

المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعامة



معهد الحقوق
قسم القانون العام



مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

تخصص قانون إدارى

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تحت إشراف

د: دربال محمد

إعداد الطلبة:

- بن قاسيمي مراد

- بختاوي شكري

لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذة) محاضر قسم ب	- د/ بن حبيبة إيمان
مشرفا ومقررا	أستاذة) محاضر قسم أ	- د/ دربال محمد
مناقشا	أستاذة) مساعد قسم ب	- د/ علوش صابرة

الموسم الجامعي 2023-2024



وَقُلْ رَبِّ
أَدْخِلْنِي مُدْخَلَ صِدْقِي
وَأَخْرِجْنِي مُخْرَجَ صِدْقِي
وَأَجْعَلْ لِي مِنْ لَدُنْكَ سُلْطَانًا نَصِيرًا

الآية 80 من سورة الإسراء

الآية 80 من سورة الإسراء

الإهداء

أولاً أحمد الله الذي وفقني على انجاز هذا العمل.

أهدي عملي هذا إلى :

الولدين الكريمين أطال الله في عمرهم.

إلى إخواني و أختي و الزوجة الكريمة و إلى ابنتي

إلى أصدقائي و زملائي العمل والى كل من وقف معي في مشوار الحياة

بن قاسيمي مراد

الإهداء

أولاً أحمد الله الذي وفقني على انجاز هذا العمل.

أهدي عملي هذا إلى :

الولدين الكريمين أطال الله في عمرهم.

إلى إخواني و أخواتي و الزوجة الكريمة و إلى ابنتاي

إلى أصدقائي و زملائي العمل والى كل من وقف معي في مشوار الحياة.

بختاوي شكري

شكر و التقدير

نشكر الله تعالى على إعانته لنا على إتمام هذا العمل العلمي
كما نتقدم بخالص الشكر للأستاذ "د/ دربال محمد" على إشرافه على هذه
المذكرة وعلى نصائحه و توجيهاته القيمة لنا و اذ كما نتوجه بالشكر الجزيل
للجنة المناقشة على رئسهم الاستاذة د/ "بن حبيبة ايمان" و الاستاذة د/ علوش
صابرة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة
لكم منا خالص الشكر و التقدير و العرفان.
كما نتوجه بشكرنا إلى جميع الأساتذة الذين درسونا خلال السنوات الماضية
و كل المسار الجامعي
وكل الطاقم الإداري للمركز الجامعي بالنعامة

قائمة المختصرات

ج ر: الجريدة الرسمية

ق ع ج : قانون العقوبات الجزائري

ق إ م إ ج: قانون الإجراءات المدنية الإدارية الجزائري

ق ت و ع : قانون التهيئة و العمران

ص : الصفحة

ط : الطبعة

ج : الجزء

مقدمة

مقدمة

حق الملكية يُعدّ حقاً مقدساً على الصعيدين الداخلي والدولي، "حق كل شخص في امتلاك الممتلكات بمفرده أو بالمشاركة مع الآخرين"⁽¹⁾، وقد نص الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على حق كل شخص في الملكية بصرف النظر عن نوع الجنس، وحقه في مستوى معيشي مناسب، بما في ذلك السكن، وفي تأمين معيشته في حالة الافتقار إلى سبل كسب الرزق، وقد نصت عليه جميع التشريعات الوطنية المختلفة وأدرجتها ضمن إطار قوانين منظمة وأساسية، وتضمنت كحق دستوري وأساسي لكل فرد.

إن تطوير الملكية العقارية عبر العصور، وتحولها من الحق المطلق إلى واجب اجتماعي حيث يُشدد على أن المالك، ملزم بأداء خدمات للمجتمع بدلاً من حماية حقوقه فقط، إذ أن حق الملكية مكفول للمواطنين والأجانب على حد سواء في إقليم الدولة، وذلك دون أي تمييز، ويتم ضمان ذلك من خلال التشريعات الداخلية، مع وضوح الضوابط والشروط المحددة، يتيح هذا الحق الاستعمال والتصرف والاستغلال لكل من يحمله، كحق مالي بحيث معظم التشريعات التاريخية كانت تعتبر الحق في الملكية حقاً مطلقاً، ولكن مع مرور الوقت، تحول هذا الحق إلى مفهوم الوظيفة الاجتماعية، ظهرت بعدها فكرة المصلحة العمومية التي تؤدي إلى استثناءات على حق الملكية، من خلال الاتفاقيات الإدارية والقيود المفروضة على الحق في الملكية الخاصة، بداية من الاستيلاء المؤقت على العقارات وصولاً إلى انتزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

إن الجزائر من الدول التي تسير على خطى التطور، حيث تطور القانون المدني الجزائري لينص على حق المنزوع ملكيته في حصوله على تعويض عادل ومنصف، وتم تطوير هذا المفهوم في الدساتير القديمة والجديدة (دستور 1976 ودستور 1996 والتعديل الدستوري 2016) وكذلك التعديل الدستوري الأخير 2020، وفقاً لنص المادة 60 منه التي تنص على الملكية الخاصة مضمونة "في فقرتها الأولى، وجاءت الفقرة الثانية المطبة الأولى فيه على أنه "لا تنتزع الملكية إلا في إطار القانون" و المطبة الثانية من نفس الفقرة التي أوجبت بالتعويض العادل و المنصف.

(1)- انظر المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان.

- إن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الجزائر تمت عبر ثلاث مراحل:
- المرحلة الأولى: مرحلة تطبيق القانون الفرنسي قبل الاستقلال وبعده حيث كان يطبق على نزع الملكية بعد الاستقلال، ونظرا للامتداد التشريعي المنصوص عليه في الأمر 62/57 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 و القاضي بامتداد التشريع الفرنسي وسريانه في الجزائر باستثناء ما يمس بالسيادة الوطنية، فإن الأمر المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 المتضمن نزع الملكية هو الذي كان مطبقا في الجزائر، حيث كان إجراء نزع الملكية في ظل هذا الأمر يمر بمرحلتين:
 - مرحلة إدارية، وأخرى قضائية، فالقاضي هو الذي يصدر أمرا بنزع الملكية ثم المرحلة الثانية وهي تطبيق القانون الجزائري ، ذو الطابع الاشتراكي وهو الأمر رقم 76/48 المؤرخ في 25 مايو 1976، الذي أعطي للإدارة سلطة مطلقة في النزع والتعويض.
 - المرحلة الثالثة: وهي ما بعد صدور القانون الجديد رقم 91/11 الصادر في 27 أبريل 1991، الذي أعاد ربط نزع الملكية بفكرة المنفعة العامة التقليدية، وقد نص في المادة الأولى منه على أن نزع الملكية يتم بعد التعويض القبلي العادل والمنصف، وبذلك يكون قد تجاوز المادة 677 من القانون المدني التي لم تكن تشترط أن يكون التعويض قبليا أو مسبقا، وقد أكد هذا التوجه في التعديل الدستوري الأخير لسنة 2020 في المادة 60 منه والتي تنص على أن نزع الملكية لا يتم إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف.
- تبرز أهمية نزع الملكية كوسيلة قانونية يمكن اللجوء إليها بشكل استثنائي وعاجل لاقتناء الممتلكات، مما يضمن استمرارية سير الخدمات العامة وتحقيق المصلحة العامة، خاصة عند عدم توفر الممتلكات اللازمة أو عدم موافقة الملاك على بيع ممتلكاتهم، أو التلاعب بالإجراءات لرفع قيمة التعويضات ، تحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة إجراءات ومعايير تقدير ودفء التعويض، وتنظم المنازعات في تقدير التعويض الإداري، بهدف التوصل إلى تعويض عادل ومنصف. يحدد التشريع الساري ضوابط

تقدير التعويض بشكل يضمن تعويض صاحب العقار أو الحق العيني المنزوع ملكيته عن كل ضرر و فقدان، دون منح تعويض زائد وباستخدام قواعد دقيقة.

من خلال موضوع دراستنا طرحنا الإشكالية التالية :

الإشكالية : بناء على ما تم تناوله سابقا يمكننا أن نحدد إشكالية التالية:

ما مدى نجاعة أحكام المشرع الجزائري في نزع الملكية من اجل المنفعة العامة و التوفيق والإلمام بها.

ولتدعيم الإشكالية نطرح مجموعة من الأسئلة الفرعية على النحو التالي:

أ. ما مفهوم نزع الملكية من اجل المنفعة العامة؟

ب. ما مفهوم الملكية؟

ت. ماهية الآليات و الإجراءات التي تتبعها الدولة لنزع الملكية من اجل المنفعة

العامة في الحالات العادية و الحالات الخاصة؟

أهمية الموضوع:

موضوع نزع الملكية من اجل المنفعة العامة من أحد المواضيع الحساسة في مجال القانون الإداري، وهذا معروف لدى الباحثين، خاصة مع اعتبار هذا الموضوع كمعيار تعليمي في بعض الجامعات، بالإضافة إلى علاقته بمختلف جوانب الحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية للفرد في المجتمع.

يتجلى أهمية البحث في النصوص القانونية التي تنظم إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، والتي وضعها المشرع، للتأكد من كفاية تلك النصوص في تغطية موضوع نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العامة، ومدى مواكبة المشرع للتحويلات في المجتمع، وضرورة تدخله المتكرر لإيجاد حلول مناسبة تتوافق مع حقوق الأفراد في المجتمع.

دوافع اختيار الموضوع:

مبررات ذاتية: تم اختيار هذا الموضوع لغايات التحليل والبحث عن توازن بين المنفعة العامة وحقوق الملكية الفردية.

مبررات موضوعية: يندرج دراسة هذا الموضوع ضمن اهتمامات القانون الإداري، ويمثل جزءاً مهماً من برنامج دراساتنا في القانون الإداري، حيث يرتبط بتحديد العلاقة بين الأفراد والدولة فيما يتعلق بامتلاك الأموال.

الهدف من الدراسة:

يهدف البحث في هذا الموضوع إلى تسليط الضوء على حقوق وواجبات الأطراف في سياق نزع الملكية من أجل المصلحة العامة، والصلاحيات القانونية الممنوحة للإدارة والتي تؤدي إلى تقييد حقوق الملكية الفردية من أجل تحقيق المنفعة العامة، مع التأكيد على الضمانات القانونية المتاحة للملاك والتي توفر لهم الحماية التي تنبغي لحقوق الملكية الخاصة، يتمثل الهدف الأساسي لاختيار الموضوع في الضبابية المحيطة به، بالإضافة إلى دمج بين القانون المدني والقانون الإداري.

صعوبات الدراسة:

وجدنا بعض الصعوبات في هذا الشأن، مع قلة المراجع التي تتناول إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، باستثناء بعض الدراسات السابقة التي تطرقت إلى الموضوع بشكل شامل، قد تعتمد النتائج المتوصل إليها في هذا الصدد على زاوية الدراسة، بينما من الصعب جداً الوصول إلى الوثائق الإدارية ذات الصلة بسبب صعوبة الحصول عليها.

المنهج المتبع:

من خلال دراستنا للموضوع اعتمدنا المنهج الوصفي إذ لا يخلو أي بحث من وصف جميع مختلف الأفكار التي يطرحها و يناقشها ، و كذلك اعتمدنا المنهج التحليلي لدراسة و تحميل مختلف النصوص القانونية المرتبطة بالموضوع، ومن أجل الإلمام بالموضوع قمنا بتقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين.

خطة البحث :

إذ تطرقنا في الفصل الأول : مفهوم نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ونطاقها، و قسمنا الفصل إلى مبحثين و إلى مطلبين و ثلاثة فروع .

المبحث الأول: تعريف نزع الملكية والمنفعة العمومية

المطلب الأول: نزع الملكية وخصائصها

- الفرع الأول: نزع الملكية
- الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية
- الفرع الثالث: تمييز نزع الملكية عن بعض النظم
- المطلب الثاني: تعريف و عناصر المنفعة العمومية
- الفرع الأول: تعريف المنفعة العمومية
- الفرع الثاني: عناصر المنفعة العمومية
- الفرع الثالث: معيار المشرع الجزائري في تحديد المنفعة العمومية
- المبحث الثاني: نطاق نزع الملكية
- المطلب الأول: أطراف نزع الملكية
- الفرع الأول: السلطة الإدارية صاحبة قرار نزع الملكية (الطرف النازع للملكية)
- الفرع الثاني: المستفيد من نزع الملكية
- الفرع الثالث: المتضرر من نزع الملكية
- المطلب الثاني: محل تطبيق إجراء نزع الملكية
- الفرع الأول: العقارات
- الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية
- الفرع الثالث: الاستثناء من اجراء نزع الملكية
- إذ تطرقنا في الفصل الثاني الى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، و قسمنا الفصل إلى مبحثين و إلى مطلبين و فروع.
- المبحث الأول: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الحالات العادية
- المطلب الأول: الإجراءات و قرار التصريح وتقييم الأملاك المنفعة العمومية
- الفرع الأول: الإجراءات السابقة للتصريح بالمنفعة العمومية
- الفرع الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية وتقييم الأملاك
- المطلب الثاني: قرارات القابلية للتنازل ونقل الملكية من اجل المنفعة العمومية

الفرع الأول : القرار بقابلية التنازل عن الأملاك
الفرع الثاني : القرار الإداري الخاص بنقل الملكية
المبحث الثاني : إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الحالات
الخاصة
المطلب الأول: الإجراءات الهادفة إلى الإسراع بعملية نزع الملكية
الفرع الأول: حالة الاستعجال
الفرع الثاني: النتائج المترتبة على اللجوء إلى إجراء الاستعجال
المطلب الثاني : الحالات الخاصة
الفرع الأول: حالة طلب نزع الملكية التام واسترجاع الأملاك
الفرع الثاني : الإجراءات المتخصصة
خاتمة

الفصل الأول

مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة

العمومية ونطاقها

- إن في جل الأبحاث الأكاديمية، من الضروري فهم تعريفات المصطلحات والمفاهيم المتعلقة بها قبل البدء في المناقشة، يعتبر تحديد المصطلحات المستخدمة في النص القانوني أمراً أساسياً لضمان تفهم القارئ لمحتوى الدراسة، لذا سنناقش في هذا الفصل طبيعة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وفي القسم الثاني سنبحث في نطاق تلك الإجراءات، لإتاحة فهم شامل للموضوع المطروح.

