصر الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية: كما يجب تحديد هوية الملاك وأصحاب الحقوق تحديداً دقيقاً نافياً للجهالة، وذلك بتحديد هويتهم ومحل إقامتهم وصفاتهم (ملاك - صاحب حق عيني - مستأجر...)

يتم فتح التحقيق الجزئي بناء على قرار إداري يتضمن تعيين المحافظ المحقق يصدر من طرف الوالي المختص إقليمياً، على أنه في حالة تواجد الأملاك المراد نزع ملكيتها على تراب أكثر من ولاية يعين كل والي محافظاً لإجراء الحصر والتحقيق في تراب ولايته.<sup>2</sup>

---

1- حمداني جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العمومية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2018، ص 167.

2- خالد أحمد، مرجع سابق ص 12.

على الوالي بإصدار قرار تعيين محافظ محقق في أجل 15 يوما من تأريخ نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من بين المساحين والخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم، قرار التعيين لا بد أن يتضمن تصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان طبقا للمادة 12 من المرسوم رقم 93-186.

يختلف التحقيق المسبق عن التحقيق الجزئي. كون الأول يهدف إلى إثبات المنفعة العمومية للمشروع المزمع إنجازه بصفة مجردة، بغض النظر عن طبيعة الأملاك والحقوق المراد نزع ملكيتها، وبصرف النظر عن هوية أصحابها. أما التحقيق الجزئي، فالغرض منه تحديد بدقة الأملاك والحقوق التي سوف ينجز عليها المشروع، ومن هم مالكيها حتى يتم تعويضهم، بعد أن تم إثبات المنفعة العمومية<sup>1</sup>

### ثانيا: قرار القابلية التنازل

يعد قرار القابلية للتنازل قراراً إدارياً لا ينقل الملكية، بل يكتفي بتحديد العقارات والحقوق القابلة لنزع ملكيتها، فهو نتيجة مباشرة بعد تصريح بقرار التصريح بالمنفعة العمومية ولا يؤثر على حق الملكية، كما لا يجوز أن يصدر بناء على مشروع تم التخلي عنه<sup>2</sup>

يتم التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية بموجب قرار الوالي استناداً إلى تقرير التعويض الذي تعده مصالح الأملاك الوطنية.

يتضمن القرار ما يلي:

- قائمة العقارات المعنية بالاستناد إلى المخطط الجزئي والحقوق المعنية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها.

1- حمداني جيلالي، مرجع سابق، ص 169.

2 - بونوار حياة، شبلي كاتية، التحقيق الإداري في عملية نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018-2019، ص 58.

- قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية

- مبلغ التعويض

- طريقة حساب مبلغ التعويض وذلك بسبب تعدد العقارات واختلاف طبيعتها

و طرق تقسيمها، ويعتبر خطأ من جانب الإدارة ما لم تنتشر هذا القرار إلى الطريقة المعتمدة لحساب التعويض<sup>1</sup>.

### ثالثاً: قرار نزع الملكية

تتوج الإجراءات السابقة الذكر بقرار نزع الملكية للمنفعة العامة، يصدر عن الوالي المختص طبقاً للمادة 40 من المرسوم رقم 93-186، بعد أن يصبح قرار قابلية التنازل نهائياً إما بفوات ميعاد الطعن فيه أو صدور قرار قضائي نهائي بنزع الملكية، أو قبول المنزوع ملكيته بالتعويض<sup>2</sup>

يجب كذلك، أن يكون قد تم إيداع الاعتمادات المالية الخاصة بالتعويض لدى خزينة الولاية، على أساس أن التعويض يكون قبلياً، ولإدارة طلب الإشهاد باستلام الأموال بحكم قضائي وذلك طبقاً للمادة 28 من القانون رقم 93-11.

ولنفاذ القرار يشترط القانون أن:

\*تبليغ القرار إلى كل من المستفيد والمنزوع ملكيتهم

\*إشهار القرار في المحافظة العقارية وذلك خلال شهر من تبليغه.

\*نشر القرار في مجموع القرارات الإدارية للولاية .

يترتب عن قرار نزع الملكية بمجرد شهره، دخول الأموال المنزوعة في دائرة أملاك الدولة وتطهيرها من الحقوق المثقلة له، كما يجب على الطرف المستفيد من نزع

---

1\_ بوبكر حورية، ولدبشير باية، إجراءات نزع الملكية الخاصة المقررة للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 63.

2- تنص المادة 40 من المرسوم رقم 93-186 سالف الذكر على أن: «إذ لم ترفع الدعوى أمام القاضي، عند انقضاء أجل الطعن المحدد في المادة السابقة أو حصل اتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية».

الملكية البدء في الأشغال حسب الآجال المقررة في القرار، من جهة أخرى يلتزم الطرف المنزوع ملكيته بأن يخلي العقارات المعنية بقرار نزع الملكية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### دفع التعويض.

تعد عملية نزع الملكية طريقة جبرية استثنائية تلجا إليها الدولة لاقتناء الممتلكات و الحقوق العقارية و لحماية الأفراد من التصرفات غير الشرعية و إساءة استعمال السلطة، يجب إخضاعها إلى القواعد القانونية التي تمنع الإدارة من نزع الملكية قبل محاولة الحصول على الأملاك العقارية بالوسائل الرضائية وذلك باللجوء إلى المفاوضة مع الملاك المعنيين بغرض اقتناء الأملاك و الحقوق العقارية بالتراضي يكون ذلك بالتعويض النقدي أو العيني أو بشراء هذه الأملاك أو التبادل بأملك أخرى.<sup>2</sup>

\*يتم تحديد التعويض عن نزع الملكية علي أساس القواعد الآتية

- 1- لا يشمل إلا الضرر الحال والمحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر.
- 2- يحدد مقدار التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور القرار نزع الملكية دون أن تراعى في تحديد هذه القيمة البناءات والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأملاك المقرر نزع ملكيتها.
- 3- يجب أن ألا يتجاوز التعويض المقدر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي، أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة المعين للأملاك التي ستزع ملكيتها، وإلا تراعى في تحديد هذه القيمة عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة، غير انه في حالة ما إذا لم يودع نزاع الملكية في ظرف

1-خالدي احمد، مرجع سابق، ص22-23.

2- عليوات ياقوتة، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، العدد التاسع، 2016، ص124.

أجل ستة أشهر ابتداء من نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للعقارات التي ستنزع ملكيتها.<sup>1</sup>

كما يجوز للمالك طلب النزاع القائم لملكيته كما قد يقع الاختيار على نزع جزء فقط من العقار وذلك لتلبية حاجات المشروع المزمع انجازه.

## المبحث الثاني

### الاستيلاء والشفعة

يعتبر كل من الاستيلاء والشفعة وسيلتان لكسب الملكية العقارية للمنفعة العامة، إذ حيث يعتبر الاستيلاء وسيلة لكسب الملكية العقارية للمنفعة العامة، هو إجراء قانوني له نظام خاص تحكمه مبادئ وأحكام عامة لا يجيزها القانون إلا في حدود وظروف استثنائية في إطار ضوابط قانونية محددة (المطلب الأول).

أما الشفعة الإدارية فهي كذلك أحد الأسباب المكسبة للملكية العقارية، وهي طريقة لتملك العقارات و تعتبر امتياز من امتيازات السلطة العامة و الجماعات المحلية إلا أن الشفعة الإدارية لم تنظم بقانون مستقل (المطلب الثاني).

### المطلب الأول:

#### الاستيلاء المؤقت

يُعدّ الاستيلاء المؤقت على العقار أحد القيود المفروضة على حق الملكية الفردية وهدف هذا القيد هو تحقيق المصلحة العامة، كما يعتبر أيضا إجراء قانوني ومن امتيازات السلطة العامة من جهة وقيد من قيود الملكية العقارية الخاصة من جهة أخرى لذلك سوف نرى تعريف الإستيلاء المؤقت (الفرع الأول)، أما خصائص الإستيلاء المؤقت تم تدرجه في (الفرع الثاني)، أما الشروط الخاصة بالإستيلاء

1- عليوات ياقوتة، مرجع سابق، ص 125.

المؤقت فقد قمنا بدراستها في (الفرع الثالث)، اما الغاية من الإستيلاء المؤقت فقد قمنا  
بذكره في (الفرع الرابع )

## الفرع الأول تعريف الاستيلاء

نتطرق فيه الي المعنى اللغوي و الاصطلاحي للإستيلاء وصولا إلى خصائص  
الإستيلاء المؤقت على العقار :

أولا: لغة: الاستيلاء أو الإحراز بحسب تعبير الفقه هو وضع اليد على منقول لا  
مالك له<sup>1</sup>.

ثانيا : إصطلاحا: يعني وضع اليد على منقول لا مالك له والتمكن منه مع النية  
في تملكه ولم يتوسع المشرع الجزائري في أحكام الاستيلاء ولا في تطبيقاته القانونية،  
بل اكتفى بالإشارة إليه في المادة 773 من ق.م.ج التي تنص على أنه: "تعتبر ملكا  
من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص  
الذين يموتون عن غير وارث والذين تهمل تركتهم".

وفي نظر حسين عثمان محمد عثمان يكون الاستيلاء في الحالة التي تحتاج فيها  
الإدارة لعقار من العقارات لمدة مؤقتة لا تبرر نزع ملكيته وعلى ذلك تقوم هذه الأخيرة  
بالاستيلاء عليه.<sup>2</sup>

1- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة  
العليا، دار هومو للنشر والتوزيع، الجزائر 2017، ص 253.

2- حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص428.

## الفرع الثاني

### خصائص الاستيلاء.

يتميز إجراء الإستيلاء المؤقت بعدة خصائص جوهرية تميزه عن غيره من التصرفات الأخرى التي تمارس من قبل الإدارة والتي تكسب طبيعة خاصة قصد تحقيق النفع العام ومن بين مميزات الاستيلاء المؤقت انه: الإستيلاء إجراء إستثنائي غرضه تحقيق منعة عامة (ثالثا)، الإستيلاء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية (رابعا) وأخيرا الاستيلاء يكون مقابل التعويض (خامسا).

#### أولا: الاستيلاء إجراء استثنائي مؤقت

##### 1- الاستيلاء إجراء استثنائي:

نصت المادة 679 من ق م<sup>1</sup> المعدل و المتمم انه لا يمكن اللجوء إلى هذا الإجراء وهو الاستيلاء المؤقت إلا في الحالات الاستثنائية. الظروف الاستثنائية يتلخص مضمونها في كون أن أول ما يجب على الدولة أن تلتزم وتقوم به هو أن تعمل على المحافظة على النظام العام، وان تكفل سيرا منتظما و حسنا للمرافق العامة<sup>2</sup> وهذا يعني انه تبين للإدارة إن ظرف معنية تعيق قيامها بالتزاماتها و تحول دون تحقيقها في ظل الظروف العادية، فان ذلك بيوع لها أن تتحرر من التقيد بالقوانين العادية و إيقاف العمل بها بالقدر الذي يجعلها قادرة على قيامها بواجباتها.<sup>1</sup>

1- تنص الفقرة الثانية من المادة 2/679 من القانون المدني «إلا انه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء»

2- لتفصيل أكثر حول نظرية الظروف الاستثنائية انظر : د عمار بوضياف الوجيز في القانون الإداري ، دار ريحانة، الجزائر 1999 ص90-91.

## 2- الاستيلاء إجراء مؤقت:

أهم خاصية يمتاز بها الاستيلاء المؤقت عن الاستيلاء الدائم انه إجراء مؤقت والذي يعتبر كسبب من أسباب كسب الملكية وأيضاً ما يميزه كإجراء عن نزع الملكية للمنفعة العامة، فالاستيلاء الدائم في العقار يعتبر تمهيد لنزع الملكية ومن ثم تحويل الملكية ونقلها.

فالاستيلاء هو جزء ذو طبيعة مؤقتة يهدف إلى المعالجة أوضاع استثنائية ينصب على حق الاستعمال أو غير ناقل للملكية بصفة دائمة من ذمة صاحبها الأصلي إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية لتخصيصها لإقامة مشروع ذو منفعة عامة.<sup>2</sup>

### ثانياً: الاستيلاء طريق جبري وشرعي:

يعتمد الاستيلاء على امتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة و نتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة، إذ تلجأ الإدارة إلى هذا الإجراء كما استدعت الظروف الاستثنائية أو الاستعجالية ذلك أو لضمان السير الحسن للمرافق العامة و ذلك في شكل قرار يصدر من السلطة المؤهلة قانوناً لذلك أو تسخير المؤسسات أو الأشخاص أنفسهم مقابل آجرا و تعويض أو الاثتين معا و هو إجراء قانوني يتم في إطار طار القانون و تحكمه المواد من 679 إلى 681 مكرر 3 من القانوني المدني.<sup>3</sup>

الاستيلاء إذن هو من الحالات التي يجيز المشرع للإدارة التنفيذ الجبري لقراراتها دون الحاجة إلى اللجوء للقضاء.

1- صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص22.

2- صونية بن طيبة، مرجع السابق، ص 23.

3- بوخميس سهيلة، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، قسم العلوم القانونية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، تخصص مؤسسات إدارية ودستورية، جامعة قلمة، الجزائر 2005-2006، ص13.

### ثالثا-الاستيلاء غرضه تحقيق منفعة عامة.

يكمن الهدف من الاستيلاء على العقارات الخاصة في تحقيق منفعة عامة ، و هذا ما جاء به نص المادة 679 ق.م. ج (المذكورة سابق) و إذ كانت المنفعة العامة لا بد أن تكون هي الهدف من وراء إجراءات الاستيلاء فانه و على هذا الأساس لن يتم تقييد الإدارة بأنه قيود في تحديد تلك المنفعة العامة ، و لم يحدد لها صورا و أنواع معينة يتم من اجلها الاستيلاء على العقارات .

و أهم ما يلاحظ في هذا الاطار هو إطلاق مجال التقدير في هذا الشأن الإدارة التي لها السلطة لتحديد العقارات اللازمة و على هذا الأساس فان الإدارة تقديرية في اختيار العقار الملائم لتحقيق المنفعة العامة، كما لها أيضا أن تتوسع و تقوم بالاستيلاء على عقارات أخرى بالإضافة إلى العقارات اللازمة للمشروع الأصلي.<sup>1</sup>

### رابعا: الاستيلاء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية .

يتم إجراء الاستيلاء بموجب قرار إداري صادر عن سلطة إدارية، و التي قد تكون هي الإدارة المستفيدة مباشرة من هذا الإجراء أو الإدارة الأعلى منها (سلطة رئيس الجمهورية، الوالي...الخ).

فقرار الاستيلاء هو تعبير الإدارة المعنية عن إرادتها عن الاستيلاء على عقار لاستعماله في مواجهة ظروف استثنائية، و بهذا الشكل يكون قرار الاستيلاء قرارا إداريا مرتبا لأثاره القانونية و الخاضعة لرقابة القضاء.<sup>2</sup>

### خامسا الاستيلاء يكون مقابل التعويض:

نصت على إلزامية التعويض المادة 680<sup>1</sup> و المادة 681 مكرر 2<sup>2</sup> من ق.م. ج فلما كان الاستيلاء فيه مساس بحق الملكية الخاصة ، فقد أخضعه المشرع لجملة

1- صونية بن طيبة، مرجع السابق، ص 24.

2-عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص

من القيود، منها تحديد طريقة و كيفية التعويض، و هذا ما نستخلص من نص المادة 680 من ق م المشار إليها أعلاه .

