

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام

تخصص : القانون العام الداخلي

من إعداد الطالبتين :

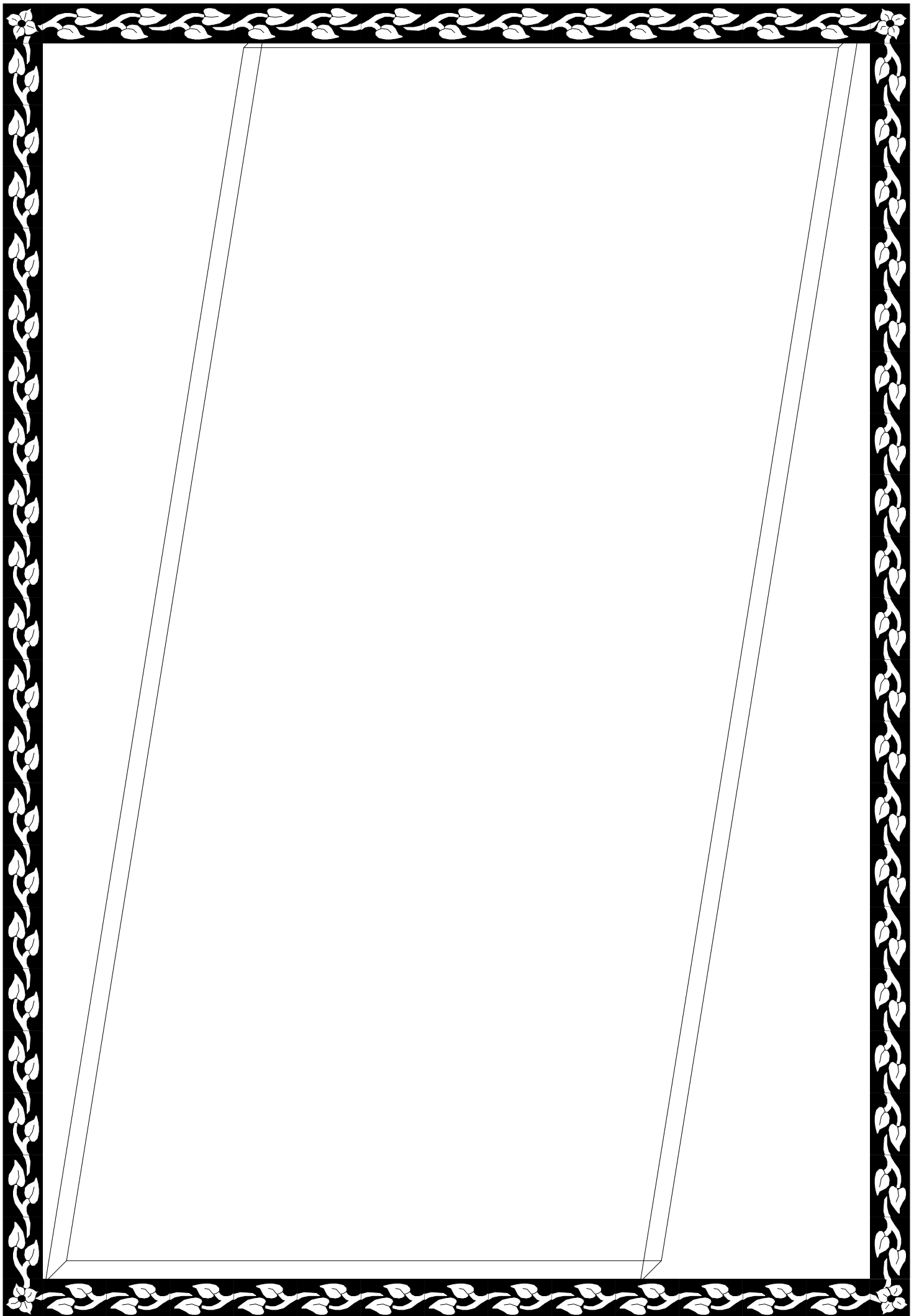
- بوبكر حورية
- ولدبشير باية

تحت إشراف الأستاذة :
أمزيان شابحة

لجنة المناقشة :

- أ/قلي أحمد، أستاذ مساعد (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا
- أ/ أمزيان شابحة، أستاذة مساعدة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفة و مقررة
- أ/مومو نادية، أستاذة مساعدة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2012/ 10 /23



قال العماد الأصفهاني

”لا يكتب إنسان كتابا في يومه إلا قال في غده لو غيرت هذا لكان أحسن، ولو زيد كذا لكان يستحسن و لو ترك هذا لكان أفضل، و هذا من أعظم العبر و هو دليل على استيلاء النقص على جملة البشر“.

شكر و تقدير

نتقدم بأسمى عبارات الشكر و التقدير إلى أستاذتنا المشرفة "أمزيان شابحة" ، التي ساندتنا و دعمت عملنا منذ بدايته، و لم تبخل بعلمها ونصائحها القيمة، و تعاملت معنا بكثير من التواضع.

كما نتقدم بفائق الشكر و العرفان إلى لجنة المناقشة المحترمة و إلى كل يد امتدت لمساعدتنا في انجاز هذا البحث سواءً من قريب أو من بعيد.

الطالبتان: بوبكر حورية
ولديشير

باية

قائمة لأهم المختصرات:

1. المختصرات باللغة العربية:

• الج الر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

• ص : الصفحة

• ق.إ.م.إ : قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

• د.س.ن: دون ذكر سنة المناقشة

2. المختصرات باللغة الفرنسية:

• OP.CIT : Ouvrage Précédemment Cité

• P : Page

• P .U.F : Presses Universitaires de France

يعد حق الملكية من الحقوق المقدسة التي كرستها معظم المواثيق والإعلانات الدولية و التشريعات الوطنية، لكن تحت وطأة الحاجات الاجتماعية المتزايدة ظهرت وظائف جديدة إلى جانب وظائفها التقليدية، تتعلق بالمصلحة العامة كشق الطرقات تشييد المستشفيات و المدارس... الخ. و من أجل التكفل بهذه الوظائف الجديدة، ظهرت فكرة المنفعة العمومية كاستثناء يمنح حق التملك للدولة، فلجأت هذه الأخيرة إلى المساس بهذا الحق المقدس عن طريق فرض قيود قانونية على الملكية الخاصة وصلت إلى حد نزعها لصالح المنفعة العامة.

تعتبر الجزائر من بين الدول التي سائرت هذا التطور حيث كرست حق الملكية الخاصة من جهة، و حق الإدارة في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة من جهة أخرى في مختلف دساتيرها¹.

نظم المشرع الجزائري عملية نزع الملكية للمنفعة العامة و مختلف الإجراءات المتيحة لها بمقتضى الأمر رقم 248/76 الذي ألغي بمقتضى القانون رقم 11/91³ و المرسوم التنفيذي له⁴. و عرف في المادة الثانية من القانون رقم 11/91 عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بأنها طريقة استثنائية لاكتساب حقوق عقارية لا يلجأ

1 - تنص المادة 16 من دستور 19 نوفمبر 1976، المنشور بموجب الأمر رقم 97/76، المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الج الر العدد94، الصادرة في 24 نوفمبر 1976 على ما يلي: "الملكية الفردية ذات الاستعمال الشخصي و العائلي مضمونة"، وتنص المادة 17 منه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل و منصف".

- تنص المادة 49 من دستور 23 فيفري 1989، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي 18/89، المؤرخ في 28 فيفري 1989، يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، الج الر العدد 09، لسنة 1989 على أن: "حق الملكية مضمون"، و تنص المادة 20 منه على الاستثناء نفسه المذكور أعلاه.

- تنص المادة 1/52 من دستور 28 نوفمبر 1996، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي 438/96، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، الج الر العدد 76، الصادرة في سنة 1996، المعدل و المتمم على: "الملكية الخاصة مضمونة"، وتنص المادة 20 منه على: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون. و يترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف".

1 - الأمر رقم 48/76، المؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الج الر العدد 44، الصادرة في 01 يونيو 1976، ملغى.

3 - القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 افريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الج الر العدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991، معدل و متمم بموجب القانون رقم 21/04، المؤرخ في 29 سبتمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الج الر العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2005.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27 جوان 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الج الر العدد 51، الصادرة في 01 أوت 1993.

إليها إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية. و عليه يتعين على الإدارة الراغبة في اقتناء أملاك خاصة، و قبل اللجوء إلى إجراء نزع الملكية الجبري أن تتصل بالمالكين و أصحاب الحقوق العينية و تحاول الحصول منهم على الأملاك و الحقوق بالطرق الودية المتمثلة أساسا في العقد أو الشراء و التبادل بأملك أخرى. ففي حالة قبول الملاك اقتراح الإدارة يحرر محضر قبول و تقدم إليها العقود الخاصة بالأملاك و الحقوق العقارية ويتم التنازل الرضائي مباشرة.

أما في حالة رفض الملاك اقتراح الهيئة الإدارية يحرر محضر عدم الصلح يتضمن إثبات سعي المستفيد للحصول على الأملاك بكل الطرق الودية دون جدوى و يبين طبيعة الصعوبات التي واجهته و النتائج السلبية التي تمخضت عن محاولة الاقتناء بالتراضي¹.

تكوّن الإدارة على أساس محضر عدم الصلح ملفا يتضمن تقريرا يسوغ ضرورة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية و تصريحا يوضح الهدف من العملية المتمثل وجوبا في تحقيق المنفعة العامة. هكذا تشرع الإدارة في مباشرة إجراءات نزع الملكية حسب التسلسل الذي فرضه على المشرع.

يعتبر هذا الأسلوب الجبري لاكتساب الأموال الخاصة تصرفا قانونيا معترفا به لكن له تأثير سلبي على حق الملكية، لذلك أوجب المشرع على الإدارة حين اللجوء إليه إتباع سلسلة من الإجراءات الطويلة و المعقدة حددها بوضوح في القوانين و التنظيمات الخاصة بنزع الملكية، و فرض عليها كذلك منح منزوعي الملكية تعويضا مسبقا، عادلا و منصفا يكون إما نقديا أو عينيا مع منحهم إمكانية الإدلاء برفضهم للتعويض المحدد من الإدارة و اقتراح التعويض الذي يرونه مناسبا².

و إذا كانت إجراءات نزع الملكية في ظل الأمر رقم 48/76، لا تحضى بالعناية الكاملة و الرقابة القضائية الصارمة كون أسلوب نزع الملكية لازم مرحلة البناء و التشييد من خلال تنفيذ مشاريع اقتصادية، اجتماعية و ثقافية هامة، فإنها في ظل قانون رقم 11/91 تمنح حماية أكبر للأفراد و ممتلكاتهم من خلال تقييد سلطة الإدارة في جميع

1- تجدر الإشارة إلى أن هذا الشرط الجوهرى من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه بعد التأكد من استيفاء الإدارة له. راجع في هذا الصدد بوشريط محمد، عمرون آكلي، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة التخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، الجزائر، 2006-2009، ص ص 14-15.

2- راجع أحكام المادتين 32 و 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

مراحل النزاع، هذا فضلا عن الرقابة القضائية التي تتخللها عن طريق منح الملاك إمكانية الطعن القضائي في المراحل الحاسمة.

تتميز إجراءات نزاع الملكية من حيث المبدأ بالشفافية حيث تستدعي إشراك الجمهور الواسع في ذلك قصد التأكد من أن هذه العملية تتوفر على طابع المنفعة العمومية، و أن الإدارة لا يمكنها الوصول إلى تحقيق هذا الهدف إلا عن طريق نزاع الملكية، و بعد ثبوت المنفعة العمومية وجب عليها القيام بحصر الأملاك و الحقوق العينية و هوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية حصرا دقيقا من أجل تقييمها وتحديد التعويض العادل والمنصف مسبقا، و في مرحلة أخيرة تعمل الإدارة على نقل الملكية من ذمة صاحبها إلى المستفيد إذا ما توفرت الشروط المنصوص عليها في القانون¹.

يعتبر موضوع إجراءات نزاع الملكية الخاصة بالمنفعة العمومية من المواضيع الهامة في القانون الإداري، ويرجع ذلك إلى اعتبارات كثيرة نذكر منها ما يلي:

* أهمية موضوع نزاع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة في حد ذاته، كونه يصطدم بقاعدة هامة كرستها الدساتير الوطنية والتشريعات الدولية ألا وهي "حق الملكية مضمون"، و عليه تترتب ضرورة التوفيق بين مبدئين متناقضين:

1. المصلحة العامة تغلب على المصالح الأخرى.

2. لا يجوز التضحية بالمصلحة الخاصة و لو في سبيل المصلحة العامة إلا في حدود ضيقة.

* أهمية موضوع إجراءات نزاع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة:

- إن تعدد إجراءات و شروط نزاع الملكية يتطلب منا أن نتعرض إليها بصفة مفصلة من أجل توضيحها للعديد من الأشخاص الذين قد يكونون في المستقبل ضحية في عملية النزاع و أعمال الإدارة الخارقة للقانون قصد مراقبة الإدارة في هذا المجال و لو من بعيد.

- إبراز سلطة القاضي الإداري في التدخل من أجل مراقبة مدى صحة الإجراءات المتبعة من قبل الإدارة في مجال نزاع الملكية و مدى فعاليتها.

1 - نقلا عن وناس عقيلة، النظام القانوني لنزاع الملكية بالمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2006، ص32.

- توضيح العديد من النقاط التي تعتبر غامضة لدى العديد من الأفراد قصد إزالة تخوفهم من اللجوء إلى القضاء لإبطال القرارات الصادرة في مجال نزع الملكية.

من الأسباب الرئيسية التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع بالذات، تعلقنا بالقانون الإداري أساساً، و بما أن موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من صنع نظرية القانون الإداري مازال يشكل لحد اليوم إحدى اهتمامات هذا الفرع نظراً لارتباطه بالمصلحة الخاصة و المصلحة العامة على السواء، لذلك يجب تسليط الضوء على كامل إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية.

نحاول من خلال دراستنا لهذا الموضوع الإلمام بمختلف هذه الإجراءات التي يجب على الإدارة إتباعها قبل نقل الملكية من ذمة صاحبها إلى المستفيد، و إبراز الضمانات التي توفرها هذه الإجراءات من خلال تقييد السلطات الممنوحة للإدارة في هذا المجال.

من أجل ذلك عمدنا إلى إبراز الإجراءات الأولية الرامية إلى إثبات المنفعة العمومية باعتبار أن هذه الأخيرة هي المبرر الأساسي للجوء إلى هذا الإجراء الجبري و التي يجب على الإدارة إتباعها سواء تعلق الأمر بمرحلة التحقق من مدى فاعلية المنفعة العمومية أو بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية(الفصل الأول) ثم تعرضنا إلى إجراءات نقل الملكية والتي تتجلى في الإقرار بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها، و إصدار القرار الخاص بنقل الملكية والتي تعتبر المرحلة الحاسمة و النهائية التي تضي إلى إخلاء الأمكنة من قبل أصحابها(الفصل الثاني).

للقيام بهذه الدراسة، اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي من خلال إجراء دراسة تحليلية للقانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و المرسوم التنفيذي رقم 186/93¹، مع الرجوع عند اللزوم إلى الأمر 48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما اعتمدنا على الطريقة النقدية في بعض النقاط.

الفصل الأول

إجراءات إثبات المنفعة العامة

يعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إجراء استثنائي لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، لا تلجأ إليه الإدارة إلا بعد استنفاد كل الطرق الودية المقررة قانوناً.

تقوم الهيئة المستفيدة بتقديم ملف للجهة المختصة، و على أساسه يتم فتح التحقيق الإداري المسبق بعد تعيين لجنة تحقيق، تتكفل بإثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية في المشروع المزمع إنجازه، و ينتهي هذا الإجراء بتقرير تستعرض فيه هذه اللجنة استنتاجاتها حول طابع المنفعة العمومية للعملية المراد إنجازها (المبحث الأول)، و بناءً على هذا التقرير تقوم الإدارة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية و الذي تفصح من خلاله عن تقديرها بوجود المنفعة العمومية في المشروع المراد إنجازه و فاعليتها(المبحث الثاني).

المبحث الأول

التحقق من مدى فاعلية المنفعة العمومية

من مقدمات إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية، تكوين ملف نزع الملكية من قبل المستفيد وتقديمه إلى الجهة الإدارية المختصة(المطلب الأول)، ثم تليها إجراءات التحقيق المسبق حول مدى فاعلية المنفعة العمومية في المشروع المراد إنجازه و التي تتولى القيام بها لجنة التحقيق، تعد على أساسه تقريراً تبين فيه مدى توفر المنفعة العمومية في المشروع المراد إنجازه و فاعليتها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تكوين ملف نزع الملكية من قبل المستفيد

تتطلب عملية نزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة اتخاذ إجراءات طويلة ومعقدة تبدأ بتكوين ملف نزع الملكية من قبل المستفيد، و عليه يجب تحديد المستفيد من عملية النزع (الفرع الأول) قبل التطرق للعناصر التي يجب أن يتضمنها هذا الملف لقبول طلب فتح التحقيق (الفرع الأول). بعد استكمال الملف لكامل مكوناته يرسل إلى السلطة المختصة لدراسته(الفرع الثاني).

الفرع الأول

تحديد المستفيد من نزع الملكية

لم يحدد المشرع في القانون رقم 11/91 بنص صريح السلطات التي لها حق نزع الملكية و لا الهيئات المستفيدة من هذه العملية، كما اكتفى في المرسوم التنفيذي رقم 186/93 بتحديد محتويات ملف الاستفادة من نزع الملكية بموجب المادة الثانية و اغفل عن تحديد الهيئات المستفيدة على غرار القانون رقم 11/91. و بالتالي نتساءل عن الجهة التي لها الحق في نزع الملكية، هل هي دائما نفسها الجهة المستفيدة من العملية؟ أم تمتد الاستفادة من نزع الملكية إلى جهات أخرى؟

قد تكون الجهة التي لها الحق في مباشرة إجراءات نزع الملكية هي نفسها الجهة المستفيدة، و بالتالي تجمع هذه الهيئة بين حقين: حق النزع و حق الاستفادة في الوقت ذاته، فيمكن أن تلجأ الدولة إلى نزع الملكية قصد انجاز مشاريع ذات أهمية وطنية كبرى، و لبناء مقرات الإدارات المركزية و الوزارات، و هي في الوقت ذاته المستفيدة منها¹. لكن هناك جهات مستفيدة من هذه العملية ليس لها الحق في نزع الملكية بنفسها حيث تتولى السلطات العمومية مباشرة إجراءات النزع لصالحها²، فيمكن للدولة أن تقرر نزع الملكية لفائدة المؤسسات العمومية مثل: مصالح البريد و المستشفيات.

على خلاف الأمر رقم 48/76 الذي ميز بوضوح بموجب المادتين 2 و 8 بين الجهات المستفيدة من نزع الملكية المتمثلة في الجماعات المحلية و الهيئات العمومية و المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي، و بين الجهات التي تملك حق النزع المتمثلة في المجموعة الوزارية أو الوالي حسب الموقع³.

الفرع الثاني

تحديد محتويات ملف نزع الملكية

أول إجراء يقوم به المستفيد من عملية نزع الملكية يتمثل في إعداد و تحضير ملف، يتضمن عدة وثائق تتمثل فيما يلي :

1 - بوشريط محمد، عمرون آكلي، المرجع السابق، ص 6.
2 - المنشور الوزاري رقم 007، المؤرخ في 11/05/1994، يتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية.
3 - تنص المادة 2 من الأمر رقم 48/76 على: " يمكن الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية الضرورية لتأمين احتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات العمومية و المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي عن طريق نزع الملكية، و ذلك ضمن الشروط المحددة بهذا الأمر". كما تنص المادة 8 منه على: "يصدر الأمر بنقل ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية، حسب الأحوال، إما بقرار وزاري مشترك أو بقرار من الوالي و ذلك إذا لم يقع اتفاق ودي....."

أولاً: تقرير يسوغ ضرورة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية

تقوم الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية بإعداد تقرير يسوغ ضرورة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية، و يبين النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي قبل اللجوء إلى الإجراء الجبري و الخطير الذي يؤدي إلى حرمان المالك من عقاره، الأمر الذي أكده القانون رقم 11/91 من خلال اعتباره نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية وسيلة استثنائية لاكتساب الأموال العامة، حيث تنص المادة الثانية منه على مايلي: " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك و حقوق عقارية، و لا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتائج سلبية "

و عليه يجب أن يكون إجراء نزع الملكية آخر أسلوب تلجأ إليه الإدارة اضطراراً بعد أن تبوء كل محاولات اكتساب الأملاك العقارية بالطرق الودية بالفشل¹.