المبحث الأول: تعريف نزع الملكية والمنفعة العمومية

إن تناول موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لا بد من توضيح تعريفها قبل البحث المتعمق، ولذلك من خلال هذه الدراسة قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول: نزع الملكية وخصائصها، ومن ثم المطلب الثاني: تعريف وعناصر المنفعة العمومية

المطلب الأول: نزع الملكية وخصائصها

من خلال الدراسات المختلفة التي تمت مراجعتها في هذا السياق، يمكن القول إن تعريف نزع الملكية قد تم تحديده بعدة تعاريف فقهية، بالإضافة إلى تعريفه في القانون الجزائري، سنتناول بعض التعريفات الفقهية والقانونية من خلال الفرع الأول الذي نتناول فيه نزع الملكية و الفرع الثاني الذي نتناول فيه خصائص نزع الملكية .

الفرع الأول: نزع الملكية

من خلال هذا الفرع نتناول المفهوم الفقهي لنزع الملكية، ومختلف التعاريف الفقهية لها، ثم المفهوم القانوني أو التشريعي لنزع الملكية، أين نتطرق إلى جملة النصوص القانونية التي ذكرت فيها الملكية العمومية وإجراءات نزعها، ذلك في نقطتين في هذا الفرع.

أولاً: التعريف الفقهي

قبل التطرق إلى التعريف الفقهي لإجراء نزع الملكية، لابد من تعريف الحق في

اللغة و اصطلاحاً و حق الملكية:

أ. تعريف الحق لغةً: للحق الكثير من المعاني في معاجم اللغة ومنها:

- 1- القاموس المحيط: يطلق الحق على المال والملك والموجود الثابت، ويُقال حق الأمر: أي وجب ووقع بلا شك. أساس البلاغة: حق الله الأمر حقاً أي أثبتته وأوجبه.

2- لسان العرب: الحق هو نقيض الباطل. بصائر ذوي التمييز في لطائف الكتاب العزيز: أصل الحق هو المطابقة والموافقة.

3- المعجم الوسيط: يطلق الحق على الصحة، والثبوت، والصدق و الغالب أن المعنى اللغوي للحق، ينصرف إلى المناب أو الحصة أو النصيب⁽¹⁾.

ب . اصطلاحاً: عُرِفَ الحق في عدة نظريات التقليدية و الحديثة .

1- النظرية التقليدية : عرف الحق حسب فكرة المذهب أو الاتجاه الشخصي " هو قدرة إرادية يتسلط بها الشخص صاحب الحق في نطاق معلوم وضمن حدود معينة"، ولا شك أن هذه السلطة يحميها القانون و يعترف بها، و أن هذا الربط يقودنا إلى نتيجة أن الحق لا ينهض إلا بوجود الإرادة أي إرادة صاحب الحق حيث جاء على خلاف أصحاب ودعاة المذهب الشخصي ، إذ ذهب دعاة المذهب الموضوعي في تعريفهم للحق أنه " مصلحة يحميها القانون"، و قد حاول بعض الفقهاء المزج بين المذهبين من التعريفات التي جمعت بين النظرة الشخصية والموضوعية للحق ما ذهب إليه الفقيه " كابيتان" في تعريفه للحق على أنه: "مصلحة مادية أو أدبية يحميها القانون بتحويله صاحبها سلطة القيام بالأعمال اللازمة لتحقيق هذه المصلحة" ، ومن هنا حاول هذا المذهب التوفيق بين النظريتين السابقتين.

2- النظرية الحديثة : جاء تعريف الحق في هذه النظرية على أنه "استثار شخص معين بشيء أو قيمة معينة يخول له التسلط والاقتضاء، ويهدف إلى تحقيق مصلحة يحميها القانون، لأنها ذات قيمة اجتماعية"⁽²⁾ .
من خلال التعريف بمصطلح الحق نقصد بحق الملكية على أنها.

تعريف حق الملكية اصطلاحاً:

هو الحق الذي يقصد به "حق الاستئثار باستعمال الشيء، واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون"⁽³⁾، وحق الملكية كما ذهب إليه أنصار

(1) - <https://www.almaany.com>

(2) - عمار بوضياف ، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري ط1، جسر للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010 ، ص 12-13-14-15-16.

(3) - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ط 3 الجديدة، 2011، ص 493.

المذهب الفردي، و التي أساسها اعتبار الفرد وحقوقه محور القانون وغايته ، لأن هذه الحقوق في نظره سابقة في الوجود على القانون نفسه وعلى المجتمع ، بل وعلى الدولة ، لأنها حقوق طبيعية مستمدة من ذات الإنسان باعتباره كائن يتمتع بهذا منذ الفطرة الأولى ، فهي لذلك امتيازات طبيعية مطلقة ، وتأسيسا على هذا فإن الحقوق هي أساس القانون ، لذا فإن القانون و المجتمع والدولة إنما وجدوا لخدمة الفرد وحقوقه⁽¹⁾.

يقصد بحق الملكية في النصوص التي وصفته بأنه حق مطلق في أحد المعنيين:

- **المعنى الأول :** أن حق الملكية يحتج به في مواجهة الكافة ، بمعنى أن الإطلاق في هذا الصدد ليس إلا تعبيراً عن خاصية التتبع والتقدم للذين تثبتان جميع الحقوق العينية وتخولان لصاحبها تتبع الشيء محل حقه في يد الغير و التقدم في التنفيذ عليه لاستيفاء حقوقه بالأولوية على الغير . فهو بهذا لا يعتبر خاصية مميزة لحق الملكية فقط وإنما لجميع الحقوق العينية لتتميز بذلك عن الحقوق الشخصية وبذلك لا يدخل في هذا المعنى المقصود بأن الملكية حق مطلق ف النظام الفردي.

- **المعنى الثاني :** أن حق الملكية يعتبر حقاً مطلقاً بمعنى أنه يخول للمالك على الشيء سلطات مطلقة كاملة غير منقوصة سواء في حدودها أو في طريقة عمالها ، بحيث يمارسها المالك على النحو الذي يروق له ولا يكون مقيداً عند استعماله لملكه بأي قيد من القيود بل له أن يعدمه أو يتركه بدون استعمال دون اعتراض من أحد .

وهذا المعنى الثاني هو الذي كان يميز حق الملكية عن غيره من الحقوق العينية أو الشخصية على السواء ، وهو المعنى الفردي المطلق الذي جاءت به المجموعة المدنية الفرنسية الصادرة سنة 1804، والتي عرفت حق الملكية في المادة 544 بأنه الحق في الانتفاع بالشيء والتصرف فيه بطريقة مطلقة إلى أبعد حد⁽²⁾.

(1) - رشيد شمشيم، التعسف في استعمال الملكية العقارية - دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية ، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون فرع القانون العقاري والزراعي ، 2002 ، ص 10.

(2) - نزيه محمد الصادق المهدي، الملكية في النظام الاشتراكي، دار النهضة العربية، القاهرة مصر بدون سنة نشر، ص 648-649.

أ. تعريف نزع الملكية اصطلاحاً :

جاء مفهوم نزع الملكية للعديد من الفقهاء كما يلي:
حيث يعرف الدكتور محمد أنس قاسم : « نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل (1).

في حين يعرفه الدكتور سليمان الطماوي يرى انه : "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العمومية حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة، نظير تعويض عما يناله من ضرر" (2).

أما بخصوص نزع الملكية العمومية يعرفها البعض بأنها عملية يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة، ونظير تعويض عادل ويعرفها البعض بأنها " تعني سلب الملكية من صاحبها أو حرمان المالك من عقاره رغماً عن إرادته بغرض إنجاز المنفعة العامة، مقابل تعويضه عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الحرمان، ويعرفها الفقه الفرنسي بأنها : " عملية مقسمة إلى مرحلتين، مرحلة إدارية ومرحلة قضائية، ويتخذ من قبل الدولة، ولصالح شخص عام لإرغام شخص عادي لنقل ملكية عقاره لشخص عام أو خاص مقابل تعويض مدفوع مسبقاً وعادل وهذا الإجراء مقرر لخدمة المرافق العامة" (3).

كما عرفها البعض بأنها، تلك العملية التي بمقتضاها تنقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة نظير تعويض عادل (4).

(1) - محمد أنس قاسم، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 04.

(2) - سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، 1975، ص 649

(3) -المستشار الدكتور مصطفى محمد محمود عبد الكريم عضو هيئة قضايا الدولة التعويض عن الملكية للمنفعة العامة دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي ، مكتبة الوفاء القانونية ، ط 1, 2018, ص 15.

(4) -محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة تاصيلية مقارنة، دار النهضة العربية ، مصر، 1992، ص 09.

وذهب آخرون إلى تعريفها بأنها امتياز ممنوح للإدارة ، بحيث تستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكه جبرا، من أجل المنفعة العامة في مقابل تعويض عن ذلك⁽¹⁾.

مما سبق يمكن القول إن هناك اتفاق بين معظم الفقهاء على اعتبار إن إجراء نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية هو عملية تقوم بها الإدارة من أجل نزع ملك فرد في سبيل تحقيق منفعة عمومية .

ثانياً: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري

بما أن موضوع دراستنا يتناول إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري فإننا نتناول تعريف هذا الإجراء من خلال القانون الجزائري من خلال مختلف النصوص القانونية ، وبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أنه قد أشار لإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من خلال المادة 677 منه، بنصه : " لا يجوز حرمان أحد 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"⁽²⁾.

كما جاءت أيضا الإشارة إلى للإجراء من خلال القانون 11/91 المتمم⁽³⁾، أين عُرف هذا الإجراء في نص المادة 2 الفقرة الأولى : " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم ذلك إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية."

(1) - عبد الغني بسيوني عبد الله ، القانون الإداري، الدار الجامعية، بيروت، بدون سنة نشر، ص 568.
(2) -الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج ر، الصادرة بتاريخ 30/09/1975، العدد 78، المعدل والمتمم.
(3) -القانون رقم 91/11، مؤرخ في 12 شوال 1411، الموافق ل 27/04/1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، متمم بالقانون 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر رقم 21 الصادرة بتاريخ 08/05/1991.

إضافة إلى القانون 11/91، فقد جاء المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كليات تطبيق القانون 11/91 والقواعد المتبعة في إجراءات نزع الملكية، ثم تلت هذا المرسوم عدة مراسيم وقرارات ومناشير تعدل وتتم المرسوم التنفيذي رقم 93/186 أين جاءت استجابة للتحويلات الجديدة التي انتهجتها الدولة خاصة في مجال الأشغال الكبرى و المشاريع الإستراتيجية ذات البعد الوطني، خاصة المادة 65 من القانون رقم 04/21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005⁽¹⁾، والرسوم التنفيذية رقم 05/248 المؤرخ في 10/07/2005⁽²⁾.

وكذلك المرسوم التنفيذي 08/202 المؤرخ في 17 يوليو 2008، و المنشور الوزاري المشترك رقم 07/43 المؤرخ في 2/09/2007 الذي يهدف إلى التذكير بالإطار التشريعي والتنظيمي المسير لعمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽³⁾.

- كدراسة لمجمل النصوص القانونية، يُلاحظ أن المشرع الجزائري لم يُحدد تعريفاً مُحدداً لإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، بل اكتفى بالإشارة إلى أنه إجراء استثنائي لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية.

(1) - القانون 04/21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر، العدد 85، المؤرخة في 2004/12/30 التي أشارت إلى أن إجراء التصريح بالمنفعة العمومية يتم عن طريق مرسوم تنفيذي كإجراء استثنائي بالنسبة لقانون نزع الملكية رقم 91/11 والمرسوم 93/186.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 2005/07/10، الجريدة الرسمية 48 المؤرخة في 2005/07/10، يتم المرسوم التنفيذي 183/93، الذي يحدد كليات تطبيق القانون 11/91.

(3) - المنشور الوزاري المشترك رقم 07/43 المؤرخ في 02/09/2007 الممضى من طرف وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة المالية، ووزارة الأشغال العمومية، ووزارة النقل ووزارة السكن والعمران الذي يعد المرجع الأساسي لتطبيق إجراء نزع الملكية خاصة للبنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي.

الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية

يمكن تحديد خصائص إجراء نزع الملكية من خلال التعريفات السابقة له، حيث يُعتبر هذا الإجراء استثنائي وجبري، يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، مع ضرورة تقديم تعويض مسبق وعادل..

أولاً : نزع الملكية طريقة استثنائية :

تَلْجَأُ الإدارة دائماً إلى الطُّرُق الودِيَّة لاكتساب الأموال الضرورية لمباشرة نشاطاتها، ولكن في حال رفض المالك أو تمسكه بطلبات مبالغ فيها، تَلْجَأُ الإدارة إلى إجراءات نزع الملكية التي تُسمح لها بتملك تلك الأموال، ولذا يُعْتَبَر نزع الملكية اعتداءً خطيراً على الملكية، حيث يُعْتَبَر إحدى المظاهر النموذجية لعدم المساواة بين الإدارة حارسة المصلحة العامة والأفراد الذين لا يحمون إلا مصالحهم الخاصة، يَسْتَمِد إجراء نزع الملكية من هذا المنطلق طابعه الاستثنائي، حيث لا يتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية قصد حماية الملكية الخاصة من التصرفات غير الشرعية، ولذا يجب تفسيره تفسيراً ضيقاً وفقاً للقواعد الأصولية " الاستثناء لا يجوز القياس عليه و لا التوسع في تفسيره "، هذا الشرط يُعَدُّ قيِّداً قانونياً على السلطة التقديرية للإدارة، ويُعتبر جزءاً من النظام العام يُثار تلقائياً من قِبَل القاضي⁽¹⁾.

ثانياً : نزع الملكية طريقة جبرية

أي أن الإدارة عند قيامها بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة تعتمد على امتيازات السلطة العامة المخولة لها كالتنفيذ المباشر وامتياز الاستيلاء المؤقت ، وامتياز نزع الملكية جبراً و نظراً لمساسها بالملكية الخاصة للأفراد فإنها تخضع لقواعد قانونية محددة في الدستور والقانون ، والغرض منها منع الإدارة من التعسف في استعمال السلطة و ضمان حماية أكثر لحقوق الأفراد وذلك بإقامة مسؤوليتها وإلغاء الإجراءات

(1) - رقيق خالد ، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2014، ص 15، ص 16.

غير المشروعة ، إلا أن القاضي يبقى مقيدا بقواعد عدم جواز تقديم المباني العمومية التي تم إنجازها بصفة غير مشروعة ، و هذا طبقا لقواعد القانون الجديد الذي كان يراعي أكثر هذا الجانب عكس الأمر 76/48 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية و حقوق الأفراد في التعويض⁽¹⁾ .

أ- تمييز نزع الملكية عن وضع اليد:

تقوم الإدارة بوضع اليد على الأملاك و الشركات الشاغرة و هذا باللجوء إلى القانون العادي حسب ما نصت عليه المادة 5 من قانون أملاك الدولة رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990⁽²⁾ .
المادة 5 : الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية. وتخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى."