إلا إن إجراء الاستيلاء لا يتطلب تعويضا مسبقا كما هو الحال بالنسبة لإجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، إذا وعلى هذا الأساس قد تلجا الإدارة في بعض الحيات الى استبدال نزع الملكية بالاستيلاء بسبب مسالة التعويض المسبق وهو ما يشكل معه انحراف بالإجراءات أو انحراف بالسلطة بصفة عامة.

### الفرع الثالث

#### الشروط الخاصة بالاستيلاء المؤقت

من اجل الوقوف على حقيقة أن الاستيلاء المؤقت إجراء قانوني يقيد حق الملكية العقارية الخاصة سوف نحدد في هذا الفرع أهم الشروط التي يجب توفرها في الاستيلاء المؤقت والتي سوف نرها على النحو التالي الحيازة (أولا)، وجود ظرف استثنائية واستعجاليه (ثانيا)، اما الخصية الأخيرة والتي تتمثل في عدم وجود طريق اخر (ثالثا).

#### أولا: الحيازة

يقصد بالحيازة السيطرة المادية على الشيء نية التملك وهي تعتمد على وجود ركنين الأول مادي وهو السيطرة المادية والثاني معنوي وهو النية والسيطرة تكون

---

1- تنص المادة 680 ق م على انه: «يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا. يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا ويوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات، وبين طبيعة وصفة و/أو مدة الخدمة وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض و /أو الأجر».

2- تنص المادة 681 مكرر 2 ق.م.ج على انه: «يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف. وفي حالة عدم الاتفاق، يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء، مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء ، دون ان يتضرر المستفيد.

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

بحسب طبيعة الشيء محله وفي المنقولات تكون بحيازته ووضعه في حرز أو مكان تابع للحائز.

ولا يشترط أن يكون المنقول الذي لا مال كله قد وضع المستولى يده عليه فعلا بل يكفي أن يكون في حيازته حكما.<sup>1</sup>

### ثانيا: وجود ظروف استثنائية واستعجاليه

طبقا للمادة 679 من ق.م.ج لا يمكن اللجوء إلى الاستيلاء المؤقت إلا إذا وجدت ظروف استثنائية واستعجاليه تستدعي من الإدارة وتتيح لها تقييد حق الملكية الخاصة حفاظا على النظام العام وضمان لسير المرافق العامة.<sup>2</sup>

وفي حالة الاستعجال ضرورة الإسراع في مواجهة الطرق الاستثنائية هي التي تبرر منح الإدارة سلطات استثنائية أو سعة نطاق وأقل قيود من تلك التي نمارسها في الظروف العادية.<sup>3</sup>

### ثالثا: عدم وجود طريق آخر

رأينا في الظرف الاستثنائي يتيح للإدارة اللجوء إلى الوسائل الاستثنائية على غرار الاستيلاء المؤقت على العقارات إلا أن المشرع قد أضاف شرط آخر وهو عدم توفر وسيلة أخرى للحصول على العقارات.

وإضافة هذا الشرط راجع للحد من تعسف الإدارة من استخدام سلطاتها لأن حق الملكية مكرس دستوريا فالإدارة إذن ملزمة بإتباع وملائمة كل الإجراءات اللازمة.

1-رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، مصر، 2012، ص 238.

2-انظر المادة 679 من ق.م.ج.

3- صونية بن طيبة، مرجع السابق، ص 53

إذا الإدارة مجبرة على سلك الطرق العادية و رضائية لتحصل على العقار قبل اللجوء إلى الاستيلاء طبقا لما تنصه المادة 679 من القانون المدني.<sup>1</sup>

## الفرع الرابع

### الغاية من الاستيلاء المؤقت

من خلال نص المادة 679 ق.م.ج نستنتج أن الاستيلاء المؤقت مقرر للمصلحة العامة والهدف منه هو تحقيق منفعة عامة المتمثلة في ضمان استمرارية المرافق العمومية.

لم يقيد القانون سلطة الإدارة في تحديد للمنفعة العامة ولم يضع لها أي معيار يمكن أن يقاس عليه متى ما يكون في حالة تستدعي اللجوء إلى الاستيلاء وهذا يترك المجال للإدارة التي لها الحرية في تقدير الحالات التي تستدعي الاستيلاء على العقارات.<sup>2</sup>

يمكن حصر الاستيلاء المؤقت في حالتين هما: حالة الضرورة (أولا) وحالة لزوم العقار لخدمة مشروع ذي منفعة عامة (ثانيا).

#### أولا: حالة الضرورة.

وتتمثل في الحالات الطارئة والاستثنائية التي تكشف عن ظرف قهري يتطلب التدخل السريع نأخذ مثال كوارث طبيعية الأوبئة الحروب حيث هنا الإدارة لها السلطة لتقديرها حالات ضرورة يمكن لها اتخاذ قرار الاستيلاء تحت رقابة القضاء.<sup>3</sup>

#### ثانيا: حالة لزوم العقار لخدمة مشروع ذي منفعة عامة.

وتتمثل هذه الحالة في الحاجة إلى العقار لخدمة مشروع ذي منفعة عامة إذ قد يحدث أسماء تنفيذ مشروع ذي منفعة عامة أن تبدو الحاجة ملحة إلى عقار مجاور

1-خالدي احمد ، مرجع السابق ،ص 50.

2- انظر: د عبد الغني بسيوني عبد الله، مرجع سابق، ص571.

3- خالدي احمد، مرجع سابق ص 47

للمشروع لاستغلاله في تكملة المشروع خلال فترة إنشائه فتلجأ الإدارة إلى الاستيلاء المؤقت بدلا من نزع الملكية بصفة نهائية<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### الشفعة الإدارية

تعتبر الشفعة الإدارية امتياز من امتيازات التي تتمتع بها السلطات العامة حيث تمارسها الدولة و الجماعات المحلية إلا إن الشفعة الإدارية لم تنظم بقانون مستقل إلا أن نجد القانون رقم 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري وردت فيه بعض النصوص القانونية التي تتضمن الشفعة الإدارية ،كما تعتبر أيضا هذه الأخيرة أيضا طريقة استثنائية لكسب الملكية العقارية للدولة و الجماعات المحلية.

### الفرع الأول:

#### التعريف التشريعي للشفعة

لقد وردت عدة تعاريف للشفعة الإدارية لذلك سنتطرق في هذا الفرع إلى دراسة تعريف الشفعة الإدارية الذي سوف يكون على النحو التالي:

#### أولا: الشفعة في القانون المدني:

ورد تعريف الشفعة في المادة 794 من القانون المدني على أنها : «الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأقوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية».

حيث يدخل في مدلول هذه المادة كل حق عيني يقع عليه نجد أن المشرع الجزائري قد عرفها بأنها رخصة بحيث إذا استعملها صاحبها وهو الشفيع تملك بها عقارا كله أو بعضه باعه صاحب لشخص آخر غيره. وكما تجيز أيضا هذه الرخصة

1 خالد احمد، مرجع سابق، ص 47 و وأنظر أيضا : صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص60.

للشفيع أن يحل محل المشتري في هذا البيع إذا توفرت شروط المنصوص عليها في القانون.<sup>1</sup>

### ثانيا: الشفعية الإدارية في قانون توجيه العقاري 90-25

حسب المادة الثالثة من مشروع المرسوم رقم 90-25 "الشفعية هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع" حيث أن لم يرد تعريف الشفعية الإدارية في التوجيه العقاري.<sup>2</sup>

وعلى هذا الأساس، فإنّ الشفعية الإدارية "رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا أو عمرانيا بواسطة هيئات خاصة حددها القانون وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحصر بين للشفعية على المنصبة على الأراضي العمرانية.<sup>3</sup>

## الفرع الثاني

### الإطار القانوني لحق الشفعية الإدارية

تنص المادة 71 من قانون توجيه العقاري رقم 90-25 على أنه: «ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعية بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.»

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 8، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة، 1980 ص 9.

2- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1991 يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر.ج.ج عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل و متمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ج.ج عدد 55، صادر 27 سبتمبر 1995.

3- دودي سعيدة، الشفعية الإدارية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص قانون الداري، جامعة الشهيد حمه لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الوادي، 2020-2021، ص 7.

وتطبق حق الشفعة المذكور لصالح وهيئة عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم ويمارس هذا الحق من المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من المادة 75-58 المذكور أعلاه.

كما أحدث المشرع حق الشفعة بموجب المادة 528 من نفس القانون حيث نصت في الفقرة الأخيرة على أنه: «... في هذا الإطار يمكن للهيئة العمومية أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795...»<sup>1</sup>

من جهة أخرى تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-954 المؤرخ في 23/11/91 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها على أنه: «يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل<sup>2</sup> والمادة 24 من قانون رقم 87-19 والمادتين 52 و71 من القانون رقم 90-25 المذكورين أعلاه وفق الشروط وحسب الكيفيات المقررة بموجب الأحكام أو النصوص المتخذة لتطبيقها».

يتضح لنا مما سبق على أن المشرع أعطى الأولوية والأسبقية للدولة والجماعات المحلية من أجل ممارسة حق الشفعة بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للخواص. يجب الإشارة إلى أنه لا يوجد نص ينظم ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة والمنفعة العامة لذلك يجب الرجوع إلى القواعد العامة المنظمة لذلك والمتمثلة في المواد 794 إلى 807 في القانون المدني.

1- خالدي احمد، مرجع سابق، ص 36.

2- المادة 118 من أمر رقم 76-105 مؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، ج. ر. ج. ج. عدد 81، صادر في 18 ديسمبر 1977 المعدل و المتمم.

## الفرع الثالث

### الفرق بين الشفعة الإدارية والشفعة المدنية

تختلف الشفعة الإدارية المقررة في التوجيه العقاري عن الشفعة المدنية المقررة في القانون المدني ولذلك سندرس بعض الجوانب التي تسمح لنا بالتمييز بينهما حيث سوف نرى المستفيد في الشفعة (أولاً)، ثم من حيث الإجراءات (ثانياً)، وأخيراً من حيث الهدف (ثالثاً).

#### أولاً: من حيث المستفيد في الشفعة

المستفيدون في الشفعة الإدارية هم أشخاص القانون العام كالدولة والجماعات المحلية عكس الشفعة المدنية فهي مقررة لحماية مصالح أشخاص القانون الخاص حيث تم ذكرهم في المادة 795 من القانون المدني.

المستفيد في الشفعة المدنية لا يحتاج إلى تعليل رغبته في الحل محل المشتري بينما في الشفعة الإدارية في حال اتخذ قرار استعمال حق الأخذ بالشفعة فإنها تكون ملزمة بتعليل قرارها بما فيه الكفاية حتى يتمكن القاضي الإداري إن قضت الضرورة لذلك من مراقبة مدى شرعية قرارها مع المنفعة العامة.<sup>1</sup>

#### ثانياً: من حيث الإجراءات

تعد إجراءات الشفعة الإدارية إجراءات طويلة وتمر عبر مراحل معقدة ولا بد من التسبب للأخذ بها خلافاً في الشفعة المدنية لا يحتاج فيها المستفيد إلى تسبب رغبته في حلول محل المشتري الأصلي وتكون هذه الأخيرة مباشرة في الدعوة في الشفعة الإدارية فتكون بتكوين ملف ودراسته يتمخض عنها هل قرار إداري يتمتع بكل شروط القرار الإداري فهو محل الصيغة التنفيذية في ذاته ولا يحتاج إلى وسيلة لتنفيذه.<sup>2</sup>

1- داودي سعيدة، مرجع سابق ص16

2- مرجع نفسه، ص16.

### ثالثا: من حيث الهدف

يكون الهدف في الشفعة المدنية لمصلحة الخاصة لشفيع التي من الصعب إدراكها حيث قررها المشرع من أجل القضاء على حالة الشيوخ أو إبقاء الملكية داخل الأسرة وذلك من أجل إبعاد الغير والدخيل على أفرادها والهدف منها الحفاظ على الملكية العقارية.

أما فيما يخص الشفعة الإدارية فالهدف منها متعددة والتي تتمثل في التأثير المسبق على المعاملات العقارية وذلك من أجل تقادي أي ارتفاع غير طبيعي في الأسعار.<sup>1</sup>

مهما كان نوع العقار الذي استعمل المشروع فيه سواء كان فلا حيا أو حضريا.

### الفرع الرابع

#### كيفية ممارسة حق الشفعة الإدارية

هناك أولويات وإجراءات قانونية يجب إتباعها وتطبيقها عند ممارسة الشفعة الإدارية والتي قد نص عليها المشرع بنصوص قانونية، الأمر الذي يجعلنا نبحث عن مرتبة الدولة والجماعات المحلية في الأخذ بالشفعة (أولا)، ثم تبيان الإجراءات القانونية الواجب اتباعها لممارسة هذا الحق (ثانيا).

#### أولا: مرتبة الدولة والجماعات المحلية في الأخذ بالشفعة

في هذا الصدد لابد من التمييز بين العقار الفلاحي والعقار الحضري

1- مرجع نفسه ص 17.

## 1- بالنسبة للعقار الفلاحي

طبقا للفقرة الثانية من المادة 52 من قانون توجيه العقاري نلاحظ في هذا الإطار ان يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تباعا للرتبة المحددة في المادة 795 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

وبالرجوع إلى هذا الأخير نجدتها ترتب الشفعة كما يلي:

\*مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

\*الشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار الشائع لأجنبي أما إذا بيع العقار

أحد شركاء في الشيوخ فلا شفعة.

\*لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

باعتبار أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليس واحدا من الأشخاص

المنصوص عليهم في هذا الترتيب فإنه يأتي بضرورة في المرتبة الأخيرة.<sup>1</sup>

## 2- بالنسبة للعقار الحضري:

بالنسبة للأغراض العمرانية وطبقا للفقرة الثالثة من المادة 71 من القانون 90 -

25 تكون ممارسة حق الشفعة الإدارية من الهيئات العمومية في مرتبة أسبق من مالك

الرقبة والشريك في الشيوخ وصاحب حق الانتفاع.<sup>2</sup>

### ثانيا: الإجراءات المتبعة لممارسة حق الشفعة

إن قانون توجيه العقاري لم يحدد الإجراءات التي يجب إتباعها لممارسة الهيئة

العمومية لحقها في الشفعة غير أنه نص في المادة 55 على وجوب أن تتم المعاملات

الواردة على الأراضي الفلاحية في شكل رسمي تحت طائلة البطلان.

1-خالدي أحمد، مرجع لسابق، ص 42.

---

بالرجوع إلى القواعد العامة الواردة في المواد 799 إلى 803 من القانون المدني التي تنص على إجراءات ممارسة حق الشفعة نلخص إلى الإجراءات التالية

### 1. التصريح بنية التصرف

يتم التصريح بنية التصرف في شكل رسمي يتضمن هوية كل البائع والمشتري وموقع ومساحة العقار موضوع التصرف الثمن المتفق عليه كما يجب أن يتضمن الإعلان وجوبا على البيانات المنصوص عليها في المادة 800 من القانون المدني. ويتم بتحرير وتبليغه للهيئة المؤهلة لممارسة حق الشفعة من طرف الموثق وعلى الهيئة تبليغ الموثق بقرارها في أجل 30 يوم ابتداء تاريخ استلام التصريح على أن يدرج الموثق مضمون الرد.<sup>1</sup>

### 2. إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة

الإعلان بعقد رسمي وأن يبلغ خلال 30 يوم من تاريخ تصريح بنية التصرف وإلا كان باطلا للمادة 801 من القانون المدني. كما يلزم بدفع الثمن للموثق علما أن الهيئة المعنية خروجاً على القواعد العامة أن تغير من الثمن المتفق عليه بين البائع والمشتري وفي حالة رفض البائع على الإدارة اللجوء إلى القضاء لتقدير ثمن العقار المشفوع فيه.<sup>2</sup>

---

1- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15

2- سناء بن شرطيوه، كسب الملكية عن طريق الشفعة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2009، ص 75.