ثانياً: تصريح يوضح الهدف من العملية

وضحت المادة الثانية من القانون رقم 11/91 أهداف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة من خلال نصها على: "...زيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية". يهدف هذا التصريح إلى التحقق من فاعلية المنفعة العمومية قبل مباشرة الإجراءات، و بالتالي يجب على الإدارة نازعة الملكية عدم الاستمرار في الإجراءات الأخرى إذا اتضح لها أن العملية تخرج عن النطاق الشرعي لها².

ثالثاً: مخطط للوضعية

تقوم الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية بإعداد مخطط للوضعية، تحدد فيه طبيعة الأشغال المزمع إنجازها و مدى أهميتها و موقعها، و الهدف من هذه الوثيقة هو السماح للجمهور بمعرفة طبيعة المشروع و موقعه و الأراضي التي يقع عليها المشروع.

رابعاً: تقرير بياني للعملية و إطار التمويل المخصص لها

تعد الهيئة المستفيدة تقريراً بيانياً للعملية و إطار التمويل المخصص لها مع توضيح مصادر الأموال، فلا يمكن اللجوء إلى نزع الملكية في حالة عدم توفر الاعتمادات المالية الكافية لتغطية العملية³.

خامساً: تصريح حول دراسة موقع الأشغال

1 - حميدوش آسيا، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، مذكرة لنيل الماجستير في الحقوق، جامعة محمد منتوري، قسنطينة، 2010، ص 119.
2 - بوشريط محمد، عمرون أكلي، المرجع السابق، ص 15.
3 - راجع نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

يوضح هذا التصريح الثروات الطبيعية و الفلاحية و الغابية التي يمتلكها موقع الأشغال المزمع انجازها، و كذا مدى تأثير هذه الأشغال سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، و بصفة دائمة أو مؤقتة على البيئة الجغرافية و خاصة على المياه، الهواء النباتات، الحيوانات و مدى تأثيرها على حسن الجوار من حيث الضجيج، الروائح النظافة، الصحة و السكنية العامة¹.

الفرع الثالث

تحديد السلطة المختصة بدراسة الملف

بعد استكمال ملف التحقيق لكامل مكوناته، يرسل إلى الوالي المختص لدراسته في حالة ما إذا كانت الأشغال تقع في تراب ولاية واحدة، أما إذا كانت الأشغال مما يجب انجازه على تراب ولايتين أو أكثر، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف إلى كل وال مختص إقليميا قصد ضمان شفافية و مصداقية العملية، حيث نصت المادة 44 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 وال مختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه، دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10 و 11 من هذا المرسوم"².

يعد الوالي الرئيس الإداري الأعلى في الولاية، له صلاحيات متعددة منها:

- صلاحيات باعتباره ممثلا للدولة كالمحافظة على النظام العام و السهر على تنفيذ جميع القوانين و التنظيمات³.
- صلاحيات باعتباره ممثلا للولاية، إذ يمثل هذه الهيئة المحلية في جميع أعمال الحياة المدنية و الإدارية، يمثلها أمام القضاء كمدعي و مدعى عليه و يعتبر الأمر بالصرف⁴. و استنادا إلى صلاحيات الوالي الإدارية الممنوحة له قانونا في مجال نزع الملكية، دراسة الملف الخاص بنزع الملكية. كما يمكن له أن يطلب جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة هذا الملف⁵.

1. راجع المنشور الوزاري رقم 007، المرجع السابق.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

3 - راجع المواد 112، 113 و 114 من القانون رقم 07/12 مؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، الج 12 العدد 12، الصادرة في 29 فيفري 2012.

4 - راجع المواد 105، 106 و 107 من القانون رقم 07/12، المرجع نفسه.

5 - راجع نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

يتمتع الوالي في هذا الصدد بالسلطة التقديرية في رفض أو قبول طلب فتح التحقيق، و كل مخالفة ترتكب في هذه المرحلة ترتب مسؤوليته، لذلك يقوم الوالي برفض طلب فتح التحقيق المسبق إذا تخلفت إحدى مكونات الملف السالفة الذكر¹.

المطلب الثاني

إجراء تحقيق مسبق حول مدى فاعلية المنفعة العمومية

يتم إثبات المنفعة العمومية في المشروع المزمع انجازه بموجب التحقيق المسبق و هو الأمر الذي أكده المشرع عندما نص على ضرورة إجراء تحقيق يرمي إلى ثبوت المنفعة العمومية قبل التصريح بها، و لهذا الغرض يتم تعيين لجنة التحقيق (الفرع الأول)، تعمل وفق إجراءات و كفاءات محددة قانونا (الفرع الثاني) من أجل الوصول إلى نتائج صحيحة، تفصح فيها عن مدى فاعلية المنفعة العمومية في المشروع المراد انجازه (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعيين لجنة التحقيق

تنص المادة الرابعة من قانون رقم 11/91 على أنه: "يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة"، فمن خلال استقرائنا لهذه المادة، تظهر لنا أهمية إجراء التحقيق المسبق من أجل إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية في المشروع المراد إنجازه. هذا التحقيق يسمح بجمع الملاحظات و المعلومات التي تهم الإدارة و كذلك معرفة آراء المواطنين في المشروع المزمع انجازه و انتقاداتهم².

يقوم الوالي بموجب قرار فتح التحقيق المسبق و بعد دراسته لملف نزع الملكية بتعيين لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة أشخاص يكون أحدهم رئيساً، يختارون ضمن قائمة

1 - رحمانى أحمد، "نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"، مجلة إدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، مجلد 4، عدد2، الجزائر، ص23.

2 - عباس اسماعيل، نزع الملكية للمنفعة العامة في إطار قانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991، مذكرة لنيل شهادة التخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الجزائر، 2006-2009، ص21.

3 - راجع نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

وطنية تعد سنويا، و التي توضع على مستوى كل ولاية بحيث تضم من 6 إلى 12 شخصا، تتكون من:

- قدامى القضاة.
- الموظفين أو قدامى الموظفين الذين هم في الصنف 13 من القانون الأساسي للوظيف العمومي.
- أية شخصية أخرى يمكن أن تساهم في سير التحقيق نظرا لكفاءتها أو خبرتها¹. مثال ذلك: القرار الذي يحدد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية². يشترط في أعضاء هذه اللجنة عدم الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية و عدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوعة ملكيتهم³. تقع على عاتق السلطة نازعة الملكية مهمة مكافآت أعضاء لجنة التحقيق، و تحدد حسب الكيفيات و نسب مصاريف المهام الممنوحة للموظفين، و ذلك طبقا لنص المادة 2/5 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

تجدر الإشارة إلى أن تعيين اللجنة إجباري، لا يمكن استبدالها بأي جهاز آخر و عدم احترام هذه الأحكام قد يؤدي إلى إبطال الإجراءات اللاحقة، و يمكن للمتقاضي الدفع بهذه المخالفة عند منازعته لقرار التصريح بالمنفعة العمومية أو عند رفع دعوى ضد أي قرار آخر، فعلى سبيل المثال يمكن رفع الدعوى ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية إذا صدر قرار التحقيق المسبق دون تعيين لجنة أو تعيين لجنة متشكلة بصفة غير شرعية⁴.

الفرع الثاني

كيفية سير التحقيق المسبق

يفتح التحقيق المسبق بقرار الوالي، يحدد بموجبه المكان الذي يجرى فيه التحقيق و المدة المخصصة للتحقيق و ذلك حسب أهمية العملية.

يخضع قرار التحقيق لمجموعة من الشروط و الإجراءات و التي تتمثل فيما يلي:

➤ يجب أن يشهر هذا القرار بمركز البلدية المعنية و أن ينشر في يوميتين وطنيتين قبل 15 يوما من تاريخ فتح التحقيق.

1 - بوشريط محمد، عمرون أكلي، المرجع السابق، ص17.

2 - أنظر القرار المؤرخ في 4 يناير سنة 2009 الذي يحدد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العمومية في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بعنوان سنة 2009، الج 17 العدد 17، المؤرخة في 18 مارس 2009.

3 - تنص المادة 5 من القانون 11/91 على: "...يشترط في المحققين الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية..."، هناك ترجمة خاطئة من الفرنسية إلى العربية، فالنص الفرنسي هو الأصلي حيث جاء كالآتي: « les enquêteurs ne doivent pas relever de l'administration expropriante, ni avoir des relations d'intérêt avec les expropriés ».

4 - رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص24.

➤ يتضمن قرار التحقيق المسبق عدة نقاط مهمة، محددة على سبيل الحصر في المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 و التي تتمثل في:

- 1- تحديد الهدف من التحقيق.
- 2- تحديد تاريخ بدء التحقيق و انتهائه.
- 3- تحديد أسماء و ألقاب و صفات أعضاء اللجنة المشكلة للتحقيق.
- 4- تحديد كفايات عمل اللجنة (أوقات استقبال الجمهور و أماكن استقباله ودفاتر تسجيل الشكاوي، و طرق استشارة ملف التحقيق).
- 5- تحديد الهدف المبين من العملية.
- 6- تحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها و موقعها.

تقوم اللجنة قبل مباشرة إجراءات التحقيق بتكوين ملف يكون تحت تصرف الجمهور و يتضمن ما يلي:

- قرار التحقيق.
 - تصريح توضيحي للهدف من العملية.
 - مخطط الوضعية الذي يحدد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها و موقعها.
 - دفتر مرقم و موقع من الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات.
- يتضمن سير التحقيق زمان و مكان إجراء التحقيق (أولاً)، و عمل لجنة التحقيق(ثانياً).

أولاً:الشروط المتعلقة بزمان و مكان إجراء التحقيق

يتم تحديد زمان و مكان إجراء التحقيق في قرار فتح التحقيق كما يلي:

أ) زمان إجراء التحقيق:

يحدد الوالي ميعاداً لإجراء التحقيق، و ذلك طبقاً للفقرة الثانية من المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 186/93¹.

أما مدة التحقيق، فيتم تحديدها بالنظر إلى أهمية العملية و كفايات عمل اللجنة و ذلك حسب المادة 8 من المرسوم السابق الذكر.

إن ترك تحديد ميعاد إجراء التحقيق مفتوحاً للسلطة التقديرية للوالي قد يؤدي إلى المساس بمصداقية العملية، لذلك يجب على المشرع إعادة النظر في هذه النقطة بتحديد هذه المدة الزمنية قصد إضفاء طابع الجدية على إجراء التحقيق².

¹ - تنص المادة 2/6 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على : "يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي يذكر فيه وجوباً ما يلي: ... تاريخ بدء التحقيق و انتهائه ...".

² - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 38.

تخضع أيام و ساعات إجراء التحقيق لأوقات عمل الإدارة الموضوع على مستواها ملف التحقيق كما ينظمها القانون و ذلك خلال أيام الأسبوع، إلا أنه يمكن النص في قرار فتح التحقيق على ساعات عمل إضافية في العطل الرسمية أو الأعياد ...، إذا كانت الظروف تستوجب ذلك¹.

ب) مكان إجراء التحقيق:

هو ذلك المكان الذي يطلع فيه الجمهور على ملف التحقيق من أجل كتابة ملاحظاتهم في الدفتر الخاص بالتحقيق، و الموضوع خصيصا لهذا الغرض. يوضع هذا الدفتر تحت المسؤولية المباشرة للرئيس الإداري التابع للجهة الإدارية التي وضع على مستواها، و الذي يمكن أن يكون إما رئيس البلدية على مستوى بلديته أو رئيس الدائرة أو الوالي، و ذلك لكي يتسنى لأي شخص الاطلاع على هذا الملف في أي وقت في الميعاد المحدد لإجراء التحقيق و في حدود أيام و ساعات عمل الإدارة الموضوع بها².

إن المادة 2/8 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 تمكن اللجنة من العمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو في أي مكان عمومي آخر يحدد في قرار فتح التحقيق.

نلاحظ من خلال ما سبق، أن الوالي يتمتع بسلطة تقديرية واسعة في تحديد مكان إجراء التحقيق، في حين أنه من الأفضل لو كانت هذه السلطة مقيدة و ذلك بإلزام الوالي بفتح التحقيق في المكان الأكثر تناسبا و التابع لدائرة انجاز المشروع لضمان مصداقية التحقيق. كمثل على ذلك حالة ما إذا كان المشروع المزمع إنجازه يفي أكثر من بلدية، فمن الأنسب أن يتم وضع ملف التحقيق في مقر كل بلدية من البلديات المعنية. و طالما أن التحقيق يهدف إلى تقديم معلومات عن المشروع للجمهور، فيجب تسهيل عملية الحصول عليها و تقريبها إلى أبعد الحدود و كذلك تسهيل سير التحقيق على المعنيين به³.

ثانيا: الشروط المتعلقة بعمل لجنة التحقيق

لقد أشرنا سابقا أن لجنة التحقيق تتكون من ثلاثة أشخاص يعينون ضمن قائمة وطنية، تحدد سنويا من طرف وزير الداخلية. تتمحور مهمة هذه اللجنة في التحقق من مدى أهمية المشروع و فاعلية المنفعة العامة، و في إطار إنجازها لمهامها يمكن للجنة تدوين ملاحظات الجمهور في دفتر التحقيق، سواء كانت هذه الملاحظات على شكل اقتراحات كتابية أو شفوية أو مراسلات⁴.

1 - خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص 30.

2 - خليف ياسمين، المرجع نفسه، ص 31.

3 - خليف ياسمين، المرجع السابق، ص 32.

4 - بوشريط محمد، عمرون أكلي، المرجع السابق، ص 18.

و يتوجب على أعضاء لجنة التحقيق سماع أي شخص و الحصول على أية معلومات ضرورية لأعمالها و إعداد استنتاجاتها، كما يجب عليهم ألا يبوحوا بأي سر يتعلق بالوثائق و المعلومات التي يطلعون عليها أثناء أداء مهمتهم¹.

و عليه يمكن للجنة تحقيقا لمصادقية إجراء التحقيق أن تقوم بالإجراءات التالية:

- النص على إمكانية تنظيم اللجنة إجراء التحقيق بطريقة تسمح للجمهور بمعرفة كاملة للمشروع.
- زيارة الأماكن المزمع نزعها بعد إعلام الملاك و الشاغلين الأصليين.
- استدعاء أي شخص ترى اللجنة في سماعه مصلحة أكيدة للمشروع مع استدعائها لصاحب المشروع و الإدارات المعنية.
- تنظيم اجتماعات عامة بحضور صاحب المشروع بعد موافقة الإدارة.
- طلب تقديم أية وثيقة من صاحب المشروع فيها فائدة لإعلام الجمهور، و إذا امتنع عن ذلك وجب على اللجنة إدراج الرفض في الملف².

يعد التحقيق المسبق إجراء إجباري لا يمكن الاستغناء عنه، إلا أنه يوجد استثناء على هذا الإجراء و الذي أورده المادة 12 من القانون رقم 11/91 و ذلك كالآتي: "يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني و ذلك حسب كفيات تحدد بطرق تنظيمية، و لا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع ملكيته".

يظهر لنا من خلال هذه المادة، إمكانية إعفاء الأشغال الخاصة بالدفاع الوطني و المتمتعة بالطابع السري من إجراء التحقيق حول المنفعة العمومية، و لكن يجب على وزارة الدفاع بالمقابل إثبات الطابع السري للعملية. غير أن القانون لم يحدد السلطة المختصة بالإعلان عن المنفعة العمومية، هل هي من اختصاص الوالي أو وزير الدفاع³؟ إضافة إلى ذلك، لم ترد أية أحكام في المرسوم التنفيذي رقم 186/93 بشأن تطبيق المادة السابقة الذكر⁴، الأمر الذي يستدعي وجوب صدور مرسوم آخر يحدد كفيات الإعلان عن الطابع السري و السلطة المخولة للقاضي في هذا المجال.

الفرع الثالث

النتائج المترتبة عن التحقيق

1- راجع نص المادة 7 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.

2- خليف ياسمين، المرجع السابق، ص 33.

3- رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص 48.

4- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 79.

بعد انتهاء اللجنة من التحقيق، تختم التسجيلات و توقع من طرف الوالي المختص إقليميا و تسلم رفقة ملف التحقيق و كذا محاضر الاجتماعات إلى اللجنة. و هذه الأخيرة تقدم تقريرا ظرفيا في مدة 15 يوما من التاريخ المقرر لانتهاء عملية التحقيق تضع فيه الاستنتاجات التي توصلت إليها، و التي تبين إن كان للمشروع علاقة بالمنفعة العامة أو على العكس ليس له علاقة بها و أن مساوئ المشروع تفوق محاسنه¹.

كما يجب على اللجنة الإفصاح عن رأيها بكل وضوح و بصريح العبارة لإزالة كل الشكوك حول مدى فاعلية المنفعة العمومية²، و لها أن ترفق استنتاجاتها باقتراحات مثل قولها: "من الأفضل تفادي هدم العمارة ... إلى غير ذلك، خاصة أن هذه الاقتراحات لا تؤثر في محتوى التقرير.

إن هدف الإدارة ليس مجرد منح صفة للعقار من أجل منع التصرف فيه تصرفا يعرقل تنفيذ المشروع أو إجراء تحسينات عليه من أجل زيادة قيمة التعويض، و إنما هو الإعلان عن مدى فاعلية المنفعة العمومية في المشروع المراد انجازه الذي ينشر من أجل إطلاع الجمهور عليه³.

ترسل اللجنة تقريرها المتضمن نتائج التحقيق رفقة جميع الوثائق إلى الوالي المختص إقليميا، و ترسل نسخة إلى الأشخاص المعنيين بناءً على طلبهم⁴؛ فلقد أعطى المشرع أهمية بالغة لتبليغ التقرير للمعنيين، بحيث نصت على ذلك صراحة المادة التاسعة من القانون رقم 11/91 السالف الذكر.

لكن السؤال المطروح في هذا الصدد هو ما مدى صحة هذا التقرير في حالة عدم تبليغه للمعنيين؟ أ يعتبر صحيحا أم بالعكس يصبح غير مشروع و باطل؟

يتبين لنا من خلال المادة التاسعة السالفة الذكر، أن مسألة التبليغ من الشروط الجوهرية التي يترتب عن عدم احترامها بطلان بقية الإجراءات، لكن في حالة عدم طلب المعني تبليغه فلا يمكن الاحتجاج بالبطلان⁵.

رغم أن إعطاء لجنة التحقيق لرأيها في مدى فاعلية المنفعة العمومية في المشروع المزمع انجازه إجباري إلا أن الإدارة غير ملزمة بالأخذ به، في هذه الحالة نتساءل حول مدى فاعلية رأي اللجنة؟ و ما جدوى كل هذه الإجراءات التي تقوم بها، إذا كان رأيها لا يعدو أن يكون مجرد إجراء شكلي لا يلزم الإدارة بشيء؟

1 - رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص 25.

2 - خليف ياسمين، المرجع السابق، ص 35.

3 - براهمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزاع الملكية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2011، ص 86.

4 - بوشريط محمد، عمرون أكلي، المرجع السابق، ص 19.

5 - خليف ياسمين، المرجع السابق، ص 35.

المبحث الثاني

قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إذا رجعنا إلى القوانين و التنظيمات الخاصة بعملية نزع الملكية، سواء الأمر رقم 48-76 أو القانون رقم 11-91 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186، نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف قرار التصريح بالمنفعة العمومية، و لكن يمكن القول أنه أهم إجراء تمر به عملية نزع الملكية و الذي من خلاله تفصح الإدارة عن تقديرها بوجود المنفعة العمومية في المشروع المزمع إنجازه، و من ثم يتوجب علينا التطرق إلى كل ما يتعلق بإصدار هذا القرار(المطلب الأول)، إضافة إلى بيان وجود إمكانية الطعن القضائي في هذا القرار و الشروط اللازمة لذلك (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية

لقد حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الأول)، إضافة إلى الإجراءات الواجب احترامها عند إصدار هذا القرار لضمان صحته ومشروعيته (الفرع الثاني).

الفرع الأول

السلطة المصدرة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية

يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن جهة مختصة حسب ثلاث حالات:

(1) إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع في تراب ولايتين أو أكثر، فإن التصريح بالمنفعة العمومية يكون بموجب قرار وزاري مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية.