المادة 5 : تعدل المادة 5 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 5: تسير الأملاك الوطنية وتستغل وتستصلح، بحكم طبيعتها وغرضها أو استعمالها لتحقيق الأهداف المسطرة لها، إما مباشرة من قبل هيئات الدولة والجماعات العمومية الأخرى المالكة، وإما بموجب رخصة أو عقد من قبل أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو القانون الخاص أو أشخاص طبيعيين. ولهذا الغرض، يتعين عليها السهر

(1)- الأمر 76/45، المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1396 الموافق ل 25 افريل سنة 1976 ، المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج ر العدد 44.

(2)- قانون 90/30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52.

على حماية الأملاك الوطنية وتوابعها والمحافظة عليها"⁽¹⁾.

ب- تمييز نزع الملكية عن الاستيلاء:

الاستيلاء هو إجراء جبري يسمح للإدارة بالحصول على الأموال المنقولة و كذلك التمتع بالأموال العقارية، ففي الاستيلاء على العقارات يفرق الفقه بين الاستيلاء المؤقت الذي ينتهي بانتهاء مدة محددة ويتعلق بالاستيلاء فقط، و بين الاستيلاء على العقارات، تمهيدا لنزع ملكيتها من أجل المنفعة العمومية، الذي تلجأ إليه الإدارة بسبب الحاجة الملحة للعقارات التي لا تسمح بانتظار إتمام إجراءات نزع الملكية .

ثالثا : نزع الملكية قصد تحقيق منفعة عامة

وهذه الخاصية مستمدة من الإجراء نفسه، كونه موجه في الأساس إلى تحقيق المنفعة العمومية، وبالتالي فإن تحقيق المنفعة العامة هو شرط يجب تحققه، لكي يمكن للإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية، وتخضع في هذه الحالة إلى رقابة القاضي الإداري في مدى احترام هذا الشرط ويعتبر القرار الإداري الهادف لنزع الملكية من أجل منفعة فرد معين هو قرار إداري مشوب بالبطلان ويصلح لتطبيق دعوى الإلغاء عليه.

إضافة إلى أن الصلاحيات المخولة للإدارة في هذا المجال تستمد أساسها القانوني من طبيعة المشاريع المراد إنجازها من طرف المستفيد، والتي تهدف إلى تحقيق الصالح العام، و هو ما نصت عليه المادة 02 من القانون 11/91.

(1) - قانون المعدل والمتمم 90/30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 44، المؤرخة في أول شعبان عام 1429 هـ، 3 غشت عام 2008

رابعاً : نزع الملكية مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف

نص المشرع الجزائري في المادة 20 من دستور 1996 على أنه : "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ، ويترتب عليه تعويض قبلي وعادل ومنصف"⁽¹⁾ .

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع قيد نزع الملكية بأن يكون لقاء مقابل وهذا من أجل ضمان الحقوق الفردية للملاك الخواص، وكرس هذا الحق كذلك القانون 91/11 في نص المادة الأولى منه:

- عملاً بالمادة 20 من الدستور يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به وكيفية التفاوض القبلي العادل والمنصف"⁽²⁾ أما المادة 22 من التعديل الدستوري 2016 فقد نصت على أنه " : لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض منصف وعادل"⁽²⁾ .

لقد استغنى المشرع حسب المادة 22 عن التعويض القبلي و أبقى على التعويض العادل و المنصف منه، عكس دستور 1996 الذي نص على التعويض القبلي و التعويض العادل و المنصف حسب المادة 20 منه ، و حيث قام المؤسس الدستوري بتغيير المادة 52 من دستور 1996 إلى المادة 64 من دستور 2016 الملكية الخاصة مضمونة. ولقد جاء التعديل الأخير في دستور 2020 حيث نصت المادة 60 منه : « الملكية الخاصة مضمونة، لا تنتزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل و منصف"⁽³⁾ . و الملاحظة التي يمكن الإشارة إليها هنا هو تحديد قيمة التعويض، حيث أن تحديد التعويض يكون من طرف الإدارة، وهو ما يجعل مسألة تحديد التعويض محل نظر، لكون أن الإدارة هنا تتولى نزع الملكية وتحديد التعويض في نفس الوقت، بغض النظر على الضمانات القانونية للمنزوعة أملاكهم في هذه النقطة.

(1)- انظر المادة 20 من دستور سنة 1996 المعدل، ج ر، رقم 76، المؤرخة في 08/12/1996.

(2)- انظر المادة 22 من التعديل الدستوري لسنة 2016 .

(3)- دستور الجزائري لسنة 2020، المعدل بموجب المرسوم الرئاسي 442/20 في 30/12/2020، ج ر، العدد رقم

82 لسنة 2020.

فقد نص الدستور على التعويض القبلي وهو مصطلح لم يرد في القانون 11/91، وهي ملاحظة يجب الإشارة إليها هنا، ولا نعلم هل أن ذلك وقع سهوا من المشرع، أم أن ذلك مقصود من المشرع الجزائري.

الفرع الثالث : تمييز نزع الملكية عن بعض النظم .

- هناك عدة نظم مشابهة لإجراء نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، وقد تختلط المفاهيم بينها وعليه نتناول في هذا الفرع تمييز إجراء نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية عن إجراء التأميم و إجراء الاستيلاء المؤقت وكذا المصادرة.

أولاً: تمييز نزع الملكية عن أسلوب التأميم

تعرض الفقه والقضاء لتعريف التأميم وتحديد ماهيته حيث عرفه نظر فقهي بأنه " إجراء يراد به نقل ملكية مشروع أو مجموعة من المشروعات الخاصة من ملكية الأفراد أو الشركات الى ملكية الأمة حتى تكون ملكا للجماعة، وتتأى عن الإدارة الرأسمالية بقصد تحقيق مصالح الجماعة أو الأمة مع تعويض أصحاب هذه المشروعات عن الحقوق المسئول عنها "، وعرفه بأنه " تحويل في ملكية مشروع ذي أهمية اقتصادية للدولة من البعض الملكية الخاصة إلى ملكية المجموع لتحقيق مصلحة عليا ومقابل تعويض عادل"، وأخيرا عرفه بعض الفقهاء بأنه " يقصد به نقل ملكية أحد المشروعات الخاصة سواء كانت مملوكة لأحد الأفراد أو لإحدى الشركات القانون الخاص الى الدولة وذلك بقصد تحقيق المنفعة العامة وصالح الجماعة على أن يكون ذلك مقابل تعويض⁽¹⁾، ومنه يمكن تمييز التأميم عن نزع الملكية من خلال عدة نقاط:

1. يكون التأميم على مشروع بكل مكوناته المادية والمعنوية ونقل ملكيته القانونية للمجموعة الوطنية على سبيل المثال في حين أن نزع الملكية ينصب على عقار أو حق عيني عقاري محدد بذاته.

(1)- السيد عبد الحميد احمد، نزع الملكية في إطار المنفعة العامة و المصادرة و التأميم، الناشر مكتبة الوفاء القانونية الإسكندرية ، ط 1 ، 2018 ص 376، ص 377.

2. التأميم يكون بموجب قانون، بخلاف نزع الملكية الذي يكون بموجب قرار إداري صادر عن الإدارة.

3. التأميم عمل من أعمال السيادة ولا يخضع لرقابة القضاء، في حين أن نزع الملكية من أعمال السلطة الإدارية ويخضع لرقابة القضاء على سبيل المثال " تأميم المحروقات في الجزائر 24 فبراير 1971 " نجد أن الجزائر تعتبر الحق في التأميم غير قابل ل تنازل، ويندرج في إطار صلاحياتها كسلطة ذات سيادة وذلك عند تأميم الشركات الفرنسية في عام 1971 ، حيث أصبحت الجزائر بقرار التأميم تتحكم في تسيير ومراقبة كافة المشاريع التي تباشرها شركات النفط الفرنسية والأجنبية، التي تستغل النفط الجزائري بعقود طويلة الأجل

4. غالبا ما يكون إجراء التأميم مبني على اعتبارات سياسية، بينما نزع الملكية مبني على تحقيق المنفعة العمومية وتحقيق الخدمة العامة.

ثانيا: تمييز نزع الملكية عن إجراء الاستيلاء المؤقت:

الاستيلاء المؤقت هو إجراء مؤقت تلجأ إليه الإدارة إما تمهيدا لنزع الملكية، وإما لمواجهة حالة طارئة تستلزم الاستيلاء مؤقتا على العقار، وإما لخدمة مشروع ذي منفعة عامة ، وحيث يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة نقل الملكية للدولة، في حين في الاستيلاء المؤقت يبقى العقار محل الاستيلاء مملوكا لذوي الشأن، أي أن ملكيته لا تنتقل إلى الدولة⁽¹⁾.

الاستيلاء المؤقت هو قيام الإدارة بحياسة عقار مملوك للأفراد جبرا، وبصفة ظرفية، وفقا للقانون، مقابل تعويض للمالك مع بقاء المالك محتفظا بملكيته⁽²⁾.

وقد نصت على إجراء الاستيلاء المواد من 679 إلى 681 من القانون المدني

الجزائري ويختلف إجراء نزع الملكية عن إجراء الاستيلاء في ثلاثة أوجه:

(1) - السيد عبد الحميد احمد,, المرجع نفسه,ص17.

(2) - احمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ط1، ص

1. من حيث مجال كل إجراء، فالاستيلاء يكون على الأموال والخدمات، بخلاف نزع الملكية الذي يكون على العقارات والحقوق العينية العقارية.
2. من حيث الهدف، فهدف الاستيلاء هو ضمان استمرارية المرفق العمومي، في حين هدف نزع الملكية هو خدمة عمومية.
3. من حيث الإجراءات، فنزع الملكية يكون بموجب إجراءات محددة في القانون 11/91، لاسيما التصريح بالمنفعة العمومية والتحقيق المسبق وينتهي بنزع الملكية، في حين إن الاستيلاء يكون بموجب القانون المدني ويكون كتابيا ومحدد المدة ومحدد الأموال محل الاستيلاء.

ثالثا: تمييز نزع الملكية عن المصادرة .

المصادرة ليست نظاما وإنما هي جزاء أو عقوبة يوقع على المحكوم عليه في جريمة من الجرائم وبالتالي فلا يمكن أن تؤدي إلى التعويض وذلك خلافا لنزع الملكية، ومن جهة أخرى فإن المصادرة لا تكون إلا بحكم قضائي وبالتالي فإن أي نص تشريعي يخول الإدارة توقيع المصادرة يكون غير دستوري ويشترط لتوقيع المصادرة أن تكون واردة ضمن الحالات التي يحددها القانون، أما فيما يتعلق بنزع الملكية فإن المشرع لا يحدد الحالات التي يجوز فيها اللجوء إليها إلا كأمثلة، ويكتفي فقط باشتراط أن يكون نزع الملكية للمنفعة العامة⁽¹⁾.

تعتبر المصادرة عقوبة جزائية تكميلية، توقع من طرف القاضي الجزائي إضافة إلى العقوبة الأصلية وتختلف المصادرة عن إجراء نزع الملكية في ثلاثة أوجه:

1. **الموضوع**، فموضوع المصادرة ينصب على العقارات والمنقولات، في حين إن نزع الملكية ينصب على العقارات والحقوق العينية العقارية.
2. **التعويض**، نزع الملكية يكون مقابل تعويض، في حين إن المصادرة تعتبر عقوبة وتتم بدون تعويض.

(1) - السيد عبد الحميد احمد، المرجع نفسه ، ص 208.

3. المصادرة تكون بحكم قضائي، في حين نزع الملكية يكون بقرار إداري.

المطلب الثاني: تعريف و عناصر المنفعة العمومية .

إن فكرة المنفعة العمومية تعتبر الأساس في مجال نزع الملكية، ولها درجة بالغة الأهمية لكونها شرط قانونية الإجراء، ومعيار اللجوء إلى نزع الملكية. ونظرا لأهميتها، سنتناول تباعا لذلك تعريفها ومعايير تحديدها، وسلطة الإدارة في تحديدها، من خلال الفرع الأول تعريف المنفعة العمومية و الفرع الثاني عناصرها الفرع الثالث معيار المشرع الجزائري في تحديد المنفعة العمومية .

الفرع الأول: تعريف المنفعة العمومية

إن تعريف المنفعة العمومية يقتضي المرور على التعريف اللغوي قبل الاصطلاحي، والذي يفيد في تحديد الفهم والمقصود من كلمة منفعة عمومية، وعليه سنتطرق من خلال الفرع إلى التعريف بالمنفعة بداية من التعريف اللغوي الى التعريف الاصطلاحي.

أولا : التعريف اللغوي

يقصد بالمنفعة العمومية لغة الشعور باللذة أو السعادة المتولدة من إشباع حاجة معينة لدى الفرد و اعتبر المذهب النفعي أن سعادة الفرد تكتمل بسعادة الآخرين من حوله⁽¹⁾.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي.

ويقصد به المنفعة التي تتحقق عند السعي إلى إشباع الحاجات العامة، بحيث انه كما هو مقرر للفرد حاجات خاصة فان للجماعة حاجات عامة، ويسعى الجميع لتحقيقها⁽²⁾.

(1) - أحمد أحمد الوافي، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة - نظرية الموازنة، دراسة مقارنة - رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة طنطا، مصر، دون سنة نشر، ص12.

(2)- إبراهيم سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر

ط1 ، سنة 2012 ، ص21.

وقد حدد الفقه عدة معايير لتحديد مفهوم المنفعة العمومية، بحيث نجد منها ان المنفعة العمومية هي مجموع المنافع الخاصة، وهي بذلك مجموع المصالح الفردية المكونة للمجتمع وقد لقي هذا المعيار انتقادا لما نتج عن الأخذ به ، بحيث يمكن القول وفقا لهذا المعيار أن منافع منتجي الخمر أو زراعي النباتات المخدرة منفعة عمومية، وهو أمر لا يستقيم، لذلك كان هناك معيار آخر وهو معيار سمو المنفعة العمومية، بحيث أن المنفعة العمومية هي منفعة المجتمع ككل، وهي تسمو على المنافع الفردية و منفصلة عنها، وقد لقي هذا المعيار انتقادا كذلك لكونه، أهما المصالح الفردية وهو اقرب إلى النظام الاشتراكي، و الأخذ به يؤدي إلى بسط تسلط الدولة على الأفراد⁽¹⁾ ، ونتيجة إلى هذا اوجد الفقه معيار آخر وهو معيار نوع النشاط ، بحيث أن النشاط الإداري يهدف إلى إشباع حاجات المجتمع الأساسية ، ويختلف عن النشاط الفردي لكونه يهدف إلى إشباع حاجات فردية.