## الفصل الثاني

### القيود التي تمس حق الملكية العقارية الخاصة

يعود مصطلح حق الارتفاق القانوني إلى القانون الروماني، و الذي كان يتطابق مع مفهوم جد واسع، فكان يشمل حتى حق الانتفاع في ذلك العصر، غير أنه في وقتنا الحالي، يتم تعريف حق الارتفاق اعتمادا على العناصر المكونة له و مختلف الخصائص التي يتميز بها عن باقي الحقوق العينية الأخرى، التي تسمح بتحديد مفهومه.

نظم المشرع الجزائري حق الارتفاق في القانون المدني حيث أدرجه بين الحقوق العينية المنظمة للعلاقات و التحقيق الوظيفي الاجتماعي للملكية العقارية ، إلا أن تعتبر الارتفاقات الإدارية من المفاهيم الجديدة و ذلك مقارنة بالارتفاقات القانون الخاص إلا انه هذا المصلح تطور مع مرور الوقت، و لاحظنا أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف الارتفاقات الإدارية رغم ازدياد أهميتها واتساع نطاقها بتطور نشاط الدولة وتنوع وتوسع الحاجيات الإنسانية ذات النفع العام ، و هو ما البحث في مفهومها (المبحث الأول)، و من ثم تحديد انواعها (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### مفهوم الارتفاقات العامة

تعتبر الارتفاقات الإدارية أهم امتيازات السلطة العامة الممنوحة للإدارة لغرض تسير القيام بنشاطاتها المتمثلة في تحقيق المصلحة العامة من خلال الملك العمومي، وضمان حسن سير المرافق العامة تحقيقا للنفع العام، فيتم تقييد حق الملكية العقارية بتكاليف عينية، تُفرض على عقارات معينة دون نقل ملكيتها في أي يد كانت، بسبب موقعها للملك العمومي، أو لان وضعيتها ضرورية لانجاز أعمال تتعلق بالنفع العام. بعد الحديث عن مفهوم الارتفاقات الإدارية وجب علينا تقسيم هذا المبحث إلى: المقصود بالارتفاقات الإدارية (مطلب الأول) و معايير تميز الارتفاقات العامة عن الارتفاقات الخاصة (المطلب الثاني)

### المطلب الأول

#### المقصود بالارتفاقات العامة

تناولنا في هذا المطلب على تعريف الارتفاقات العامة و ذلك سوف يكون في (الفرع الأول)، و من ثم تمييز الارتفاقات العامة عن بعض الأنظمة المشابهة لها (الفرع الثاني)، ثم تحديد خصائص الارتفاقات العامة الإدارية (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول

##### تعريف الارتفاقات الإدارية العامة

من أجل الوصول إلى تعريف الارتفاقات الإدارية العامة سوف نقدم التعريف اللغوي (أولاً)، التعرف الاصطلاحي (ثانياً)، التعريف الفقهي (ثالثاً) ، ثم التعريف القانوني (رابعاً).

## أولاً: التعريف اللغوي للارتفاقات الإدارية

كلمة الارتفاق من فعل رفق و معناها أصل يدل على الموافقة و المقاربة بلا عنف فالمرفق عكس العنف و يقال ترفق به و ارتفق و كذلك المرفق هو ما ارتفعت أو انتفعت به<sup>1</sup>

و منه قول الله تعالى «وَيُهَيِّئْ لَكُمْ مِنْ أَمْرِكُمْ مِرْفَقًا»<sup>2</sup> أي يسهل عليكم أمركم باليسر و الرفق.

فان مصطلح الارتفاق في اللغة يستعمل للدلالة على الاستعانة بالشئ و الانتفاع به.<sup>3</sup>

## ثانياً: التعريف الاصطلاحي للارتفاقات الإدارية

وردت عدة تعاريف للارتفاق الإداري، ومن بينها تعريف تعرق الأستاذ عبد الرزاق السنهوري الذي جاء فيه « إن الارتفاق الإداري هو تكاليف مقررة لعقارات مملوكة لأفراد لمنفعة عقارات داخلية في الأملاك العامة»<sup>4</sup>.

هناك من يطلق عليها الارتفاقات القانونية، و يقصد بها الحقوق الناتجة عن موجبات فرضها القانون، ولا يوجد تنظيم خاص بها، و يمكن أن تتضمن هذه الارتفاقات الامتناع عن القيام بعمل أو الالتزام بالسماح للمستفيد من الارتفاقات بالقيام ببعض التصرفات على العقار.<sup>5</sup>

1-خالدي احمد ، مرجع سابق، ص 24.

-الاية 16 من سورة الكهف .2

3-العربي بلحاج ، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري ، د ط، دار هومة الجزائر صفحة 502.

4--عبد الرزاق السنهوري، مرجع السابق، ص127.

5- مصطفى رياحي، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراة العلوم القانونية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق 2014/2015، ص 114.

لم يتم تعريف الارتفاق الإداري من طرف المشرع الجزائري و لكن اكتفى بتعويض الارتفاق المدني في نص المادة 867 ق م حيث جاء في نصها «الارتفاق حق يجعل حد لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر يجوز أن يترتب الارتفاق على مال، إذا كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال»<sup>1</sup>، و تم أيضا الإشارة إلى الارتفاق الإداري ضمينا من خلال نص المادة 690 ق م و التي جاء فيها ما يلي «يجب على المالك أن يراعى في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل و المتعلقة بالمصلحة العامة او المصلحة الخاصة، و عليه أيضا مراعاة الأحكام التالية».

و منه يمكن القول إن الارتفاقات الإدارية هي حقوق الارتفاق التي تمتلكها الدولة على عقارات الخواص قصد تحقيق المصلحة العامة ، هذه الحقوق المقررة للدولة تعتبر قيد على حق الملكية العقارية الخاصة.<sup>2</sup>

### ثانيا التعريف الفقهي للارتفاقات الإدارية

اتجاه مفهوم الارتفاقات الإدارية بالتذبذب وعدم الوضوح و في أحيان كثيرة تصل إلى التعارض و التناقض و ذلك يعود إلى الاختلاف في تحديد الطبيعة القانونية للارتفاقات الإدارية و مدى اعتبارها الارتفاقات حقيقة او مجرد التزامات و قيود تفرض على الملكية بالإضافة إلى الاختلاف لا في تحديد عناصرها صنف مستقل عن الارتفاقات المدنية أم تشكل جزء منها.<sup>3</sup>

هو إصلاح متأخر لم يشتهر عند المتقدمين من الفقهاء وإنما ذكروا أحكاما متفرقة له في أبواب متفرقة ويمكن أن نقف هنا مع التعريفين

1-المادة 620 من الأمر رقم 75-58 سالف الذكر.

2- مصطفى رياحي ، المرجع السابق، ص 115.

3- سقني سميرة ، حق الارتفاق في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص فانون خاص ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر ،صفحة 14.

**\*تعريف الحنفية:** عرف على انه حق مقرر على عقار لمنفعة عقار آخر

**\*تعريف المالكية:** تم تعريفه انه تحصيل منافع تتعلق بالعقار .

والذي يستفاد مما أورد الفقهاء الشافعية والحنابلة في صور الارتفاق أنهم يتفقون مع ما ذكره فقهاء المالكية في ذلك ، حيث نلاحظ في ذلك إن تعريف فقهاء المالكية أعم منه عند الحنفية ، لأنه يشمل انتفاع الشخص بالعقار ، فضلا عن انتفاع الشخص بالعقار فالارتفاق إذن تحصيل منافع بالعقارات وملاكها وما يتصل به من ماء أو نحوه سواء كان العقار خاصا أو كان عاما يتشارك في منفعته عموم الناس<sup>1</sup>.

### **ثالثا: التعرف القانوني للارتفاقات الإدارية.**

لم ينص المشرع صراحة على مصطلح الارتفاقات الإدارية بل اكتفى بالتطرق لإمكانية تقييد الملكية بموجب قوانين تفرضها المصلحة العامة، بحيث تم صدور العديد من القوانين الموظفة للارتفاقات الإدارية هذه الأخيرة تعرف على أنها تكاليف تقرر بغرض المنفعة العامة على الملكية.

حيث تم تناولها في المادة 867 ق م ج وذلك كما يلي «الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال.»<sup>2</sup>

جاءت هذه المادة في القسم المتعلق بالقيود التي تلحق حق الملكية ، وحيث أن المشرع لم يستعمل عبارة الارتفاقات الإدارية بل اكتفى باستعمال مصطلح القيود الواردة حيث تم إحالة مسألة تقييدها إلى القوانين التي يعمل بها في هذا المجال المتعلق

1-فريد بوكردون، عبد الكريم حازولي ، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص عقاري، جامعة العربي التبسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تبسة الجزائر سنة 2018/2019، ص 10.

2-مصطفى رياحي، مرجع سابق، ص106

بالمصلحة العامة، والذي يُلزم ويجبر كل مالك على مراعاتها عند استعماله الحق المحدود في المادة 674 ق م ج.<sup>1</sup>

و كما ان قد أثير تساؤل حول عدم استعمال المشرع الجزائري من الارتفاقات الإدارية لعدم استعماله لمضمون المادة 674 ق م ج لمصطلح الارتفاقات الدارية أو على الأقل الارتفاقات القانونية ، و ذلك على غرار التشريعات المقارنة فهل هذا يعني أن هذه القيود لا ترقى إلي مرتبة الارتفاقات الإدارية و تبقى مجرد تكاليف و التزامات يتقيد بها أصحاب الملكية وملزمون بمراعاتها عند ممارسة لحقوقهم لكونها تحقق المصلحة العامة.<sup>2</sup>

و نظرا إلى القوانين الخاصة و تطبيقا للمادة 13 من القانون 90-29 فتمثل الارتفاقات الإدارية في الموانع و القيود الإدارية المفروضة على استعمال عقار معين وذلك تنفيذًا للمشاريع ذات المصلحة الوطنية و التي لها علاقة مباشرة بتنفيذ البرامج العامة للدولة والجماعات المحلية و المؤسسات والمصالح العمومية.<sup>3</sup>

كما نلاحظ أن القانون المدني الفرنسي أشار إلى الارتفاقات الإدارية في المادة

49 ق م ف<sup>4</sup> « les servitudes établis par la moi » و هذا ما تبين أيضا

---

1- تنص المادة 674 ق م على انه «الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة».

2- مصطفى رياحي ، مرجع سابق، صفحة 106 -107.

3-قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر، 1990 معدل بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، ج. ر. ج. عدد 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004، القانون رقم 17-11، المؤرخة في 27 ديسمبر 2017 المتعلق بقانون المالية لتهيئة والتعمير نصت على: «يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لبرامج المشاريع ذات المصلحة ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي»

4 - l'article 649 du code civil français dispose « les servitudes établis pas la loi ont pour objet l'utilité publique au communale ou l'utilité des particuliers.»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

في المادة 650 ق م ف<sup>1</sup> من خلال نصها **« établies pour l'utilité publique »** و تنظيمها يعود لنصوص قانونية و تنظيمية مختلفة عن أحكام الفانون المدني الفرنسي و عليه تشكل الارتفاقات العامة قيذا على الملكية العقارية .  
ومن خلال هذا نلاحظ أن المشرع الفرنسي أشار إلى الارتفاقات الإدارية وذلك مستعملا لمصطلح الارتفاقات القانونية المحقة لنفع العام وذلك من خلال المواد 649 و650 ق م ف.

عكس المشرع الجزائري حيث يمكن ملاحظة غياب أو عدم وجود مصطلح الارتفاق الإداري في القانون المدني الجزائري إلا أن من خلال المواد 690 و670 من ق م ج يمكن فهم إن تقييد الملكية العقارية لتحقيق المنفعة العامة.

## الفرع الثاني

### تمييز الارتفاقات العامة عن بعض الأنظمة المشابهة لها.

يجب تميز الارتفاقات العامة عن بعض الأنظمة المشابهة لها، كنزاع الملكية (أولا) والاستيلاء المؤقت (ثانيا)، المصادرة (ثالثا)، التأميم(رابعا)، وأخيرا الارتفاقات الخاصة (خامسا).

### أولا: تمييز بين الارتفاقات العامة ونزع الملكية.

حظيت الملكية الفردية بالحماية القانونية، فهي معترف بها دستورياً وبالتالي يجوز حرمان أصحابها منها. أما الاستثناء فيتمثل في حالات خاصة تجبر الإدارة على الخروج عن القاعدة العامة للمنفعة العامة وفق شوط تحددها النصوص القانونية.  
تسمح للإدارة بموجب قرارات إدارية أو غيرها من اخذ الملكية من صاحبها الأمر الذي يجعل حق الملكية لهذه الصورة حقا نسبيا يحرم منه صاحبه. تتمثل عملية نزع

---

1 - l' article 650 du code civil français dispose « *celles établies pour l'utilité publique ou communale ont pour objet les marchepied le long des cours d'eau domaniaux la construction ou réparation des chemins et autres ouvrages publics ou communaux* .»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>.

الملكية في تحويل الممتلكات العقارية الضرورية لتنفيذ عمل عام الى نزع الملكية ،  
فهي إجراء استثنائي<sup>1</sup>.

الهدف من تحقيق النفع العام حسب المادة 2 من القانون رقم 91-11 «يعد نزع  
الملكية من اجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق  
عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى النتيجة سلبية.»<sup>2</sup>

ترتبط الارتفاقات العامة بنزع الملكية العقارية للمنفعة العامة فكلاهما يعتبر طريق  
استثنائية لا يتم استعمالها و اللجوء إليها<sup>3</sup>، إلا أنه يوجد اختلاف كبير بين قيود  
الملكية العقارية الناجمة عن الارتفاقات الإدارية ، و طريقة نزع الملكية للمنفعة العامة،  
فنزع الملكية العقارية تهدف إلى تجريد المالك من ملكيته بينما الارتفاقات العامة  
تقتصر على تقييد الملكية دون نزعها.<sup>4</sup>

### ثانيا: التمييز بين الارتفاقات العامة والاستيلاء المؤقت.

يعتبر الاستيلاء المؤقت من الطرق الجبرية للحصول على العقارات أو المنقولات  
مؤقتا، يمارس من قبل الإدارة في إطار قانوني فهو عملية استثنائية متبوعة بإجراءات  
محددة ضمانا لحق ملكية الأفراد. نظرا لكون الاستيلاء هو الطريق الجبري يقع على  
حق الملكية الخاصة بالأفراد وهذا الحق مكرس دستوريا.

1 - سقني سميرة ، مرجع سابق ، صفحة 26.

2- قانون رقم 91-11 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ،سالف الذكر .

3- رياحي مصطفى ، مرجع سابق صفحة 176.

4- سقني سميرة، وحليل نورة ، «إشكالية التعويض في الارتفاقات الإدارية» ، مجلة القانون والمجتمع ،جامعة

احمد دراية ،أدرار، المجلد 09 ،العدد 01 ، لسنة 2021، صفحة 21.

أما الضمانات المقررة للأفراد من أجل تحصين ملكيتهم في مواجهة امتياز الإدارة في الاستيلاء فهي عدم جواز الاستيلاء على الملكية الخاصة إلا في الأحوال التي يقرها القانون.<sup>1</sup>

يختلف الاستيلاء المؤقت عن الارتفاقات العامة فيكون هذا الأخير لا يتم بطريقة جبرية وإنما تتبع الإدارة الاتفاقات الودية إما في حالة عدم وجود اتفاق فتلجأ الإدارة إلى استصدار قرار الترخيص بالارتفاق الإداري.