- (2) إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية تقع في تراب ولاية واحدة، فيتم التصريح بالمنفعة العمومية بقرار من الوالي¹.
- (3) أما بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني و الاستراتيجي يصرّح بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي، و هذا ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10 يوليو 2005، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186². والهدف من ذلك هو تفادي التأخيرات المترتبة عن الإجراءات المطولة لنزع الملكية للمنفعة العمومية، <<بحيث جاء المنشور الوزاري رقم 07-43 بمابيلي: "تعتبر إجراءات نزع الملكية السبب في البطء و التأخير المعتبر للانطلاق في المشاريع (السدود، الطرق السريعة، المترو...) و قصد تفادي هذه التأخيرات، فان المادة 65 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، قد أشارت إلى أن إجراء التصريح بالمنفعة العمومية يتم عن طريق مرسوم تنفيذي من أجل إنجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني و الاستراتيجي">>³.
- لتحقيق ذلك، منح المشرع للإدارة نازعة الملكية حق الحيابة الفورية للعقار بالنسبة لهذه العمليات بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، دون إتباع الإجراءات القانونية المتعلقة بقرار قابلية التنازل وقرار نزع الملكية وتلك المتعلقة بالتسجيل و الشهر العقاري المنصوص عليها قانونا. و بالتالي حرمان المالك من الضمانات المخولة له بموجب القانون رقم 91-11 و المرسوم التطبيقي له، و هذا ما يعتبر مساسا بحق الملكية العقارية الخاصة، خاصة أن المشرع نص على إمكانية تجديد المهلة القصوى لانجاز نزع الملكية مرة واحدة بالنسبة لهذه العمليات، مما يؤدي حتما إلى إنقاص قيمة العقار و بالتالي تضرر المالك⁴.

الفرع الثاني

إجراءات صحة قرار التصريح بالمنفعة العمومية

لكي يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية صحيحا، يجب احترام مجموعة من الشروط والإجراءات التي تتمثل في:

1 - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.
2 - المرسوم التنفيذي رقم 05-248، المؤرخ في 10 يوليو 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186، الج الر العدد 48، المؤرخة في 10 يوليو سنة 2005.
3 - نقلا عن براهيمى سهام، المرجع السابق، ص 89.
4 خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة محمد منتوري، قسنطينة، 2008، ص 102.

أولاً: ضرورة احترام مبدأ المنفعة العمومية

تعتبر المنفعة العمومية المبرر الأساسي و الجوهرى الذى يستند إليه المشرع فى إباحتها نزع الملكية¹، وهى علة لجوء الإدارة إلى هذا الإجراء الاستثنائى و الخطير لإجبار الخواص بالتنازل عن عقاراتهم مقابل تعويض عادل و منصف. و عليه لا يجوز نزع الملكية إلا فى حدود ذلك، و بالتالى يمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف تحقيق فائدة لصالح الأفراد أو لفائدتها الخاصة².

فلا يجوز نزع الملكية إلا من أجل المنفعة العامة حيث أن النفع العام شرط جوهرى و أساسى فى هذه العملية³.

إذا رجعنا إلى القوانين و التنظيمات الخاصة بنزع الملكية، سواء الأمر رقم 48/76 الملغى أو القانون رقم 11/91 و كذا المرسوم التنفيذى رقم 186/93، نجد أن المشرع لم يعرف مصطلح المنفعة العمومية نظراً لارتباطه بنشاط الإدارة الذى يتسم بالتطور و المرونة، إلا أنه يمكن تعريفها من اعتبارين:

– أولهما: ضرورة تحقيق المصلحة العامة.

– ثانيهما: حماية الملكية الخاصة.

يمكن تعريف المنفعة العامة على أنها مجموع الأعمال التى تهدف إلى خدمة المجتمع، و ذلك على القدر الذى تكون مصلحته و فائدته تبرر التضحية بمصلحة الفرد⁴.

أقر "أنور طلبه" الشىء نفسه، بحيث أكد أنه: "من أجل صحة قرار نزع الملكية، أن تقصد جهة الإدارة من إنشاء طريق أو شارع عام يستطرقه الكافة دون تمييز، أما إذا كان القصد منه تسيير الوصول إلى مشروع تجارى أو صناعى فىكون قرار نزع الملكية باطلاً، حتى لو كان المشروع مملوكاً للدولة إذ تعتبر فى هذه الحالة من أشخاص القانون الخاص، و بالتالى تخضع لما يخضع له هؤلاء الأشخاص، أما إذا كانت تلك المشروعات عامة أو تتعلق بمرافق عامة، جاز للجهة التى تتبعها تلك المشروعات نزع ملكية العقارات اللازمة لإنشاء الطرق و الشوارع اللازمة لها"⁵.

1 - قمر عبد الوهاب، "النظام القانونى لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فى التشريع الجزائرى"، المجلة الإلكترونية

للدراسات و الأبحاث القانونية، جامعة جيلالى اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، ص 2.

2 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 114.

3 - كورغلى مقداد، "نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"، المجلة القضائية، العدد الثانى، الجزائر، 1999، ص 33.

4 - بوشريط محمد، عمرون أكلى، المرجع السابق، ص 9.

5 - نقلاً عن طلبه أنور، نزع الملكية للمنفعة العامة، (منازعات الملكية، أعمال المنفعة العامة، حصر العقارات، عيوب قرار نزع الملكية، استرداد العقار، الاستيلاء المؤقت، التعويض و التظلم)، المكتب الجامعى الحديث، الأزاريطة، الإسكندرية، 2006، ص 47.

وضع المشرع الجزائري ضوابط تلتزم الإدارة باحترامها أثناء تقدير المنفعة العمومية، و التي تتعلق بتنفيذ عمليات التهيئة و التعمير عن طريق انجاز تجهيزات جماعية ومنشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عامة، و هذا بموجب المادة الثانية من القانون رقم 11/91، إلا أن هذه المادة لم تتضمن جميع الحالات التي تدخل في مفهوم المنفعة العمومية لأن هناك حالات أخرى يمكن فيها نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، نذكر على سبيل المثال:

- قانون الغابات الذي تضمن إمكانية نزع الملكية من أجل توسيع الثروة الغابية وحمايتها، فتعتبر كل الأعمال التي تهدف لحماية الأملاك الغابية من مخاطر التصحر، الانجراف عن طريق التشجير و عملية تثبيت الكثبان أعمالا ذات منفعة عامة¹.

- قانون المياه الذي تضمن إمكانية نزع الملكية، إذا انفجرت مياه معدنية في ملك خاص.

- قانون المناجم الذي تضمن إمكانية نزع ملكية سطح الأرض لاستغلال الثروات الباطنية²، كون هذه الأخيرة تعتبر من الأملاك العمومية وهذا ما أكدته الدستور³.

لذلك يجب على الإدارة نازعة الملكية أن تتحقق دائما من وجود المنفعة العمومية في المشروع المقترح من طرف الهيئة المستفيدة، سواء كان ذلك في إطار قانون نزع الملكية أو في إطار قوانين أخرى و إلا كانت تصرفاتها باطلة.

رغم تمتع الإدارة بالسلطة التقديرية في مجال تقدير النفع العام، إلا أنها تعتبر مقيدة في مجال هذه السلطة التقديرية لأن الغرض من عملها هو تحقيق الصالح العام، فهذا الأخير يعتبر قيديا عاما تلتزم به الإدارة سواء في مجال سلطتها المقيدة أو في مجال سلطتها التقديرية، و في حالة ما إذا انحرفت الإدارة عن هذا الغرض كانت كل قراراتها معيبة بعيب إساءة استعمال السلطة⁴.

يجب التقيد بمبدأ المنفعة العمومية أثناء اللجوء إلى نزع الملكية العقارية، فكل نزع يتم خارج هذا المبدأ يكون باطلا و عديم الأثر، ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به، فعلى الإدارة التحقق من الملفات المقدمة لها قبل إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية⁵.

1 - راجع أحكام المادة 6 من القانون 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 يتضمن النظام العام للغابات، الج 1 الر العدد 23، المؤرخة في 26 يونيو 1984.

2 - راجع أحكام المادة الثانية من القانون رقم 10-01 المؤرخ في 3 يوليو 2001، يتضمن قانون المناجم، الج 1 الر العدد 35، المؤرخة في 4 يوليو 2001.

3 - راجع نص المادة 17 من الدستور الجزائري لسنة 1996، المرجع السابق.

4 - محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 91.

5 - راجع أحكام المادة 33 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.

نجد في هذا الصدد إلغاء المحكمة العليا لإحدى القرارات الصادرة عن مجلس قضاء مسيلة، و الذي ورد في حيثياته "أنه و في قضية الحال يستخلص من عناصر الملف أن القطعة محل نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية قد جزئت للسماح للخواص ببناء مساكن فردية ..."¹، و هذا يخالف نص المادة 2 من قانون 11/91². و اعتبرت المحكمة العليا أن تجزئة القطعة الأرضية و توزيعها للخواص لبناء مساكن فردية هو مخالف للقانون.

ثانيا: ضرورة احترام إجراءات تبليغ و شهر القرار

نصت المادة 11 من القانون رقم 11/91 على مجموعة من الإجراءات الإلزامية التي يجب مراعاتها أثناء صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية حتى لا يكون قرار التصريح باطلا، و المتمثلة فيما يلي:
- يجب نشر القرار حسب الحالة:

● إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية صادرا عن الوالي، يتم نشره في نشرة القرارات الخاصة بالولاية.

● إذا كان التصريح بالمنفعة العمومية قد تم بموجب قرار وزاري مشترك، فينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

● كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 248/05 بالنسبة للأعمال المعتبرة في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي و التي تصدر بموجب مرسوم تنفيذي، فإنه يتم نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية³. مثال ذلك صدور مرسوم تنفيذي يتعلق بعملية إنجاز خط المصاعد الهوائية و التلفريك المركبة في ولاية تيزي وزو الرابط بين "كف النعجة- المدينة الجديدة- ملعب أول نوفمبر- المدينة العليا- سيدي بلوة- رجاونة"⁴.

يتبين من نص المادة أيضا، أن المشرع أعطى للإدارة نازعة الملكية حق الحيازة الفورية للعقار بالنسبة لهذه العمليات بمجرد نشر هذا المرسوم التنفيذي دون إتباع الإجراءات اللاحقة لهذا القرار⁵.

1 - قرار رقم 157362، الصادر بتاريخ 13/04/1998، المتضمن قضية فريق (ق ع ب) ضد والي ولاية المسيلة، المجلة القضائية، العدد 1، 1998، صص 188-192.

2 - تنص المادة 2/2 من القانون رقم 11/91 على: "... زيادة على ذلك لا يكون نزاع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ عمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية، مثل التعمير و التهينة العمرانية و التخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

3 - راجع نص المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 يوليو 2005، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 189/12، المؤرخ في 25 افريل 2012، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية إنجاز خط المصاعد الهوائية و التلفريك المركبة في ولاية تيزي وزو، الج الر العدد 25، المؤرخة في 29 أبريل 2012.

5 - خواجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 103.

- لقد أورد المشرع استثناء على نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في المادة 12 من القانون رقم 91-11 حيث تنص على إمكانية التصريح بالمنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني و لا ينشر قرار التصريح في هذه الحالة، إلا أنه يجب أن يبلغ لكل من يحتمل نزع ملكيته، ففي هذه الحالة لا يخضع هذا القرار لقاعدة النشر.
- يجب تبليغ القرار لكل واحد من المعنيين.
 - يجب أن يعلق القرار في مقر البلدية التي يقع فيها العقار المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات المحددة في المادة 6، و طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من القانون رقم 91/11¹.

الفرع الثالث

مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية

- يجب أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية مجموعة من البيانات الإلزامية تحت طائلة البطلان، و التي تتمثل فيما يلي:
- أهداف عملية نزع الملكية، أي تحديد المشروع المزمع إنجازه و مشتملاته التي تعتبر كنتيجة ضرورية ومباشرة لهذا المشروع، إضافة إلى الحاجات التي يمكن إشباعها.
 - مساحة العقارات و موقعها و مواصفاتها.
 - قوام الأشغال المراد الشروع فيها.
 - تقدير النفقات المخصصة لتغطية عمليات نزع الملكية، بحيث يجب أن توفر الإعتمادات التي تغطي عملية النزع.
 - يجب أن يبين فضلا عن ذلك المهلة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية، و التي لا يمكن أن تتجاوز 4 أعوام مع جواز تجديدها مرة واحدة للمدة نفسها في حالة اتساع مدى العملية و اكتسابها صبغة وطنية².
 - في حالة انتهاء المدة المقررة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية دون الانطلاق في الأشغال، يمكن للمالك المعني المطالبة باسترجاع أملاكه، هذا ما أكدته المادة 32 الناصة على أنه: "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الأجل المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق"³.
 - يلاحظ وجود اختلاف بين ما جاء في التشريع الجزائري و ما نص عليه المشرع الفرنسي، إذ نص هذا الأخير بأنه إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية صادرا بمرسوم عن مجلس الوزراء، فإن المدة تبقى مفتوحة أمام رئيس المجلس. أما إذا كان

1 - راجع أحكام المادتين 6 و 13 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

2 - راجع أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

3 - القانون رقم 91/11، المرجع السابق.

قرار التصريح صادرا بقرار وزاري أو ولائي، فإن مدة إنجاز نزع الملكية هي 5 سنوات في الأحوال العادية و 10 سنوات في الأحوال التي يكون فيها الغرض من نزع الملكية هو إنجاز المشاريع، تهيئة عمرانية مصادق عليها و مدة 5 سنوات يمكن أن تجدد مرة واحدة بقرار من نفس الطبيعة دون الحاجة لتحقيق جديد¹.

أما بالنسبة للقانون المصري، فيتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية مايلي:

- مذكرة بيان المشروع المطلوب تنفيذه و مدى اعتباره من أعمال المنفعة العامة.
- رسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع و العقارات اللازمة له و التي تكون محلا لنزع الملكية، و ذلك بإظهار مساحة العقارات المطلوب نزع ملكيتها و موقعها و مواصفاتها².

المطلب الثاني

إمكانية الطعن القضائي في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن الخطر الذي يشكله إجراء نزع الملكية على الحقوق الفردية و الناجم عن الصلاحيات الواسعة الممنوحة للسلطة الإدارية في هذا الشأن، جعل مهمة القاضي الإداري جد معقدة، حيث يطالب بحماية حقوق الأفراد و ذلك من حيث مراقبته لمدى صحة إجراءات قرار التصريح، و في هذا الصدد نجد أن المشرع الجزائري اعترف بإمكانية الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية في حالة توفر الشروط القانونية لذلك(الفرع الأول)، كما ميز هذا الطعن عن باقي الطعون الأخرى من خلال جعله ينفرد بمجموعة من الخصائص(الفرع الثاني).

الفرع الأول

شروط قبول الطعن القضائي

يشترط في تحريك الدعوى القضائية على قرار التصريح بالمنفعة العمومية مجموعة من الشروط الشكلية و التي إذا توفرت يقبل القاضي الطعن شكلا(أولا)، ثم يبحث بعد ذلك عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية(ثانيا).

أولا: الشروط الشكلية

لا يمكن قبول دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية شكلا إلا بعد تحقق القاضي من توفر الشروط الشكلية المحددة قانونا، و التي تتمثل فيما يلي:

¹ - René Hostion, Jean-François Struillou, Expropriation et préemption, 2^{ème} Edition, Juris-Classeur, Paris, 2004, P. 77.

² - براهيمى سهام، المرجع السابق، ص109.

1. الصفة:

ميز المشرع بين الصفة في الدعوى و الصفة في التقاضي.

➤ **الصفة في الدعوى:** أن يكون لأطراف الدعوى علاقة مباشرة بموضوعها سواء كان مدعيا أو مدعى عليه، و هي شرط من النظام العام، يمكن للقاضي أن يثير انعدامها من تلقاء نفسه وفي أية مرحلة كانت عليها الدعوى¹.

➤ **الصفة في التقاضي:** يقصد بها صلاحية الشخص في مباشرة الإجراءات القضائية باسم غيره أي عن طريق الممثل القانوني(المحامي)، ويشترط في هذا الأخير أن تتوفر فيه الصفة في التقاضي، وطبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية التمثيل بالمحامي شرط إلزامي لقبول الدعوى أمام المحاكم الإدارية² باستثناء الأشخاص الإدارية التي حدد المشرع لكل منها ممثلها الخاص³.

2. المصلحة:

تعتبر المصلحة شرط أساسي لقبول الدعوى الإدارية، و هذا طبقا لقاعدة "لا دعوى بدون مصلحة و المصلحة في مناط الدعوى"⁴.

يمكن تعريف المصلحة على أنها تلك المنفعة التي يحققها محرك الدعوى الإدارية من وراء لجوئه إلى القضاء، لها عدة خصائص تتمثل في:

➤ **أن تكون المصلحة شخصية قائمة أو محتملة:** بحيث يجب أن تكون محققة و متواجدة أثناء رفع الدعوى، كما نصت المادة 13 من ق.إ.م.إ على إمكانية رفع دعوى قضائية رغم عدم توفر شرط المصلحة أثناء رفع الدعوى على أساس أنها دعوى وقائية مفادها منع وقوع الضرر مستقبلا.

➤ **أن تكون المصلحة مباشرة:** أن لكل شخص انتهكت حقوقه أو مس مركزه القانوني من طرف الإدارة الحق في رفع دعوى قضائية لإلغاء القرار أو لطلب

التعويض عن الأضرار الناتجة عن ذلك¹.

1 - خليف ياسمين، المرجع السابق، ص47.
2- راجع أحكام المادة 826 من القانون رقم 09/08، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، الج الر العدد 21، بتاريخ 23 افريل 2008 .

3 - راجع أحكام المادة 827 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه .

4 - خليف ياسمين، المرجع السابق، ص43.

➤ أن تكون المصلحة مشروعة: بمعنى يجب أن تكون المصلحة المراد تحقيقها يقرها و يحميها القانون حيث لا تقبل الدعاوي التي يكون الهدف منها مخالفا للنظام العام و الآداب العامة²، لذا لا بد أن تكون لرافع دعوى إبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية مصلحة في ذلك، فكل شخص له حق على العقار محل النزاع لديه هذه المصلحة.

3. الأهلية:

يقصد بها قدرة الشخص على مباشرة تصرفاته، و تعتبر شرطا لصحة إجراءات الدعوى، و هي نوعان:

➤ أهلية الوجوب: يقصد بها صلاحية الشخص لأن تثبت له حقوق و تقرر في ذمته التزامات منذ ولادته حيا إلى غاية موته.

➤ أهلية الأداء: يقصد بها أهلية التصرف أمام القضاء³.

4. الميعاد:

لا يقبل الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره⁴.

ثانيا: الشروط الموضوعية

تؤسس دعوى الإلغاء على أحد العيوب التي تشوب القرار الإداري التالية:

1. عيب عدم الاختصاص

إن عيب عدم الاختصاص حسب تعريف الفقيه لافيرير (Laferrière) يتمثل في: "عدم القدرة و عدم الأهلية الشرعية لممارسة سلطة إدارية لاتخاذ أو إبرام عقد لا يدخل ضمن صلاحياتها".

1 - بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2011، ص104.

2 - خليف ياسمين، المرجع السابق، ص44.

3 - خليف ياسمين، المرجع نفسه، ص ص 48-47.

4 - راجع أحكام المادة 13 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.

كما عرفه الفقيه بونار (bonnard) ب: "يكون القرار معيبا بعبء عدم الاختصاص، إذا كان من الممكن اتخاذه، لكنه اتخذ من طرف عون آخر غير الذي كان من الممكن أن يتخذ من طرفه"¹.

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 بأن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر عن الوالي إذا تعلق الأمر بأمالك تقع في تراب ولاية واحدة، أو قرار وزاري مشترك إذا تعلق الأمر بأمالك تقع على أكثر من ولاية، أو مرسوم تنفيذي إذا تعلق الأمر بالأعمال الكبرى المعتبرة في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الإستراتيجي، هي السلطات الوحيدة المخول لها قانونا إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، و في حالة صدور القرار عن جهة أخرى غير هذه السلطات وجب التصريح ببطلانه لأنه معيب بعبء عدم الاختصاص².

2. عيب الشكل و الإجراءات

نكون أمام عيب الشكل و الإجراءات في حالة مخالفة الإدارة للإجراءات التي نص عليها القانون أثناء إصدارها لقراراتها³، و لقد نصت المادة 11 من القانون رقم 11/91 على الإجراءات المطلوبة في صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية و اعتبرت إجراءات وجوبية تؤدي إلى بطلان القرار في حالة مخالفتها⁴.

من أمثلة هذه الإجراءات: إهمال الإدارة إشهار قرار فتح التحقيق المسبق بالبلدية المعنية أو عدم القيام بنشره في يوميتين وطنيتين، و في مجموع القرارات الإدارية للولاية و ذلك طبقا للمادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

يجب على القاضي كذلك التأكد من أن القرار المطعون فيه معلق و مبلغ إلى المعنيين طبقا للمادة 11 من القانون رقم 11/91، و هو الشيء الجديد الذي أتى به المشرع الجزائري و ذلك تحت طائلة البطلان، خلافا لما كان معمول به في ظل الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976، و الذي لم يلزم الإدارة بتبليغ قرار التصريح

1- آث ملويا لحسين بن شيخ، دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية)، دار هومه، الجزائر، 2006، ص68.

2- زروقي ليلي، "دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة"، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، الجزائر، 2003، ص15.

3- خليف ياسمين، المرجع السابق، ص60.