و لقي هذا المعيار انتقادا لكون الأخذ به يؤدي للقول إن كل نشاط إداري تقوم به الإدارة يحقق منفعة عمومية وهو أمر لا يستقيم، ليتم الاعتماد على المعيار المزدوج الذي يعمل على حصر الأعمال المحققة للمنفعة العمومية وله جانب ايجابي ، والذي يحصر كل الأعمال المحققة للمنفعة العمومية سواء مشروعات عامة او فردية ، وجانب سلبي اين يتم استبعاد الأعمال غير المحققة للمنفعة العمومية، ولقي هذا المعيار انتقادا لكونه مفهوم فلسفي اقرب منه للقانون، ويتعذر معه تحديد المنفعة العمومية في حالات المنفعة الخاصة او المشروعات الخاصة ، ونتيجة هذا الانتقاد كان هناك معيار المنفعة العمومية هي المنفعة الأرحح ، والمنفعة العمومية بحسبه، هي المنفعة التي تتغلب لأهميتها، سواء من حيث المستفيدين منها أو لضرورتها او الحاجة إليها لدفع ضرر كبير فالمنفعة الأرحح ليست من الناحية الكمية و إنما من الناحية النوعية⁽²⁾.

(1) - احمد أحمد الوافي، المرجع السابق، ص 33، ص 35.

(2) - براهيمي سهام، المرجع السابق، ص 25، ص 26.

الفرع الثاني : عناصر المنفعة العمومية

- ان فكرة المنفعة العمومية تتشكل من عدة عناصر، بحسب ما تم تداوله من مفهوما ويمكن تعداد عناصرها تباعا:
 - حماية المجتمع وحفظ كيانه، من الأخطار الخارجية أو مختلف العوامل الطبيعية أو الجريمة و بالتالي فكل نزع للملكية بهدف حماية المجتمع وحفظه يحقق المنفعة العمومية.
 - تقدم المجتمع، بحيث ان كل عمل الهدف منه تحقيق تقدم في المجتمع في كل النواحي، هو تحقيق للمنفعة العمومية.
 - ضمان تأدية المرافق العمومية لوظيفتها، مثل نزع ملكية فرد لضمان تأدية مرفق النقل بالسكك الحديدية لمهامه، فهذا يحقق منفعة عمومية⁽¹⁾.
- الفرع الثالث : معيار المشرع الجزائري في تحديد المنفعة العمومية .

يمكن القول إن المشرع الجزائري ومن خلال القانون 11/91⁽²⁾ ، المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، وضع معيارا محددًا للإدارة لأجل تحديد المنفعة العمومية في نزع الملكية وهو ما جاء به نص المادة 02 منه، بالقول : " انه لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية " وهذا المعيار تم تأكيده من خلال قرار مجلس الدولة بتاريخ 1998/02/23 القضية رقم 157362 أين تم إلغاء قرار إداري عن المحكمة الإدارية، قضى بقبول نزع الملكية أين تم منح القطعة أرضية للبلدية وتم تجزئتها للخواص وسمحت لهم ببناء مساكن فردية⁽³⁾.

(1) - عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة - دراسة مقارنة - رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 1988، ص 36.

(2) - انظر المادة 02 ، القانون 11/91، المرجع السابق.

(3) - قرار مجلس الدولة ، بتاريخ 1998/02/23، القضية رقم 157362.

بناءً على ذلك، حدد القانون الجزائري معايير و ضوابط تحديد المنفعة العامة من خلال ثلاثة حالات يجب أن تتضمن إنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت كبيرة ذات فائدة و منفعة عمومية هي كالأتي.

- أعمال ومشاريع تتعلق و مرتبطة بتنفيذ أدوات التعمير .
- أعمال و مشاريع تتعلق و مرتبطة بالتهيئة العمرانية
- أعمال و مشاريع تتعلق و مرتبطة بالتخطيط

مع الإشارة هنا جاء ذكر هذه الحالات على سبيل المثال، من خلال المصطلح المستعمل في نص المادة، أين تم ذكر عبارة " مثل "، وبالتالي فان المعيار المحدد هنا للمنفعة العمومية هو ارتباط هذه الحالات بموضوع إنشاء تجهيزات جماعية، ومنشآت كبرى ذات منفعة عمومية.

المبحث الثاني: نطاق نزع الملكية

إن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتحدد بنطاق معين من حيث الأطراف وتحديد الإدارة نازعة الملكية والمستفيد من نزع الملكية والمتضرر من نزع الملكية، ومن حيث المحل وتحديد الأموال التي تصلح لأجراء نزع الملكية من عقارات أو حقوق عينية عقارية، وعليه و من خلال هذا المبحث، نحاول التطرق إلى نطاق إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من خلال تحديد أطراف الإجراء، وكذا محل الإجراء أو الأموال التي يصلح لتطبيق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

المطلب الأول: أطراف نزع الملكية .

يعتبر تحديد أطراف نزع الملكية من المنفعة العمومية مهما جدا في هذه الدراسة، ذلك إن تحديد الأطراف تتحدد به عملية نزع الملكية وإجراءات النزع، ناهيك على أن تحديد الأطراف، من شأنه تحديد حقوق كل طرف والتزاماته، وكذا من شأنه تحديد أطراف النزاع المحتمل، في حالة وقوعه، لاسيما وان الأمر يتعلق بالمساس بحق محمي دستوريا وهو حق الملكية.

وانطلاقاً من تحليل نصوص القانون 91/11، فإن عملية نزع الملكية تكون بقرار عن جهة إدارية، ولصالح جهة إدارية تسعى لتحقيق منفعة عمومية، وذلك على حساب صاحب ملكية أو حق عيني عقاري.

يمكن القول إن أطراف إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية محددين بالجهة التي تملك سلطة إصدار قرار نزع الملكية، والجهة المستفيدة من نزع الملكية والطرف الثالث وهو الطرف المتضرر أو المنزوعة ملكيته.

فيتبين لنا أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تضم ثلاثة أطراف هي :
الفرع الأول السلطة الإدارية صاحبة قرار نزع الملكية (الطرف النازع للملكية) ، الفرع

الثاني المستفيد من نزع الملكية ، الفرع الثالث المتضرر من نزع الملكية

الفرع الأول : السلطة الإدارية صاحبة قرار نزع الملكية (الطرف النازع للملكية)

تعتبر الجهة الإدارية المخولة باتخاذ قرار نزع الملكية لصالح المنفعة العمومية

شريكاً أساسياً في هذه العملية، حيث تمارس سلطتها في إطار تمثيل الدولة وممارسة

سلطتها العامة. يجب التأكيد هنا على أن الجهة المنفذة لعملية نزع الملكية ليست

بالضرورة الجهة المستفيدة من هذا الإجراء. ونحن نقصد هنا السلطة المخولة بالإعلان أو

التصريح بالمنفعة العامة، حيث يُعتبر هذا التصريح الخطوة الأولى في سلسلة إجراءات

نزع الملكية، بينما يُعتبر نقل الملكية الخطوة الأخيرة في هذه السلسلة..

و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 186/93⁽¹⁾، فإننا نجد إن الدولة ممثلة في

الوزراء والوالي⁽²⁾، و رئيس الحكومة، وهي من تملك ممارسة هذا الحق من خلال نص

المادة 10 منه ويمكن تحديد حالات نزع الملكية:

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 7 صفر 1414 الموافق ل 1993/07/27 يحدد كليات تطبيق القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، معدل ومنتم بالمرسوم التنفيذي 248/05 المؤرخ في 2005/07/10 والمرسوم التنفيذي 202/08 المؤرخ في 2008/07/07، ج ر رقم 91 الصادرة بتاريخ 1993/08/01.

(2) - تنص المادة 110 من القانون 07/12 المؤرخ في 28 ربيع الاول 1433 الموافق ل 2012/02/21 المتعلق بالولاية، إن ممثل الدولة على مستوى الولاية هو الوالي وهو مفوض الحكومة . ج ر رقم 12، الصادرة بتاريخ 2012/02/29.

أولاً: حالة وقوع الملكية أو الحقوق العينية العقارية المرشحة للنزع في تراب أكثر من ولاية، وهنا فان قرار نزع الملكية، أو بمعنى أدق، قرار التصريح بالمنفعة العمومية، باعتباره اول قرار في إجراء نزع الملكية يكون بقرار وزاري مشترك او قرارات بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.

ثانياً: حالة وقوع الملكية او الحقوق العينية العقارية المرشحة للنزع على إقليم ولاية واحدة وهنا فان قرار نزع الملكية او قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يكون من طرف الوالي المختص إقليمياً.

ثالثاً: في حالة العمليات المتعلقة بإنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العمومية، والبعد الوطني الاستراتيجي، فانه يتم التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي، والمرسوم التنفيذي، كما هو معلوم من اختصاص رئيس الحكومة أو الوزير الأول حسب الحالة⁽¹⁾، وهو من يتولى توقيع المراسيم التنفيذية، حسب نص المادة 112 الفقرة 5 من الدستور 2020⁽²⁾.

الفرع الثاني : المستفيد من نزع الملكية.

يقصد بالمستفيد من نزع الملكية هو الشخص المستفيد من إجراء نزع الملكية، ويمكن أن تكون الجهة نازعة الملكية هي المستفيدة في حد ذاتها، كما يمكن ان يكون المستفيد من نزع

(1) - تنص المادة من 103 من دستور 2020 ج ج د ش، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 442/20 في 2020/12/30، الجريدة الرسمية رقم 82، لسنة 2020. " يقود الحكومة وزير أول في حال أسفرت الانتخابات التشريعية عن أغلبية رئاسية، ويقود الحكومة رئيس حكومة في حال أسفرت الانتخابات التشريعية عن أغلبية برلمانية. (2) - انظر المادة 112 ، دستور الجزائري 2020 ، الفقرة 5 ، المرجع السابق.

الملكية من الغير مثل الجماعات المحلية⁽¹⁾ أو الأشخاص الاعتبارية سواء العامة أو الخاصة و المؤسسات العمومية، سواء ذات طابع صناعي وتجاري مثل مؤسسة سونلغاز⁽²⁾، أو ذات طابع الخاص، مثل المستشفيات، كما تجدر الإشارة هنا أن المنشور الوزاري المشترك رقم 007 الصادر بتاريخ 11/05/1994 المتعلق بنزع الملكية تناول حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لصالح المؤسسات العمومية بواسطة الشخص الإقليمي المرتبطة به، بشرط أن تكون في إطار المنفعة العمومية.

الفرع الثالث : المتضرر من نزع الملكية

وكما سبق القول، فإن المتضرر من إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو الطرف الضعيف في معادلة نزع الملكية، باعتباره الفرد الذي تم الاعتداء على ملكيته ونزعها منه والمتضرر هو صاحب حق الملكية أو الحق العيني العقاري. والمتضرر هو في الغالب شخص طبيعي، فرد أو مجموعة أفراد، سواء كان الفرد جزائري أو أجنبي يملك ملكية خاصة، بخلاف الأملاك أو الحقوق العقارية التابعة للسفارات الأجنبية التي تخضع للحماية وفق اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية⁽³⁾. كما تجدر الإشارة هنا إن المتضرر قد يكون صاحب الملكية، أو صاحب حق عيني عقاري.

كما يمكن أن يكون مستأجر للمحلات السكنية او المهنية، او شاغل، كما يمكن أن يكون تاجر أو صناعي أو حرفي، وهنا يجب على التاجر ممارسة تجارة مشروعة،

(1) - القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 21 صفر 1440 هـ الموافق ل 30/10/2018 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز مشروع التزويد بالمياه الصالحة للشرب لقرية ايت مسعود، بلدية ميكرة، ولاية تيزي وزو، انطلاقا من خزان بوتافة، ج ر رقم 28 الصادرة بتاريخ 16/12/2018.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 118/18 المؤرخ في 05 شعبان 1439 الموافق ل 21/04/2018 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية متعلقة بانجاز مراكز نقل الكهرباء ذات الضغط العالي والعالي جدا، ج ر رقم 24 الصادرة بتاريخ 25/04/2018.

(3) - اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية، تم اعتمادها من قبل الأمم المتحدة بشأن قانون المعاهدات بموجب مؤتمر منعقد بناء على قراري الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 2166 المؤرخ في ديسمبر 1966، ورقم 2287 المؤرخ في 6 ديسمبر 1967، وقد تم عقد المؤتمر في دورتين في فيينا، الأولى خلال الفترة الممتدة من 26 مارس إلى 24 ماي 1968، والثاني خلال الفترة الممتدة من 9 أبريل إلى 22 ماي 1969، وتم اعتماد الاتفاقية في ختام الاعمال بتاريخ 22 ماي 1969، وعرضت للتوقيع في 23 ماي 1969، ودخلت حيز النفاذ في 27 جانفي 1980.

ليكسب صفة المتضرر الموجب للتعويض⁽¹⁾، وهذا حسب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93/التي 186 التي تنص " تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقدا، و في هذا الإطار، يمكن السلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار و الحرفيين و الصناعيين المطرودين محلات معادلة".

المطلب الثاني : محل تطبيق إجراء نزع الملكية

إن محل تطبيق إجراء نقل الملكية للمنفعة العمومية، يقصد به الأملاك التي ترد عليها، عملية نزع الملكية، وهي كما سبق التطرق إليها، الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية، وهذه الأموال محددة قانونا من طرف المشرع، وعليه نحاول من خلال هذا المطلب تحديد هذا الأموال، وتناولها تعريف وأحكاما، وننتهي بالاستثناء الوارد على هذه الأموال ،كأموال لا تخضع لإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

الفرع الأول : العقارات

وقد جاء ذكر العقارات من خلال القانون 91/11 في فقرته الثانية ، و كذا المادة 677 من القانون المدني⁽²⁾ ، إن من بين الأملاك التي تكون محل لإجراء نزع الملكية هي العقارات ، كلها أو جزء منها ، والعقارات تناولها المشرع بالتعريف من خلال القانون المدني في مادته 683 بتعريف " إنها كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل من عدى ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله، يعتبر عقارا بالتخصيص.» و عليه ومن خلال نص القانون فإنه يمكن تقسيم العقارات إلى عقارات بطبيعتها وعقارات بالتخصيص.

(1) -Andrehommont.lexpropriation pour cause d'utilité publique létek France 1975.p130

(2) - انظر المادة 677 من الأمر 75/58.

أولاً : العقارات بطبيعتها .