### ثالثاً: التمييز بين الارتفاقات الإدارية العامة والمصادرة.

للمصادرة ميزة أساسية كونها تنصب على أموال تستعمل في ارتكاب الجرائم سواء كانت هذه الأموال منقولات أو عقارات و لذلك اعتبرها المشرع بمثابة عقوبة جنائية لا تتم إلا بناء على حكم قضائي<sup>2</sup> و تنص المادة 09 من قانون العقوبات الجزائري على المصادرة الجزائية للأموال كعقوبة تكملية و تعريفها في المادة 15 من قانون العقوبات الجزائري على أنها الأيلولة النهائية إلى الدولة لمال أو مجموعة أموال معينة.<sup>3</sup>

تختلف المصادرة عن الارتفاقات الإدارية كما يلي:

1- من حيث الإجراءات: تتم الارتفاقات بقرارات تؤدي إلى تقييد الملكية دون نقلها بينما تتم المصادرة بحكم قضائي ينتج عنه نزع ونقل الملكية الفرد المحكوم عليه بجريمة ومصادرتها لصالح الدولة.

1- بن طيبة صونية، «ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار دراسة لإطار مفاهيمي بين التقنين الجزائري والتقنين المغربي» مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي، المجلد 09، العدد،، 11ص 147.

2- انظر المادة 09 و15 من الأمر 156/66 المؤرخ في يوليو 1966 المتضمن قانون العقوبات، ج. ر. ج. ج. عدد، 49، صادر في 11 يوليو 1966، المعدل والمتمم

3- صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص40.

**2-من حيث المحل :** فالمصادرة موضوعها منقولات و عقارات لها علاقة بالجريمة المقترفة بينما الارتفاق الإداري ينصب على العقارات .

**3-من حيث التعويض :** ليس للشخص الذي حكم ضده، بمصادرة أمواله و ممتلكاته حق في التعويض لا نقدي و لا عيني لكونه يصنف في عداد المجرمين بينما في الارتفاقات الإدارية فإن التعويض إلزامي سواء تم ذلك بطريقة ودية أو عن طريق القضاء<sup>1</sup>.

### **رابعاً: التميز بين الارتفاقات العامة والتأميم.**

تعتبر كل من الارتفاقات الإدارية و التأميمات من الوسائل القانونية التي تمس الملكية مباشرة و قد نصت المادة 678<sup>2</sup> من ق م على التأميم حيث تم تعريف على انه تحويل مال معين أو نشاط معين إلى ملكية أو نشاط جماعي يقصد استعماله في سبيل تحقيق مصلحة عامة.<sup>3</sup>

لم يسمح المشرع الجزائري باللجوء إليه أو بممارسته إلا بنص قانوني صادر عن السلطة التشريعية حيث يعتبر من السيادة التي لا تخضع لرقابة القضاء ، حيث استعمل التأميم مباشرة بعد الاستقلال.

يعتبر التأميم طريقة وإجراء قانوني تلجا إليه الدولة كنوع من الحماية للاقتضاء وهو في شأن مقارنته بالارتفاقات الإدارية يختلف عنها من عدة جوانب منها:

### **\*من الجانب القانوني**

إن التأميم يشبه نزع الملكية ويختلف من الارتفاقات الإدارية في نفس الوقت و ذلك لكونه وسيلة لنزع و نقل الملكية ، فهو عبارة عن تحويل مال معين أو نشاط معين

1- رياحي مصطفى ،مرجع سابق ،صفحة 188/189.

2انظر المادة 678 من ق م ج التي تنص: « لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني. على أن شروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون.»

3-رياحي مصطفى، مرجع سابق ،صفحة 184.

إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي يقصد استعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة.

لا يخضع التأميم لرقابة القضاء و هذا على عكس نزع الملكية للمنفعة العامة ، التي تمس بالملكية و لكن بشروط أهمها الخضوع لرقابة الجهات القضائية الإدارية و في حالة المطالبة ببطلان القرار المتعلقة بنزع الملكية.<sup>1</sup>

أما من حيث الخضوع لرقابة القضاء فان التأميم يتم بإجراءات غير قابلة لطعن فيها إمام القضاء لكونه يصدر بنص تشريعي وهو من أعمال السيادة بينما يصدر الارتفاق الإداري بقرار ويمكن الطعن فيه أمام القضاء الإداري.

أما فيما يخص التعويض فإنه من الارتفاقات الإدارية يتم بنفس الإجراءات المعمول بها في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة و يمكن الطعن فيه أمام القضاء بينما في التأميم فإن التعويض ليس شرط مسبق لنقل الملكية ، فالمشرع نص عليه دون أن يعتبره شرط مسبق و قبلي لتحويل الملكية.<sup>2</sup>

#### خامسا: تمييز بين الارتفاقات العامة و الارتفاقات الخاصة.

##### أ- التمييز وفقا لمعيار التنظيم.

يكمن اختلاف بين الارتفاقات الإدارية عن الارتفاقات القانون الخاص حيث أن الأول يفترض بموجب عدة نصوص قانونية عامة غير موحدة وغير متجانسة

1- رياحي مصطفى، مرجع سابق، ص 185.

2- رياحي مصطفى، مرجع نفسه، ص 186.

- يقصد بتأميم إسناد أو تحويل أموال يملكها أشخاص أو مساهمون في شركة أو المؤسسات صناعية أو التجارية خاصة إلى الدولة أو الجماعات العمومية و ذلك بنزع ملكيتها .

مثال ذلك تأميم أنابيب نقل البترول و الغاز الطبيعي و 50 % من موجودات الشركة البترولية الفرنسية و ذلك بتاريخ 1971/02/24

بينما الثاني يتم إقراره في قانون واحد و يتمثل هذا القانون في القانون المدني الجزائري ، غير أن المشرع الفرنسي نص على الارتفاقات العامة في ق م بالإضافة إلى النصوص القانونية الخاصة.<sup>1</sup>

### ب- التمييز وفقا لمعيار الهدف .

يتم فرض الارتفاقات الخاصة و ذلك لفرض تسير العلاقات بين العقارات المتجاوزة ذلك لتنظيم علاقة الجوار إما الارتفاقات الإدارية فان عرضها الأساسي يمكن في تأمين سير المرافق العامة و تحقيق المصلحة العامة و من اجل قيام بالارتفاقات الخاصة فمن الضروري وجود عقار مرفق به و هذا عكس الارتفاقات الإدارية فهو ليس بشرط أساسي ،حيث ليس بضرورة وجود عقار وذلك لكونها موظفة لتحقيق الصالح العام و هذا ما جعل بعض الفقهاء إلى اعتبار هذه الأعباء و التكاليف المقررة للمصلحة العامة لا ترقى إلى درجة الحقوق الإرتفاقية المعروفة في القانون الخاص . و ذلك لكون حق الارتفاق في معناه الصحيح هو الخروج عن التنظيم المألوف لحق الملكية.<sup>2</sup>

### ج- التمييز وفقا لمعيار المنفعة العامة المقدمة للإدارة.

إن الارتفاق المدني يتطلب وجود عقارين أحدهما خادم مرتفق والآخر مخدم مرتفق به ، وكما أن الارتفاق المدني ينشأ حقا عينيا لصالح مالك العقار المخدم. في حين الارتفاق الإداري لا ينشأ بمثل هذا الحق لعدم وجود الحق العيني الأصلي الدائم كما انه ينشأ بمثل هذا الحق لعدم وجود الحق العيني الأصلي الدائم كما انه ينشأ دون الحاجة إلى عقار بالضرورة.<sup>3</sup>

1-سقني سميرة، المرجع السابق، ص 29

2-رياحي مصطفى، مرجع سابق، ص 3-4.

3- خالدي احمد، مرجع سابق، ص5

كما يختلف الارتفاق الإداري على الارتفاق المدني الذي تقرره للمنفعة الخاصة ، فالارتفاقات الإدارية هي التي تملكها الدولة على عقارات الخواص قصد تحقيق المنفعة العامة.<sup>1</sup>

اما الارتفاقات المدنية تختلف جوهريا عن الارتفاقات الإدارية وذلك لكون هذا الأخير لا تأخذ نفس خصائص ومميزات الأولى ففي مجال التكاليف والالتزامات المفروضة على مالك العقار تتم في شكل قيود بسيطة تتضمن أعمال ايجابية ذات منفعة للإدارة ولا تظهر في الارتفاقات المدنية ففي هذا الأخير هي فقط تكليف أو التزام مقرر على عقار مملوك لشخص معين لمصلحة عقار آخر.

#### د- التمييز وفقا لمعيار خضوع الارتفاق بالشهر العقاري.

توجد حقوق ارتفاق مقررة للنفع الخاص تخضع للشهر العقاري و تشمل حقوق الاتفاقية حيث تعتبر حقوق عينية عقارية فلا تنشأ و لا تنتقل إلا بشهرها في البطاقة العقارية فتسمح لمالك العقار التعرف على مساحة العقار و حدوده و الأعباء التي تنتقل حيث متى تم شهر العقار و حدوده و الأعباء التي تنتقله حيث متى تم شهر التصرف اكتسب المتصرف إليه حق الارتفاق اعتبارا من تاريخ الشهر، فلا ينشأ حق الارتفاق فيما بين المتعاقدين و لا بالنسبة للغير ، فلا يحتاج بحق الارتفاق في مواجهة الغير أو ما بين المتعاقدين إلا بعد تسجيل و شهر السند الذي أنشأه طبقا لنص المادة 793 ق م ج<sup>2</sup>، و وفقا لنص المادة 15 من الأمر رقم 75-74<sup>1</sup>.

1-سقي سميرة ، مرجع سابق ص30.

2- تنص المادة 793 ق م ج على انه :« لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين او في حق الغير ، إلا لندا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.»

---

إن الارتفاقات المقررة للنفع العام تستلزم الحصول على قرار الترخيص بالارتفاقات الإداري بما أنها قرارات تصدر على الإدارة متعلقة بعقار فتخضع للشهر العقاري ، فيتم شهر قرار الترخيص بالارتفاق الإداري من طرف الإدارة في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المترفق به.

### الفرع الثالث

#### خصائص الارتفاقات الإدارية العامة.

تمتاز الارتفاقات الإدارية العامة بجملة من الخصائص التي تميزها عن الارتفاقات المدنية حيث درسنا خصائص الارتفاقات الإدارية التي ترد على الملكية العقارية الخاصة (أولاً)، خصائص الارتفاقات الإدارية التي ترد على الملكية العقارية العامة (ثانياً).

أولاً: الارتفاقات الإدارية التي ترد على الملكية العقارية الخاصة.

#### 1- الارتفاق حق عيني عقاري.

يقصد بالحق العيني العقاري انه حق يخول صاحبه الحق في استعمال شيء معين واستغلاله حيث يتقرر مباشرة على العقار ويعتبر تكليفا عليه لا على مالكة، يعتبر حق عقاري وذلك لأنه يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر حيث لا يرد أيضاً حق الارتفاق على عقار بالتخصيص كما تفرض الارتفاقات على العقارات دون المنقولات.

---

1-تنص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،ج. ر. ج. ج عدد 92 صادر في 18 نوفمبر 1975 المعدل بالقانون رقم 20-07 مؤرخ في 04 يونيو 2020 ج. ر. ج ج عدد 33 صادر في 04 يونيو 2020 يتضمن قانون المالية لسنة 2020: «كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقة العقارية...».

يشمل العقار بطبيعته الأرض والبناء كما أن يمكن أن يرد حق الارتفاق على الأرض غير المبنية كما يرد حق الارتفاق على المباني والمنشآت الأخرى، وبالتالي يفرض حق الارتفاق على مبنى لفائدة مبنى آخر.

**2- الارتفاق حق تابع.**

يعتبر حق الارتفاق حق تابع، حيث لا يجوز التنازل عنه و لا تحويله و لا حجزه و لا رهنه بصفة مستقلة عن العقار لا يمكن فصله عن العقار المرتفق به فهو حق غير قائم بذاته ، لذلك تنتقل مع العقار المحمل به أو العقار المحمل لفائدته من يد مالك إلى آخر بالتالي كل من ينتفع بالعقار يستطيع أن يستفيد من حق الارتفاق كصاحب حق الانتفاع ، و المستأجر و الدائن المرتهن.

**3- الارتفاق الدائم.**

يعتبر الارتفاق الدائم مثل حق الملكية الذي يرتبط به و ذلك بدوام العقار المرتفق و العقار المرتفق به إلا أن يمكن أن يسقط بالتقادم و ذلك بعدم الاستعمال فميزة الدوام ليست من جوهر أو من أساسيات حق الارتفاق فيجوز توقيته بمدة محددة و ذلك بإتفاق مالك العقار المرتفق و مالك العقار المرتفق به على إنهائه<sup>1</sup>.

**4- الارتفاق حق غير قابل للتجزئة.**

يعتبر حق الارتفاق غير قابل للتجزئة، فيستحق حق الارتفاق لفائدة كل العقار المرتفق والعقار المرتفق به، وفي حالة تجزئة العقار المرتفق والعقار المرتفق به، فإن حق الارتفاق يرد على كل أجزاء العقارين.

**ب- خصائص الارتفاقات العامة**

تتميز الارتفاقات العامة بعدة خصائص نذكر منها ما يلي:

1- مرجع سابق، ص 35.

- 
- الارتفاقات العامة تفوض على الملكية العقارية سواء كانت ملكية خاصة أو عامة، فهي قيود ولا تعتبر حقوق عينية لعدم وجود العقار المرتفق
- تحقيق الارتفاقات الإدارية للمنفعة العامة.
- تعتبر الارتفاقات العامة من القيود الدائمة غير انه يمكن أن تزول إذا زال سبب إنشائها.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني

### معايير تمييز الارتفاقات العامة عن الاتفاقات الخاصة.

سنتناول في هذا المطلب الفرق والتمييز الموجود بين الارتفاقات العامة والارتفاقات الخاصة عن طريق التمييز وفق معايير محددة: التنظيم (الفرع الأول) الهدف (الفرع الثاني)، المنفعة العامة (الفرع الثالث) وأخيرا خضوع الارتفاق للنصر العقاري (الفرع الرابع).

## الفرع الأول

### التمييز وفقا لمعيار التنظيم

نجد أن المشرع قد نظم الارتفاقات الخاصة بموجب أحكام القانون المدني لاسيما المواد 867 ، 881 وعرفها على أنها حق يجعل هذا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر.

وكذلك نجد أنه قد تختلف الارتفاقات الإدارية عن ارتفاقات القانون الخاص لكون الأولى تفرض بموجب نصوص قانونية عامة غير موحدة وغير متجانسة بينما يتم إقرار الثانية في قانون واحد يتمثل في القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>. غير إن المشرع

---

1- مرجع سابق، ص 36.

2- سقني سميرة ، مرجع سابق ، ص 29.

---

الفرنسي نص على الارتفاقات العامة في القانون المدني بالإضافة إلى مختلف النصوص القانونية الخاصة.