4- حططاش أحمد، "سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية"، الدراسات و البحوث البرلمانية، الفكر البرلماني، العدد 21، نوفمبر 2008، ص130.

بالمنفعة العمومية و اكتفى بتبليغ قرار نزع الملكية، و حتى ذلك لم يكن منصوصا عليه تحت طائلة البطلان.

كما أننا نكون بصدد عيب الإجراءات في حالة امتناع الإدارة عن تعيين لجنة التحقيق أو الاكتفاء بتعيين محقق واحد بدلا من ثلاثة، و يترتب على توافر عيب الشكل و الإجراءات قبول القاضي الطعن المقدم و إلغائه لقرار التصريح بالمنفعة العمومية¹.

3. عيب مخالفة القانون

إن هذا العيب هو من أهم العيوب التي تعترض موضوع القرارات الإدارية، كما أنها من أهم العيوب التي تخضع لرقابة القضاء الإداري، و ذلك في حالة خروجها عن القواعد القانونية²، و تنصب الرقابة القضائية في هذا الصدد على محل القرار الإداري.

يتحقق هذا العيب في حالة مخالفة الإدارة لقاعدة قانونية و ذلك أثناء إنشائها لقراراتها الإدارية، إذ تتجاهل الإدارة لمضمون قاعدة قانونية ولا تعيرها أي اهتمام مما يؤدي إلى التأثير على مصالح الأفراد، الشيء الذي يدفع بهم إلى الالتجاء للقضاء للمطالبة بإلغاء ذلك القرار.

يكون الإلغاء في حالة إثبات الأفراد بأن الإدارة قد قامت بارتكاب عيب مخالفة قاعدة قانونية³، و هو ما يشكل مخالفة لأحكام المواد 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 التي نصت على فتح تحقيق مسبق و تعيين لجنة التحقيق و كيفية عملها و إلزامها بتحرير تقرير تفصح فيه عن رأيها في مدى فاعلية المنفعة العمومية، أو قيام الوالي بتعيين لجنة تحقيق مخالفة للشروط المنصوص عليها في المادة 4 من المرسوم نفسه⁵.

إن الإخلال بأي إجراء من هذه الإجراءات الجوهرية يؤدي حتما إلى إبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية⁶.

تتمثل حالات عيب مخالفة القانون في:

1- عباس اسماعيل، المرجع السابق، ص29.

2- بوجادي عمر، المرجع السابق، ص130.

3- بوجادي عمر، المرجع نفسه، ص132.

4- راجع المواد 8 و 9 من المرسوم التنفيذي 186/93، المرجع السابق.

5- راجع المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

6- بوشريط محمد، عمرون آكلي، المرجع السابق، ص24.

➤ **المخالفة المباشرة لأحكام القانون:** تتمثل في حالة القيام بعمل يمنعه القانون أو الامتناع عن القيام بعمل نص عليه القانون، و مثال ذلك تعيين لجنة التحقيق خارج القائمة أو القيام بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، و ذلك دون اشتراط تقرير محاولة الاقتناء بالتراضي¹.

➤ **المخالفة غير المباشرة للقانون:** و تتمثل هذه الحالة في وجود خطأ في تفسير أو تطبيق القانون، مثل حالة الغموض أو صدور القرار بناءً على تفسير خاطئ لمضمون قاعدة قانونية أو تعيين مكان عمل لجنة التحقيق في مكان عمومي لكن هذا المكان لا يصله الجمهور، أي الخطأ في تقييم المكان العمومي².

4. عيب الانحراف في استعمال السلطة

يصيب عيب الانحراف في استعمال السلطة الهدف المراد تحقيقه من إصدار القرار الإداري، فهدف القرارات الإدارية هو تحقيق المصلحة العامة، و في حالة انحراف الإدارة نازعة الملكية عن تحقيق هذا الهدف كان قرارها معيبا بعيب الانحراف في استعمال السلطة³.

إن هدف قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو تحقيق المنفعة العامة، و في حالة ما إذا كانت الإدارة ترمي إلى تحقيق مصلحة فردية لا علاقة لها بالمنفعة العمومية يكون القرار معيبا⁴، و في هذا الصدد نجد إلغاء المحكمة العليا للقرار الصادر عن مجلس قضاء المسيلة و المتمثل في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و تجزئة القطعة الأرضية، و توزيعها للخواص لبناء مساكن فردية⁵.

يكون الانحراف عن تحقيق المصلحة العامة في عدة حالات، تتمثل في:

- الانحراف لتحقيق أغراض شخصية.
- الانحراف محاباة للغير أو من أجل تحقيق مصالح خاصة كالربح المادي.
- الانحراف من أجل الانتقام للغير.
- الانحراف من أجل تحقيق أغراض سياسية أو حزبية.

1- حططاش أحمد، المرجع السابق، ص132.

2- خليف ياسمين، المرجع السابق، ص 64.

3- بوجادي عمر، المرجع السابق، ص137.

4- بوشريط محمد، عمرون أكلي، المرجع السابق، ص 24.

5- قرار رقم157362 المؤرخ في 13 افريل 1998، المتضمن قضية فريق (ق ع ب) ضد والي ولاية مسيلة، المرجع السابق.

• الانحراف في استعمال الإجراءات بحيث يكون للإدارة وسيلة أخرى للحصول على العقارات غير أنها تلجأ إلى عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كالجوء إلى هذه العملية بدلا من الاقتناء بالتراضي¹.

إن القاضي الإداري يراقب مدى توفر شروط المادة الثانية من القانون رقم 91-11 التي نصت على الحالات التي يمكن فيها نزع الملكية، و التي اشترطت أن يكون الهدف من نزع الملكية هو تنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية².

و تأكيدا للإلزامية احترام شروط المادة 2 من القانون رقم 91-11 خاصة قاعدة تخصيص الأهداف، نشير إلى ما جاء في إحدى قرارات المجلس الأعلى، الصادر بتاريخ 14-01-1989 : "من المستقر قانونا أن الإدارة التي تستغل الأملاك المقرر نزعها من أجل المنفعة العامة لغير ما نزعت من أجلها هذه الأملاك، يعد انحرافا في الإجراءات القانونية.

و لما كان من الثابت - في قضية الحال - أن القطعة الأرضية التي تم الاستيلاء عليها مخصصة حسب مقتضيات المقرر المطعون فيه لشق الطريق، و من ثم فإن استغلال هذه القطعة لاستقبال بنايات و مشاريع عمومية تعد تحريفا لهدفه الأصلي.

و متى كان كذلك استوجب إبطال المقرر المطعون فيه"³.

الفرع الثاني

خصوصيات الطعن القضائي في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

تتفرد دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية بمجموعة من الخصائص تميزها عن دعاوي الإلغاء في المجالات الأخرى، و التي يمكن حصرها فيما يلي:

أولا: قصر الميعاد

نظرا لما قد تسببه منازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية من عرقلة في سير المرفق العام، نظم المشرع الجزائري الطعن في هذا القرار بمواعيد خاصة تعتبر قصيرة

1- أمزيان كريمة، دور القاضي الإداري في الرقابة على القرار المنحرف عن هدفه المخصص، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011، ص ص 13-14.

2- راجع نص المادة 2 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

3- قرار رقم 57808، المؤرخ في 14 جانفي 1989، المتعلق بقضية فريق (م) ضد والي ولاية تيزي وزو و من معه، المجلة القضائية، العدد 4، الجزائر، 1993، ص ص 183-187.

مقارنة بالمواعيد المنصوص عليها في القواعد العامة، فلا يقبل هذا الطعن إلا إذا قدم في أجل شهر ابتداءً من تاريخ تبليغ القرار أو نشره¹، بينما حددت القاعدة العامة المنصوص عليها في ق. إ. م. إ. الميعاد بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ أو النشر وفقاً لأحكام المادة 829 من ق. إ. م. إ.، كما ألزم المشرع الجهة القضائية المختصة بالفصل في الدعوى خلال شهر من تاريخ الطعن الابتدائي و خلال شهرين من تاريخ الطعن بالاستئناف.

نستنتج أن مواعيد الطعن ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية تتسم بالقصر و البساطة نظراً لطبيعتها الإستعجالية.

ثانياً: الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية له أثر موقف

خلافاً لما ورد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث أن الطعن في المواد الإدارية لا يوقف التنفيذ، فإن للطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية أثر موقف للقرار، و ذلك إلى حين فصل المحكمة المختصة في ذلك الطعن خلال شهر واحد بهدف حماية حقوق الأشخاص المنزوعة ملكيتهم².

كما أكد المنشور الوزاري رقم 007 المؤرخ في 11 ماي 1994، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية على وقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية كأثر لدعوى الإلغاء في هذا المجال و ذلك راجع لسببين:

➤ حماية حقوق الأشخاص المنزوعة ملكيتهم.

➤ قصر الأجل، فالقاضي يفصل في الطعن خلال شهر و هذه المهلة لا تؤثر على سير المرفق العام، لذلك يمكن وقف تنفيذ إجراءات نزع الملكية باستثناء الحيازة الفورية.

و في الأخير إذا ما تحصلت الإدارة على حكم نهائي أو انقضت آجال الطعن في القرار دون رفع دعوى قضائية من قبل ذوي المصلحة، جاز لها الاستمرار في الإجراءات اللاحقة، أما إذا ألغى القاضي الإداري قرار التصريح، فلا يمكن لها مباشرة الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية لأنها باطلة³.

¹- راجع نص المادة 13 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.

²- أمزيان وهيبة، نزع الملكية بين الشرعية و المشروعية و حقوق الغير في التشريع الجزائري و القانون الدولي، مذكرة لنيل الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2009، ص 97.

³- كورغلي مقداد، المرجع السابق، ص 39.

خلاصة الفصل الأول

إن أول إجراء لابد على الإدارة المستفيدة القيام به بعد استنفاد الطرق الودية للحصول على الأملاك والحقوق العقارية هو تقديم ملف للوالي المختص مع تحديد الهدف من العملية و الاعتمادات المخصصة لها، وبعد دراسة الوالي للملف، يقوم بتعيين لجنة تحقيق بموجب قرار فتح التحقيق المسبق قصد إثبات المنفعة العمومية في المشروع المراد انجازه.

في غضون 15 يوما من انتهاء التحقيق، ترسل هذه اللجنة تقريرا ظرفيا تستعرض فيه استنتاجاتها حول طابع المنفعة العمومية وفاعليتها.

في الأخير، و بناء على هذا التقرير، يتم إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية و الذي يخضع لشروط محددة بموجب القانون رقم 11/91 و المرسوم التنفيذي رقم 186/93 لكي يكون قابلا للتنفيذ.

الملاحظ بعد تفحصنا للقوانين و التنظيمات الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة أن المشرع أعطى ضمانات هامة لحماية الملكية الخاصة من تعسف الإدارة، أهمها:

- جعل عملية نزع الملكية طريقة استثنائية، لا يمكن اللجوء إليها إلا إذا فشلت محاولات الاقتناء بالتراضي.
- اعتبار عنصر المنفعة العمومية أساس عملية نزع الملكية بحيث يجب إثبات توفره في المشروع المزمع انجازه قبل اللجوء إلى الإجراءات الأخرى التي تمس مباشرة بحق الملكية الخاصة.
- وضع تدابير و إجراءات وقائية من شأنها حماية حقوق الأفراد من أي تعسف أو إخلال بالشرعية، وكذا منح القاضي الإداري صلاحيات واسعة لضمان احترام الإدارة نازعة الملكية لهذه الإجراءات.
- وفي كل الحالات يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية أمام القضاء الإداري وذلك وفقا لبعض أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية و أحكام قانون نزع الملكية.

الفصل الثاني

إجراءات نقل الملكية

إذا كان الغرض من الإجراءات السابقة هو إثبات المنفعة العمومية في المشروع المزمع إنجازه، فإن الغرض من الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية هو تحديد تعويض عادل و منصف للملاك و أصحاب الحقوق الأخرى كمقابل عن حرمانهم من ملكياتهم و حقوقهم، و بما أن هذه الإجراءات تمس مباشرة بحقوق الأفراد بوجه عام و حق الملكية بوجه خاص، فإنه يجب فتح تحقيق على غرار قرار التصريح بالمنفعة العمومية يسمى التحقيق الجزئي و المصطلح عليه باللغة الفرنسية (Enquête parcellaire)، و بعد الانتهاء من هذا الإجراء الذي يفضي إلى إعداد المخطط الجزئي و قائمة المالكين و أصحاب الحقوق الآخرين، تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد تقرير التعويض الذي يمنح للمنزوع ملكيتهم و الذي يتم على أساسه إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك المراد نزعها (المبحث الأول).

إذا رجعنا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 11/91، يتبين أنه بعد أن يصبح قرار قابلية التنازل نهائياً، يتم إصدار القرار الإداري المعلن فيه عن نقل ملكية العقارات و الحقوق العينية العقارية من ذمة المالك الأصلي إلى الجهة المستفيدة من عملية النزع (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الإقرار بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق العينية المراد نزعها

استحدث هذا الإجراء بموجب القانون الجديد رقم 11/91 في مادته 23، بحيث أن الأمر رقم 76-48 قد أغفل عنه و ذلك باختصاره للإجراءات من خلال المادة 7 التي رخصت للوالي مباشرة بعد التصريح بالمنفعة العمومية إصدار قرار نزع الملكية فاستناداً إلى المادة السالفة الذكر يتم تحديد الأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها وكذا هوية المالكين و أصحاب الحقوق العقارية بناءً على تحقيق يسمى التحقيق الجزئي (المطلب

الأول)، ثم يتم تقييم الملكية العقارية المنزوعة من قبل مصالح أملاك الدولة قصد تحديد التعويض العادل والمنصف قبل نقلها من ذمة صاحبها إلى ذمة المستفيد (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تحديد الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها و هوية مالكيها

إن أولى خطوات إجراء حصر الأملاك و الحقوق العقارية و هوية مالكيها تكون بتعيين سلطة مؤهلة لذلك(الفرع الأول)، و التي تسند إليها مجموعة من المهام(الفرع الثاني)، تمارسها تبعا لإجراءات محددة في قانون نزع الملكية و المرسوم التطبيقي له(الفرع الثالث).

الفرع الأول

السلطة المختصة بتحديد الأملاك و الحقوق العقارية و هوية مالكيها

يقوم الوالي بإصدار قرار تعيين محافظ محقق في مهلة 15 يوما من تاريخ إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية من بين المساحين و الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم، و هذا قصد التحقيق الجزئي¹.

و لقد نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على الشروط التي يجب أن يتضمنها هذا القرار، و المتمثلة في:

- اسم المحافظ و لقبه و صفته.
- المقر أو الأماكن و الأيام و الأوقات التي يمكن أن يتلقى فيها المحافظ التصريحات و المعلومات و المنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.
- تاريخ بدء التحقيق الجزئي و انتهائه.

¹ -التحقيق الجزئي هو الإجراء المتبع في تحديد قائمة الأملاك و الذي نتناوله بالدراسة في الفرع الثالث الوارد في الصفحة 51.

- يجب أن ينشر القرار في الجريدة الرسمية، و يبلغ لكل أصحاب الحقوق المعنيين، و يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزعه. يظهر لنا من خلال المادة السالفة الذكر، أن الوالي ينفرد بإصدار قرار تعيين المحافظ المحقق على عكس قرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي يتغير مصدره بحسب الامتداد الإقليمي للملكيات المراد نزعها، ومن أجل تفادي الإشكالات التي يمكن أن تقع في المستقبل بشأن تنفيذ التحقيق الجزئي في حالة تواجد الأملاك المراد نزعها على إقليم ولايتين أو أكثر، جاءت المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 صريحة في هذا الشأن، بحيث ألفت عبء تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية على كل وال مختص إقليمياً، الشيء الذي يفرض على كل وال بتعيين محافظ محقق على تراب ولايته، وعليه يجب إصدار قرارات أو أكثر و تعيين محافظين محققين أو أكثر في حالة تواجد الأملاك على مستوى ولايتين أو أكثر¹.

يعتبر قرار تعيين المحافظ المحقق قراراً إدارياً تمهيدياً غير قابل لوقف تنفيذه كونه لا يرتب آثاراً على المراكز القانونية للأشخاص من تعديل أو إنشاء أو إنهاء ، إلا في حالة إصدار قرار إداري نهائي آخر يكون تابعا له².

إضافة إلى ذلك، يتخذ قرار تعيين المحافظ المحقق خلال أجل معين، حيث نصت المادة 16 من القانون رقم 11/91 على أن حصر الأملاك والحقوق العينية وتحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية، يتم طوال الفترة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، أي في الأجال المحددة لتنفيذ إجراءات نزع الملكية و المحددة بأربعة سنوات مع إمكانية تجديدها مرة واحدة في حالة إنجاز العمليات الكبرى ذات المنفعة العمومية³.

لكن ما نلاحظه من خلال هذه المادة، أنها جاءت خالية من التحديد الدقيق لمدة إنجاز التحقيق الجزئي و خالية من الإجراءات المتعلقة بطريقة التعيين، فاكتملت فقط بإسناد مهمة التحقيق الجزئي للمحافظ المحقق، لكن هذا الوضع تم تداركه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 186/93 بحيث حدد أجل التعيين بـ 15 يوماً الموالية لنشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية، كما أوجب أن يتضمن قرار تعيين المحافظ المحقق: اسم المحقق، لقبه، صفته، المقر أو الأماكن، الأيام، تاريخ بدأ التحقيق وانتهائه و الأوقات التي يمكن فيها أن يتلقى التصريحات و المعلومات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها⁴.

الفرع الثاني

مهام السلطة المختصة بتحديد قائمة الأملاك

1 - بوشريط محمد، عمرون أكلي، المرجع السابق، ص 28.

2 - بوشريط محمد، عمرون أكلي، المرجع نفسه، ص 29.

3 - راجع أحكام المادة 10 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.

4 - حميدوش آسيا ، المرجع السابق، ص 154.

إن مهام المحافظ المحقق متعددة، و بالتالي يمكن تقسيمها إلى مهمتين، الأولى تتعلق بجمع المعلومات (أولا) و الثانية تتعلق بالصياغة و التحرير (ثانيا).

أولا: جمع المعلومات:

إن جمع المعلومات تمكن المحافظ المحقق بمباشرة تحقيقه و تتمثل طرق الوصول إلى المعلومات في:

• الانتقال للمعاينة الميدانية:

يقوم المحافظ المحقق منذ بداية التحقيق بالانتقال إلى الأماكن موضع التحقيق من أجل التعرف على العقارات و تحديد محتواها من جهة، و من أجل التعرف على الملاك و أصحاب الحقوق العقارية من جهة أخرى¹.

• سماع تصريحات المعنيين

إن المحافظ المحقق ملتزم بتلقي تصريحات و أقوال المعنيين و هذا طبقا للمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93²، تتضمن هذه التصريحات: تحديد هوية المالكين، مصادر اكتسابهم الملكية... الخ.

• استقبال الجمهور:

إن قرار تعيين المحافظ المحقق يحدد فيه الإطار الزمني و المكاني لمباشرة عمله و من بين البيانات التي يتضمنها المقرر و الأيام و الساعات، التي يتم فيها تلقي التصريحات و المعلومات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها فيقوم المحافظ المحقق باستقبال الأشخاص الراغبين في تقديم المعلومات التي تفيد الكشف عن هوية المالكين³.

• إجراء التحريات و التحقيقات:

يقوم المحافظ المحقق بإجراء تحريات و تحقيقات في مدى صحة و حقيقة التصريحات المقدمة إليه، فيقوم بطلب سندات الملكية و التحقق منها و يجري تحقيقا في مدى وجود الحيازة و في مدى صحتها، و ذلك من أجل التأكد من قبولها في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية⁴.

1 - بوشريط محمد، عمرون أكلي، المرجع السابق، ص ص 31- 32.

2 - تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على ما يلي : "يجب على المحافظ المحقق أن يتلقى أيضا أي تصريحات تحيطه علما في كل حالة بالوضعية القانونية للعقارات موضع التحقيق، سواء لدى مالكي العقارات أو حائزيها أو لدى أي أشخاص آخرين يمكن أن تكون لهم معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات".

3 - بوشريط محمد، عمرون أكلي، المرجع السابق، ص 33.

4 - راجع نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

ثانياً: الصياغة و التحرير:

يقوم المحافظ المحقق بإجراء مخطط قطع الأراضي و ذلك عن طريق المحاضر التي يحررها، و المتمثلة في المحضر المؤقت و المحضر النهائي.

فبعد القيام بالتحقيق الجزئي يتم إعداد مخطط لقطع الأراضي المعينة و قائمة الملاك و أصحاب الحقوق و هنا يقوم المحافظ المحقق بما يلي:

- فحص مستندات الملكية لتحديد هوية الأشخاص المعنيين.
- معاينة حقوق الملكية في حالة انعدام المستندات القانونية للملكية.
- الإطلاع على كافة الوثائق الإدارية الضرورية و الاستماع لكل ذي مصلحة.