وهذه العقارات كما سبق تناولها من خلال نص القانون، هي أشياء لا يمكن نقلها دون تضرر، وهي مستقلة بحيز توجد فيه، وهي تشمل الأراضي بكل أنواعها، سواء الزراعية أو الجرداء أو الصالحة للبناء أو الصحراوية، والمباني سواء سكنية أو مهنية، والجبال والمسطحات المائية أو المستنقعات أو كل ما هو في فلكها.

ويمكن نزع ملكية هذه العقارات سواء كانت مملوكة لفرد أو مجموعة أفراد، أشخاص طبيعيين أو معنويين، أشخاص قصر أو بالغين، ومهما كانت أهلية الأشخاص الطبيعية.

ويمتد نزع الملكية إلى سطح الأرض أو باطنها، مثل أشغال الحفر وشق الأنفاق بشرط أن تجري الأشغال في باطن الأرض دون السطح ودون أي تلف أو تعديل للسطح⁽¹⁾، وهناك من يرى انه في حالة نزع ملكية ارض وعليها بناء، فان عملية نزع الملكية يجب أن تنصب على الأرض والبناء معا⁽²⁾، كما يمكن أن يمتد نزع الملكية إلى كامل العقار أو جزء منه، كما يمكن للفرد الذي نزعت ملكيته مطالبة الإدارة نازعة الملكية باستكمال نزع باقي العقار في حالة عدم إمكان استعمال أو استغلال ما بقي من العقار، طبقاً لنص المادة 22 من القانون 11/91⁽³⁾.

ثانياً : العقارات بالتخصيص

وهي كما سبق الإشارة إليها تشمل كل منقول تم رصده لخدمة عقار بطبيعته، بحيث يكون مرتبطاً بخدمة العقار بطبيعته، ومثاله الآلات الزراعية المرصودة لخدمة العقار المتمثل في الأرض الزراعية، وهذا النوع من العقارات، يمكن أن يمتد له إجراء نزع

(1) - عقيلة وناس ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، رسالة

ماجستير ، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2006 . ص 17 .

(2) - أنس قاسم، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للطبوعات الجامعية،

الجزائر، 1983، ص 04 .

(3) - انظر المادة 22 من القانون رقم 11/91 .

الملكية من أجل المنفعة العمومية، طالما كان تابعا للعقار الأصلي المنزوعة ملكيته، وإذا استدعت إجراءات نزع الملكية نزعه من أصحابه.

الفرع الثاني : الحقوق العينية العقارية .

ويقصد بالحقوق العينية العقارية، تلك الحقوق التي تستند في وجودها إلى حق الشخص لضمان الوفاء بها، وهذه الحقوق يمكن أن تكون محل للمعاملات القانونية بين الأفراد⁽¹⁾. كما إنها قدرات أو إمكانات أو سلطات مباشرة، يقرها القانون لشخص معين على شيء معين محدد بذاته، فيستطيع صاحب الحق بما له من سلطة على هذا الحق أن يستعمل حقه القانوني على هذا الشيء بدون وساطة من شخص آخر⁽²⁾.

الحقوق العينية العقارية عرفها المشرع الجزائري من خلال نص المادة 684 من القانون المدني، بقوله «يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار»⁽³⁾.

و الحقوق العينية العقارية يمكن أن تكون موضوع إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، من خلال ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة الثانية من القانون 11/91، أين أكد أن الحقوق العينية العقارية يمكن أن تكون محل نزع ملكية. والحقوق العينية المنصوص عليها قانونا، تقسم إلى حقوق عينية أصلية، وتشمل تجزئة حق الملكية الذي ينتج عنه، حق الانتفاع، وحق الاستعمال، وحق السكن، إضافة إلى حق الارتفاق، وحقوق عينية تبعية، وتشمل الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص وحق الامتياز، وقد نظمها المشرع الجزائري من خلال المواد 844 إلى 999 من القانون المدني الجزائري.

(1) - زكريا بوعلاق، مذكرة ماستر، الرقابة القضائية على إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، 2018/2019، ص 20.

(2) - إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر 2005، ص 208

(3) - انظر المادة 648 من الأمر 75 /58 المعدل و المتمم .

أولاً : الحقوق العينية الأصلية:

1 / حق الانتفاع:

يعرف حق الانتفاع اصطلاحاً بأنه الحصول على منفعة الشيء، وقد عرفه الفقه بأن الانتفاع الجائر هو حق المنتفع في استعمال العين واستغلالها مادامت قائمة على محلها وان لم تكن رقبته مملوكة له (1).

والانتفاع في القانون، هو القيام بأعمال مادية للحصول على منافع الشيء حسب ما تسمح به طبيعته، وقد نص عليه المشرع من خلال المادة 844 إلى 855 من القانون المدني الجزائري (2)، أين بين أحكامه، وحق الانتفاع يكتسب بالتعاقد وبالشفعة والتقدم أو بمقتضى القانون، حق الانتفاع من الحقوق التي يمكن إن تكون محل لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وبالتالي تسري عليه أحكام وإجراءات نزع الملكية، مثله مثل حق الملكية الذي يتأصل عنه.

2 / حق الاستعمال:

يقصد بحق الاستعمال الإفادة من الشيء مباشرة والحصول على ما يمكن أن يؤديه من منافع وخدمات فيما عدا الثمار ودون أن يمس هذا الاستعمال جوهر الشيء، فإذا كان محل الحق العيني سكناً فإن استعماله يكون بالسكن فيه، وإن كان سيارة فإن استعماله يكون بقيادتها أو الركوب فيها. وإن كانت ملابس فاستعمالها يكون بارتدائها. وإن كانت أرضاً زراعية فاستعمالها يكون بزرعها، المهم في كل هذه المواضيع والحالات أن صاحب الحق انتفع هو شخصياً بما يملك وعاد عليه استعمال بالنتفع (3).

(1) - محمدي فريدة (زاوي)، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق بدون سنة أو دار نشر، ص 25.

(2) - انظر الأمر رقم 75/58، المرجع السابق.

(3) - عمار بوضياف المرجع السابق، ص 157.

وقد نص عليه المشرع الجزائري من خلال المواد من 855 إلى 857 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾، ونطاق حق يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته لخاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق. وحق الاستعمال من الحقوق التي يمكن أن تكون محل لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وبالتالي تسري عليه أحكام و إجراءات نزع الملكية، مثله مثل حق الملكية الذي يتفرع عنه.

3/ حق السكن:

حق السكن، هو حق يخول لصاحبه سلطة سكن دار مملوكة للغير، دون أن يكون له سلطة استعمالها لغرض آخر مثل الإيجار أو تغيير طبيعتها إلى طبيعة مهنية وليس له حق التصرف فيها أو استغلالها.

وحق السكن ينصب على عنصر واحد من عناصر استعمال الشيء، وهو السكن فقط، وبالتالي يتقلص عن حق الانتفاع من خلال تقليص سلطتي الاستغلال والاستعمال. وقد حدد القانون الأحكام التي تحكم حق السكنى، بحيث يتحدد مقداره بمدى حاجة صاحب هذا الحق و أسرته فقط، وذلك من خلال المواد من 855 إلى 857 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾.

وحق السكن مثل حق الاستعمال، من الحقوق التي يمكن ان تكون محل لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وبالتالي تسري عليه أحكام وإجراءات نزع الملكية، مثله مثل حق الملكية الذي يتفرع عنه.

4/ حق الارتفاق:

حق الارتفاق هو تكليف يحد من منفعة عقار لمصلحة عقار آخر مملوك للغير، ومن هذا التعريف يتبين انه لوجود لحق الارتفاق يتطلب وجود عقاران أحدهما خادم للثاني،

(1) - انظر الأمر رقم 75/58، المرجع السابق.

(2) - انظر الأمر رقم 75/58، المرجع السابق.

وان يختلف ملاكهم، كما يكون الحق على العقار وليس صاحب العقار، ونفس الشيء للمنفعة.

وينشأ حق الارتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة، وبالعقل القانوني، كالعقد وبالميراث، وبالتقدم بالنسبة للاتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور. وقد حدد أحكامه المشرع الجزائري، من خلال المواد من 867 إلى 881 من القانون المدني الجزائري (1).

وحق الارتفاق، من الحقوق التي يمكن أن تكون محل لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وبالتالي تسري عليه أحكام وإجراءات نزع الملكية، مثله مثل حق الملكية. **ثانيا : الحقوق العينية التبعية .**

والحقوق العينية التبعية يصطلح على تسميتها بالتأمينات العينية، لكونها ضمان لتنفيذ أو الوفاء بالالتزام وهي تتنوع على أربعة أشكال، الرهن بنوعيه، الرسمي و الحيازي، وحق التخصيص وحق الامتياز.

1 / الرهن الرسمي :

هو تامين عيني ينشأ بموجب عقد رسمي ينشأ على عقار، أطرافه الدائن المرتهن والمدين الراهن، ويمنح هذا التامين العيني لصاحبه تتبع العقار محل الرهن في أي يد كان لاستيفاء حقه ويمنحه الأولوية في ذلك، وطالما أن الرهن الرسمي هو تصرف قانوني يقع على عقار فإنه يجب تطبيق الإجراءات الواجبة في التصرفات الواردة على العقارات بشهر الرهن الرسمي حتى يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير أو باقي المرتهنين. وقد حدد أحكامه المشرع الجزائري، من خلال المواد من 882 إلى 936 من القانون المدني الجزائري (2).

(1) - محمدي فريدة (زواوي)، المخل للعلوم القانونية ، نظرية الحق ، ص 31.

(2) - انظر المواد 882 إلى 936 ، الأمر رقم 75 /58 المعدل و المتمم.

وحق الرهن الرسمي، من الحقوق التي يمكن أن تكون محل لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وبالتالي تسري عليه أحكام و إجراءات نزع الملكية، مثله مثل حق الملكية.

2/ الرهن الحيازي :

هو حق ينشأ بموجب عقد مثل الرهن الرسمي لكنه لا يشترط الرسمية، ويتقرر بموجبه التزام يقع على شخص معين بموجبه يقوم بتسليم شيء إلى الدائن أو الغير يتم الاتفاق عليه بين المتعاقدين ضمانا للدين الذي على عاتق المدين أو ضمانا لدين على الغير، ويكون للطرف الدائن حق حبس الشيء المستلم لحين الحصول على الدين، ويعطيه الحق في الأولوية على باقي الدائنين التاليين له بخلاف الدائنين الممتازين⁽¹⁾.

وقد حدد أحكامه المشرع الجزائري، من خلال المواد من 948 إلى 981 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾.

وحق الرهن الحيازي، من الحقوق التي يمكن أن تكون محل لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وبالتالي تسري عليه أحكام و إجراءات نزع الملكية، مثله مثل حق الملكية.

3/ حق التخصيص:

هو حق عيني تبعي أو تأمين تبعي ينشأ على عقار يملكه المدين، بموجب حكم قضائي واجب التنفيذ ويتضمن إلزام المدين بأداء شيء معين للدائن، ومثله مثل الرهن يمنح لصاحبه حق التتبع، وطالما انه يرد على عقار فانه يتوجب قيده لكي يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير⁽³⁾.

(1) - محمدي فريدة (زاوي)، المرجع السابق، ص 34.

(2) - انظر المواد 948 إلى 981 الأمر رقم 58/75 المعدل والمتمم .

(3) - محمدي فريدة (زاوي)، المرجع السابق، ص 36.

وقد حدد أحكامه المشرع الجزائري، من خلال المواد من 937 إلى 947 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾.

حق التخصيص، من الحقوق التي يمكن أن تكون محل لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وبالتالي تسري عليه أحكام و إجراءات نزع الملكية، مثله مثل حق الملكية.

4 / حق الامتياز:

هو حق ينشأ بموجب نص قانوني، وهو مقرر لأجل اولوية دين معين على غيره، وقد يكون الامتياز على كل مال المدين، وهنا يسمى امتياز عام، وقد يكون على مال معين من أموال المدين، وهنا يكون امتياز خاص⁽²⁾.

وقد حدد أحكامه المشرع الجزائري، من خلال المواد من 982 إلى 1001 من القانون المدني الجزائري.

وحق الامتياز، من الحقوق التي يمكن أن تكون محل لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وبالتالي تسري عليه أحكام وإجراءات نزع الملكية، مثله مثل حق الملكية.

الفرع الثالث : الاستثناءات من إجراء نزع الملكية

كما سبق الإشارة إليه في بعض المواضع، فإن إجراء نزع الملكية أو الحقوق العينية العقارية من أجل المنفعة العمومية ليس مطلق من حيث المحل، فهناك أموال تخرج من نطاق نزع الملكية ومنها ما يخرج من هذا النطاق لطبيعته، و آخر لصفة مالكة.

(1) -- انظر الأمر رقم 58/75، المواد من 937 إلى 947 المرجع السابق.

(2) -- انظر الأمر رقم 58/75، المواد 982-983-984. المرجع السابق،

أولاً: الأموال والحقوق العقارية التي تخرج عن نطاق نزع الملكية لطبيعتها

وهذه الأموال لا يمكن ان تكون محل إجراء نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، للطبيعة القانونية لهذه الأموال، و نقصد بها الأموال العامة التي يحميها القانون من التصرف، وهو ما نص عليه المشرع من خلال المادة 689 من القانون المدني⁽¹⁾ بقوله «لا يجوز التصرف في أموال الدولة او حجزها او تملكها بالتقادم غير ان القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار اليها في المادة 688 تحدد" شروط إدارتها وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها".

وتنص المادة 688 من نفس القانون " تعتبر أموالا عامة للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل او بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة او لإدارة او لمؤسسة عمومية او لهيئة لها طابع إداري، وهذه الأموال هي ما يصطلح على تسميتها بالدومين العام، وهي عكس الدومين الخاص الذي يمكن فيه تحويل ملكية عقارية تابعة لأشخاص معنوية عامة مثل البلدية إلى شخص معنوي آخر وهذا يكون بطرق قانونية أخرى وليس عن طريق إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والتي نص عليها قانون الأملاك الوطنية.

ثانياً: الأموال والحقوق العقارية التي تخرج عن نطاق نزع الملكية لصفة مالكها.

ونقصد هنا الأموال التي تكتسي حماية خاصة من القانون وتكتسب هذه الحماية من صفة مالكها، وهي الاموال والحقوق العقارية الخاضعة للحماية الدبلوماسية، وفقا لاتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية وهي تخرّد من نطاق الأملاك التي تطبق عليها إجراء نزع الملكية لكونها أموال مملوكة لدولة أجنبية ولكون هذه الأملاك العقارية تعتبر ارض اجنبية وفق الاتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية⁽²⁾.