## الفرع الثاني

### التمييز وفقا لمعيار الهدف

يتم فرض الارتفاقات الخاصة، لغرض تيسير العلاقات بين العقارات المتجاورة ، وذلك لتنظيم علاقات الجوار، أما بالنسبة للارتفاقات الإدارية فإنّ غرضها الأساسي هو تأمين سير المرافق العامة وتحقيق المصالح العامة ويشترط لقيام الارتفاقات الخاصة ووجود عقار مرتفق به ، يقدم منفعة لعقار مرتفق ، وهذا ليس بشرط أساسي بالنسبة للارتفاقات الإدارية التي تتطلب وجود بالضرورة عقار مرتفق وذلك لكونها موظفة لتحقيق الصالح العام ، وهذا ما أدى ببعض الفقهاء إلى اعتبار هذه الأعباء، والتكاليف المقررة للمصلحة العامة لا ترقى إلى درجة الحقوق الإرتفاقية معروفة في القانون الخاص.<sup>1</sup>

## الفرع الثالث

### التمييز وفقا لمعيار المنفعة العامة

يختلف الارتفاق الإداري عن الارتفاق المدني الذي تقرر للمنفعة الخاصة ، فالارتفاقات الإدارية هي التي تملكها الدولة على عقارات الخواص قصد تحقيق مصلحة عامة<sup>2</sup>. فيرى أحد الفقهاء بأن الارتفاقات المدنية تختلف جوهريا عن الارتفاقات الإدارية وذلك لكون هذه الأخيرة لا تأخذ بنفس خصائص مميزات الأولى. ففي مجال التكاليف الالتزامات المفروضة على مالك العقار ، تتم في شكل قيود بسيطة تتضمن أعمال إيجابية ذات منفعة للإدارة ولا تظهر في الارتفاقات المدنية

---

1- مرجع نفسه، ص30

2- خالد احمد، مرجع سابق، ص 25 .

خفي هذه الأخيرة هي فقط تكليف أو التزام مقرر على عقار مملوك لشخص معين لمصلحة عقار آخر<sup>1</sup>

## الفرع الرابع

### التمييز وفقا لمعيار خضوع الارتفاق للشهر العقاري

توجد حقوق ارتفاق مقررة للنفع الخاص تخضع للنصر العقاري والتي تشمل حقوق الارتفاق الاتفاقية<sup>2</sup> باعتبارها عينية عقارية فلا تنشأ ولا تنتقل إلا بشهرها في البطاقات العقارية ، فتسمح هذه الأخيرة لملك العقار التعرف على مساحة العقار وحدوده والأعباء التي تثقله و على أصحاب هذه الحقوق وتواريخ نشوئها، فمتى تم شهر هذا التصرف اكتسب المتصرف إليه حق الارتفاق اعتبارا من تاريخ الشهر غير أنه قبل شهر التصرف فلا ينشأ حق الارتفاق فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير اعتبارا من تاريخ الشهر غير أنه قبل شهر التصرف فلا ينشأ حق الارتفاق فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير.<sup>3</sup>

فلا يحتج بحق الارتفاق في مواجهة الغير أو ما بين المتعاقدين إلا بعد تسجيل وشهر السند الذي أنشأه طبقا لي نص المادة 793 ق.م.ج.<sup>4</sup> ووفقا للنص المواد 15 و16 من الأمر رقم 74\_75.<sup>5</sup>

1- سقني سميرة، مرجع سابق، ص 30

2 -l'article 28 du décret du 4 janvier 1955. DAGOT Michel, «Servitudes et publicité foncière», Revue droit et ville, T30, 1990, p69

3-مقلاتي منى، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ص53  
ص54.

4 -تنص المادة 793 ق م ج على انه: « لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين او في حق الغير، إلا لذا ...مصلحة شهر العقار » .

5-تنص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد الأراضي العام و التأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 92، صادر 18 نوفمبر 1975 ، معدل بالقانون رقم 07-79 مؤرخ في

بالرجوع إلى القانون الفرنسي فلا وجود لنصوص قانونية خاصة بشهر حق الارتفاق في مجال الشهر العقاري وعليه يجب الاستناد على القواعد العامة للشهر العقاري فإذا تم إنشاء حق الارتفاق بين الأحياء فتصرف يخضع للمادة 28 فقرة أولى للمرسوم الصادر في 04 جانفي 1995<sup>1</sup> نص المشرع الفرنسي في الفقرة واحد من المادة 710 ق.م.ف<sup>2</sup> على السند الخاضع للشهر العقاري بينما نص المشرع الجزائري على ذلك في المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63\_76<sup>3</sup>

بينما الارتفاق المقرر للنفع العام تستلزم الحصول على قرار ترخيص بالارتفاق الإداري ويتم شهره هذا الآخر في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المرتفق به وذلك تباعا بمقتضيات المادة 122 من القانون رقم 05\_14<sup>4</sup>.

---

31 ديسمبر 1979 ، ج. ر. ج. ج. 53 ، صادر في 31 ديسمبر 1979 يتضمن قانون مالية لسنة 1980 ، معدل بالقانون رقم 10-14 ، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 ، ج. ر. ج. ج. 78 ، عدد صادر في 31 ديسمبر 2014 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 معدل بالقانون رقم 11-17 مؤرخ في 27 ديسمبر ، ج. ر. ج. 76 ، صادر في 28 ديسمبر 2017 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 معدل بالقانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018 ، ج. ر. ج. ج. 79 ، عدد صادر في 30 ديسمبر 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019 معدل بالقانون رقم 07-20 مؤرخ في 04 يونيو 2020 ، ج. ر. ج. ج. 33 ، صادر في 04 يونيو 2020 يتضمن قانون المالية لسنة 2020 علي انه : « كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ... »

تنص أيضا المادة 16 من نفس الأمر على أنه: «أن العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمى إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني ، لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف الآ من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.»

1 -L'article 28 1 du décret du 4 janvier 1955 la publicité d'une telle convention et obligatoire au bureau des hypothèques .... DAGOT Michel, «Servitudes et publicité foncière», *Revue droit et ville*, T30, 1990, p. 69.

2 -L'article 710 al 1 du code civile français, <https://www.legifrance.gouv.fr>

3- المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

4- قانون رقم 05-14 المؤرخ في 24 فبراير 2014، تضمن قانون المناجم ، ج. ر. ج. ج. ، العدد 18 الصادر في 30 مارس 2014.

## المبحث الثاني

### أنواع الارتفاقات العامة (الإدارية)

لا يمكن حصر الارتفاقات المقررة للنفع العام وذلك نظرا لكثرة عددها وتشعبها، غير انه يظهر أهمها في المجالات الأكثر استعمالا حيث تشمل الارتفاقات المقررة للنفع العام وموارد الطاقة بمختلف أشكالها كالكهرباء والغاز وقنوات نقل المياه الصالحة إضافة إلى المناجم، وتفرض هذه الارتفاقات من خلال القوانين المشرع لها حيث يتم تبيان كيفية استعمالها وتحديد المسافات الواجب احترامها (المطلب الأول).

يظهر الهدف من فرض الارتفاقات في مجال التعمير المحافظة على المظهر العمراني، حيث جاءت هذه الارتفاقات للحد من حرية البناء لصالح المنفعة العمرانية. يظهر أيضا هدفها في المجال البيئي حيث سنت قوانين منظمة للبيئة والغابات وكذا المناطق السياحية، وذلك من أجل محاربة التوسيع العمراني الغير المنظم وفرض المشرع الجزائري الارتفاقات العمرانية من خلال مخططات التعمير من أجل حماية هذه الأخيرة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### الارتفاقات الإدارية في مجال موارد التجهيزات

تشمل ارتفاقات المنفعة العامة عدة موارد للطاقة حيث يتم نشأة هذه الأخيرة إما على الملكية العقارية الخاصة أو العامة وذلك بهدف تحقيق مصلحة لما تتضمن الارتفاقات المنفعة العامة عدة تجهيزات تتعلق بوسائل المواصلات وهذا ما سيتم دراسته في هذا المطلب عن طريق شرح الارتفاقات الإدارية في مجال موارد (الفرع الأول) والارتفاقات الإدارية المتعلقة باستعمال التجهيزات (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الارتفاقات الإدارية المتعلقة بالموارد.

تشمل الارتفاقات العامة المتعلقة بموارد الطاقة عدة مجالات المتمثلة في ارتفاقات الكهرباء والغاز (أولا) ، الارتفاقات المتعلقة بالمياه (ثانيا) و الارتفاقات المتعلقة بالمناجم (ثالثا).

#### أولا: ارتفاقات الكهرباء والغاز:

تناولها قانون 01-02 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات،<sup>1</sup> وفيه فرض ارتفاقات تتعلق بإنشاء حماية للطاقة الكهربائية وذلك لغرض تسهيل إنشاء منشأة كهربائية وأيضا لحماية هذه المنشأة وقد تنوعت الارتفاقات المنظمة للطاقة الكهربائية.<sup>2</sup> حيث شملت عدة مجالات ذكرتها الفقرة الثانية من المادة 159 من قانون المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات في المجالات الآتية:

1 في مجال الارتكاز والإرساء.

2 في مجال تمرير الخطوط العلوية

3 في مجال غرز القنوات الباطنة والأعمدة

4 في مجال الدخول والمرور.<sup>3</sup>

#### ثانيا: ارتفاقات المياه:

1- القانون رقم 02-01 المؤرخ في 5 فبراير 2002، يتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات، ج. ر. ج. عدد 8 ،صادر في 6 فبراير 2002.

2- إلياس جدي، ارتفاقات الكهرباء والغاز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، الجزائر تبسة، سنة 2021 ص 13.

3-المادة 159 من قانون رقم 01-02، مؤرخ في فبراير 2002 يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات ، ج. ر. ج. العدد 08 ، سنة 2002.

يتضمن قانون المياه رقم 12-05<sup>1</sup> على عدد معتبر من الاتفاقات تشمل بعضها الحافة الحرة وبعضها الآخر يتم داخل مناطق الحافة أو المناطق الخاضعة لارتفاعات الحافة الحرة التي يمنع فيها البناء والغرس أو تشييد سياج ثابت ولحل تصرف من شأنه أن يضر بصيانة الوديان والبحيرات والبرك والسبحات والشطوط كما يمكن أن تلجأ الإدارة المكلفة بالموارد المائية وكذلك على هدم كل بناء وجود مع مراعاة إصلاح الأضرار.<sup>2</sup>

وهذه الاتفاقات تتم بقرارات إدارية لصالح الدولة والمؤسسات العمومية كذلك أصحاب الامتياز لتمكينهم من إنجاز منشآتهم في مجال المياه فهذا النوع من الاتفاقات يستند إلى قرار يصدر من إدارة المختصة بالترخيص بممارستها.<sup>3</sup>

### ثالثا: ارتفاعات المناجم:

ذكر المشرع الجزائري ارتفاعات القانونية في مجال المناجم حيث إذا اتبعنا أحكام المادة 140<sup>4</sup> من قانون 10-01 حيث تسمح بإمكانية ترخيص بممارسة ارتفاعات المنجمية لصالح ما يسمى بصاحب السد المنجم غير أن هذه الارتفاعات يجب أن تستوفي شروط محددة من أجل الاستفادة من هذه الأخيرة حيث ألزمت المادة 141<sup>5</sup> بإصدار قرار ولائي يرخص بالدخول و المرور و وضع القنوات الضرورية

---

1- تنص المادة 11 من القانون رقم 05-12 المؤرخ في 4 أوت 2005 متعلق ارتفاعات المياه الحافة الحرة، ج. ر. ج. ج. عدد 60، الصادر في 4 سبتمبر 2005. «ينشأ ارتفاع الحافة الحرة على طول ضفاف الوديان و البحيرات و البرك و السبخات والشطوط التي لا يمكن تحديد و استعمال منطقة الحافة الحرة فيها لأسباب طبوغرافيا و/او لتدفق المياه ، يتراوح عرضه من ثلاثة(3) إلى خمسة (5) أمتار حسب الحالة ، داخل الأملاك المجاورة و يحتسب ابتداءً من حدودها».

2- انظر أحكام المادة 12 من القانون رقم 05-12.

3- رياحي مصطفى ، مرجع السابق ص 164.

4- المادة 140 من قانون رقم 14-05 مؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1495 الموافق ل 24 فبراير 2004، يتضمن قانون المناجم، ج. ر. ج. ج. عدد 18، صادرة في 30 مارس 2014.

5- انظر المادة 141، من قانون رقم 14-05 سالف ذكر.

لتجهيزات صاحب السند المنجمي كما أن المادة 143 تناولت ارتفاقات يمكن إنشاؤها على الأراضي التابعة لأملاك الدولة غير أن الاستفادة منها يتم بطلب صاحب سند المنجمي طلب إلى الوالي<sup>1</sup> بالإضافة إلى أنه المادة 144 قد أضافت شرط آخر حيث تقر بأنه لا تستفيد من الارتفاقات إلا إذا صدر قرار ولائي يتضمن الموافقة.

## الفرع الثاني

### الارتفاقات المتعلقة باستعمال بعض التجهيزات.

تشمل الارتفاقات المتعلقة باستعمال التجهيزات كل من الارتفاقات المتعلقة بالسكة الحديدية (أولا) وارتفاقات البريد والاتصالات الإلكترونية واللاسلكية الكهربائية (ثانيا).

#### أولا: ارتفاقات السكك الحديدية

يصنف النقل بالسكة الحديدية ضمن المرفق العام طبقا للتشريع المعمول به<sup>2</sup> وتصنف السكة الحديدية المنشأ من طرف الدولة وجميع الملحقات الضرورية المستغلة بالنقل بالسكة الحديدية من ضمن الأملاك الصناعية، وهذا ما تقر به المادة 3 من قانون رقم 90-35.<sup>3</sup>

وتهدف الارتفاقات الخاصة بالسكة في نظر التشريع الجزائري في أحكام المادة 4 من القانون رقم 90-35 إلى حماية حدود السكك الحديدية وملحقاتها وكذلك إبقاء مكانتها ثابتة فيما يخص توسيع تخطيطها أو تغييره كما يمكن إنشاء مجالات الرؤية الضرورية لمراقبة الإشارات الحديدية وتسهيل استغلال السكة الحديدية وحماية السكان

1- انظر المادة 144، من نفس القانون.

\*المزيد من التفاصيل حول الموضوع، انظر رباحي مصطفى، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، مرجع سابق، ص 164

2- المادة 2 من القانون رقم 90-35 مؤرخ في 25 ديسمبر 1990، يتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال والحفاظ في استغلال النقل بالسكك الحديدية، ج. ر. ج. عدد 56، صادر في 26 ديسمبر 1990.

3- المادة 3 من القانون رقم 90-35 سالف الذكر.

المجاورين لها من الأخطار والأذى الخاصة بحركة مرور القطار<sup>1</sup> ، كما أن بالرجوع إلى القانون الفرنسي نجد أنه قد قام بتصنيف السكك الحديدية ضمن العامة للدولة وهذا ضمن المادة 1-111 L<sup>2</sup> التي جاء مضمونها يشمل المجال العام للطرق جميع ممتلكات.

المجال العام للدولة والإدارات والبلديات المخصصة لاحتياجات المرور البري باستثناء السكك الحديدية.

كما يجب أن تذكر ارتفاعات السكة الحديدية ويجب أن تشير لها كل وثائق السجل العقاري الخاصة بالملكيات التي تفرض عليها ارتفاعات إلى ارتفاع السكك الحديدية<sup>3</sup>، وكما تبقى أيضا كل البيانات المنجزة على الأراضي التي تفرض عليها السكة الحديدية على حالتها إذا كانت لا تشكل عائقا أمام استغلال السكة الحديدية وآمنها<sup>4</sup>. و تعين حالة هذه البيانات وموقعها ضمن الشروط و الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم.

إذا وجد تعارض ما بين ارتفاعات السكة الحديدية والارتفاعات العامة فإنه يتم ترجيح القواعد المتعلقة بارتفاعات السكة الحديدية المنصوص عليها في القانون رقم 90\_35.

ويتم تحدد وضعية ملحقات السكة الحديدية بتقديم مجموعة من الوثائق كعقد الملكية عقد إداري ينزع الملكية، مخطط للتصنيف للسكك الحديدية. اما في حالة عدم توفر هذه الوثائق فإن المسافة الممكن أخذها بعين الاعتبار لتحديد ملحقات السكة الحديدية هي:

1-المادة 4 من القانون رقم 90-35 سالف الذكر .

2-l'article L 111-1 du code de voirie routière: [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

3 - الفقرة الأخيرة من المادة 4 من القانون رقم 90-35 سالف الذكر .