ثم يطلب من المحافظ العقاري التصديق على المستندات المقدمة لإثبات الملكية و مدى قبولها و قوتها القانونية¹.

يحرر المحافظ المحقق بعد انتهاء عملية التحقيق محضراً مؤقتاً، يقيد فيه استنتاجاته الأولى و يذكر التصريحات و الأقوال التي جمعها و المعلومات التي حصل عليها، كما يذكر فيه المدة المقررة للإشهار (15 يوماً) و الأماكن و الأيام و الأوقات التي يتلقى فيها المنازعات و الاعتراضات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن، و يوقع المحضر المؤقت بعد أن يذكر فيه اسمه و لقبه و صفته و تاريخ تحريره² و ينشر لمدة 15 يوماً بمقر البلدية التي تقع فيها الأملاك³.

ينتقل المحافظ المحقق من جديد بعد انقضاء 15 يوماً من تاريخ الإشهار إلى عين المكان إذا ما صدرت منازعات أو مطالبات أو اعتراضات، و يقوم بتحرير محضر نهائي يقيد فيه استنتاجاته النهائية، حيث يبين قائمة العقارات المحقق فيها و كذا هوية المالك أو المالكين المحددة أو هوية المالك غير المحددة بالنسبة لكل عقار⁴.

يقدم المحافظ المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً، و في الأجل الذي يحدده الوالي نفسه، ملف التحقيق الجزئي و الذي يشمل على:

- المخطط الجزئي.
- المحضر النهائي و جميع الوثائق المستلمة أو المعتمدة أثناء التحقيق.
- قائمة العقارات و ذلك طبقاً للمادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

1 - رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص 32.

2 - راجع نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

3 - راجع نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع نفسه.

4 - راجع نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع نفسه.

الفرع الثالث

الإجراء المتبع في تحديد قائمة الأملاك

طبقا لما جاء في نص المادة 16 من القانون رقم 11/91، يتم طوال الفترة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحديد الأملاك و الحقوق العقارية و هوية المالكين و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، و يتم لهذا الغرض تحقيق يسمى بالتحقيق الجزئي يتحدد على أساسه مضمون قرار قابلية التنازل و الذي ينتهي بإعداد مخطط قطع الأراضي و قائمة الأملاك و أصحاب الحقوق العقارية¹، و ذلك طبقا للمادتين 18 و 19 من القانون رقم 11/91 و اللتان تنصان على:

المادة 18 : " يتضمن التصميم الجزئي في مخطط نظامي الأراضي و البناءات المطلوب نزع ملكيتها، و يبين كذلك بدقة طبيعة العقارات المعنية و مشتملاتها.

و إذا كان نزع الملكية يخص جزءا من العقار فقط، يبرر المخطط الجزئي في آن واحد مجموع الملكية و الجزء المطلوب نزعه منها.

يشهد المحافظ المحقق بعلامة يضعها في أسفل التصميم الجزئي على مطابقة هذه الوثيقة للعناصر التي يتضمنها قرار المنفعة العمومية".

المادة 19: "يرفق التصميم الجزئي بقائمة المالكين، و أصحاب الحقوق العينية الأخرى".

يهدف التحقيق الجزئي طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 إلى تحديد محتوى الممتلكات و الحقوق العقارية المذكورة تحديدا دقيقا، و كذلك توضيح هوية المالكين و أصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم و التحقق منهم، سواء عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية عند عدم وجود تلك المستندات.

و بصورة عامة يمر التحقيق الجزئي بإجراءين أساسيين:

أولاً: حصر الملكيات و الحقوق العينية العقارية و بالتالي إعطاء فرصة للملاك لإبداء ملاحظاتهم حول المشروع و الأراضي المعنية بنزع الملكية²

1 - حطاطاش أحمد، المرجع السابق، ص 133.

2 - رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص 33.

يجب أن يكون تحديد الممتلكات المعنية بالنزع تحديدا دقيقا و حضوريا و بكل الوسائل و يبين بوضوح طبيعة العقارات المعنية و مشتملاتها، و ذلك من أجل معرفة قيمة التعويض الذي سيقدر للمالكين و عدم الزيادة من المساحة المناسبة لإنجاز المشروع هذا من جهة، و من جهة أخرى، فإن نزع الملكية ينصب أيضا على الحقوق العينية العقارية المتمثلة في: حق الارتفاق، حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق الاستغلال و حق السكنى، و ذلك في حالة سماح المالك لشخص معين أن يكتسب على ملكيته حقا عينيا عقاريا أصليا فيجب أن يتولى التحقيق الجزئي تحديده.

ثانيا: جمع المعلومات الضرورية لتحديد قائمة الملاك و أصحاب الحقوق التي تسمح بإعداد قرار قابلية التنازل¹

يتم تحديد هوية أصحاب حقوق الملكية و أصحاب الحقوق المتفرعة عنها بتحديد لقبهم و أسمائهم و أسماء آبائهم و أجدادهم و تحديد محل إقامتهم، و يكون هذا التحديد دقيقا، ففي حالة ما إذا كانت الملكية مفرزة، فيكتفي تحديد مالكاها الوحيد، أما في حالة ما إذا كانت الملكية مشتركة، فتحدد هوية كل المالكين في الملكية المشتركة و لا يكتفي بتحديد الهوية فقط، بل لابد من مراقبة صحة تلك المعلومات، ففي حالة ما إذا صرح شخص باكتسابه حقا على عقار، و قام بتسجيل اسمه ضمن قائمة الملاك و أصحاب الحقوق العقارية يجب التأكد و التحقق من هويته و من صحة التصريحات².

المطلب الثاني

تقييم الأملاك العقارية المراد نزع ملكيتها

لما كان التعويض عن نزع الملكية قبليا، فقد أوجب القانون رقم 11/91 في مادته 20 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 في مادته 31 تقييم الممتلكات و الحقوق العقارية المراد نزعها بمجرد تحديدها و الوصول إلى تحديد تعويض مسبق، و أناط مهمة التقييم لإدارة أملاك الدولة التي تعتمد في ذلك على قواعد و أسس معينة (الفرع الأول) من أجل تحقيق الصفات الأساسية للتعويض (الفرع الثاني)، ويتم ذلك بإتباع إجراءات محددة

1 - رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص33.
2 - بوشريط محمد، عمرون أكلي، المرجع السابق، ص 27.

قانونا، تمهد بالتقييم وتختتم بإعداد تقرير التقييم(الفرع الثالث) والذي يترتب عنه عدة نتائج مهمة(الفرع الرابع).

الفرع الأول

الأسس المعتمدة في التقييم

نستخلص من خلال قراءتنا لنص المادة 21 من القانون رقم 11/91 أن التعويض يحدد استنادا إلى القيمة الحقيقية للعقار حسب ما يستنتج من:

● طبيعة و مشتملات العقار.

● الاستعمال الفعلي.

و تقدر هذه القيمة الحقيقية على ما هي عليه يوم إجراء التقييم من قبل مصالح الأملاك الوطنية¹.

أولا: طبيعة و مشتملات العقار:

تتمثل في كافة المكونات الأساسية للعقار، سواء كانت مادية كطبيعة الأرض و موقعها و خصائصها و كذا المنشآت المقامة عليها أو قانونية كحقوق الارتفاق التي تنقل العقار.

يتم تقدير قيمة العقار وفقا لثلاثة عوامل تتمثل فيما يلي:

● **العوامل الفيزيائية:** يقصد بها إعطاء وصف دقيق جدا للأرض محل النزاع من حيث طبيعتها، فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء.

فإذا كانت أرضا فضاء يتم تحديد موقعها، شكلها، مساحتها والعوائق الطبوغرافية الموجودة بها كشدّة الانحدار، الهضاب الموجودة فيها.

أما إذا كانت أرضا فلاحية يتم تحديد طبيعة و نوعية التربة، وذلك بتحليل الطبيعة الفيزيو كيميائية و بيان سمك التربة الصالحة للزراعة ومدى توفر الموارد المائية كالأبار.

و إذا كانت أرضا مبنية فإلى جانب وصف الأرض من حيث موقعها و شكلها، يتم تحديد مكوناتها و مساحتها... الخ¹.

¹ - راجع نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

كلما كان التحديد دقيقا كلما كان التعويض أكثر إنصافا.

● **العوامل الاقتصادية:** وهي متعلقة بالموقع الذي يحتله العقار محل النزاع من الناحية الاقتصادية الذي يعد عنصرا من عناصر زيادة أو نقصان قيمة العقار، فتختلف قيمة هذا الأخير من منطقة لأخرى (منطقة صناعية أو وسط المدينة أو في منطقة نائية) فالموقع يؤثر على القيمة الحقيقية للعقار².

● **العوامل القانونية:** لها أهمية كبيرة في تحديد قيمة العقارات العمرانية والتي تتمثل في:

➤ تصنيف الأراضي وفق أدوات التعمير إلى أراضي عمرانية قابلة للتعمير في المدى المتوسط أو البعيد و أراضي غير قابلة للتعمير.

➤ الارتفاقات المثقلة للعقار سواء كانت ارتفاعات القانون الخاص مثل: حق المرور المعترف به قانونا لصالح مالك العقار المحصور على الملكيات المجاورة له أو ارتفاعات القانون العام مثل: قنوات نقل الغاز و البترول، أعمدة الشبكة الكهربائية... الخ³.

ثانيا: الاستعمال الفعلي للأمالك المزمع نزاعها

لكي يكون تقدير التعويض عادلا و منصفا يجب التأكد أولا من كون العقار المراد نزاعه مستغلا أم لا، ففي حالة ما إذا ثبت أنه مستغل، يتم تحديد كيفية استغلال و استعمال هذا العقار بحيث لا يتوقف التعويض عند طبيعة الأرض و مشتملاتها بل يجب أن يتعدى ذلك إلى المنافع التي كان يستغل فيها العقار⁴، و هذا ما أكدته المادة 21 من القانون رقم 11/91.

يختلف الاستعمال باختلاف طبيعة العقار المعني، إن كانت فلاحية أو مؤجرة أو مبنية، و يؤخذ بوجه استعمالها على ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية، و ذلك بهدف استبعاد التحسينات التي تحدث على الأملاك بغرض الحصول على تعويض أرفع ثمنا⁵.

1 - شبلي معروف، بلمشري المشري عز الدين، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات التعويض عند نزاع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة التخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، الجزائر، 2005-2008، ص ص 15-14.

2 - بوشريط محمد، عمرون آكلي، المرجع السابق، ص 38.

3 - شبلي معروف، بلمشري المشري عز الدين، المرجع السابق، ص 16.

4 - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 86.

5 - راجع أحكام المادة 21 فقرة 4 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق. و كذلك أحكام المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

اشترط المشرع في هذا الصدد أن يكون الاستعمال فعليا وليس افتراضيا لأن ذلك لا يدخل ضمن تقدير التعويض، و مشروعاً فأي استعمال غير مشروع يحرم المالك من هذا التعويض لكون وضعه القانوني غير سليم¹.

الفرع الثاني

خصائص التعويض

الملكية الخاصة مصونة بحكم الدستور، لا يمكن نزعها إلا للمنفعة العامة و مقابل تعويض عادل ومنصف يدفع قبل نقل الملكية².

تكريسا لهذا المبدأ الدستوري نص التقنين المدني في الفقرة الأولى من المادة 677 على انه: "لا يجوز حرمان أي احد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"³.

هذا ما أكدته أيضا المادة الأولى من القانون رقم 11/91 بنصها على: "عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به، و كيفيات التعويض القبلي العادل و المنصف".

يتبين من خلال هذه المواد، أن حق التعويض تحكمه مجموعة من الخصائص و التي يمكن حصرها فيما يلي:

• خاصية العدالة والإنصاف:

إن صفة الإنصاف صالحة لتعويض الشخص المنزوعة ملكيته عن كافة الأضرار اللاحقة به جراء نزع الملكية، بقدر ما هي صالحة أيضا للإدارة المكلفة بدفع التعويض فهي غير ملزمة بدفع تعويض عن ضرر لم تتسبب في إحداثه، لان القول بغير هذا سيؤدي

1 - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص86.

2 - راجع أحكام المادة 20 من الدستور الجزائري لسنة 1996، المرجع السابق.

3 - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن التقنين المدني معدل و متمم بالقانون رقم 10/05، المؤرخ في 20 جوان 2005، الج الر العدد 78، بتاريخ 26 جوان 2005، معدل و متمم بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الج الر العدد 31، بتاريخ 13 ماي 2007.

إلى إثراء المالك المنزوعة ملكيته على حساب الإدارة، ومن ثم على حساب المجتمع ككل، فباحترام هذه الاعتبارات سنتوصل إلى تقدير التعويض الذي ينصف جميع الأطراف¹.

أما بالنسبة لصفة العدل، فيجب أن يتوفر شرطين أساسيين استقر عليهما فقهاء القانون الإداري، يتمثلان في:

➤ منح مهمة تقدير مبلغ التعويض إلى جهة مختصة ومحايدة.

➤ ضرورة إخضاع التعويض إلى مبدأ المناقشة المضادة بين نازع الملكية والمالك أمام الجهة المختصة بتحديد التعويض².

إضافة إلى ذلك، إن صفة العدل ترمي إلى تقدير التعويض وفقا لقواعد العدالة التي تقتضي احترام مبادئ معينة³، و ذلك سواء من حيث الأسس المعتمدة في تقدير التعويض المذكورة سابقا أو من حيث شروط الضرر القابل للتعويض.

وعليه يشترط الضرر الواجب التعويض ما يلي:

(1) أن يكون ماديا:

يشمل الضرر المادي قيمة العقار أو الحق العيني المنزوع، و ما فات المالك من كسب جراء حرمانه من استعماله و استغلاله و الانتفاع به⁴. فيجب أن يكون التعويض عن الخسارة المالية التي لحقت بالمالك أو صاحب الحق العيني وأصابته في ذمته المالية⁵.

نتيجة لذلك، فإن الضرر المعنوي لا يستحق التعويض و يعود السبب في ذلك كون المالك يستفيد من النفع العام كبقية الأفراد هذا من جهة، و من جهة أخرى انعدام وسائل تقديره كونه ضررا ذاتيا، إلا أنه استثناء يمكن التعويض عن الضرر المعنوي في حالة عدم احترام الإجراءات المنصوص عليها في القانون، و هذا ما أكده مجلس الدولة في العديد من القرارات الصادرة عنه في هذا الصدد⁶.

(2) أن يكون مباشرا:

¹ حميدوش آسيا، المرجع السابق، ص 131.

² حميدوش آسيا، المرجع نفسه، ص 133.

³ - طلبية ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2010، ص 105.

⁴ - شامة اسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هوم، الجزائر، 2004، ص 237.

⁵ - بوشريط محمد، عمرون آكلي، المرجع السابق، ص 37.

⁶ - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص ص 79-80.

يشترط في الضرر الواجب التعويض عنه أن يكون مترتبا عن عملية نزع الملكية للمنفعة العامة، بمعنى أنه يجب أن تكون هناك علاقة سببية بين نزع الملكية و الضرر¹، هذا ما أكدته القانون رقم 11/91².

(3) أن يكون مؤكدا (محققا):

القاعدة العامة هي أن الضرر المحتمل و الذي لم يقع بعد غير قابل للتعويض³، غير أنه يمكن ذلك استثناءً، طالما أن وقوعه في المستقبل مؤكد على شرط أن يكون قابلا للتقييم في الحال و يمكن تحديده على وجه الدقة⁴.

• خاصية التعويض النقدي:

يشكل التعويض النقدي المبدأ العام في قانون نزع الملكية، و هذا طبقا لأحكام المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، غير أن التعويض النقدي لا يشكل الصورة الوحيدة و ذلك لإمكانية حلول التعويض العيني محل التعويض النقدي الذي قد يكون مكملا له أو بديلا عنه ، بالإضافة إلى إمكانية دفع تعويضات تكميلية⁵.

• خاصية التعويض المسبق:

كرس المؤسس مبدأ الدفع المسبق للتعويض الذي يمنح للشخص المنزوع ملكيته في إطار نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة بموجب المادة 20 من الدستور، كما سار المشرع في مجال نزع الملكية على هذا المنهج و ذلك بموجب المادة الأولى من القانون رقم 11/91، الأمر الذي يؤكد التطور الحاصل في عملية نزع الملكية بعد أن كان غائبا في التقنين المدني و في الأمر رقم 48/76، مما يجعل الجهة المكلفة بدفع التعويض تتماطل في دفعه، الشيء الذي يؤدي إلى وضع المتضرر من نزع الملكية في وضعية محرجة يمكن أن تصل إلى حد حرمانه من مبلغ التعويض لسنوات طويلة⁶.

• خاصية شمولية التعويض:

1 - آث ملويا لحسين بن شيخ، دروس في المسؤولية الإدارية (نظام التعويض في المسؤولية الإدارية)، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص71.
2 - راجع نص المادة 21 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.
3 - بوشريط محمد ، عمرون أكلي، المرجع السابق، ص ص 37-38.
4 - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 102.
5 - حميدوش آسيا، المرجع السابق، ص 133.
6 حميدوش آسيا، المرجع نفسه، ص134.

يتميز التعويض في نزع الملكية بالطابع الشمولي و الكلي و لتحقيق ذلك يجب أن تطبق على العقار قواعد شرعية التقييم من اجل تحقيق العدالة، بحيث يجب أن يغطي التعويض كل ما لحق الشخص من ضرر و ما فاته من كسب بسبب نزع الملكية. بالتالي لن يفقد الشخص الذي نزعته منه ملكيته العقارية حقه في قيمتها المالية الحقيقية¹.

الفرع الثالث

القواعد الإجرائية المتبعة في تقدير التعويض

يشترط لتحريير قرار قابلية التنازل تقريراً عن التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، و بما أنه تم التطرق إلى الأسس المعتمدة في تحديد التعويض فيما سبق، فإننا سنقتصر الحديث على الجانب الإجرائي لتحديد قيمة التعويض كمرحلة أساسية تسبق إصدار قرار قابلية التنازل.

يقوم الوالي بإرسال ملف إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية بهدف تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها، و الذي يجب أن يحتوي على:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين و ذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من القانون رقم 11/91².

تستند مصالح إدارة الأملاك الوطنية في تقييمها للأملاك المزمع نزعها إلى قواعد حسابية معينة، و عليه يمكن أن تستعين بالإدارات المالية المختصة، حيث نصت المادة 33 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 أنه يتعين على الإدارات المالية المختصة أن تقدم لمصالح إدارة الأملاك الوطنية، و للوالي جميع المعلومات اللازمة فيما يخص التصريحات و التقديرات الجبائية.

و لقد تم لهذا الغرض إنشاء مصلحة خاصة بالتقييم على مستوى كل مديرية ولائية للأملاك الوطنية، تسمى "مصلحة التقييمات و الخبرات العقارية" و التي تتكفل بإعداد تقرير مفصل عن تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها³.

1 - حميدوش آسيا، المرجع السابق، صص 134-135 .

2 - أنظر المادة 20 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.

3 - حوحو رمزي، لمعيني محمد، "النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة"، مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 76.

تستعين هذه المصلحة بغرض إنجاز مهامها بالتحقيق الجزئي المنجز من قبل المحافظ المحقق، و كذا نتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة إدارة أملاك الدولة اللذان يوفران لها جميع المعلومات الضرورية لتقدير التعويض المستحق.

يعتبر هذا التقرير مجرد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بالأمر، و يعتمد كأساس لإصدار قرار قابلية للتنازل¹.

تجدر الإشارة إلى أن تقرير التقييم الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية لا يمكن الطعن فيه إلا في إطار قرار قابلية التنازل، كونه عمل تقني و تحضيري لصدور هذا القرار².

الفرع الرابع

النتائج المترتبة عن إجراء التقييم

يترتب عن إجراء التقييم نتائج مهمة يمكن حصرها فيما يلي:

أولاً: إصدار قرار قابلية التنازل

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

يتضمن هذا القرار ما يلي:

- قائمة العقارات المعنية بالاستناد إلى المخطط الجزئي و الحقوق المعنية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها.
- قائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية.
- مبلغ التعويض.
- طريقة حساب مبلغ التعويض، و ذلك بسبب تعدد العقارات و اختلاف طبيعتها و طرق تقييمها¹، و يعتبر خطأ من جانب الإدارة ما لم تشر في هذا القرار إلى الطريقة المعتمدة لحساب التعويض.

¹ - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 91.

² - حوحو رمزي، لمعيني محمد، المرجع السابق، ص76.

يحدد هذا القرار القطع الأرضية و الحقوق العينية و أصحابها الذين لهم الحق في التعويض، على خلاف الأمر رقم 48-76 الذي اختصر الإجراءات و هذا حسب أحكام المادة 7 منه².