(1) - انظر الأمر رقم 58/75، المرجع السابق.

(2) - اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية، المرجع السابق، المادة 22 منها

الفصل الثاني إجراءات نزع الملكية من
أجل المنفعة العمومية في التشريع
الجزائري

في هذا الفصل، سنتناول إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في الحالات العادية في الجزء الأول (المبحث الأول) ، وفي الجزء الثاني (المبحث الثاني) سنلقي الضوء على إجراءات نزع الملكية الخاصة في الحالات الخاصة.

المبحث الأول: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الحالات العادية

تمر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بمراحل وإجراءات قانونية ملزمة للإدارة نص عليها قانون نزع الملكية رقم 91/11 تحت طائلة البطلان نظرا لخطورة هذا الإجراء على الملكية العقارية الخاصة المضمونة بموجب الدستور والقانون ، معتبرا أن كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا وعديم الأثر⁽¹⁾ . عملية نزع ملكية المنفعة العامة تشمل عدة خطوات، تبدأ بتحديد رغبة الإدارة في نزع الملكية بناءً على إثبات المنفعة العامة كسبب أساسي، وتتبع ذلك عملية التحقيق وصدور القرار الإداري بالتنازل عن الملكية، وتنتهي بقرار نقل الملكية.

يتناول هذا المبحث الإجراءات المسبقة لإثبات المنفعة العمومية في ظل القانون 91/11 وقرارات التنازل ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بشكل مفصل في مطلبين .

المطلب الأول : الإجراءات و قرار التصريح وتقييم الأملاك المنفعة العمومية

يعتبر إجراء التحقيق المسبق للمنفعة العمومية من الإجراءات التمهيدية الإجبارية لعملية نزع الملكية، ويتم اللجوء إليه قبل إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، للأملاك والحقوق العينية العقارية التي تشكل الوعاء العقاري للمشروع المراد إنجازه.

وقد اشترط القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية على الإدارة المستفيدة من عملية نزع الملكية تكوين ملف إداري للتحقيق المسبق، يتضمن على الخصوص تقديم تقرير يبرر لجوئها إلى إجراء نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي ترتبت عليها محاولات الاقتناء والاكْتساب بالتراضي للأملاك، ويتمثل الغرض من فرض

(1) - انظر المادة 33 من القانون رقم 91-11 المرجع السابق

هذه الإجراءات التمهيدية الإلزامية في توفير ضمانات قانونية لأصحاب الملكية والحقوق العينية العقارية، وذلك لحماية أملاكهم الخاصة والتي خصص لها المؤسس الدستوري الجزائري في المادة 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016 وأيضا المادة 60 من التعديل الدستوري لسنة 2020، حماية دستورية بحيث تم النص على أن الملكية الخاصة مضمونة ولا يمكن المساس بها إلا بصفة استثنائية وبنص قانوني وهذا طبقا للمادة 22 منه التي اشترطت التعويض العادل والمنصف لكل عملية نزع الملكية، كما أن الغرض من فرض هذه الإجراءات غير العادية، هو ربط عملية النزع بهدف وحيد ويتمثل في إثبات المنفعة العمومية للمشروع المراد إنجازه، والتي يتم إقرارها بواسطة الاستقصاء العمومي، بالإضافة إلى ذلك إشراك الجمهور في إجراء التحقيق المسبق ومحاولة اكتساب الأملاك قبل اللجوء إلى الإجراءات الطويلة والمعقدة المتطلبة لعملية نزع الملكية، قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول : الإجراءات السابقة للتصريح بالمنفعة العمومية و الفرع الثاني الذي يتمحور حول قرار التصريح بالمنفعة العمومية وتقييم الأملاك.

الفرع الأول : الإجراءات السابقة للتصريح بالمنفعة العمومية

الهدف من التصريح بالمنفعة العمومية، كما جاء في القانون 11/91 الذي يسعى لتحقيق نقطتين أساسيتين:

- تحديد الهدف المزمع إجرائه من نزع الملكية وإعلام الأفراد بإرادة الإدارة من خلال الإفصاح عن نيتها في نزع الملكية لإنجاز مشروع ذو فائدة و منفعة عمومية.
- يتيح للمواطنين فرصة التعبير عن آرائهم بشأن عملية نزع الملكية التي تخطط الإدارة لتنفيذها.

وقد حدد المرسوم التنفيذي 93/186 الإجراءات العملية التي تسبق قرار التصريح

بالمنفعة العمومية،ويمكن حصر هذا الإجراءات والمراحل في عدة نقاط:

أولاً: التحقيق حول المنفعة العمومية:

يكمن الهدف من إجراء التحقيق هو إعلام المواطنين بمحتوى المشروع المبرمج من طرف الإدارة وعلى اعتبار أن التحقيق عمل إداري مسند للإدارة فإنه يفتح بموجب قرار يصدر عن السلطة الإدارية المعنية بالعملية، هذه السلطة الإدارية قد تكون ممثلة بالوالي وهنا يتم إصدار القرار من طرف الوالي وقد يكون بموجب قرار وزاري مشترك، بين عدة وزارات حسب مضمون المنفعة العمومية والوزارات المعنية بالعملية، مع الإشارة أن قرار السلطة الإدارية بتعيين لجنة تحقيق يسبقه تكوين ملف من طرف الإدارة المستفيدة من نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، ويشمل هذا الملف حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾.

أ. تقرير يبرر ضرورة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبين النتائج التي تمخضت عن المحاولات الودية والافتتاء بالتراضي والتي كانت نتائج سلبية.

ب. تصريحاً يوضح الهدف من العملية ويجب أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك، والمقصود من إجراء العملية أي التحقيق والتيقن من فاعلية المنفعة العمومية قبل اللجوء إلى الإجراءات اللاحقة.

ت. مخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.

ث. تقييم مالي للعملية ونطاق التمويل المخصص لها، ولهذا لا يمكن اللجوء إلى نزع الملكية عندما تكون الإعتمادات المالية غير كافية لتمويل العملية.

- بعد تشكيل الملف المذكور و إرفاقه بالوثائق المطلوبة من طرف الجهة المستفيدة من إجراء نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، يوضع الملف تحت سلطة الوالي للدراسة ومصطلح الدراسة هنا يخول للوالي سلطة القرار في قبول أو رفض إجراء نزع الملكية، كما تخوله هذه السلطة إجراء تحريات إدارية من خلال طلب الحصول على أية وثيقة

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل و المتمم.

مفيدة في الإجراء، بهدف تكوين رأي من طرف الوالي حول إجراء نزع الملكية، وبالتالي القبول أو الرفض.

لكن التساؤل هنا، يكون حول حالة رفض الوالي للعملية، فهل يمكن للمستفيد من إجراء نزع الملكية الاحتجاج أو الطعن في الرفض، وهنا يمكن القول أن طالما إن التعبير على إرادة الإدارة يكون في صورة قرارات إدارية فإنها تخضع حتما لطرق الطعن القانونية أمام القضاء الإداري وتخضع لفحص المشروعية .

1. تعيين لجنة التحقيق:

يتم تعيين أعضاء لجنة التحقيق بموجب قرار فتح التحقيق المسبق، وتتكون هذه اللجنة من ثلاثة أشخاص يعينون من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا من طرف كل ولاية ويتم ضبطها من طرف السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية (1) ، بشرط عدم انتماء المحققين المعيّنين للعملية للإدارة نازعة الملكية وانتفاء المصلحة مع الأطراف المتضررين من نزع الملكية، وهذا الإجراء هو إجراء منطقي بالنظر إلى عمل لجنة التحقيق، التي توكل لها مهمة تحقيق معينة، أين يجب لها الالتزام بالحياد والشفافية في الإجراءات.

ويجب التنويه هنا إن عملية تعيين أعضاء لجنة التحقيق هو عمل إداري، ويتم بموجب قرارات إدارية، وأنه في حالة وجود شبهة ضد أحد الأعضاء فإنه يمكن ممارسة طرق الطعن القانونية المخولة لمخاصمة القرار الإداري أمام القضاء الإداري المختص من طرف من له مصلحة.

2. ضبط كيفية التحقيق المسبق:

(1) - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

التحقيق المسبق حول المنفعة العمومية كما سبق الإشارة إليه الهدف منه إعلام المواطنين بعملية نزع الملكية و إعلان نية الإدارة في نزع الملكية ومنه تتحدد كيفية هذا التحقيق.

فالتحقيق المسبق من اجل المنفعة العمومية يفتح بقرار من الوالي، أين يحدد فيه المكان الذي يجري فيه التحقيق حسب أهمية عملية نزع الملكية وتحدد فيه كيفية عمل لجنة التحقيق، ويخضع هذا القرار إلى مجموعة من الضوابط حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾، أين وجب أن يذكر في قرار فتح التحقيق تحت طائلة الإلزام:

- الهدف من التحقيق أو موضوعه.
 - تاريخ بداية التحقيق وتاريخ نهايته.
 - تشكيلة لجنة التحقيق بحيث يجب ان تتضمن الأسماء والألقاب والصفة، لأعضاء اللجنة بحيث يسمح ذلك لكل ذي مصلحة من تكوين فكرة على أعضاء اللجنة، وممارسة حق الطعن في الأعضاء في حال وجود شبهة أو علاقة بين أحد الأعضاء وصفته أو صلته مع الإدارة المعنية بنزع الملكية أو صلته بأحد المرشحين لنزع الملكية.
 - كيفية عمل اللجنة، من خلال تحديد أوقات استقبال الجمهور و أماكن الاستقبال، و دفاتر أو سجلات تسجيل الشكاوى، وطرق استشارة ملف التحقيق.
 - الهدف البين من العملية أي المصلحة التي تهدف لها العملية.
 - مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع انجازها وموقعها.
- مع ضرورة أن يكون القرار محل شهر و إعلان للعامة قبل أجل 15 يوم من تاريخ فتح التحقيق ويكون الإشهار بمقر البلدية المعنية وضرورة نشره في يوميتين وطنيتين، كما انه ينشر في مجموع القرارات الإدارية للولاية.

(1) - انظر المادة 06 المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق

يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية بالعملية، أو في أي مكان عمومي آخر حسب نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾، يحدد فيها القرار الخاص بفتح التحقيق.

والهدف من تحديد مكان إجراء التحقيق هو تمكين الجمهور من الاطلاع على ملف التحقيق لتدوين ملاحظاته على مستوى الدفتر الخاص بالتحقيق الموضوع خصيصا لهذا الغرض، مع الإشارة هنا أن ملف التحقيق الخاص بالعملية، وطبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 فان ملف التحقيق يوضع تحت تصرف الجمهور ويشمل الملف:

- القرار الخاص بفتح التحقيق المسبق.
 - تصريح توضيحي للهدف من العملية.
 - مخطط الوضعية الذي يحدد طبيعة الأشغال المزمع انجازها وموقعها.
 - دفتر مرقم وموقع من الوالي او ممثله تسجل فيه التظلمات.
- وبخصوص مدة التحقيق، فان مدة التحقيق محددة بموجب قرار فتح التحقيق المسبق، ولذلك فان الأمر يعود للوالي في تحديد النطاق الزمني لإجراء كذلك التحقيق وهذا ما تؤكد المادة 8 من نفس المرسوم تنفيذه.
- أما بالنسبة لكيفية عمل اللجنة المتعلقة بتدوين ملاحظات الجمهور ومدى إلزامية الآراء المقدمة من طرف الجمهور في الصياغة النهائية لتقرير اللجنة، فانه لم يتم التطرق لإجراءات عملها من خلال القانون 11/91 ولا المراسيم التنفيذية اللاحقة له أو المناشير، ويبقى عمل اللجنة خاضعا لكيفية تسييرها من طرف الرئيس و أعضاء اللجنة في ذلك.

(1) - انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 186/93، المرجع السابق تنص : تحدد مدة التحقيق تبعا لأهمية العملية و كفاءات عمل اللجنة، " يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو في أي مكان عمومي آخر يحدد في القرار المنصوص عليه في المادة 6 من نفس المرسوم " .

وتجدر الإشارة هنا، انه يجب على اللجنة تدوين ملاحظات الجمهور سواء كتابيا أو مراسلات أو حتى شفوية، كما يمكن للجنة ضمانا لمصادقية التحقيق القيام بزيارة الأماكن بعد إعلام الملاك و الشاغلين، واستدعاء أي شخص ترى في سماعه مصلحة أكيدة في التحقيق، مع استدعائهم لصاحب المشروع والإدارة المعنية، وتنظيم اجتماعات في إطار التحقيق، كما يمكنها طلب تقديم أي وثيقة من صاحب المشروع ترى فيها فائدة أكيدة لإعلام الجمهور، وإذا امتنع عن ذلك وجب على اللجنة إدراج الرفض في الملف، وبصورة عامة فان اللجنة تملك صلاحيات واسعة في التحقيق بشرط عدم الخروج على موضوع التحقيق وضمن الحياد في الإجراءات.

ثانيا: التقرير حول المنفعة العمومية

حسب نص للمادة 9 من القانون 11/91⁽¹⁾ ، تقوم لجنة التحقيق بتقديم تقريرها بعد نهاية التحقيق في اجل 15 يوما من تاريخ إنهاء التحقيق، ويكون تقريرا طرفيا و تستعرض فيه، أعمالها والإجراءات التي قامت بها واستنتاجاتها حول طابع المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها وفعاليتها.

حيث أن الهدف من التحقيق يكمن في تبيان شكل أو وجه المنفعة العمومية من عدمه، ويتعين على اللجنة إعطاء رأيها في مدى فعالية المنفعة العمومية، ولا يمكنها التنازل عن هذا القرار لصالح الإدارة وتركها تقرر مكانها، ويجري تبليغ قرار اللجنة إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم، وتجدر الإشارة هنا أن رأي هذه اللجنة غير ملزم للإدارة، لكونه يتضمن إبداء للرأي فقط حول المنفعة العمومية من عدمه.

(1) - انظر المادة 9 القانون 11/91، المرجع السابق ، نصت على ما يلي : ترسل نتائج لجنة التحقيق الموقعة و المؤشرة و المؤرخة إلى الوالي مع جميع الوثائق الإثباتية المفهرسة قانونا وترسل نسخة من نتائج التحقيق هذه إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم.

- يجب أن تصحح اللجنة عن رأيها بصريح العبارة في مدى فاعلية المنفعة العمومية.

الفرع الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية وتقييم الأملاك

من خلال هذا الفرع نتناول قرار التصريح بالمنفعة العمومية والجهة المسؤولة عن إصداره، وثم تحديد الشروط الشكلية الخاصة به ، وبعد ذلك نأتي لتحديد وتقييم الأملاك والحقوق العينية العقارية.