4- المادة 6 من القانون رقم 90-35 سالف الذكر .

-خمسة وعشرون (25) متر من جانبي السكة الحديدية.

-خمسة أمتار تقاس انطلاقا من الحد الأعلى لمنحدر محضور.

- خمسة أمتار تقاس انطلاقا من الحد الأدنى لمنحدر مردوم.<sup>1</sup>

**ثانيا: ارتفاعات البريد، الاتصالات الإلكترونية واللاسلكية الكهربائية:**

## **1\_ ارتفاعات البريد:**

يرخص لبريد الجزائر بقوة القانون إقامة صناديق الرسائل على الطريق العمومي لجمع البريد كما يمكن تثبيت هذه الصناديق على جدران وواجهات مختلف البيانات والعمارات السكنية وذلك في حالة الضرورة مع احترام حق الملكية،<sup>2</sup> كما يلزم كل مالك لبناية سكنية جماعية او فردية بإقامة صناديق الرسائل في الأجزاء المشتركة بصورة تسهيل موزعي البريد الوصول إليها.<sup>3</sup> ونلاحظ أن هذه الارتفاعات لا تعرض عقارات المالكين وأمنهم إلى الحصر كما أن ممارسة ارتفاعات البريد لا يترتب عليها زوال حق الملكية بل أن قانون البريد نص على إلزامية احترام هذا الحق من طرف بريد الجزائر.

## **2\_ الارتفاعات الإلكترونية:**

يقصد بالارتفاعات الإلكترونية وفقا للمادة 10 من القانون رقم 04-18 كل ارسال أو تراسل أو استقبال علامات أو إشارات أو كتابات أو صور وأصوات... وذلك عبر الأسلاك والألياف البصرية وبطريقة كهرومغناطيسية<sup>4</sup>. كما يجوز تركيب شبكات

---

1-المادة 3 من القرار الوزاري المؤرخ في 13 جمادي الأول عام 1411، الموافق ل 20 نوفمبر سنة 1991، يتعلق بملحقات السكة الحديدية وارتفاعاتها، ج. ر. ج. ج عدد32، صادر في 29 افريل 1992، معدل ومتمم بالقرار الوزاري، مؤرخ في 31 ديسمبر 2016 ج ر عدد22، صادر في 9 افريل 2017.

2-المواد 70 و 71 من القانون رقم 04-18، المحدد للقواعد العامة بالبريد والاتصالات الإلكترونية، المؤرخ في 10 ماي 2018، ج ر ج ج عدد07، صادر 13 ماي 2018.

3-المادة 73 فقرة 1 و 2 من القانون رقم 04-18 سالف الذكر.

4- أنظر المادة 10 من القانون رقم 04-18 مرجع نفسه.

الاتصال الإلكترونية المفتوحة للجمهور على الأملاك العمومية وذلك عن طريق إقامة المنشآت الخاصة بهذه الأخيرة.<sup>1</sup>

### 3\_الارتفاقات اللاسلكية الكهربائية:

نصت عليها المادة 10 فقرة ثانياه من القانون 04-18 على أنها ارتفاق يتمثل في تحديد علو الحواجز في المناطق المعينة حول مراكز الإرسال أو الاستقبال وذلك من أجل تفادي الاضطراب.<sup>2</sup>

كما تستفيد مراكز الاستقبال اللاسلكية الكهربائية من كل نوع من الارتفاقات المنصوص عليها في المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 02-366 سنة 2002 الذي يتمحور حول الارتفاقات المتعلقة بتركيب تجهيزات المواصلات السلكية واللاسلكية واستغلالها يتبين من ذلك أنه من حق هذه الأخيرة المرور على أملاك الطرق وشغل الأملاك العمومية واستعمالها وكذلك أجزاء العمارات الجماعية أو الفردية.<sup>3</sup>

---

1سقني سميرة، مرجع سابق، ص 208.

أنظر كذلك المادة 145 من القانون رقم 04-18.

2- الفقرة الثانية من المادة 10 من القانون رقم 04-18 نصت على: «ارتفاق لاسلكي كهربائي: ارتفاق يتمثل في تحديد علو الحواجز في المناطق المعينة حول مراكز الإرسال أو الاستقبال ، وهذا تفاديا لاضطراب الموجات اللاسلكية الكهربائية التي ترسلها او تستقبلها هذه المراكز».

3- عبد القادر السبتي ، الارتفاقات الإدارية في مجال البريد والاتصالات الالكترونية وفقا للقانون الجزائري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة المدية (الجزائر)، ص299.

\* مع الرجوع إلى المادة 11 و المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 02-366 المؤرخ في 05 نوفمبر 2002 ،يحدد الارتفاقات المتعلقة بتركيب تجهيزات المواصلات السلكية واللاسلكية أو استغلالها، ج .ر . ج . ج العدد 73 الصادر في 10 نوفمبر 2002

بالرجوع إلى المادة 153 من القانون رقم 04-18 يلاحظ أنه عندما يترتب على هذه الارتفاقات إزالة المباني التي تعد عقارات بطبيعتها وإذا لم نتوصل إلى اتفاق ودي نطبق الأحكام القانونية الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني

### الارتفاقات الإدارية المتعلقة بنشاط التعمير

لم يذكر المشرع الجزائري الارتفاقات الإدارية المتصلة بنشاط التعمير في القانون 29-90 سالف الذكر عن ارتفاقات التعمير، بل اكتفى بذكرها في أحكام المادة 22 أما المادة 33 فقد خضعت هذه الارتفاقات إلى تراخيص لاستعمالها حيث تفرض طبيعة الأرض أو شكل قطاع الأراضي أو طابع البناء المجاورة.

ذكر المشرع الجزائري الارتفاقات العمرانية ضمن مخططات التهيئة والتعمير كوسيلة لحماية المحيط العمراني (الفرع الأول)، كما اهتم بحماية المواقع الطبيعية والمناطق السياحية وذلك بفرض ارتفاقات بيئية من خلال فرض قواعد (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الارتفاقات الإدارية من أجل التوسيع العمراني

ينحصر التوسيع العمراني إلى مجموعة من الارتفاقات التي تظهر من خلال كثافة البيانات (أولا)، كما يوجد أيضا ارتفاع عدم البناء فيما يخص بعض المناطق

1- سقني سميرة، مرجع سابق، ص 209.

وتنص المادة 153 من القانون رقم 04-18 على: «عندما يترتب على هذه الارتفاقات إزالة المباني التي تعد عقارات بطبيعتها، وفي حالة انعدام اتفاق ودي، تنزع ملكية هذه العقارات طبقا للإحكام القانونية الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة».

(ثانيا) ، كما نجد ارتفاع الارتفاع الذي يحدد المسافة الواجب احترامها بالنسبة للطرق العمومية (ثالثا).

### أولا ارتفاعات كثافة البناءات

إن ارتفاعات كثافة البناءات من الارتفاعات الهامة في قانون التعمير حيث يجب التناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي و مساحة قطعة ارض ، و تحدد تنظيمات خاصة الكثافة المقبولة تبعا لمختلف أنواع الأراضي التي تقع خارج الإجراء الحضرية من البلدية.<sup>1</sup> كما يجب تحديد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل و ذلك تفاديا لكثافة التشييد للبناءات.<sup>2</sup>

يرى التشريع الفرنسي إن القانون التعمير الفرنسي لا يحدد الارتفاعات لكن يعطى للسلطات الإدارية تحديد الوثائق و التخطيطات التعميرية حيث هذه الأخيرة هي التي تحتضن قواعد التعمير.<sup>3</sup>

يمكن تقسيم هذه الارتفاعات إلى نوعين كارتفاع التراجع وكذا ارتفاع العلو الأقصى للمباني.

### 1- ارتفاع التراجع:

نص المشرع الجزائري في النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير على ارتفاع التراجع، هذا حرصا على منع حصول أضرار للغير فعدم مراعات كل الاحتياطات قد يضر بالغير من حيث التهوية و الرؤية و يعتبر خرقا لأحكام هذا الارتفاع وقوع ضرر للمالك المجاور.<sup>4</sup>

1- انظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، مؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 ، الموافق 28 ماي 1991 ، يحدد القواعد العامة لتهيئة والتعمير والبناء ، ج. ر. ج. ج العدد 26 ، صادر في 1 يونيو 1991.

2- المواد 31 و 16 من قانون رقم 90-29 سالف الذكر

3- BOYSSOU Fernand et GALAN Pierre, «LA non indemnisation des servitude de l'urbanisme» , Revue droit et ville , 48 , 1999 , p 116.

4 سقني سميرة ، مرجع سابق ، ص 149.

Arrête de la cour d'appel de chambre, du 18 mai 1977.

## 2- ارتفاع العلو الأقصى للمباني:

لا يمنع تقيد حق البناء المالك بموجب ارتفاع العلو الأقصى من استعمال ملكية و إنما يحد من إطلاق ذلك الحق بشكل ليضمن لنفسه و لغيره في نفس الوقت و يوفر للسكان و الذي يدعم خاصة باحترام ارتفاع المظهر الخارجي للمباني<sup>1</sup>.  
كذلك نظرا لأهمية و اثر مظهر البنايات و جمال المباني و تناسقها خصص المشرع الجزائري المواد من 27 إلى غاية 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175<sup>2</sup>.

### 1- ارتفاع عدم البناء حول الممتلكات العقارية الثقافية.

يتمحور هذا العنوان حول وجود مانع قانوني يمنع انجاز بعض أشغال في بعض المناطق، وذلك لوجود خطر أو أن تلك المناطق لها خصوصية حيث تعتبر معالم تاريخية أثرية و مواقع ثقافية.<sup>3</sup>  
كما أن تنص المادة 69 من قانون 90-29<sup>4</sup> انه لا يسمح بأي هدم لو بناء من شأنه يمس التراث الطبيعي و التاريخي و الثقافي إلا بعد استشارة و موافقة المصالح المختصة.

### 2- ارتفاع عدم البناء حول الممتلكات العسكرية

نص القانون على ارتفاعات الدفاع الوطني ضمن المادة 118 من القانون رقم 90-30 حيث تخضع الأراضي التي تقع حول منشآت و وسائل الدفاع التابعة للأماكن الوطنية العمومية العسكرية. لعبء ارتفاعات حق الملاك...<sup>5</sup> كما نصت

1-خالدي احمد، المرجع السابق، ص 88

2- المواد 27 إلى 31 من القانون رقم 91-175 سالف الذكر.

3-انظر المادة 4 الفقرة الرابعة من رقم 90-29 سالف الذكر

4--المادة 69 من قانون رقم 90-29 .

5- المادة 118 من القانون رقم 90-30، مؤرخ في اول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملك الوطنية، ج. ر.

ج. ج عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008،

ج. ر. ج. ج عدد 44 صادر 03 غشت 2008.

عليها ضمن المواد 20 إلى 23 من المرسوم رقم 92-371<sup>1</sup> بالرجوع إلى المادة L5112-1 من قانون الدفاع الوطني الفرنسي.<sup>2</sup>

ينفادى ذوي المرتبات في الدفاع الوطني بالارتفاقات المنصوص عليها في قانون الدفاع الوطني و من خلال دراسة المواد يتبين لنا انه المشرع الجزائري لم ينص على أنواع الارتفاقات التي تخص الدفاع الوطني. غير انه إذا رجعنا إلي القانون الفرنسي فقد ذكر أن الارتفاقات المتعلقة بالدفاع الوطني تعين عن التنظيم.<sup>3</sup>

### ثالثا: ارتفاق الابتعاد

يتم احترام مسافات أمنية للبناء في القطع الأرضية المجاورة للطرق، كما يتم احترام

مسافات البناء حول المقابر وذلك بترك مسافة محددة قانونا.

#### 1- ارتفاق الابتعاد عن الطرق سواء العادية أو السريعة.

يتمثل مفاد ارتفاق الابتعاد باحترام مسافات معينة و ذلك تحقيقا للمنفعة العامة و نجد المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175<sup>4</sup> حيث انه من خلال المادة نفهم انه رغم أهمية و موقع البناءات غير انه تتعرض لرفض رخصة البناء و ذلك لأنه تتعارض للأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية .

وكذلك نجد المادة 10 من نفس المرسوم التي نصت على: «عدم إمكانية استصدار رخصة بناء بناية مخصصة للسكن إذا كان بعدها يقل عن خمسين مترا من كلا جانبي الطريق السريع. ثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة

1- انظر المواد من 20 إلى 23 من المرسوم التنفيذي رقم 92-371 مؤرخ في 10 أكتوبر 1992، يحدد القواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، ج. ر. ج. عدد 14، صادر في 14 أكتوبر 1992.

2- l'article L5112-1 du code de la défense française. [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

3- l'article L5112-2 du code de la défense française. <https://www.legifrance.gouv.fr>.

4-المادة 06 من مرسوم التنفيذي رقم 91-175 سالف الذكر.

تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير من الوزير المكلف بالأشغال العمومية بالنسبة للطرق الوطنية وبناء على تقرير مشترك بين هذا الوزير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للطرق الأخرى».

## 2- ارتفاع الابتعاد لارتفاع المقابر.

حدد المشرع الجزائري في المادة 2 من الأمر رقم 75-79 المتعلق بدفن الموتى حيث تخصص دفن الموتى خارج المدن و القرى على بعد يقدر من قبل السلطات البلدية بدون أن يقل عن خمسة و ثلاثون مترا.<sup>1</sup>

كما أضاف المشرع الجزائري في المادة 3 من الأمر رقم 75-79 على انه يجب بناء مساكن أو حفر أبار عن مسافة خمس وثلاثون متر من المقابر.

في نظر القانون الفرنسي تمتد حقوق الارتفاق المنصوص عليها في أحكام المادة L2223-5 من القانون العام للجماعات المحلية الفرنسي في محيط المقابر حيث لا يجب البناء على مسافة تقل عن مئة متر من المقابر.

يلاحظ أن المشرع الفرنسي لم ينص صراحة على ارتفاع المقابر في القانون لكن يفهم ضمنا أنها ارتفاعات المقابر.

غير انه حدد مسافة التي يجب احترامها حيث نص عليها المادة المذكورة أعلاه.

## الفرع الثاني

### الارتفاعات الإدارية المتعلقة بحماية الطبيعة.

تتخصر المناطق الطبيعية التي تملك الحماية القانونية بإقرار ارتفاعات عامة لغرض حماية البيئة وحماية الثروة الغابية والنباتية وذلك بفرض قيود تحد من حرية

1- تنص المادة 2 من الأمر رقم 75-79 ديسمبر 1975، يتعلق بدفن الموتى ، ج. ر. ج. 103 صادر في 26 ديسمبر 1975 على انه :«تخصص خارج هذه المدن و القرى ، على بعد يقدر من قبل السلطات البلدية بدون ان يقل عن خمسة و ثلاثين مترا ، ارض معدة خصيصا لدفن الموتى».

المستغل لهذه الأماكن (أولاً)، كما فرض ارتفاعات بالمناطق الساحلية بحيث يمنع التعمير فيها في حدود قانونية (ثانياً).