كما يسمح هذا القرار للإدارة بشراء الأملاك و الحقوق العينية، و لكن لا يرتب ذلك أية آثار على نقل الملكية.

ثانيا: تبليغ قرار قابلية التنازل

يبلغ قرار التصريح بقابلية التنازل لملاك العقارات و أصحاب الحقوق العينية طبقا لنص المادة 25 من القانون رقم 11/91 و التي تقابلها المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، و يرفق إذا أمكن باقتراح تعويض عيني بدلا من التعويض النقدي. للإدارة السلطة التقديرية في تحديد ما إذا كان بإمكانها اللجوء إلى استبدال التعويض النقدي بالتعويض العيني أم لا.

و يتم التبليغ حسب المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 في الوقت نفسه الذي يتم فيه إيداع مبلغ التعويض لدى خزينة الولاية³، و لا يمكن مخالفة هذا الإجراء و إلا كانت الإدارة بصدد خرق للقانون⁴.

" يتم إيداع مبلغ التعويض الممنوح لدى خزينة الولاية، ليكون تحت تصرف المتضرر من هذه العملية قبل الخروج النهائي لملكية العقار من ذمته و انتقالها لذمة المستفيد"⁵.

ثالثا: قبول التعويض بالتراضي

يتم التعبير عن قبول التعويض بالتراضي بأسلوبين:

***القبول الصريح للتعويض:** في حالة قبول التعويض المقترح يتم الإشهاد عنه بإبرام عقد إداري، يتضمن اتفاق الإدارة و المالك على طرق التسديد و المبلغ المقترح و تسوية الخلافات.

1 - راجع نص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.
2 - تنص المادة 7 من الأمر رقم 48/76 على ما يلي: "يحدد الوالي بموجب قرار نزع الملكية قائمة القطع أو الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها، إذا كانت هذه القائمة لا تنجم عن التصريح بالمنفعة العمومية".
3 - راجع نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.
4 - عباس اسماعيل، المرجع السابق، ص 93.
5 - بن زكري راضية فريدة، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل الماجستير في العلوم القانونية، جامعة لحاح لخضر باتنة، الجزائر، 2010، ص 171.

*القبول الضمني للتعويض المقترح: في حالة امتناع المالك عن منازعة عروض الإدارة في مدة شهر واحد، يعتبر سكوته قبولا ضمنيا للعرض، و بالتالي تسقط حقوقه في التقاضي¹.

رابعاً: الاحتجاج و الطعن في قرار قابلية التنازل

يترتب عن تبليغ قرار قابلية التنازل في حالة عدم الاتفاق عدة منازعات، سواء تلك المتعلقة بالتعويض أو تلك المتعلقة بإلغاء القرار أو تلك الناجمة عن طلب النزاع التام.

(1) الطعن في التعويض المقترح:

إن مبلغ التعويض المقترح للمالك أو أصحاب الحقوق العينية غير نهائي يمكن الطعن فيه أمام القضاء، و لقد اشترط المشرع لقبول هذا الطعن اجتماع ثلاثة شروط و هي:

➤ عدم وصول الإدارة و المالك إلى اتفاق حول مبلغ التعويض، كأن يعتبر المالك أن القيمة النهائية المقترحة مجحفة في حقه.

و تجدر الإشارة هنا إلى أن شرط محاولة الاتفاق الودي على تحديد التعويض له أهمية بالغة في هذه المرحلة، و ذلك من أجل تجنب طول الإجراءات و إرهاق الطرفين².

➤ إلزامية إفصاح الطاعن عن المبلغ الذي يطلبه خلال 15 يوماً من تاريخ تبليغه بالقرار. فلقد أضفى المشرع الطابع الإلزامي على هذه المدة، إذا لم يقدم المعنيون اقتراحاتهم للإدارة قبل الطعن في قرار قابلية التنازل وفي المدة المذكورة أعلاه، فلا يحق لهم المنازعة في قيمة التعويض أمام القضاء³.

➤ رفع الدعوى خلال شهر واحد من تاريخ التبليغ بالقرار نظراً للطبيعة الاستعجالية لإجراء نزع الملكية، و هذا طبقاً للمادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

ما يمكن الإشارة إليه في هذا الصدد، أن تقرير التقييم الذي تعده مصالح أملاك الدولة ليس له صفة القرار الإداري و إنما هو مجرد عمل إداري ذو طابع تقني، و لا يمكن الطعن فيه إلا في إطار قرار قابلية التنازل الصادر عن الوالي المختص⁴.

¹ -رحماني أحمد، المرجع السابق، ص37.

¹ -رحماني أحمد، المرجع نفسه، ص36.

³ - المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

⁴ - بوزاد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر، 2009، ص 96.

إضافة إلى ذلك، فإن دعوى التعويض تظل قائمة رغم انقضاء الميعاد المقرر لمنازعة قرار قابلية التنازل، بحيث تتقدم بمرور مدة 15 سنة¹.

2) الطعن في قرار قابلية التنازل بالإلغاء:

إن قرار الوالي المصرح بقابلية التنازل عن بعض أو كل الملكيات هو قرار إداري فردي يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري، وذلك وفقا للشروط و الشكليات المتبعة للطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية على أساس عدم احترام الإدارة للإجراءات السابقة لصدوره.

و لهذا يمكن لكل من له مصلحة إثارة دفعات تتعلق بالإجراءات السابقة لصدور قرار قابلية التنازل لإبطال هذا الأخير².

إضافة إلى ذلك، يراقب القاضي مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بالتحقيق الجزئي أو مخطط قطع الأراضي لأنها شروط وردت تحت طائلة البطلان، سواءً تعلق الأمر بأجال تنفيذ مهمة المحقق و مقر عمله أو نشر قرار تعيينه و كذا علاقته بكل من له مصلحة³، و ذلك نظرا لأهمية التحقيق الجزئي في تحديد المساحات أو الحقوق العينية الواجب نزعها لتنفيذ المشروع، و الكشف عن هوية الملاك و أصحاب الحقوق و ما يتطلبه من دقة و شفافية.

كما أنه يمكن الطعن بالإلغاء في قرار قابلية التنازل على أساس عدم توفر الشروط القانونية في المحافظ المحقق⁴.

نصت المادة 25 من القانون رقم 11/91 على ضرورة تبليغ القرار إلى المعنيين الذين يتحتم عليهم تحديد موقفهم من التعويض المقترح، فإن أي تقصير في ذكر البيانات المطلوبة أو إغفال لإجراء التبليغ أو إهمال ذكر التعويض و قاعدة حسابه، يتيح للقاضي بسط رقابته و النطق بالإلغاء. و للقاضي الإداري بمناسبة الطعن في قرار قابلية التنازل سلطة الإلغاء الكلي له أو تعديله⁵.

3) طلب النزاع التام:

1 - يحيوي أ عمر، منازل أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، د.ت.ن، ص ص 62-63.

2 - زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 20.

3 - راجع أحكام المادتين 11 و 17 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.

4 - إراتن عبد الله، دور القاضي الإداري في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون،

فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 95.

5 - حوحو رمزي، لمعني محمد، المرجع السابق، ص 77.

نكون أمام طلب النزاع التام للملكية، في حالة قيام الإدارة بنزع جزء معين من قطعة أرضية و ترك جزء آخر بدون فائدة، و يتعذر على صاحبه الانتفاع منه، ففي هذه

الحالة يجوز لصاحب الملكية المنزوعة أن يطلب نزع الجزء الباقي من ملكيته¹.

يرفع هذا الطلب أمام السلطة الإدارية المختصة، و في حالة عدم استجابتها للطلب توجه الدعوى القضائية أمام الجهة القضائية المختصة².

و لقد أجاز الأمر رقم 48/76 للمنزوع جزء من ملكيته أن يطلب نزع ملكية الجزء الباقي معتمدا على معيار عدم القابلية للانتفاع بالجزء المتبقي³.

نلاحظ أن المادة 23 من الأمر السالف الذكر، تضمنت صراحة الحالات التي يمكن فيها طلب النزاع التام و آجال رفع الدعوى، كما نص صراحة على أنه عندما يستجيب القاضي لطلب النزاع التام فإن حكمه يكون بمثابة سند ملكية.

إضافة إلى هذا الأمر، نصت المادة 22 من القانون رقم 11/91 على النزاع التام و ذلك كالتالي: "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءاً من العقار، يحق للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.

و يجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك و الحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية".

نلاحظ أن هذه المادة لم تحدد بدقة معيار عدم القابلية للاستعمال من أجل طلب النزاع التام، فهي غامضة إلى حد لا يستطيع فيه المالك ممارسة هذا الحق، كما أنها لم تحدد مهلة توجيه الطلب والذي يستحسن رفعه قبل صدور قرار نقل الملكية، إضافة إلى عدم بيانها لكيفية ممارسة هذا الحق في حالة رفض الإدارة نازعة الملكية الاستجابة له⁴.

إضافة إلى ذلك، فإن المرسوم التنفيذي رقم 186/93 و المنشورين الوزاريين رقم 57 المؤرخ في 26 جانفي 1993⁵ و 007 المؤرخ في 11 ماي 1994، اللذان يحددان الإطار التنظيمي الحالي لتطبيق قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية لم يتطرقوا إطلاقاً لهذه

1 - بن زكري راضية فريدة، المرجع السابق، ص 173.

2 - رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص 46.

3 - أنظر المادة 23 من الأمر رقم 48-76، المرجع السابق.

4 - لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 47.

5 - المنشور الوزاري رقم 57، المؤرخ في 26 جانفي 1993، يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الخاصة بالمشاريع الكبرى التابعة لقطاع التجهيزات.

المسألة، و هذا على عكس الأمر رقم 48/76 السابق الإشارة إليه الذي بين بوضوح كيفية ممارسة هذا الحق، مما يجعل الشخص المنزوع جزء من ملكيته في حيرة من أمره، لاسيما وأن عبء إثبات عدم القابلية للاستعمال يقع عليه باعتباره مدعي، وللقاضي السلطة التقديرية في التأكد من ذلك عن طريق خبرة وقوفا على الوقائع ميدانيا؛ غير أن المشرع تظن بموجب الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم 11/91 الناصة على ضرورة تغطية التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك و الحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية¹.

المبحث الثاني

التنازل عن الملكية

تعتبر إجراءات نقل الملكية في التشريع الجزائري إدارية بحتة، يتم فيها الإعلان عن نقل ملكية العقارات و الحقوق العينية العقارية من ذمة المالك الأصلي إلى الجهة المستفيدة من إجراء نزع الملكية بموجب قرار إداري(المطلب الأول)، و من بين الآثار التي يترتبها هذا القرار، فتح المجال للمتضرر من عملية نزع الملكية للطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري، رغم أن المشرع لم يتطرق لهذه المسألة سواء في القانون رقم 11/91 أو المرسوم التنفيذي رقم 186/93، بالإضافة إلى المنازعات الأخرى المترتبة عنه و المتمثلة في الطرد و الاسترجاع (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إصدار القرار الإداري الخاص بنقل الملكية

بعد الفراغ من جميع الإجراءات السابقة، يصدر قرار نقل الملكية و هو آخر قرار إداري في إطار عملية نزع الملكية للمنفعة العامة وفق حالات محددة قانونا (الفرع الأول)، تستتبعها بالضرورة مجموعة من الإجراءات المتمثلة في التبليغ و النشر والإشهار(الفرع الثاني)، و هذا من أجل نفاذ القرار وترتيبه لآثار على المراكز القانونية لأطراف نزع الملكية المتمثلة في الإدارة المستفيدة و الشخص الذي وقعت عليه عملية النزع و كذا العقار المنزوع ملكيته(الفرع الثالث).

الفرع الأول

حالات إصدار القرار الخاص بنقل الملكية

1 - لعشاش محمد، المرجع السابق، ص ص46-48.

حدد المشرع الجزائري ثلاث حالات، يمكن إذا توفرت إحداها أن تقوم السلطة الإدارية بإصدار قرار نقل الملكية و هذا من خلال المادة 29 من القانون رقم 91-11 و التي تنص على ما يلي: " يحزر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

– إذا حصل اتفاق بالتراضي.

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

– إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية".

و عليه فلا يتم اتخاذ قرار نزع الملكية إلا بتوفر إحدى الحالات:

– قبول المالك المعني بنزع الملكية للتعويض المقترح عليه و بالتالي يعلن رغبته في إتمام إجراءات نزع الملكية، و قد يكون الاتفاق في شكل عقد إداري تفاديا لإصدار القرار بإجراءات طويلة ومعقدة.

– في حالة عدم تقديم طعن من طرف المعني بالأمر ضد قرار قابلية التنازل خلال شهر واحد من تبليغه، بحيث أن ذلك يعد قبولاً ضمناً للتقييم.

– في حالة صدور قرار قضائي لصالح نزع الملكية، و هذا القرار القضائي لا ينقل الملكية و إنما على أساسه يتخذ القرار الإداري الخاص بنقل الملكية¹.

و حسب رأي بعض الباحثين في مجال نزع الملكية، فإن حصر المشرع الجزائري لحالات نقل الملكية في الحالات السابقة يعتبر إهمالاً منه لشروط أهم، حيث أنها غير كافية لتقف وراء إصدار قرار نقل الملكية بمثل حجم و أهمية هذا القرار و كان على المشرع الجزائري إضافة شروط أخرى كتلك المتعلقة بتكوين ملف من قبل الجهة طالبة نزع الملكية على غرار الأمر في التشريع الفرنسي، و الذي يمكن أن يتضمن جملة من البيانات المتعلقة بالقرارات السابقة (قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرار القابلية للتنازل، المخطط الجزئي للأراضي، رأي اللجنة المراقبة للعمليات العقارية) على اعتبار أنه آخر ملف و آخر قرار².

في حالة توفر إحدى الحالات المذكورة سابقاً، يتم إصدار قرار نقل الملكية من قبل السلطة المختصة.

اختلف كل من التشريع الجزائري و التشريع الفرنسي في تحديد الجهة المختصة بإصدار قرار نقل الملكية، بحيث أن المشرع الجزائري خول الاختصاص بذلك للوالي

1 - بن زكري راضية فريدة، المرجع السابق، ص 172.

2 - حميدوش أسيا، المرجع السابق، ص 159.

المختص¹. أما في التشريع الفرنسي، فإن إجراءات نزع الملكية مقسمة إلى مرحلتين: مرحلة إدارية و أخرى قضائية، و يتم في هذه الأخيرة إصدار أمر نزع الملكية من قبل القاضي المختص و هو قاضي نزع الملكية².

نلاحظ من خلال أحكام المادة 29 من القانون رقم 11/91، أن المشرع قد أغفل عن ذكر الجهة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية، بحيث جاءت صياغة هذه المادة مبنية للمجهول³، ليتدارك هذا النقص في المرسوم التنفيذي رقم 186/93 من خلال المادة 40 التي حصرت الجهة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية في الوالي، و بغض النظر عن موقع الأملاك و الحقوق المراد نزع ملكيتها، و هذا إضافة إلى ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 202/08، التي حولت الاختصاص بإصدار قرار نزع الملكية للوالي المختص إقليمياً بالنسبة لعمليات إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي⁴.

و كذا المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 التي تنتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 186/93 بالمادتين 10 مكرر و 44 مكرر، حيث نصت المادة الأولى على أن الوالي المختص هو الذي يقوم بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية⁵. و بالمقارنة مع الأمر رقم 76-48، نص المشرع على أن نقل الملكية يتم بقرار وزاري مشترك أو بقرار من الوالي⁶.

الفرع الثاني

الإجراءات اللاحقة لعملية إصدار قرار نقل الملكية

خلافاً لما كان معمول به في ظل الأمر رقم 76/48، فإن القانون رقم 11/91 لم يسمح للإدارة النازعة بوضع اليد على الأموال المراد نزع ملكيتها تلقائياً بعد صدور قرار قابلية التنازل و إيداع مبلغ التعويض لدى خزينة الولاية، و هو ما أكدته المادة 30 منه و التي تقابلها المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، وذلك بنصها على ضرورة تبليغ

1 - المنشور الوزاري رقم 007، المرجع السابق.

2 - Gustave Peiser, Droit administratif, 13^{ème} édition, Dalloz, France, 1995, P. 104.

3 - تنص المادة 29 من القانون رقم 11/91 على ما يلي: "يحرر القرار الإداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية : - إذا حصل اتفاق بالتراضي - إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون - إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية".

4 - راجع نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 7 يوليو 2008، يتم المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كليات تطبيق أحكام القانون 11/91، الج الر العدد 39، المؤرخة في 13 يوليو 2008.

5 - راجع نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 يوليو 2005، المرجع السابق.

6 - تنص المادة 8 من الأمر رقم 76-48 على ما يلي: "يصدر الأمر بنقل ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية، حسب الأحوال، إما بقرار وزاري مشترك و إما بقرار من الوالي، و ذلك إذا لم يقع اتفاق ودي...".

القرار الإداري الخاص بنقل الملكية إلى كل من المنزوع ملكيته و المستفيد من قبل الوالي المختص¹، إلا أنه لم يشر إلى طريقة التبليغ على عكس التشريع الفرنسي الذي نص على التبليغ الفردي لكل واحد من المالكين عن طريق رسالة موسى عليها مضمونة الوصول، و كذا الإشهار الجماعي الذي يكون عن طريق الإعلانات أو الجرائد².

كما أخضعت المواد نفسها قرار نزع الملكية للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، و ذلك بنشره خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات و الحقوق المنزوعة ملكيتها له، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية، و يرجع السبب في ذلك إلى كون هذا القرار الهادف لنقل ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية من ذمة المالك الأصلي إلى المستفيدة تصرفا قانونيا ناقلا للملكية مثله مثل جميع التصرفات القانونية الأخرى الناقلة للملكية، والتي تخضع لإجراءات الشهر العقاري المنصوص عليها في التقنين المدني³.

غير أن القانون المذكور أنفا قد أورد استثناء في هذا الصدد حول إشهار هذا القرار، بحيث أن حيازة العقارات أو الحقوق العقارية المنزوعة كأصل لا تتم إلا بعد إشهار قرار نزع الملكية في المحافظة العقارية، و هذا طبقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، إلا أنه عند قيام حالة الضرورة بسبب متطلبات الاستعجال لإنجاز مشاريع المنفعة العمومية، يجوز للإدارة نازعة الملكية أن تقوم بالحيازة المسبقة بترخيص قضائي يصدر في شكل قرار حسب الإجراءات الاستعجالية⁴، و ذلك بالنسبة لجميع العمليات المتعلقة بالمنفعة العامة بما فيها المنظمة بقوانين خاصة، يكون قاضي الاستعجال هو المختص بالفصل في هذه الحالة وهذا بعد تأكده من حالة الضرورة والتي يجب على الإدارة إثباتها أمامه، أما في حالة ما إذا تبين للقاضي عدم وجود حالة الضرورة فله أن يرفض الطلب⁵. هذا من جهة، و من جهة أخرى لا يمكن اللجوء إلى الإجراءات الاستعجالية إلا إذا تم التصريح بالمنفعة العمومية.

كما أن إيداع مبلغ التعويض يبقى إجباريا قبل وضع اليد على الأملاك⁶، وهو ما يعتبر ضمانا لحقوق المنزوعة ملكيتهم أيا كانت الظروف التي تم فيها النزاع (بمعنى ظروف عادية أو إستعجالية).

1 - راجع أحكام المادتين 30 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق. و 41 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

2 - حميدوش آسيا، المرجع السابق، ص 160.

3 - حميدوش آسيا، المرجع السابق، ص 160.

4 - راجع نص المادة 28 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.

5 - ارانتن عبد الله، المرجع السابق، ص 99.

6 - رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص 42.

الفرع الثالث

الآثار المترتبة عن القرار الخاص بنقل الملكية

يرتب القرار الخاص بنقل الملكية، بعد استيفاء إجراء التبليغ و الشهر العقاري آثارا قانونية على المستفيد من نزع الملكية (أولا) و المالك المنزوعة ملكيته (ثانيا) و كذا العقار المنزوعة ملكيته (ثالثا).

أولا: آثار قرار نزع الملكية على المستفيد

ينتج عن قرار نزع الملكية تحويل ملكية العقار و الحقوق العينية من الناحية القانونية من ذمة صاحبها إلى ذمة المستفيد من نزع الملكية، علما أن هذا الأخير قد يكون نفسه الجهة نازعة الملكية أو غيره، و هذا ما أكده المنشور الوزاري رقم 007¹.

عليه لا يمكن للمستفيد التراجع عن عملية نزع الملكية، أي أن نقل الملكية يصبح نهائيا مع مراعاة أحكام طلب استرجاع الأملاك المنزوعة، إذا توفرت شروطها القانونية².