أولاً: قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

السلطة المختصة في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية ، تعلن عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية بعد انتهاء التحقيق الذي تُجريه لجنة التحقيق المعيّنة لهذا الغرض ، يُعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرارًا إداريًا يتعلق بإجراءات صدوره وشروطه، ويجب أن يتم إصداره من قبل هيئة ذات اختصاص وفقاً للقوانين والشكليات المحددة .

بالرجوع إلى نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾، الذي تنص على ما يلي:

يصرح بالمنفعة العمومية حسب الآتي:

- بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات.

بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة.

يجب أن يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي :

- الأهداف من نزع الملكية المزمع القيام به.
- مساحة القطع الأرضية وموقعها.
- قوام الأشغال المراد الشروع فيها.
- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

ويجب أن يبين، فضلا عن ذلك المهلة القصوى المحددة لانجاز نزع الملكية ولا تفوق هذه المهلة أربعة (4) أعوام مع جواز تجديدها مرة واحدة للمدة نفسها في حالة اتساع مدى العملية واكتسابها صبغة وطنية.

(1) - انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93، المرجع السابق.

يمكن القول إن السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية يكون بحسب موقع الأملاك المراد نزع ملكيتها بحيث نكون أمام سلطتين إداريتين لإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

أ. في حالة تواجد الأملاك أو الحقوق العينية العقارية المعنية بعملية نزع الملكية على إقليم أكثر من ولاية، هنا يتم التصريح بقرار المنفعة العمومية، في شكل قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني بالعملية ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.

ب. في حالة تواجد الأملاك أو الحقوق العينية العقارية المعنية بنزع الملكية على إقليم ولاية واحدة، فهنا يتم التصريح بقرار المنفعة العمومية من طرف الوالي الذي تقع بدائرة اختصاصه الملكية المعنية

ت. القواعد الشكلية في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

ث. لكي ينتج القرار الإداري الخاص بالتصريح بالمنفعة العمومية آثاره القانونية، و يتحصن من العيوب التي تتيح لكل ذي مصلحة الطعن فيه بالبطلان، فإنه يتعين أن يصدر القرار وفق شكليات معينة، وبالرجوع إلى نص المادة 11 من القانون 91/11⁽¹⁾ حيث جاء نص المادة على ما يلي :

" يجب أن يكون القرار المنصوص عليه في المادة 10:

- منشورا حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مجموع القرارات الإدارية للولاية.
- مبلغا لكل شخص معني.
- مشهرا في مركز البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته حسب الكيفيات وخلال المدة المحددة القانون، من المرسوم التنفيذي 186/93 في المضمون أين نجد جملة من الشكليات الواجبة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية وتتلخص هذه الشكليات في:
- أ. أن يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية منشورا حسب الحالة في الجريدة الجزائرية الديمقراطية الشعبية بالنسبة للقرارات الوزارية المشتركة أو النشر في

(1) - انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 186/93، المرجع السابق

مدونة القرارات الإدارية للولاية، بحسب الحالة، إذا القرار الصادر قرار وزاري مشترك أو قرار صادر عن الوالي المختص.

ب. أن يتم تبليغ القرار إلى كل واحد من الأشخاص المعنيين بهذا القرار، وذلك ضمانا لهم في ممارسة حقهم القانوني في الطعن من عدمه، ولكون القرار يتعلق بحقوق أفراد.

ت. أن يعلق القرار في مقر البلدية التي تم فيها التقرير بنزع ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية، وهذا لضمان النشر الواسع للقرار وتمكين كل ذي مصلحة من الاطلاع على القرار وممارسة حقه في الطعن في هذا القرار بالطرق المخولة قانونا.

ث. بالنسبة لإجراء نزع الملكية الخاص بالعمليات السرية المتعلقة بالدفاع الوطني فقد أوردت المادة 12 من القانون 11/91، على إمكانية الاستغناء عن التحقيق المسبق مع شرط وجوب الإعلان عن المنفعة العمومية، ويكون ذلك فقط في العمليات المصنفة تحت خانة الأشغال السرية المرتبطة بالدفاع الوطني، مع تبليغه إلى كل فرد مرشح لنزع ملكيته، دون نشره.

ج. ضرورة تحديد المدة لأجل نزع الملكية، في اجل أقصاه أربعة سنوات قابلة للتמיד مرة واحدة بشرط وجود أشغال تكتسي طابع المنفعة الوطنية.

ح. كما تفرض المادة 10 م نفس القانون، أن يتم ذكر الهدف من نزع الملكية، والمواصفات التقنية للعقار المرشح لنزع ملكيته من حيث الموقع والمساحة ووصف حالته، وطبيعة الأشغال المبرمجة، وتحديد مبلغ النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية.

ثانيا: تحديد وتقييم قائمة الأملاك والحقوق العينية محل إجراء نزع الملكية:

نستعرض بعد ذلك إجراءات تحديد الممتلكات والحقوق العينية العقارية التي يمكن نزع ملكيتها، وذلك من خلال التحقيق الجزئي، مع تحديد مالكيها وتقدير قيمتها.

1. تحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية: ويكون تحديد الأملاك والحقوق العقارية عن طريق إجراء التحقيق الجزئي، والذي نتناوله تباعا.

أ. التحقيق الجزئي:

طبقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾, حيث جاء نص المادة

كالتالي: " يصدر الوالي خلال الأيام الخمسة عشرة (15) الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، قرارا بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد انجاز التحقيق الجزئي ويجب أن يبين هذا القرار ما يأتي :

- اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته

المقر أو الأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها

- تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه.

يجب ان ينشر القرار حسب الإجراء المحدد في المادة 11".

التحقيق الجزئي يكون بقرار من الوالي المختص وذلك بتعيين محافظ محقق يتم

اختباره من بين قائمة الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم والذي يمارس مهام

المسح العقاري، لأجل انجاز التحقيق الجزئي، ويكون هذا القرار في خلال الخمسة عشر

يوما التالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، ويمكن القول إن

الهدف من التحقيق الجزئي، هو إعطاء الملاك فرصة لإبداء ملاحظاتهم حول المشروع

الخاص بالمنفعة العمومية، وكذا الحصول على المعلومات الضرورية لتحديد قائمة

الملاك و أصحاب الحقوق التي تسمح بإعداد قرار قابلية التنازل، و قرار التعيين لا بد

أن يتضمن:

(1) - انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 186/93, المرجع السابق

- اسم ولقب المحافظ وصفته.
- مكان أو أماكن وأيام و أوقات تلقي تصريحات من الأفراد وكل المعلومات التي لها علاقة بالعقارات المرشحة لنزع ملكيتها.
- توقيت التحقيق الجزئي من خلال تاريخ الانطلاق في التحقيق وتاريخ نهاية التحقيق .
- ضرورة نشر قرار التحقيق الجزئي، في الجريدة الرسمية أو في مجموع القرارات الإدارية للولاية حسب طبيعة العملية.
- ضرورة تبليغ القرار لأصحاب الحقوق ويتم تعليق القرار بمقر البلدية التي تتواجد عليها العقارات موضوع نزع الملكية.

ب. سير التحقيق الجزئي

كما سبق القول إن التحقيق الجزئي، هو الإجراء الذي يهدف إلى تحديد الأملاك و أصحابها وكذا أصحاب الحقوق المتفرعة عنها، وتحديد أسمائهم وألقابهم وتحديد محال إقامتهم⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إن الهدف من التحقيق الجزئي حسب ما جاء في المرشد حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو إعداد مخطط أو تصميم جزئي يمكن من تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المراد نزعها تحديدا دقيقا وحضوريا، كما يفيد أيضا في التحقق و التأكد من هوية الملاك و أصحاب الحقوق العينية العقارية المراد نزعها، ويتم ذلك من خلال التحقيق في الوثائق الثبوتية التي يحوزها الملاك أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، وكذا إجراء المعاينات اللازمة على تلك العقارات أو الحقوق العينية العقارية في حالة افتقار أصحابها إلى الوثائق الثبوتية⁽²⁾.

فيما يتعلق بسير عملية التحقيق، يمكن تلخيص مهمة المحافظ المحقق المنصوص عليها في المواد من 13 إلى 30 من المرسوم التنفيذي 186/93 بعدة نقاط منها:

(1) - المنشور الوزاري المشترك رقم 07/43 المؤرخ في 2007/09/02.

(2) - المرشد حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية في جوان 2000.

- له الحق في الاطلاع على الوثائق ذات الصلة بالتحقيق.
- له حق الاستماع في إطار مهامه التحقيقية إلى كل فرد له صلة بالأجراء.
- التأكد والتحقق من مطابقة عناصر المخطط الجزئي لمضمون القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية
- له سلطة البت في مدى قابلية الوثائق المقدمة له في إثبات الملكية من عدمه، بمناسبة دراسة الوثائق المتعلقة بإثبات الحقوق العقارية، وهنا تجدر الإشارة إن سلطة المحقق كبيرة بنص القانون إلا أنها تبقى محل نقد، لكونها مطلقة، ويبقى التساؤل حول حالة النزاع أو الشك في الوثائق أو المستندات، وتأثيرها على حقوق الأفراد.
- التنسيق مع المحافظ العقاري لأجل التأكد من صحة المستندات الثبوتية ، وأنها تعكس الوضع الحقيقي للعقارات والحقوق العينية العقارية، من خلال الإشهاد بذلك من طرف المحافظ العقاري مع إرفاق ما يثبتها.
- الاستعانة بأي شخص يختاره في أشغال تحرياته.
- في حالة غياب المستندات الثبوتية فان المحافظ المحقق وفي إطار التحقيق الذي يقوم به، يقوم بتلقي تصريحات الأطراف المستغلة للعقارات أو الحقوق العينية العقارية أو الحائزين عليها، بعد قيامه بمعاينة هذه الحالة في الواقع للعقارات أو الحقوق العينية العقارية في عين المكان، والأماكن المرشحة لنزع الملكية، كما يدعوهم لإرفاق الوثائق المثبتة لهويتهم ويتأكد منها، و أية وثائق تثبت صلة الطرف المعني بالعقار أو الحق العيني العقاري، شهادة موقعة من طرف شخصين يبين فيها المعني بممارسة المستغل أو الحائز أو الملك حسب طبيعة الحق لحقه ومدته، مع ضرورة المصادقة على هذه الشهادة، وهنا يثور التساؤل حول المصادقة، هل يقصد بها المشرع المصادقة على الإمضاء أو المصادقة من جهة أخرى وتخص موضوع الشهادة .
- التحقيق والمبادرة به لأجل سماع أي فرد يفيد المحقق في تحديد وضعية العقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق.

- يقوم كذلك المحافظ المحقق بالتأكد بالتنسيق مع مصالح المسح والحفظ العقاري والأملاك العمومية من أية معلومات تسمح له بالتأكد من قيمة التصريحات التي تلاقها في الميدان، وبالنتيجة الاطلاع والحصول على أية وثائق مفيدة فيها.
- إذا تبين من تحليل النتائج المتحصل عليها من طرف المحافظ المحقق أن العقارات التي تم التحري عليها هي أراضي مملوكة، فإن ملكيتها تقرر للحائزين عليها حيازة قانونية لا لبس فيها ولمدة 15 سنة بدون نزاع، ودور المحافظ المحقق هنا هو دور كاشف، إذ انه يثبت الملكية بعد الشروط السالفة الذكر والحقيقة أنه يصعب على المحافظ البت في أمور قانونية بحتة تحتاج إلى دراية ومعرفة في حين أنه شخص تقني وفي هذا خروج عن دوره في التحقيق لأن هذا الدور هو من اختصاص الجهات القضائية (1).
- يقوم المحافظ المحقق بتحرير محضر مؤقت يقيد فيه الاستنتاجات الأولى، ويذكر التصريحات والأقوال والمعلومات التي جمعها، ويذكر فيه التاريخ المقرر للإشهار المنصوص عليه في المادة 24 من نفس المرسوم (2)، وكذا الأماكن و الأيام و الأوقات التي يتلقى فيها المطالبات والمنازعات والاعتراضات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الصلة.
- يوقع المحافظ المحقق على المحضر المؤقت بعد أن يذكر فيه اسمه ولقبه وصفته وتاريخ تحريره.
- يقوم المحافظ المحقق بإشهار نسخ المحضر المؤقت والمخطط الجزئي، التي يصادق على مطابقتها للأصل، وذلك لمدة 15 يوما و في أماكن مرئية ويمكن الوصول إليها من طرف الجمهور، من خلال مقرات البلديات والولايات المعنية إقليميا، وداخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية، وفروعها ومكاتبها و مفتشياتها المقامة في تراب الولاية المعنية.

(1) - زكريا بوعلاق، المرجع السابق، ص 38.

(2) - المرسوم التنفيذي 186/93، نفس المرجع السابق.

- إن الهدف من الإعلان وشهر المحضر المؤقت المخطط الجزئي هو إعلام العامة به وهو ما يعطي لكل ذي مصلحة من حق الحصول على أية معلومة لدى المحافظ خلال فترة 15 يوما الخاصة بالنشر، مع إمكانية تقديم أي طلب من ذوي المصلحة للمحافظ، وحتى المنازعة في كل ما يتعلق.
- بالحقوق، وخلال نفس المدة فقد ألزم القانون إدارة الأملاك الوطنية و إدارة البلدية بضرورة إعلام المحافظ بحقوق هذه الأخيرة التي تتعلق بالعقارات ذات الصلة بعملية التحقيق.
- بعد انقضاء اجل 15 يوما من تاريخ الإشهار، ينتقل المحافظ المحقق إلى عين المكان، في حالة وجود مطالبات أو نزاعات أو اعتراضات، ويقوم بتحرير محضر نهائي في جميع الأحوال، يقيد فيه استنتاجاته النهائية، والتي تعد على أساسها قائمة العقارات المحقق فيها والمعنية بالاستناد إلى المخطط الجزئي، مبينا بالنسبة إلى كل عقار حسب الحالة هوية مالكة، أو مالكيه المحددة أو هوية المالك غير المحددة.

ت-نهاية التحقيق:

- في ختام عملية التحقيق الجزئي يقوم المحافظ بإعداد مخطط لقطع الأراضي المعنية وقائمة الملاك وأصحاب الحقوق، حسب ما سبق تباينه في إجراءات سير التحقيق، ويرسل إلى الوالي المختص إقليميا وفي حدود الأجل المحدد منه سلفا، ملف التحقيق الجزئي، والذي يشتمل على الوثائق التالية:
- المخطط الجزئي.
 - المحضر النهائي وجميع الوثائق المرفقة والمستلمة أثناء التحقيق.
 - قائمة العقارات كما هو منصوص عليها في المادة 27 من نفس المرسوم⁽¹⁾.