### أولاً: الارتفاق البيئي.

#### 1- فرض قيود تملك والاستغلال المنشآت المقلقة والمضرة بالصحة.

تعد المنشآت الصناعية بصفة خاصة عاملاً لا غني عنه في النمو و يعتبر من أساسية البلدان النامية ، إلا أن هذا لا يغير إن لها آثار سلبية على التوازنات البيئية و الصحية .فعلي ملاك و أصحاب المنشآت مراعاة عند استغلال المنشآت و ذلك حسب ما تقتضي به القوانين و اللوائح<sup>1</sup>، و حسب ما جاء في قرار القضائي للمحكمة العليا رقم 334050 مؤرخ في 19/07/2006 على أن "التسمم الناجم على استنشاق الزئبق يقيم مسؤولية المصنع المتسبب في تطاير الزئبق في الهواء"<sup>2</sup> يتوجب على الشخص الطبيعي أو المعنوي ، الذي يريد إقامة بناء أو منشأة أو مصانع متسببا في أخطار تنعكس على معيشة السكان أو تضر بالبيئة و الطبيعة عليه أن يخضع لمجموعة من القيود و ذلك طبقاً للقانون رقم 03-10.<sup>3</sup> تخضع المنشأة المقلقة والمضرة بالصحة إلى التفتيش المستمر من قبل الخبراء والمفتشين والمحلفين الملتزمين بالسر المهنة ، حيث بعد ذلك يحرر تقرير

1- المادة 712 ق م ج: «يجب أن تنشأ المصانع والآبار والآلات البحرية وجميع المؤسسات المضرة بالجيران على المسافات المبنية في اللوائح بالشروط التي تفرضها».

2-قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 334050 مؤرخ في 19 /07/2006 مجلة المحكمة العليا عدد 01-2007 ص 217.

3- قانون رقم 03-10 مؤرخ في جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. ج. ج. ، عدد 43 صادر في 20 جويلية 2003، معدل بقانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 مايو 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج. ر. ج. ج. عدد 31، معدل بالقانون رقم 11-02 مؤرخ 17 فبراير 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. ج. ج. عدد 13، صادر 28 فبراير 2011.



والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة بالبيئة و الموارد الطبيعية و المواقع و المعالم  
والمناطق السياحية.<sup>1</sup>

وضع المشرع الجزائري قيودا بيئية على تسير العقارات المبنية من بينها  
إنشاء المناطق الصناعية حيث تعتمد في إنشائها على عقار سياسي يهدف الى تحقيق  
التوازن الجويو يتعلق بالاحتياجات الضرورية للوحدات الصناعية ، و هذا أدى إلى  
وجود الصناعات الخطيرة داخل التجمعات السكنية إلا أن المشرع الجزائري و وضع  
قيودا لحماية البيئة من الإضرار التي قد تنتج من المصانع و التي تهدد سلامة البيئة،  
حيث هذه القيود تقع على نشاط توجب عليه الحصول علي الترخيص و من هنا  
يمكن اعتبار هذه القيود التي وضعتها الدولة من قبل الارتفاقات الإدارية لأنها تحقق  
المنفعة العامة و التي تتمثل في الحفاظ على الصحة.<sup>2</sup>

## 2- فرض القيود استغلال الثروة الغابية.

انشأ القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات<sup>3</sup> ارتفاقات إدارية  
تسمح من خلاله للإدارة بإمكانية القيام بتقيد الأملاك الموجودة بالغابات و ذلك لغرض  
إنشاء مساحة المنفعة العامة لأجل حماية الأراضي من الانجراف و البناءات من  
الإتلاف،

1- المادة 18 من قانون رقم 03-10 سالف الذكر على انه:«تخضع لأحكام هذا القانون المصانع والورشات  
والمشاغل ومقالع الحجارة والمناجم ويصفو عامة المنشآت التي يستخلصها او يملكها كل شخص طبيعي او  
معنوي، عمومي والمواقع والمعالم والمناطق السياحية او قد تتسبب في المساس براحة الجوار.»

2- سقني سميرة، مرجع سابق، ص 170

3-الإطلاع على المواد 53 و 54 من القانون رقم 84-12، مؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام  
للغابات، ج ر عدد 26، صادر في 26 يونيو 1984معدل المتمم بالقانون رقم 91-20 مؤرخ في 20ديسمبر  
1991، ج .ر.ج. ج عدد 62 صادر في 04 ديسمبر 1991.

تتولى السلطة التنفيذية إصدار نص تنظيمي تحدد فيه مساحة الأراضي المعنية وحدودها وقائمة الأشغال و الوسائل التي يجب استعمالها ، والقواعد الخاصة بالتعويض عن الحرمان من حق التمتع المتعلقة بالخواص.<sup>1</sup>

نص المشرع الجزائري على انه لا يجوز إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة من على يعد خمس مئة مترا ، كما لا يجوز إقامة فرن للجير أو الجبس أو مصنع للأجور أو القرميد أو فرن لصناعة مواد البناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدر للحرائق على بعد 1 كلم لا يجوز إقامة خيمة أو كوخ أو حظيرة داخل الأملاك الغابية و علي بعد اقل من خمس (500) مئة من دون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات.<sup>2</sup>

### ثانيا: ارتفاع الساحل.

أكد المشرع الجزائري على ضرورة حماية الساحل بموجب أحكام القانون التعمير غير انه خط الشريط الساحلي الممتد على مسافة مئة متر بحماية خاصة، فكرس مبدأ التعمير المحدود من خلال تبني قاعدة مع البناء على هذا الشريط حفاظا على الموارد الطبيعية والعوامل المؤثرة على التوازن الايكولوجي والجان السياحي غير انه استثنائي مع ذلك البناءات والنشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.<sup>3</sup>

1- رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 193.

2 - سقني سميرة، مرجع سابق، ص 171.

\*الاطلاع على مذكرة سقني سميرة من اجل الحصول على معلومات أكثر.

3-تنص المادة 45 / 2 من قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج .ر.ج. ج صدر في 18 مايو 1994، ج ر عدد 32 ، صادر في 25 مايو 1994، معدل و متمم بالقانون رقم 04-05 غشت 2004 ، ج. ر. ج. ج عدد 51 ، صادر في 15 غشت 2004 معدل بقانون رقم 17-11 مؤرخ 27 ديسمبر 2007 ، ج .ر. ج. ج عدد 76 صادر في 28 ديسمبر 2017 المتضمن لقانون المالية لسنة 2018 على انه:«يمنع كل بناء على قطعة ارض تقع على شريط من منطقة عرضه 100متر ابتداء من الشاطئ و

تضمن قانون حماية الساحل مجموعة من الارتفاقات المنفعة العامة لشغل الأراضي حيث تتمثل في منع إقامة أنشطة صناعية جديدة على الساحل بالاستثناء الأنشطة الصناعية و المرفئية ذات الأهمية الوطنية المنصوص عليها في مخطط تهيئة الإقليم تنص المادة 15 من القانون رقم 02-02: «تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل كم هو معروف في المادة 07 أعلاه. تستثني من هذا الحكم، الأنشطة الصناعية والمرفئية ذات الأهمية الوطنية التي تنص عليها أدوات تهيئة الإقليم.»<sup>1</sup>

كرس المشرع الجزائري ارتفاعات خاصة بمنع التوسيع العمراني في المناطق الساحلية ، حيث تمنع التوسع الطولي للمساحة المعمرة للتجمعات الواقعية على طول الساحل التي بلغت او تجاوزت مسافة 3 كيلومترات<sup>2</sup> و هذا الإطار تم إحصاء 39 تجمعاً سكنياً معيناً بهذا النوع من الارتفاقات ، وذلك عن طريقة عملية مسح الساحل التي شملت 92 بلدية شاطئية، كما تشمل كذلك ارتفاعات منع التوسيع في مجمعين سكانيين متجاورين في الشريط الساحلي ، إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ 5 كيلومترات على الأقل<sup>3</sup>. وهذا يهدف إلى إبقاء نوافذ ساحلية طبيعية و لذلك حدد المسح الساحلي 95 تجمعاً سكانياً شاطئياً على مستوى 81 بلدية لكبح تجاوزاتها.<sup>4</sup>

---

تقاس هذه المسافة أفقياً من نقطة أعلى المياه. غير انه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الحوار المباشر .»

1- القانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فبراير 2002 المتعلق بحماية الساحل و تميمه ، ج. ر. ج. العدد 10 ، صادر في 12 فيبرير 2002.

2- المادة 12 من قانون رقم 02-02 سالف الذكر.

3- انظر المادة 12 الفقرة الثالثة من قانون رقم 02-02 سالف الذكر.

4- العيفاوي كريمة ، الاعتبار البيئية في وثائق التعمير المحلية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في

العلوم ، تخصص قانون كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2020، ص 177

ص178

---

لذلك توجب الحفاظ على التوسيع العمراني بالساحل علي المساحات و أن  
يبرز قيمة المواقع و المنظر المميز للتراث الوطني الطبيعي و الثقافي و التاريخي  
للساحل و البيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية و التي يجب أن يتم هذا طبقا لأحكام  
شغل الأراضي<sup>1</sup>.

---

1- المادة 4 فقرة أولى من قانون 90-29 سالف الذكر.  
- للحصول على معلومات أكثر يمكن الاطلاع علي مذكرة العيفاوي كريمة مرجع سابق -

## خاتمة:

توصلنا في الختام إلا أن نؤكد أن موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يعد من أهم مواضيع القانون الإداري، وبالتالي فهو يشكل ضمانا للمنزوع ملكيتهم وحقوقهم، إذ حاول المؤسس الدستوري الجزائري تجسيد المبادئ التي كرستها المواثيق الدولية، وأعطى ضمانات قانونية دائمة لحماية الملكية الخاصة من تعسف الإدارة في استعمال هذا الامتياز كما أعطى للقاضي الإداري صلاحيات واسعة لضمان احترام الإدارة نازعة الملكية للإجراءات المنصوص عليها قانونا سواء في الحالات العادية أو الحالات الخاصة.

كما أن الحق في التعويض منصوص عليه في الدستور والذي يشترط فيه العدل والإنصاف وإن كان هذا الأمر يعد بمثابة خطوة هامة من أجل توفير ضمانات قانونية وقضائية للمتضررين من نزع الملكية.

وهكذا نجد الدولة تتدخل لوضع أسس وقواعد قانونية ملزمة للأفراد والإدارة على حد سواء، وعهدت إلى السلطات الإدارية بمهمة التنفيذ والمراقبة والإشراف والتنظيم وتتبع كل ما له ارتباط بهذا القطاع عن طريق وسائل الضبط العقاري الذي يعد من امتيازات السلطة العامة، كما تولت الدولة سن عدة نصوص قمعية تهدف إلى معاقبة كل من سولت له نفسه مخالفة القوانين المتعلقة بميدان العقار المبني أو غير المبني، وتبين دور كل من الإدارة والقضاء في التصدي لهذه المخالفة.

أما بخصوص إجراءات التقاضي والطعن في قرارات نزع الملكية والفصل فيها، نلاحظ أن المشرع الجزائري جمع بين النصوص المتعلقة بقانون نزع الملكية من جهة، والأحكام العامة المنظمة بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية من جهة أخرى.

وهكذا نجد الدولة تتدخل لوضع أسس وقواعد قانونية ملزمة للأفراد والإدارة على حد سواء، وعهدت إلى السلطات الإدارية بمهمة التنفيذ والمراقبة والإشراف والتنظيم وتتبع كل ما

له ارتباط بهذا القطاع عن طريق وسائل الضبط العقاري الذي يعد من امتيازات السلطة العامة، كما تولت الدولة سن عدة نصوص زجرية تهدف إلى معاقبة كل من سولت له نفسه مخالفة القوانين المتعلقة بميدان العقار المبني أو غير المبني، وتبين دور كل من الإدارة والقضاء في التصدي لهذه المخالفة. فهي تعتبر بمثابة تكاليف أو التزامات تقابل الحقوق أو السلطات الممنوحة للمالك، و هكذا تأتي قيود الملكية العقارية الخاصة في إطار الموازنة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، على أن لا يقف حق الملكية بأي شكل من الأشكال في سبيل تحقيق المنفعة العامة.

إن هذه الدراسة مكنتنا من استخلاص النتائج التالية:

- يعتبر موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من أهم العمليات التي تؤدي إلى تحقيق المصلحة العامة، ويعد القرار المتعمق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية قرارا إداريا ويجب أن تتوفر فيه كل عناصر القرار الإداري وأركانه.

- وجود تشريع خاص بنزع الملكية، هذا الأمر يعد بمثابة ضمانا تشريعيا للمعنيين بنزع الملكية وخاصة المتضررين.

- الإدارة ملزمة بإتباع كافة الإجراءات ولا تملك أي سلطة في اختيار ما تتبعه من إجراءات، لذلك يمكن لمقاضي إثارة تخلف أي إجراء من تلقاء نفسه.

وفي الأخير لا تعدو أن يكون هذا العمل اجتهاد من أجل تقصي بعض الثغرات والإشكاليات كما سبق الإشارة إليها غير أن الموضوع يبقى واسع ومجال المبحث والدراسة.

:

:

- :

-I :

- 1-الطماوي سليمان، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر، مصر، 1978.
- 2-السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي ، لبنان، 1968.
- 3-بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة، الجزائر، 1999.
- 4-بوضياف عمار، القرار الإداري، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 5-بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني، دار هومة للنشر، د س ن.
- 6-بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت علي العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 7-بسيوني عبد الغني عبد الله ، القانون الإداري امتياز السلطة الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية ،مصر، 1937.
- 8-براهيمي سيهام ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية ، دار الهدى، الجزائر، د س ن.
- 9-حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.

10-مقلاتي مني، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، د ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، د س ن.

11-سعد سعيد عبد السلام، نزع الملكية العامة للمنفعة العامة، دار النهضة العربية، مصر، 2004.

12-فؤدي عبد الحكيم، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي، مصر، 1992.

13-رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، مصر، 2012.

## -II

:

:

1-العيفاوي كريمة، الاعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2020.

2-حمداني جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية العامة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 19مارس 1962، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس 2018.

3-سقني سميرة، حق الارتفاق في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2022.

4-رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015.

:

-

1-السبتي عبد القادر، الارتفاقات الادارية في مجال البريد والاتصالات الالكترونية وفقا للقانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2018.

2-بونوار حيات/شبلي كاتية، التحقيق الاداري في عملية نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019.

3-بوبكر حورية/ولد بشير باية، إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص القانون العام الداخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012.

4-بوكردون فريدة /حازولي عبد الكريم، الارتفاقات الادارية في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2019.

5-بوخميس سهلية، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء المؤقت في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص مؤسسات إدارية ودستورية، كلية الحقوق، جامعة قالمة، 2006.

6-بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار، الإطار المفاهيمي، جامعة تبسة، الجزائر.

7-بن شرطيوة سناء، كسب الملكية عن طريق الشفعة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2009 .

8-جدي الياس، ارتفاعات الكهرباء والغاز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2021.

9-داودي سعيدة، الشفعة الإدارية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي 2021.

10-حلاسي مروان /خلوفي عبد المجيد، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2017.

11-رملي سمية /حفار سامي، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2015.

12-خالدي احمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة لخضر، الوادي، 2020.

## : -III

1- **بن طيبة صونية**، « ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار دراسة الإطار المفاهيمي من التقنين الجزائري والتقنين المغربي » مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، جامعة العربي التبسي، تبسة، المجلد9، العدد1 لسنة 2016، ص147.

2- **طفبان يمحترية**، « نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري » مجلة التشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد4 لسنة2017 ص من 277 إلى 288

3- **سبتي عبد القادر**، "الارتفاقات الإدارية في مجال البريد والاتصالات الالكترونية وفقا للقانون الجزائري"، حوليات جامعة الجزائر1، جامعة المدية، الجزائر، المجلد 35، العدد3 لسنة 2022، ص 249 إلى 309

4- **سقتي سميرة /حمليل نورة** «إشكالية التعويض في الارتفاقات الإدارية» مجلة القانون والمجتمع، جامعة احمد دراية، أدرار، جامعة احمد دراية مخبر القانون والمجتمع، الجزائر، المجلد 09، العدد11 لسنة2021 ص21 إلى 24.