و اعتبارا من تاريخ نشر القرار و تبليغه، يتحمل المستفيد وحده العيوب الخفية التي يمكن أن يتضمنها العقار المنزوعة ملكيته، نظرا لكون نزع الملكية إجراء استثنائيا و جبريا لاكتساب الأموال العامة و ليس رضائيا كعقد البيع الذي يخضع لضمان العيوب الخفية³.

ثانيا: آثار قرار نزع الملكية على الشخص المنزوعة ملكيته

إذا رجعنا إلى القانون رقم 11/91 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93، نلاحظ أن المشرع لم يتعرض للآثار التي يترتبها قرار نزع الملكية سوى حالة واحدة، ألا و هي إجبار الأشخاص المنزوعة ملكيتهم- عقب تبليغهم بقرار نزع الملكية- بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به⁴، دون أي توضيح عن كيفية إخلاء الأماكن و مهلة الإخلاء، و هذا ما جعل الإدارة – أمام الفراغ القانوني- تتعسف في استعمال حقها بعد صدور هذا القرار، على عكس الأمر رقم 76-48 الملغى الذي بين بصفة مفصلة و واضحة آثار قرار نزع الملكية، بحيث نصت المادة 9 منه على

1 - أنظر المنشور الوزاري رقم 007، المؤرخ في 11 ماي 1994، المرجع السابق.

2 - راجع نص المادة 32 من القانون 11/91، المرجع السابق.

3 - عباس اسماعيل، المرجع السابق، ص 43.

4 - راجع أحكام المادتين 30 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق و 43 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

أن هذا القرار يزيل من ذاته و في تاريخ نشره جميع الحقوق العينية أو الشخصية الموجودة على العقارات التي نزعت ملكيتها.

كما بين أيضا المنشور الوزاري رقم 007، الآثار التي يترتبها قرار نزع الملكية و التي يمكن حصرها في:

– زوال جميع الحقوق العينية أو الشخصية الموجودة على العقارات التي نزعت ملكيتها، بحيث يفقد صاحب العقار الأصلي صفته كمالك للعقار، و بالتالي لا يمكنه إبرام التصرفات القانونية المختلفة على العقار سواء تلك الناقلة للملكية كالبيع أو التي ترتب حقوقا عينية للآخرين كحق الارتفاق أو الرهن، كما يفقد أيضا حقه في تغيير الوضعية المادية للعقار سواء بالنقصان أو بالزيادة، و إزالة هذه الحقوق تعني تحويلها إلى حق آخر و هو الحق في التعويض.

– تحويل الملكية العقارية المنزوعة في دائرة المال العام.

كما أشرنا إليه سابقا، فإن الأشخاص المنزوعة ملكيتهم مجبرين بإخلاء الأماكن المنزوعة بعد توثيق و استكمال الإجراءات و الشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، و في حالة عدم الانصياع طبقت ضدهم إجراءات التنفيذ الجبري فيمكن للإدارة أن تستعين بالقوة العمومية لتنفيذ قرار نزع الملكية¹.

على غرار هذا المنشور الوزاري، تعرض التشريع الفرنسي بالتفصيل للآثار التي يترتبها أمر نزع الملكية على المالكين، بحيث يفقد المنزوع ملكيته صفة المالك، فلا يمكنه التصرف في العقار المنزوع، إلا أنه يحتفظ بامتياز الحصول على الثمار إلى غاية تسديد التعويضات².

و بما أن قرار نزع الملكية لا يخول للإدارة حيازة الأملاك بمجرد صدوره، إنما بعد دفع التعويض مسبقا، فإنه يحق للمنزوع ملكيته و كذا أصحاب الحقوق العينية العقارية الانتفاع بالعقارات و الحقوق المنزوعة، و كذا جني الثمار إلى حين دفعه أو إيداعه في خزانة الولاية و هذا تطبيقا لقاعدة التعويض المسبق³.

من بين الآثار التي يترتبها تبليغ قرار نزع الملكية و المستوحاة من القانون رقم 11/91:

– بدأ حق المعنيين في التعويض.

¹ - يحيوي أعمار، المرجع السابق، ص 62.

² - Gustave Peiser, Op.cit, P. 104.

³ - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 57.

– بدأ احتساب مدة عدم التخصيص و بمعنى آخر مدة المشروع المزمع إنجازه، و التي تعطي الحق للمالكين في طلب الاسترجاع.

ثالثا: آثار قرار نزع الملكية على العقار المنزوعة ملكيته

ينتج عن قرار نزع الملكية إزالة كل الحقوق العينية و الشخصية الموجودة على العقارات المنزوعة ملكيتها، و ذلك بعد تبليغ قرار نقل الملكية و نشره خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري و في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية، فينتقل العقار إلى ذمة الإدارة محررا من كل القيود و غير مثقل برهن أو أي حق شخصي أو عيني كما تحل آجال الديون المضمونة بالرهن أو الامتياز على العقار¹.

و على هذا الأساس، يتم دخول العقار المنزوعة ملكيته ضمن الأملاك العامة و التي تكون تحت تصرف الجمهور، نظرا لكونها مقررة للنفع العام.

المطلب الثاني

إجراء الطعن القضائي في قرار نقل الملكية

يبلغ القرار الإداري إلى كل من المستفيد و المنزوعة ملكيته و هذا الأخير له الحق في الطعن بالإلغاء ضد هذا القرار (الفرع الأول)، كما يمكن للمستفيد من عملية نزع الملكية المطالبة بطرد شاغلي الأماكن المنزوعة في حالة تمسكهم بالعقار (الفرع الثاني)، و يحق للمنزوعة ملكيته أن يطالب باسترجاعها في حالة عدم إنجاز الإدارة للمشروع أو استبداله بمشروع آخر (الفرع الثالث).

الفرع الأول

المطالبة بالإلغاء

لم يشر المشرع الجزائري في القانون رقم 11/91 و لا في المرسوم التطبيقي له إلى إمكانية الطعن في قرار نقل الملكية للأطراف، و بذلك فهو عبارة عن استثناء عن القرارات الصادرة قبله، الشيء الذي يدفعنا للتساؤل عن مدى إمكانية الطعن في هذا القرار و عن الآجال القانونية الواجبة احترامها في حالة ثبوت إمكانية الطعن².

¹ - بوشريط محمد، عمرون أكلي، المرجع السابق، ص 43.

² - حميدوش آسيا، المرجع السابق، ص 161.

إن الصفة و الطبيعة التي يتميز بهما قرار نقل الملكية في كونه قرارا إداريا يصدره الوالي المختص، تجعلانه قابلا للطعن فيه أمام القضاء الإداري¹، و هذا في حالة صدوره مخالفا لأحكام القانون رقم 11/91، كأن يصدر قبل صدور القرار القضائي النهائي أو يصدر قبل الاتفاق بالتراضي أو قبل تقديم الطعن في قرار قابلية التنازل في أجل شهر من تبليغه طبقا للمادة 26 من القانون رقم 11/91².

إن المشكل الذي يثور في هذا الصدد يتعلق بأجال الطعن، فهل نقوم بتطبيق الآجال العادية الواردة في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المحددة بـ 4 أشهر من تاريخ التبليغ أو النشر، أم تطبق عليها الآجال الاستثنائية الواردة في القانون رقم 11/91؟

إن القاضي الإداري ملزم بقبول الطعن الذي يقدم في قرار نزع الملكية سواءً كان في الآجال العادية أو في الآجال الاستثنائية الواردة في قانون نزع الملكية، و ذلك استنادا لمبدأ الخاص يقيد العام من جهة، ووحدة موضوع نزع الملكية من جهة ثانية³ فعدم إشارة المشرع الجزائي للطعن في قرار نزع الملكية لا ينفي وجود رقابة قضائية عليه، و التي تتجلى صورها في:

- حالة صدور قرار نزع الملكية دون إتباع الإجراءات السابقة له، و المتمثلة في التحقيق الإداري المسبق أو التحقيق الجزئي أو التصريح بالمنفعة العمومية.
- حالة صدور قرار نزع الملكية رغم بطلان تلك الإجراءات⁴.
- حالة مخالفة مقتضيات المادتين 29 و 30 من القانون رقم 11/91، كسوء فهم أو تفسير الاتفاق بالتراضي على التعويض.
- حالة حيازة الأملاك قبل الإشهار خلافا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.
- حالة وجود خلاف حول وقت إخلاء الأمكنة المنزوعة أو في حالة اعتراض المنتفعين و الشاغلين على مغادرة هذه الأمكنة بسبب عدم تعويضهم أو إسكانهم طبقا للمادة 34 من المرسوم السالف الذكر.

الفرع الثاني

المطالبة بالطرد

1 - زروقي ليلي، المرجع السابق، ص26.
2 - لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 50.
3 - لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 78.
4 - حوحو رمزي، لمعيني محمد، المرجع السابق، ص78.

لقد تضمن الأمر رقم 76-48 مسألة إخلاء الأمكنة محل نزاع الملكية، حيث نص على ترك الأماكن من طرف الحائزين خلال مهلة شهر واحد من تاريخ دفع التعويض أو إيداعه أو من تاريخ القبول أو التثبيت القضائي لعرض المكان البديل، و عند انقضاء هذه المهلة التي لا يجوز تمديدتها مطلقا، يمكن تخلي شاغلي الأماكن بعد دفع التعويض أو إيداعه¹.

في حين لم ينص القانون رقم 11/91 و لا المرسوم التطبيقي له على إجراءات إخلاء الأماكن و كفيات ذلك، بل تضمن إجبار الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عقب تبليغهم بقرار نزاع الملكية بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات المعمول بها طبقا للمادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 التي تنص على:

"يجبر الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عقب تبليغهم بقرار نزاع الملكية بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به".

هذا ما يجعل الإدارة تتعسف في استعمال حقها بعد صدور القرار الإداري الخاص بنقل الملكية، و ذلك في حالة صدور تصرفات يصعب الحد منها في غياب ما يقيد هذه الإدارة بإجراءات قانونية مضبوطة.

إن السؤال الذي يمكن إثارته في هذا الصدد، يتمحور حول إمكانية وضع الإدارة اليد مباشرة على الأموال بعد صدور قرار نقل الملكية؟

إن قرار نزاع الملكية لا يعطي الإدارة السلطة في حيازة الأملاك بمجرد صدوره فلا بد من الجهة الإدارية دفع التعويض².

الشيء نفسه نجده معمول به في التشريع الفرنسي، و الذي يلزم الإدارة بدفع تعويض مسبق أو محل معادل و ذلك قبل القيام بالحيازة³.

بالمقابل فإن أصحاب الحق في التعويض لا يمكنهم بعد صدور القرار الإداري الناقل للملكية، التصرف في العقارات و الحقوق العينية العقارية، فيبقى لهم فقط حق الانتفاع بها، و هذا إلى غاية تلقيهم التعويض⁴.

يظهر لنا أن الأمر رقم 76/48 ربط إخلاء الأماكن بدفع مبلغ التعويض أو إيداعه⁵، و هو الشيء الذي أغفل عنه القانون الجديد بخصوص شاغلي الأماكن و تبعاً

1 - أنظر المادة 29 من الأمر رقم 76-48، المرجع السابق.

2 - لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 55.

3 - Lavielle Christian, Droit administratif des biens, PUF, Paris, 1996, P. 362.

4 - لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 56.

5 - المادة 29 من الأمر رقم 76/48، المرجع السابق.

لذلك، هل يحق للإدارة وضع اليد مباشرة على الأموال في وجود هؤلاء الشاغلين أم أنها مجبرة على اللجوء إلى القضاء لطلب طرد الشاغلين الذين يرفضون الإخلاء؟

إن الإدارة لا تستطيع إجبار الشاغلين على إخلاء الأماكن بأسلوب القوة العمومية لأن الطرد يعتبر من صلاحيات القاضي وحده، و بالتالي لا يمكن للإدارة بالرغم من القوة الملزمة لقراراتها أن تطرد الشاغلين إلا عند لجوئها إلى القضاء و استصدارها حكما بالطرد، و في حالة صدور الحكم يحق رفع دعوى استعجالية أمام القاضي الإداري إذا تعسف الشاغل بغير وجه حق و تمسك بالبقاء في الأمكنة بعد استلامه مبلغ التعويض¹.

إن القانون رقم 11/91 أغفل أيضا عن مشكلة حماية حقوق الشاغلين لأمالك محل الاتفاق بالتراضي كصاحب حق الانتفاع، ففي هذه الحالة، هل يكون الشاغل طرفا في الاتفاق أو بإمكانه الحصول على تعويض منصف؟ و هل بإمكانه رفع دعوى يعترض فيها على إبرام الاتفاق بالتراضي و ذلك من أجل الاحتفاظ بحقوقه؟

يمكن للقاضي في هذه الحالة أن يوافق على الاتفاق بالتراضي مع الاحتفاظ بالحقوق العينية المتصلة بالملكية².

الفرع الثالث

المطالبة بالاسترجاع

جاء في المادة 32 من القانون رقم 11/91 ما يلي: " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية، يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناءً على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".

تشير هذه المادة أنه إذا لم يتم الانطلاق الفعلي للأشغال في الآجال المحددة في العقد أو قرار التصريح بالمنفعة العمومية بناءً على طلب المنزوع ملكيته أو من له حق في ذلك، يصرح القاضي وجوبا بإرجاع الأملاك لأصحابها، و لقد نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أن المهلة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية هي 4 سنوات مع جواز تجديدها مرة واحدة في حالة اتساع العملية و اكتسابها صبغة وطنية.

لقد كان الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976 أكثر تفصيلا من القانون الجديد، بحيث نص في المادة 48 منه على ما يلي: "إذا لم يعين للعقارات التي نزع

1 - بوشريط محمد، عمرون أكلي، المرجع السابق، ص 44.

2 - لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 56.

ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات أو نزع عنها ذلك التخصيص جاز للمالكين القدماء أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال مهلة 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية، ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العمومية".

يفهم من هذه المادة أنه في حالة عدم إنجاز المشروع الذي تم من أجله إصدار قرار نزع الملكية لمدة تجاوزت 5 سنوات و إثبات المالكين ذلك، يمنح هؤلاء حق المطالبة باسترجاع العقار المنزوع، هذا ما أخذ به القضاء الإداري الجزائري في إحدى قرارات مجلس الدولة بتاريخ 15 أبريل 2003¹.

نلاحظ من خلال النصوص القانونية السالفة الذكر بأن المشرع الجزائري قد سار على نهج المشرع الفرنسي، و ذلك من حيث تحديد شروط الاسترجاع، غير أن القانون الجديد لم يأت بأية أحكام تفسيرية، الشيء الذي يصعب من تطبيق هذا النص، كما أنه قصر حق الاسترجاع على ملكية العقار دون الحقوق العينية العقارية الأخرى².

نلاحظ أن المادة 32 المذكورة أعلاه جاءت غامضة لم تحدد صراحة المهلة اللازمة لإنجاز المشروع، و اكتفت بالنص على إمكانية استرجاع الأملاك إذا لم يتم الانطلاق الفعلي للأشغال في المهلة المحددة في القرارات التي رخصت بالعملية في هذه الحالة كيف يمكن التحقق من الانطلاق الفعلي للأشغال، و ما مدى فاعلية هذا الانطلاق؟ فمشكل تطبيق المادة 32 يبقى مطروحا خاصة أن المرسوم التنفيذي رقم 186/93 لم يتطرق إلى هذه المسائل³، حيث أتى بدوره غامضا و متناقضا مع أحكام هذه المادة، من خلال نص المادة 10 منه و التي نصت على ما يلي: "...يجب أن يبين فضلا عن ذلك المهلة القصوى المحددة لانجاز نزع الملكية...".، إننا نتساءل عن قصد المشرع من قوله "لانجاز نزع الملكية" هل قصد من هذه العبارة انتهاء المشروع المزمع انجازه أم إنهاء إجراءات نزع الملكية؟

لكن الشيء المتفق عليه، أنه في حالة عدم احترام الإدارة للأجل المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أجل تنفيذ المشروع المزمع إنجازه أو في حالة استبدال المشروع بمشروع آخر حتى و لو كان ذو منفعة عامة، يحق لأصحاب الملاك طلب بطلان جميع الإجراءات المتخذة من طرف الإدارة اتجاههم.

بالرجوع إلى القواعد العامة و التشريع السابق، فإنه يحق لصاحب الحق أن يوجه طلب الاسترجاع إلى الإدارة نازعة الملكية خلال مدة 15 سنة من تاريخ النزع و التي

1 - قرار رقم 006222، الصادر بتاريخ 15 أبريل 2003، المتضمن قضية ورثة (ق - ع) ضد ولاية تيزي وزو، مجلة مجلس الدولة، العدد 4، 2003، ص ص 91-92.

2 - بوذريعات محمد، "الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء أو الإيجار"، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، الجزائر، 2003، ص 33.

3 - زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 27.

تعتبر آجال تقادم الدعوى و تقادم الحقوق طبقاً لأحكام التقنين المدني و قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في حالة ما إذا وافقت الإدارة على استرجاع الأملاك فيكون الاسترجاع بحكم إعادة البيع، و بالتالي يلتزم المعني بدفع مبلغ يساوي مبلغ التعويض، و الذي يمكن أن تزيد قيمته في حالة قيام الإدارة بتحسينات على العقار المنزوع.

في حالة عدم رضا الإدارة الاستجابة لطلب الملاك الأصليين، جاز لهم اللجوء إلى القضاء من أجل تثبيت حقهم في الاسترجاع و عليهم إثبات عدم الانطلاق الفعلي للأشغال في الآجال المحددة أو انحراف الإدارة في استعمال الأموال عن الغرض المحدد في التصريح بالمنفعة العمومية، و في حالة الحكم لهم بالاسترجاع أخذ الحكم القضائي محل سند الملكية!¹.

خلاصة الفصل الثاني

تعتبر إجراءات نقل الملكية من أخطر المراحل التي تمر بها عملية نزع الملكية و يرجع ذلك إلى تأثيرها على المراكز القانونية للأفراد بوجه عام و حق الملكية بوجه خاص، و بما أن الغرض منها هو تحديد تعويض عادل و منصف يدفع قبل نقل الملكية من ذمة صاحب العقار إلى ذمة المستفيد، فإنه يتم طوال الفترة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحديد الأملاك و الحقوق العقارية و كذا هوية الملاك و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، و يفتح لهذا الغرض تحقيق يسمى التحقيق الجزئي و الذي يعهد لمحافظ محقق يتم اختياره من بين المساحين و الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم.

يترتب عن هذا التحقيق إعداد المخطط الجزئي و الذي يتضمن مخططاً نظامياً للأراضي و البناء المطلوب نزع ملكيتهم، و يبين بدقة طبيعة العقارات المعنية و مشتملاتها .

¹ - بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 174.

بعد انقضاء 15 يوما من تاريخ إشهار المحضر المؤقت، يحرر محضر نهائي يسجل فيه المحافظ المحقق استنتاجاته النهائية و التي على أساسها تعد قائمة العقارات المنصوص عليها بموجب المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

يقوم الوالي بإرسال ملف التحقيق المسلم له من قبل المحافظ المحقق، المتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية و المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد تقرير تقييم هذه الأملاك و الحقوق، و يشترط في مبلغ التعويض أن يكون عادلا و منصفا حيث يغطي ما لحق المالك من ضرر و ما فاته من كسب جراء نزع الملكية، و يتم تحديده وفق أسس و مبادئ محددة قانونا.

يترتب عن هذا التقييم:

- إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق العقارية من قبل الوالي.
- تبليغه إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية مع إمكانية إرفاقه باقتراح تعويض عيني محل التعويض النقدي.
- كما يترتب عن هذا التقييم إحدى الحالتين:

- قبول المتضرر من نزع الملكية للتعويض المعروض عليه من قبل الإدارة.
 - رفض المتضرر من نزع الملكية للتعويض و في هذه الحالة يجب عليه أن يعلن عن اعتراضه خلال 15 يوما من تلقيه الاقتراح، و بالتالي أجاز القانون له الطعن في قرار قابلية التنازل خلال شهر واحد من تبليغه.
- بعد الانتهاء من هذه الإجراءات، يتم إصدار آخر قرار إداري في إطار عملية نزع الملكية من قبل الوالي، و الذي يهدف إلى نقل الأملاك و الحقوق العقارية من ذمة مالكيها إلى ذمة المستفيد من نزع الملكية.

و عليه يتخذ هذا القرار بعد أن يصبح قرار قابلية التنازل نهائيا:

- إما في حالة حصول اتفاق بالتراضي
- أو ضمنا إذا لم يقدم أي طعن في الأجل القانونية أو في حالة حصول المستفيد على حكم نهائي يمنح له الحق في وضع اليد على الأملاك المعنية.

و كغيره من القرارات الإدارية، فإن قرار نقل الملكية قابل للطعن فيه بالإلغاء إذا جاء مخالفا لإجراء من الإجراءات السابقة، كما يجوز المطالبة بالطرد في حالة عدم إخلاء الأماكن المنزوعة في الأجل القانونية، إضافة إلى ذلك يمكن للمتضرر المطالبة باسترجاع الأملاك المنزوعة منه في حالة عدم إنجاز نزع الملكية في المدة المحددة في قانون نزع الملكية أو مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف.

يتضح من خلال دراستنا لموضوع إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أن المشرع الجزائري، وضع قواعد و مبادئ بموجب القانون رقم 91-11 و المرسوم التنفيذي رقم 93-186، يتعين على الإدارة مراعاتها و التقيد بها أثناء اللجوء إلى نزع الملكية الخاصة، و يمثل الخروج عنها تجاوزا يترتب عليه التعويض مع اعتبار نزع الملكية باطلا و عديم الأثر.

فرغم أن إجراء نزع الملكية يعتبر أسلوبا هاما لاكتساب الأملاك العامة ، إلا أن ذلك لا يعني أبدا أن يكون على حساب الملكية الخاصة للأفراد، لذا يجب فرض رقابة صارمة من أجل تطبيق سليم للنصوص القانونية و لإجراءات نزع الملكية ، و لا تبقى مجرد حبر على ورق.

و عليه نستنتج أنه بقدر ما يكون نزع الملكية قيذا على حق الملكية الخاصة، فإنه في ذات الوقت قيد على الإدارة، بحيث أن المشرع أقر بحق هذه الأخيرة في نزع الملكية في إطار قانوني و لسبب المنفعة العامة و مقابل تعويض عادل و منصف، كلها قيود فرضها على الإدارة و في ذات الوقت تمثل الضمانات الكفيلة لحماية حق المالك من تعسف الإدارة في استعمال سلطاتها في هذا المجال.

خاتمة

و لكن ذلك لم يمنع من وجود بعض الاستثناءات التي تمثل اعتداء على حق الملكية الخاصة من خلال صدور المرسوم التنفيذي رقم 248/05، و الذي جاء بإجراءات استثنائية مخالفة لتلك المرسومة في القانون رقم 91/11.

أوصلتنا الدراسة إلى أن القانون الحالي رغم حرصه على حماية حق الملكية الخاصة من تعسف الإدارة من خلال نصه على الإجراءات الواجب إتباعها أثناء لجوئها لعملية نزع الملكية، إلا أن هذا الحرص يعترضه نوع من النقص و عدم الدقة بحيث انه أهمل العديد من النقاط الأساسية ، نذكر أهمها :

- 1- يكاد يكون المرسوم التنفيذي رقم 186/93 تكررًا للقانون رقم 11/91، فلم يتناول بالتفصيل سوى مهام المحافظ المحقق، و هو ما يستدعي تدخل المشرع لتدارك هذا الفراغ، و إصلاح نظام نزع الملكية و تدعيمه بالمراسيم التطبيقية اللازمة.
- 2- هناك مصطلحات و مفاهيم قانونية وردت دون توضيحها أو تعريفها مما يستدعي اللجوء إلى الدراسات الفقهية لإزالة الغموض الذي يعترينا خاصة مصطلح المنفعة العامة.
- 3- عدم إعطاء الأهمية البالغة لإجراء التحقيق المسبق قبل التصريح بالمنفعة العمومية من خلال جعل رأي لجنة التحقيق غير ملزم للإدارة ، بحيث أنها تتمتع بالسلطة التقديرية في الأخذ به أو لا، لماذا يفتح التحقيق أصلاً إذا جاز للإدارة إصدار

خاتمة

قرار التصريح بالمنفعة العمومية دون التقيد بنتائج التحقيق حول مدى توفر المنفعة العمومية في المشروع المراد إنجازه؟

4- هناك بعض الإشكالات التي تثيرها إجراءات نزع الملكية، أهمها:

- عدم النص على أحكام مفصلة تتعلق بنزع الملكية في الحالات الاستعجالية و العمليات السرية للدفاع الوطني.
- عدم النص على كيفية دفع التعويض لدى خزينة الولاية و شروط تسديده.
- عدم النص على أحكام مفصلة، تتعلق بكيفية ممارسة طلب النزع التام و حق استرجاع الأملاك المنزوعة.
- عدم النص على كيفية إخلاء الأمكنة و عدم تحديد مهلة الإخلاء.

و لا يسعنا في نهاية هذا البحث إلا أن نقدم بعض الاقتراحات و التي يمكن بمقتضاها – حسب رأينا- معالجة هذا النقص أهمها:

➤ ضرورة إعطاء الأهمية البالغة لإجراء التحقيق الإداري المسبق قبل التصريح بالمنفعة العمومية من خلال جعل رأي لجنة التحقيق ملزماً للإدارة، خاصة أن هذا الإجراء يرمي إلى إقرار ثبوت المنفعة العمومية في المشروع المراد إنجازه التي تعتبر المبرر الأساسي لنزع الملكية الخاصة.

خاتمة

- ضرورة النص على الحالات الاستعجالية العادية و القصوى، بصفة مفصلة و دقيقة من خلال تحديد إجراءات التكفل بها، و مراعاة مبدأ التعويض المسبق المنصوص عليه دستوريا.
- ضرورة تحديد كيفية دفع التعويض و ابداعه لدى خزينة الولاية، و كذا شروط تسديده.
- ضرورة النص بأحكام مفصلة لحق المالك في استرجاع ملكيته العقارية بعد نزاعها و كذا حق المالك بطلب النزاع التام.
- ضرورة النص على آثار قرار نقل الملكية بالتفصيل، و جعل إخلاء الأمكنة المنزوعة مرهون بدفع التعويض.
- إن منح الاختصاص في إصدار قرار نقل الملكية للجهة القضائية على غرار المشرع الفرنسي و خاصة أن القاضي هو حامي الحقوق و الحريات قد يكون أكثر ضمانا لحق الملكية الخاصة.
- يجب أن يقابل التأطير القانوني لنزع الملكية الحرص الشديد في تطبيق النصوص القانونية و لا تبقى مجرد حبر على ورق، فكثيرا ما تتعسف الإدارة في نزع الملكية دون احترام الإجراءات القانونية و ذلك بتجاوزها للنصوص القانونية و تعسفها في استعمال سلطتها التقديرية، و للحد من ذلك يجب تقييدها من جهة و من جهة أخرى يجب توسيع الرقابة القضائية على القرارات الإدارية الصادرة في مجال نزع الملكية.

أولاً: المراجع باللغة العربية

I. الكتب

- 1- آث ملويا لحسين بن شيخ ، دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية)، دار هومة ، الجزائر، 2006.
- 2- آث ملويا لحسين بن شيخ، دروس في المسؤولية الإدارية (نظام التعويض في المسؤولية الإدارية)، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.
- 3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004.
- 4- شامة اسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية و تحليلية) دار هومه، الجزائر، 2004.
- 5- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009
- 6- طلبة أنور، نزع الملكية للمنفعة العامة (منازعات الملكية ، أعمال المنفعة العامة حصر العقارات، عيوب قرار نزع الملكية، استرداد العقار، الاستيلاء المؤقت، التعويض و التظلم)، المكتب الجامعي الحديث، الأزاريطة، الإسكندرية، 2006.
- 7- طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، 2010.
- 8- محمد انس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 9- يحيايوي أ عمر ، منازعات أملاك الدولة، دار هومة ، الجزائر ، 2004.

II. الرسائل و المذكرات

أ- الرسائل

- 1- بوجادي عمر ، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر ، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.

ب- المذكرات

- 1- إراتن عبد الله ، دور القاضي الإداري في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2007.

- 2- أمزيان كريمة ، دور القاضي الإداري في الرقابة على القرار المنحرف عن هدفه المخصص، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011.
- 3- أمزيان وهيبة ، نزع الملكية بين الشرعية و المشروعية و حقوق الغير في التشريع و القانون الدولي، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2009.
- 4- براهيم ساهم ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2011.
- 5- بن زكري راضية فريدة، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل الماجستير في العلوم القانونية، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2010.
- 6- بوزاد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2009.
- 7- حميدوش آسيا، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مذكرة لنيل الماجستير في الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة ، 2010. www.4shared.com/office/dt47UuNV/___html
- تاريخ الاطلاع: 19 مارس 2012.
- 8- خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.
- 9- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة الجزائر، 2008. www.4shared.com/office/wUCBTeFV/___html
- تاريخ الاطلاع: 05 مارس 2012.
- 10- لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، د.س.م.
- 11- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق ، جامعة لحاج لخضر، باتنة 2006. www.4shared.com/office/CVwszaEQ/___html
- تاريخ الاطلاع: 24 مارس 2012.

- 12- بوشريط محمد، عمرون اكلي، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة التخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدورة الخامسة عشر الجزائر، 2006-2009.
- 13- شبلي معروف، بلمشري المشري عز الدين، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات التعويض عند نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة التخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدورة السادسة عشر، الجزائر، 2005-2008.
- 14- عباس إسماعيل، نزع الملكية للمنفعة العامة في إطار قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/29، مذكرة لنيل شهادة التخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدورة السابعة عشر، الجزائر، 2006-2009.

III. المقالات:

- 1- بوذريعات محمد، "الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء أو الإيجار" مجلة مجلس الدولة، العدد 3، الجزائر، 2003.
- 2- حظطاش احمد، "سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة"، الدراسات والبحوث البرلمانية، الفكر البرلماني، العدد 21 نوفمبر 2008.
- 3- حوحو رمزي، لمعيني محمد، "النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة" مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- 4- رحمانى أحمد، "نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"، مجلة إدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، العدد 2، الجزائر، 1994.
- 5- زروقي ليلى، "دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة"، مجلة مجلس الدولة، العدد 3 الجزائر، 2003.
- 6- قمر عبد الوهاب، "النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري"، المجلة الإلكترونية للدراسات والأبحاث القانونية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر. www.droit plus.net تاريخ الاطلاع: 04 ماي 2012.
- 7- كورغلي مقداد، "نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"، المجلة القضائية، العدد 2 الجزائر، 1999.

IV. النصوص القانونية

أ- الدساتير

- 1- دستور 19 نوفمبر 1976، المنشور بموجب الأمر رقم 97/76، المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الج الر العدد 94، الصادرة في 24 نوفمبر 1976.
- 2- دستور 23 فيفري 1989، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي 18/89، المؤرخ في 28 فيفري 1989، يتعلق بنشر تعديل الدستور، الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، الج الر العدد 09، لسنة 1989.
- 3- دستور 28 نوفمبر 1996، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996، الج الر العدد 76، الصادرة سنة 1996، المتمم بالقانون رقم 03/02، المؤرخ في 10 ابريل 2002، الج الر العدد 25، الصادرة سنة 2002 المعدل و المتمم بالقانون 19/08، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، الج الر العدد 63 بتاريخ 16 نوفمبر 2008.

ب- النصوص التشريعية

- 1- قانون عضوي رقم 01/98، مؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، الج الر العدد 37، بتاريخ 1 جوان 1998.
- 2- أمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني، معدل و متمم بالقانون رقم 10/05 مؤرخ في 20 جوان 2005، الج الر العدد 44، بتاريخ 26 جوان 2005، معدل و متمم بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الج الر العدد 31، بتاريخ 13 ماي 2007.
- 3- أمر رقم 48/76، مؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الج الر العدد 44، بتاريخ 1 جوان 1976، ملغى.
- 4- قانون رقم 12/84، مؤرخ في 23 يونيو 1984 يتضمن النظام العام للغابات، الج الر العدد 26، مؤرخة في 26 يونيو 1984.
- 5- قانون رقم 11/91 مؤرخ في 27 افريل 1991، يقرر القواعد الخاصة المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الج الر العدد 21، بتاريخ 8 ماي 1991 معدل و متمم.

- 6- قانون رقم 10/01 مؤرخ في 3 يوليو 2001، يتضمن قانون المناجم، الج الر العدد 35، الصادرة في 4 يوليو 2001.
- 7- قانون رقم 21/04 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، و المتضمن قانون المالية لسنة 2005، يتم القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الج الر العدد 85، بتاريخ 30 ديسمبر 2004.
- 8- قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الج الر العدد 21، بتاريخ 23 أبريل 2008.

ج- النصوص التنظيمية

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 186/93، مؤرخ في 27 جوان 1993 ، يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الج الر العدد 51، بتاريخ 1 أوت 1993.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 248/05 مؤرخ في 10 يوليو 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993، الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الج الر العدد 48، بتاريخ 10 يوليو 2005.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 202/ 08، المؤرخ في 07/07/2008، يتم المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27/07/1993 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الج الر العدد 39 ، بتاريخ 13/07/2008.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 189/12، المؤرخ في 25/04/2012 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية إنتاج خط المصاعد الهوائية التليفريك المركبة في ولاية تيزي وزو ، الج الر العدد 25 المؤرخة في 29/04/2012.

د- القرارات و المناشير الوزارية

- 1- قرار مؤرخ في 4 يناير 2009 ، يحدد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العمومية في إطار عمليات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية بعنوان سنة 2009، الج الر العدد 17، بتاريخ 18 مارس 2009.

- 2- المنشور الوزاري المشترك رقم 57، المؤرخ في 26-01-1993، يتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية الخاصة بالمشاريع الكبرى التابعة لقطاع التجهيزات.
- 3- المنشور الوزاري المشترك رقم 007، المؤرخ في 11/05/1994، يتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

ت- القرارات القضائية

- 1- المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 57808 المؤرخ في 14/01/1989 قضية فريق(م) ضد (والي ولاية تيزي وزو و من معه)، المجلة القضائية، العدد 4 الجزائر، 1993، ص ص 183-187.
- 2- المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 157362 المؤرخ في 13 افريل 1998 قضية فريق (ق.ع.ب) ضد والي ولاية المسيلة، المجلة القضائية، العدد 01 الجزائر، 1998، ص ص 188-192.
- 3- مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 006222 المؤرخ في 15 أفريل 2003 قضية ورثة (ق - ع) ضد ولاية تيزي وزو، مجلة مجلس الدولة، العدد 4 الجزائر، 2003، ص ص 91-92.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

- 1-Gustave peiser, droit administratif, 13eme édition , Dalloz, France, 1995.
- 2-La vialle christian, droit administratif des bien, presses universitaire de France, paris ,1996.
- 3-René hostion, jean- François Struillon, expropriation, 2eme édition, Juris-Classeur,Paris, 2004.

العنوان	الصفحة
مقدمة.....	01
الفصل الأول: إجراءات إثبات المنفعة العامة.....	07
المبحث الأول: التحقق من مدى فعالية المنفعة العمومية.....	07
المطلب الأول: تكوين ملف نزع الملكية من قبل المستفيد.....	08
الفرع الأول: تحديد المستفيد من نزع الملكية.....	08
الفرع الثاني: تحديد محتويات ملف نزع الملكية.....	09
أولاً: تقرير يسوغ ضرورة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية.....	09
ثانياً: تصريح يوضح الهدف من العملية.....	10
ثالثاً: مخطط للوضعية.....	10
رابعاً: تقرير بياني للعملية و إطار التمويل المخصص لها.....	11
خامساً: تصريح حول دراسة موقع الأشغال.....	11
الفرع الثالث: تحديد السلطة المختصة بدراسة الملف.....	11
المطلب الثاني: إجراء تحقيق مسبق حول مدى فاعلية المنفعة العمومية.....	13
الفرع الأول: تعيين لجنة التحقيق.....	13
الفرع الثاني: كفايات سير التحقيق المسبق.....	15
أولاً: الشروط المتعلقة بزمان و مكان إجراء التحقيق.....	16
ثانياً: الشروط المتعلقة بعمل لجنة التحقيق.....	18
الفرع الثالث: النتائج المترتبة عن التحقيق.....	19
المبحث الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....	21
المطلب الأول: إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....	22
الفرع الأول: السلطة المصدرة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.....	22

24.....الفرع الثاني:إجراءات صحة قرار التصريح بالمنفعة العمومية

أولاً:ضرورة احترام مبدأ المنفعة العمومية.....24

ثانياً:ضرورة احترام إجراءات تبليغ و شهر القرار.....27

الفرع الثالث:مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية..... 29

المطلب الثاني:إمكانية الطعن القضائي في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....30

الفرع الأول:شروط قبول الطعن القضائي..... 31

أولاً:الشروط الشكلية.....31

ثانياً:الشروط الموضوعية.....34

الفرع الثاني:خصوصيات الطعن القضائي في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....39

أولاً:الميعاد.....39

ثانياً:الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية له أثر موقف.....40

44الفصل الثاني:إجراءات نقل الملكية

المبحث الأول:الإقرار بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق العينية المراد نزعها..... 45

المطلب الأول:تحديد الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها و هوية مالكيها. 45

الفرع الأول:السلطة المختصة بتحديد الأملاك و الحقوق العقارية و هوية مالكيها.....46

الفرع الثاني:مهام السلطة المختصة بتحديد قيمة الأملاك..... 48

أولاً:جمع المعلومات.....48

ثانياً:الصياغة و التحرير.....49

الفرع الثالث:الإجراء المتبع في تحديد قائمة الأملاك..... 51

أولاً:حصر الملكيات و الحقوق العينية العقارية و بالتالي إعطاء فرصة للملاك لإبداء

ملاحظاتهم حول المشروع و الأراضي المعنية بنزع الملكية..... 52

- ثانيا: جمع المعلومات الضرورية لتحديد قائمة الملاك و أصحاب الحقوق التي تسمح بإعداد قرار قابلية التنازل.....53
- المطلب الثاني: تقييم الأملاك العقارية المراد نزع ملكيتها.....53
- الفرع الأول: الأسس المعتمدة في التقييم..... 54
- أولا: طبيعة ومشمولات العقار.....54
- ثانيا: الاستعمال الفعلي للأملاك المزمع نزعها.....56
- الفرع الثاني: خصائص التعويض..... 57
- الفرع الثالث: القواعد الإجرائية المتبعة في تقدير التعويض..... 61
- الفرع الرابع: النتائج المترتبة عن إجراء التقييم..... 62
- أولا: إصدار قرار قابلية التنازل.....63
- ثانيا: تبليغ قرار قابلية التنازل.....64
- ثالثا: قبول التعويض بالتراضي.....64
- رابعا: الاحتجاج و الطعن في قرار قابلية التنازل.....65
- المبحث الثاني: التنازل عن الملكية.....69
- المطلب الأول: إصدار القرار الإداري الخاص بنقل الملكية..... 70
- الفرع الأول: حالات إصدار القرار الإداري الخاص بنقل الملكية.....70
- الفرع الثاني: الإجراءات اللاحقة لعملية إصدار قرار نقل الملكية.....73
- الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن القرار الخاص بنقل الملكية.....75
- أولا: آثار قرار نقل الملكية على المستفيد.....75
- ثانيا: آثار قرار نقل الملكية على المنزوعة ملكيته.....76
- ثالثا: آثار قرار نقل الملكية على العقار المنزوعة ملكيته.....78
- المطلب الثاني: إجراء الطعن القضائي في قرار نقل الملكية.....78
- الفرع الأول: المطالبة بالإلغاء.....79

80.....	الفرع الثاني: المطالبة بالطرد
83.....	الفرع الثالث: المطالبة بالاسترجاع
89.....	خاتمة:
93.....	قائمة المراجع:
101.....	الفهرس

ملخص

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم اللجوء إليه إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتائج سلبية. لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير التهيئية العمرانية، التخطيط، و تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و أعمال كبرى ذات منفعة عامة. تتبع في عملية نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية إجراءات طويلة ومعقدة تتلخص أساساً في :

- التصريح بالمنفعة العمومية.
- تحديد كامل للأملك و الحقوق العقارية المطلوب نزعها و تعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم.
- تقرير عن تقييم الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها.
- قرار إداري بقبالية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها.
- توفير الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك و الحقوق العينية المطلوب نزعها.
- القرار الإداري الخاص بنزع الملكية.

Résumé

L'expropriation pour cause d'utilité publique, constitue un mode exceptionnel d'acquisitions de biens ou de droits immobiliers. Elle n'intervient que lorsque le recours à tous les autres moyens, a aboutit à un résultat négatif.

Elle n'est possible que pour la mise en œuvre d'opération, résultant de l'application des instruments réguliers d'urbanisme, d'aménagement de territoire et de planification concernant les réalisations d'équipements collectifs ou d'ouvrage d'intérêt général.

L'expropriation pour cause d'utilité publique ou de droits réels immobiliers obéit à des procédures longues et complexes notamment :

- une déclaration d'utilité publique.
- une détermination complète des biens et droits immobiliers à exproprier et l'identification des propriétaires et utilitaires de droit à exproprier.
- un rapport d'évaluation des biens et droits à exproprier.
- un acte administratif de cessibilité des biens et droits à exproprier.
- la disponibilité des crédits nécessaires à l'indemnisation préalable des biens et droits à exproprier.
- Un acte administratif d'expropriation.