:

#### -IV :

- :

**1-** الدستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996، الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار تعديل الدستور المصادق عليه في استيفاء 28 نوفمبر 1996، ج، ر، ج، ج عدد 76، الصادر بتاريخ 8 ديسمبر 1996، المعدل و المتمم ب: قانون رقم 02-03، مؤرخ في 10 أبريل 2002، يتضمن تعديل الدستور، ج.ر.ج.ج عدد 25، صادر في 14 أبريل 2002. قانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، يتضمن تعديل الدستور، ج.ر.ج.ج عدد 14، صادر في 16 نوفمبر 2008. قانون رقم 16-01، مؤرخ في 6 مارس 2016، يتضمن تعديل الدستور، ج.ر.ج.ج عدد 14، صادر في 07 مارس 2016، معدل بالتعديل الدستوري المصادق عليه في استيفاء 01 نوفمبر 2020، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، ج.ر.ج.ج عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

- :

- 1-أمر رقم 66-156** مؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج، ر، ج، ج عدد 49، صادر بتاريخ 11 يونيو 1966 معدل و متمم .
- 2-أمر رقم 75-58** مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج، ر، ج، ج عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.
- 3-أمر رقم 75-74** مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد الأراضي العام و التأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975 ، معدل بالقانون رقم 79-07 مؤرخ في 31 ديسمبر 1979 ، ج. ر.ج.ج 53 ، صادر في 31 ديسمبر 1979

يتضمن قانون المالية لسنة 1980، معدل بالقانون رقم 14-10، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 ، ج ر،ج،ج ، عدد 78 صادر في 31 ديسمبر 2014 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 معدل بالقانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر، ج ر،ج،ج عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 معدل بالقانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، ج ر،ج،ج ، عدد 79 ، صادر في 30 ديسمبر 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019 معدل بالقانون رقم 20-07 مؤرخ في 04 يونيو 2020 ، ج ر،ج،ج عدد 33 ، صادر في 04 يونيو 2020 يتضمن قانون المالية لسنة 2020 .

**4-أمر رقم 75-79** مؤرخ في 15 ديسمبر 1975، يتعلق بدفن الموتى، ج ر عدد 103، صادر في 26 ديسمبر 1975.

**5-قانون رقم 84-12** مؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج ر،ج،ج عدد 26، صادر في 26 يونيو 1984، معدل و متمم بالقانون رقم 91-20 مؤرخ في 2 ديسمبر 1991، ج ر،ج،ج عدد 62، صادر في 04 ديسمبر 1991.

**6-قانون رقم 90-25** مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر،ج،ج عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل و متمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

**7-قانون 90-29** مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن التهيئة و التعمير، ج ر،ج،ج عدد 52، صادر 2 ديسمبر 1990، معدل بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 ، مؤرخ في 18 مايو 1994، ج ر،ج،ج عدد 32، صادر في 25 مايو 1994، معدل و متمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، ج ر،ج،ج عدد 51، صادر في 15 غشت

2004 ، معدل بالقانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، ج ر، ج، ج عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2018.

**8-القانون رقم 90-30** مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، ج، ج عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل و متمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج ر، ج، ج عدد 44 ،صادر في 3 غشت 2008.

**9-قانون رقم 90-35** مؤرخ في 25 ديسمبر 1990، يتعلق بالأمن و السلامة و الاستعمال و الحفاظ في استغلال النقل بسكك الحديدية، ج ر، ج، ج عدد 56، صادر في 26 ديسمبر 1990.

**10-قانون 91-11** مؤرخ في 27 ابريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة، بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، ج، ج عدد 21، صادر 8 مايو 1991.

**11-قانون رقم 03-10** مؤرخ في 19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 43، صادر في 20 يوليو، معدل بالقانون رقم 07-06 مؤرخ في مايو 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها، ج ر، ج، ج عدد 31 ، صادر في 13 مايو 2007، معدل بالقانون رقم 11-02، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، ج ر، ج، ج عدد 13، صادر في 28 فبراير 2011.

**12-القانون رقم 02-01** مؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر، ج، ج عدد 10، صادر في 12 فبراير 2002.

**13-قانون رقم 02-02** مؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بحماية الساحل و تثمينه، ج ر، ج، ج عدد 10، صادر في 12 فبراير 2002.

14-قانون رقم 05-12، مؤرخ في 4 غشت 2005، يتعلق بالمياه، ج ر، ج، ج عدد 60، صادر في 04 سبتمبر 2005، معدل و متمم بالقانون رقم 08-03، مؤرخ في 23 يناير 2008، ج ر، ج، ج عدد 4، صادر في 27 يناير 2008 ن معدل و متمم بالأمر رقم 02-09، مؤرخ في 22 يوليو 2009، ج ر، ج، ج عدد 44، صادر في 26 يوليو 2009، معدل بالقانون رقم 20-16 مؤرخ في 31 ديسمبر 2020، ج ر، ج، ج عدد 83، صادر 31 ديسمبر 2020 يتضمن قانون المالية 2021.

15- أمر رقم 14-05، مؤرخ في 24 فبراير 2014، يتضمن قانون المناجم، ج ر، ج، ج عدد 18، صادر في 30 مارس 2014.

16- قانون رقم 18-04، مؤرخ في 10 مايو 2018، تحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد و الاتصالات الالكترونية، ج ر، ج، ج عدد 27، صادر في 13 مارس 2018.

:

1-مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، ج، ج عدد 30، صادر في 13 ابريل 1976، معدل و متمم بالمرسوم 80-210، مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج ر، ج، ج عدد 38، صادر 16 سبتمبر 1980، معدل و متمم بالمرسوم رقم 93-123، مؤرخ في 19 مايو 1993 ج ر، ج، ج عدد 34، صادر في 23 مايو 1993.

2-مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 مايو 1911، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، ج ر، ج، ج عدد 26، صادر في 01 يونيو 1991.

3-مرسوم تنفيذي رقم 92-371 مؤرخ في 10 أكتوبر 1992، يحدد القواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، ج ر، ج، ج عدد 74، صادر في 14 أكتوبر 1992.

4-مرسوم التنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 جويلية 1993، يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في افريل سنة 1991، يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج ر، ج، ج عدد 51، صادر 1 أوت 1993.

5-مرسوم تنفيذي رقم 02-366 مؤرخ في 05 نوفمبر 2002، يحدد الارتفاقات المتعلقة بتركيب تجهيزات المواصلة السلكية واللاسلكية و/او استغلالها، ج ر، ج، ج عدد 77، صادر في 10 نوفمبر 2002.

6-قرار وزاري، مؤرخ في 20 نوفمبر 1991، يتعلق بملحقات السكك الحديدية و ارتفاعاتها، ج ر، ج، ج عدد 32، صادر في 29 افريل 1992، معدل و متمم بقرار وزاري، مؤرخ في 31 ديسمبر 2016 ج ر، ج، ج عدد 22، صادر في 9 افريل 2017 .

7- تعليمة وزارية مشتركة رقم 07، مؤرخة في 15 جويلية 2002.

:

-قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا، رقم 334050، مؤرخ في 19 جويلية 2006، مجلة المحكمة العليا عدد 01، 2007.

:

:

-

---

## **I-ARTICLES :**

**1-BOYSSOU Fernand et GALAN Pierre**, « LA non indemnisation des servitudes d'urbanisme », Revue droit et ville , T48 , 1999 ,PP.113-133.

**2-DAGOT Michel**, «Servitudes et publicité foncière», Revue droit et et ville, T30, 1990, pp,61-89.

## **II-Textes juridiques français :**

1- Code civil français .<https://www.legifrance.gouv.fr>

2- Code de la défense française <https://www.legifrance.gouv.fr>

:	
1	مقدمة:
4	:
5	المبحث الأول: نزع الملكية للمنفعة العامة.
5	المطلب الأول: ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة.
6	الفرع الأول: مفهوم نزع الملكية.
6	أولاً: التعريف الفقهي.
6	ثانياً: موقف المشرع الجزائري من عملية نزع الملكية .
8	الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
9	أولاً: نزع الملكية طريقة استثنائية.
9	ثانياً: نزع الملكية طريقة جبرية.
10	ثالثاً: نزع الملكية غايتها تحقيق المنفعة العامة.
11	رابعاً: إلزامية التعويض العادل والمسبق.
12	الفرع الثالث: نطاق نزع الملكية.
12	أولاً: أطراف نزع الملكية.
14	ثانياً: محل نزع الملكية.
16	المطلب الثاني: إجراءات نزع الملكية.
17	الفرع الأول: إجراءات التصريح بالمنفعة العامة.
17	أولاً: الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد
18	ثانياً: التحقيق المسبق.

19	ثالثا: قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
20	الفرع الثاني: إجراءات الحصر والتنازل ونقل الملكية.
20	أولا: التحقيق الجزئي.
22	ثانيا: قرار قابلية التنازل.
23	ثالثا: قرار نزع الملكية.
24	الفرع الثالث: الدفع التعويضي.
26	المبحث الثاني: الاستيلاء والشفعة.
26	المطلب الأول: مفهوم الاستيلاء.
26	الفرع الأول: تعريف الاستيلاء المؤقت.
27	الفرع الثاني: خصائص الاستيلاء المؤقت.
31	الفرع الثالث: الشروط الخاصة بالاستيلاء المؤقت.
31	أولا: الحيابة.
31	ثانيا: وجود ظروف استثنائية واستعجاليه.
32	ثالثا: عدم وجود طريق آخر.
32	الفرع الرابع: الغاية من الاستيلاء المؤقت.
33	أولا: حالة الضرورة.
33	ثانيا: حالة لزوم العقار لخدمة مشروع ذي منفعة عامة.
33	المطلب الثاني: الشفعة الإدارية.
34	الفرع الأول: التعريف التشريعي للشفعة.
35	الفرع الثاني: الإطار القانوني لحق الشفعة الإدارية.
36	الفرع الثالث: الفرق بين الشفعة الإدارية والشفعة المدنية.
36	أولا: من حيث المستفيد في الشفعة.

37	ثانيا: من حيث الإجراءات.
37	ثالثا: من حيث الهدف.
38	الفرع الرابع : كيفية ممارسة حق الشفعة الإدارية.
38	أولا: مرتبة الدولة والجماعات المحلية في الأخذ بالشفعة.
39	ثانيا: الإجراءات المتبعة لممارسة حق الشفعة.
41	:
42	المبحث الأول: مفهوم الارتفاقات العامة .
42	المطلب الأول: المقصود بالارتفاقات العامة.
42	الفرع الأول: تعريف الارتفاقات العامة .
43	أولا: التعريف الفقهي.
44	ثانيا: التعريف القانوني.
47	الفرع الثاني: تمييز الارتفاقات العامة عن بعض الأنظمة المشابهة لها.
47	أولا: التمييز بين الارتفاقات العامة ونزع الملكية.
48	ثانيا: التمييز بين الارتفاقات العامة والاستيلاء المؤقت.
49	ثالثا: التمييز بين الارتفاقات العامة والمصادرة.
50	رابعا: التمييز بين الارتفاقات العامة والتأميم.
51	خامسا: التمييز بين الارتفاقات العامة والارتفاقات الخاصة.
54	الفرع الثالث: خصائص الارتفاقات العامة (الإدارية)
54	أولا: الارتفاقات الإدارية ترد على الملكية العقارية الخاصة.
55	ثانيا: الارتفاقات الإدارية ترد على الملكية العقارية العامة.

56	المطلب الثاني: معايير تمييز الارتفاقات العامة عن الارتفاقات الخاصة.
56	الفرع الأول: التمييز وفق معيار التنظيم.
57	الفرع الثاني: التمييز وفق معيار الهدف.
57	الفرع الثالث: التمييز وفق معيار المنفعة العامة.
58	الفرع الرابع: التمييز وفق معيار مدى خضوع الارتفاق للشهر العقاري.
60	المبحث الثاني: أنواع الارتفاقات العامة (الإدارية).
60	المطلب الأول: الارتفاقات الإدارية في مجل موارد التجهيزات.
61	الفرع الأول: الارتفاقات الإدارية المتعلقة بالموارد.
61	أولا ارتفاقات الكهرباء والغاز.
62	ثانيا: ارتفاقات المياه.
62	ثالثا: ارتفاقات المناجم.
63	الفرع الثاني: الارتفاقات المتعلقة باستعمال بعض التجهيزات.
63	أولا: ارتفاقات السكك الحديدية.
65	ثانيا: ارتفاقات البريد، الاتصالات الإلكترونية واللاسلكية الكهربائية.
67	المطلب الثاني: الارتفاقات الإدارية المتصلة بنشاط التعمير.
68	الفرع الأول: الارتفاقات الإدارية من اجل التوسيع العمراني .
68	أولا: ارتفاق كثافة البناء .
69	ثانيا: ارتفاق عدم البناء.
70	ثالثا: ارتفاق الابتعاد.
72	الفرع الثاني: الارتفاقات الإدارية المتعلقة بحماية الطبيعة.
72	أولا: الارتفاق البيئي.
75	ثانيا: ارتفاق الساحل.

:

78	خاتمة:
80	قائمة المراجع:
91	الفهرس:

## ملخص:

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تصرف قانوني له تأثير مباشر على أملاك الأفراد، لذلك ألزم المشرع الجزائري بإتباع إجراءات منصوص عليها في قانون نزع الملكية، وتشكل هذه الأخيرة مقارنة مع الاختصاصات الأخرى للسلطة العامة أكثر ضمانا لمن نزعت منهم ملكيتهم.

و كما يعد أيضا إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراء استثنائيا من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل وبالتالي يجوز لصاحب الشأن أن يطعن في القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة بخصوص مشروع معين تستهدف الإدارة به مجرد الربح المادي أو الاستغلال.

يعد تجاوز خروج الإدارة عن الحالات و الإجراءات المحددة في القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 والذي يحدد كليات تطبيق القانون السالف الذكر أثناء عملية نزع الملكية و يترتب عليه رقابة قضائية على كل الإجراءات التي قامت بها الإدارة، فالمنزوع ملكيته وكل من له صفة ومصلحة يجوز له الطعن أمام القضاء سواء بدعوى الإلغاء أو بالتعويض، ويكون ذلك عن طريق إجراءات التقاضي المنظمة بموجب نصوص عامة.

**الكلمات المفتاحية:** نزع الملكية، الملكية العقارية، المالك، المنفعة العامة، المصلحة الخاصة، القيود، حق الارتفاق، الارتفاقات الإدارية .

L'expropriation pour le bien public est un acte juridique qui a un impact direct sur les biens des particuliers, de sorte que le législateur algérien est tenu de suivre les procédures prévues par la loi sur l'expropriation, dont celle-ci, par rapport aux autres compétences de l'autorité publique, est plus sûre pour les expropriés.

La procédure d'expropriation dans l'intérêt public est également une mesure exceptionnelle qui priverait une personne de ses biens immobiliers pour les affecter au bien public en échange d'une indemnisation équitable. En conséquence, l'intéressé peut faire appel de la décision du Rapport sur l'utilité publique pour un projet particulier visant le seul profit matériel ou l'exploitation de l'administration.

Au-delà de la dérogation de l'administration aux cas et procédures spécifiés dans la loi n° 91-11 établissant les règles relatives à l'expropriation dans l'intérêt public et la loi n° 93-186 du Décret exécutif, qui définit les modalités d'application de la loi susmentionnée pendant le processus d'expropriation et implique un contrôle judiciaire sur toutes les mesures prises par l'administration, Une personne privée de ses biens et toute personne ayant une capacité et un intérêt peuvent faire appel devant les tribunaux, que ce soit pour des motifs d'annulation ou d'indemnisation, par la procédure contentieuse régie par une disposition