(1) - انظر المادة 27 المرسوم التنفيذي 186/93، نفس المرجع السابق.

يستفيد المحافظ المحقق من مقابل أتعاب حسب ما هو منصوص عليه قانونا بالنسبة للتعويضات الممنوحة للأعوان القضائيين، طبقا للتنظيم المعمول به .

2. تقدير قيمة الأملاك والحقوق العينية العقارية:

بعد الانتهاء من عملية تحديد قائمة الأملاك والحقوق العينية العقارية وأصحابها، تأتي عملية تقييم وتقدير القيمة المالية لهذه الأملاك، و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 186/39، وتحديد المادة 31 منه، فقد خول القانون للوالي المختص والذي تقع بدائرة اختصاصه العقارات المعنية مراسلة إدارة الأملاك الوطنية، بهدف تحديد القيمة المالية للتعويضات الخاصة بنزع الملكية، مع ضرورة إرفاق إرسال الوالي بملف يتضمن ما يلي:

- القرار الإداري المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية.
- المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية ، الذي تم إعداده من طرف المحافظ المحقق .

وتجدر الإشارة هنا انه وطبقا للمادة 21 من قانون 11/91 والمادة 32 من المرسوم التنفيذي 186/93، فان مبلغ التعويض عن نزع الملكية يجب أن يكون عادلا ومنصفا، وهنا نشير إلى الملاحظة التي سبق الإشارة إليها من كون التعويض قبليا، حسب ما جاء به الدستور، ويكون التعويض عادلا في نظر القانون 11/91، إذا غطى الضرر الذي لحق المنزوع ملكيته وعوضه عما فاتته من كسب.

ويتم تحديد هذا مبلغ التعويض بناء على عدة عناصر تقييميه، تستند إلى القيمة الحقيقية للعقار في السوق العقارية بتاريخ عملية نزع الملكية، إضافة إلى طبيعة العقار التجارية أو الصناعية أو الحرفية أو الفلاحية أو غيرها من النشاطات، إضافة إلى مشتملات العقار.

ويجب الإشارة هنا إن تحديد قيمة التعويض يعتمد كذلك على التصريحات التي يقدمها المكلفين بالضريبة الذين يشغلون العقارات محل نزع الملكية، بالنسبة لفئة التجار والحرفيين، كما يمكن أن يكون التعويض عينيا بتوفير محلات معادلة للمنزوع ملكيتهم

سواء سكنية أو مهنية، وفي حالة التعويض النقدي فإن الإدارة مطالبة بتحديد التعويض بالعملة الوطنية حتى ولو كان المنزوع ملكيته أو حقه العيني العقاري أجنبي، مع الإشارة أن الأجنبي لا يمكن له الحصول على حق الملكية بخلاف باقي الحقوق لارتباط الملكية بالجنسية الجزائرية.

وبالنسبة لإيداع مبلغ التعويض الخاص بالعقارات المنزوعة ملكيتها والتي لم يتم تحديد أصحابها من خلال التحقيق الجزئي، فإنه يودع لدى حساب خاص بالخزينة العمومية لمدة 15 سنة.

المطلب الثاني : قرارات القابلية للتنازل ونقل الملكية من أجل المنفعة العمومية

كما سبق الإشارة إليه فإن عملية نزع الملكية تنطلق من خلال التصريح أو الإعلان على المنفعة العمومية، ويليه إجراءات التحقيق المختلفة وصولاً إلى تحديد قائمة الأملاك وأصحابها والتعويض الخاص بالعملية، وكل هذه الإجراءات حاول من خلالها المشرع ضمان مصالح الأفراد المنزوعة ملكيتهم في مقابل سلطة الإدارة، وبعد هذه الإجراءات تنتقل إلى القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية.

الفرع الأول : القرار بقابلية التنازل عن الأملاك

المواد من 23 إلى 28 من نص القانون 11/91⁽¹⁾، التي تنص على إجراءات تحرير القرار بقابلية التنازل، إذ تقوم السلطة الإدارية المختصة بتحرير القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية، المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية.

ويخضع القرار الإداري بقابلية التنازل إلى جملة من الضوابط الموضوعية التي حددها المشرع وجعل جزاء البطلان في حالة عدم احترامها، ويجعل القرار الإداري عرضة للإلغاء وغير محصن من رقابة القضاء، ويجب أن يتوفر القرار الإداري على هوية الملاك، كما يجب أن يتم تعيين العقارات بناء على التصميم الجزئي الذي تم إعداده

(1) - انظر المواد 23-24-25-26-27-28، القانون 11/91، المرجع السابق.

سابقاً، مع تحديد قيمة التعويض المحدد للعقار المنزوع ملكيته، وكيف تم حسابه وقواعد حسابه.

يتم تبليغ القرار الإداري بقابلية التنازل إلى الملاك أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، كما يمكن اقتراح تعويض عيني محل التعويض النقدي. وفي حالة عدم القبول بالتعويض من طرف المعني المنزوع ملكيته، يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة، أي القضاء الإداري، باعتبار أن المنازعة إدارية، في غضون شهر من تاريخ التبليغ، وهو شرط زمني لرفع الدعوى، إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي بين الأطراف، ويودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة، أي مصالح الخزينة العمومية، في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ بالقرار الإداري بقابلية التنازل.

وتجدر الإشارة هنا إن قرار القابلية للتنازل يعتبر القرار الإداري الذي يربط بين القرار الإداري بالتصريح بالمنفعة العمومية، وكذا القرار الإداري الخاص بنزع الملكية⁽¹⁾. الملاحظ هنا أن المشرع الجزائري أغفل تحديد المدة القانونية الواجبة بين قرار القابلية للتنازل وقرار نزع الملكية⁽²⁾.

الفرع الثاني : القرار الإداري الخاص بنقل الملكية

تناول المشرع قرار نقل الملكية بالمواد 29 و30 من القانون 11/91، أين تناول فيه حالات تحرير هذا القرار ونتائج تحريره على المنزوع ملكيته.

(1) - زكريا بوعلاق، المرجع السابق، ص 46

(2) - مليكة الصروخ، القانون الإداري - دراسة مقارنة - الطبعة السابعة، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء 2010، ص 496، 497.

أولاً: الحالات التي يتم فيها تحرير قرار نقل الملكية.

حيث جاء فيها انه يتم تحرير قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات

التالية:

1. إذا حصل اتفاق بالتراضي.
 2. إذا لم يقدم أي طعن خلال مدة شهر من تاريخ التبليغ بالقرار بقابلية التنازل.
 3. إذا صدر قرار قضائي نهائي يقضي بنزع الملكية.
- يتم إخطار الشخص المعني بنزع ملكيته بالقرار الإداري، ويتم توجيهه إلى المستحق لنزع الملكية، ويجري الإجراء وفق الإجراءات القانونية المعتمدة في تحويل ملكية العقارات، مما يتسبب في التزام الشاغلين بإخلاء الأماكن.
- والملاحظ هنا، أن المشرع حدد ثلاثة حالات تمكن السلطة الإدارية من إصدار قرار نقل الملكية، الذي يسمح للمستفيد من نزع الملكية بوضع اليد على الأملاك المنزوعة، كما أن المشرع لم يحدد مهلة معينة للمالكين من أجل إخلاء الأملاك المنزوعة ملكيتها، ويمكن القول انه في هذه الحالة وفي حالة بقاء المالكين بملكياتهم بعد صدور قرار بنزع الملكية، فإنه يمكن اعتبارهم شاغلين بدون سند لهذه الأماكن، مما يخول للإدارة اتخاذ إجراءات الإخلاء عن طريق القوة العمومية، وهذا ما أكدته المرسوم التنفيذي رقم 93/186(1)، في نص المادة 43 منه، أين نص على إجبار الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عقب تبليغهم بقرار نزع الملكية، بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 93/186.

والبحث في التشريع المعمول به في هذه الحالة، لاسيما قانون العقوبات، نجده يعاقب على كل من يعترض بطريق الاعتداء على تنفيذ أعمال أمرت أو رخصت بها السلطة العمومية بعقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وغرامة لا تتجاوز ربع التعويضات المدنية ولا تقل عن 1.000 دينار جزائري، طبقا لنص المادة 187⁽¹⁾.

وهذه العقوبة تقوم بعد صدور قرار بالإخلاء من طرف الإدارة وامتناع المالكين عن التنفيذ، كما يمكن اعتبار بقاء المالكين بالأماكن المنزوع ملكيتها جريمة تعدي على الملكية العقارية طبقا لنص المادة 386 من نفس القانون، وهذا كله بغض النظر عن المطالبات المدنية بالتعويض من طرف الإدارة المتضررة، من تأخير الإخلاء.

ثانيا: السلطة التي لها حق إصدار قرار نقل الملكية.

بخلاف القانون 11/91⁽²⁾ الذي جاء خاليا من نص صريح يحدد بمقتضاه السلطة المعنية بإصدار هذا النون من القرارات، فقد جاء نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي صريحا بنصه إن الوالي هو المختص بإصدار القرار بنقل الملكية، وبالنسبة لعمليات انجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العامة، والبعد الوطني والاستراتيجي والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي، يصدر الوالي المؤهل إقليميا قرار نزع الملكية والحقوق العينية العقارية، ويتضمن القرار نقل ملكية الأملاك لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحياة المنصوص عليها في المادة 10 مكرر من نفس المرسوم التنفيذي⁽³⁾.

وفي حالة تقديم طعن أمام القضاء، من طرف المنزوع ملكيتهم حول موضوع التعويض، فإن هذا الطعن لا يمكن أن يشكل عائقا أمام إصدار قرار بنقل الملكية لفائدة الدولة، مع

(1) - انظر المادة 187 مكرر، القانون رقم 01-09 المؤرخ في 26 يونيو 2001.

(2) - القانون 11/91، المرجع السابق.

(3) - تنص المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي 186/93 " بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحياة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأملاك أو الحقوق العينية العقارية، مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية

العلم أن هذا النص جاء بعد التعديل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 202/2008 المؤرخ
في 2008/07/07 .

المبحث الثاني : إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الحالات الخاصة.

إن عملية نزع الملكية لغرض المنفعة العمومية تتطلب إتباع إجراءات قانونية محددة، باستثناء الحالات الاستثنائية التي تتطلب تدخل سريع. هذا يعني أن الإدارة يمكنها في بعض الحالات تجاوز بعض الخطوات الإجرائية المعتادة دون خرق القوانين. إن الإدارة بمناسبة ممارسة إحدى صور السلطة العامة المتمثل في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، يجب عليها إتباع العديد من الإجراءات وإلا كانت تصرفاتها مخالفة للقانون وتعرضها لرقابة القضاء، إلا أنه استثناء على ضرورة التقيد بهذه الإجراءات القانونية ووجود ضرورة ملحة وحالات استعجال، فقد أجاز القانون للإدارة تجاوز هاته الإجراءات دون اعتبار ذلك خروجاً على الإطار القانوني، فقد يتم القيام بنزع الملكية دون أن تراعى كل الإجراءات التي سبق لنا ذكرها، وذلك وقوفاً عند طبيعة بعض الأشغال، كالأشغال السرية أو عند ظروف معينة، كالحالة الاستعجالية، أو في ظروف طارئة، ومن جهة أخرى نجد هناك إجراءات خاصة كطلب نزع الملكية التام، نص عليها القانون، وسوف نخصص مطلب خاص لكل موضوع من خلال تناول موضوع الإجراءات الهادفة للإسراع بعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في (مطلب أول)، وموضوع الإجراءات الخاصة في (مطلب ثاني).

المطلب الأول: الإجراءات الهادفة إلى الإسراع بعملية نزع الملكية

يجب التمييز بين الإجراءات الاستعجالية والإجراءات الاستعجالية للضرورة القصوى المتعلقة بنزع الملكية، الذي تم النص عليه من خلال القانون 07/85 المؤرخ في 1985/08/06 والمتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية والتوزيع العمومي للغاز، و الملغى بموجب القانون 01/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز

بالقنوات، وما نتاوله هنا هو حالة الاستعجال، طالما أن الحالة الثانية لم تعد منصوص عليها بعد إلغاء القانون رقم 07/58.

وتجدر الإشارة أن السلطة الإدارية، تتمتع بسلطة تقديرية في حالة الاستعجال بالمقابل فان هذه السلطة لا تمنع القاضي الإداري من التحقق من الوقائع وتكييفها. وبالرجوع إلى القانون 11/91، فان المشرع تطرق إلى إجراءات الاستعجال من خلال نص المادة 28 منه وعليه، نتناول حالة اللجوء إلى الإجراء أالاستعجالي في نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في الفرع الأول، ونتائج المترتبة على اللجوء إلى هذا الإجراء في مطلب ثاني.

الفرع الأول: حالة الاستعجال

بالأخذ بالمادة 28 من القانون 11/91⁽¹⁾، والتي تنص على أنه " للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال، ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع "

عند فحص هذه المادة، نجد أن المشرع ينص على أنه في حالة الضرورة، أي في حالة وجود حالة استعجال، يُسمح للسلطة الإدارية باللجوء إلى القضاء وفق إجراءات حالة الاستعجال لاستلام التعويض، مع ضرورة شهر ونشر الحكم القضائي لدى المحافظة العقارية، دون أن يلتبس هذا الإجراء مع إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وبحسب هذه المادة، فإنها لا تعطي للقاضي الإداري النظر والتحقيق في قيمة التعويض وهو بالتالي مساس بحق الملكية، ومساس بالموضوع.

يمكن وصف الهدف من هذا الإجراء بأنه تعزيز سيطرة و رقابة السلطة القضائية على هذا النوع من التدابير نظراً لأنه يعتبر انتهاكاً لحقوق الأفراد، ويمثل محاولة من الجهة التشريعية لحماية الطرف الضعيف في سياق إجراء نزع الملكية.

(1) - القانون 11/91، المادة 28 منه ، المرجع السابق.

الفرع الثاني: النتائج المترتبة على اللجوء إلى إجراء الاستعجال

من خلال نفس المادة السابقة، فإنه يمكن التطرق إلى حالتين، حالة رفض الإشهاد باستلام الأموال، وحالة الاستجابة لطلبات السلطة الإدارية، وعليه نتناول كل حالة على حدي ونحاول توضيح كل حالة من خلال النقطتين التاليتين:

أولاً: حالة رفض الإشهاد باستلام الأموال

وهنا وبما أننا أمام دعوى قضائية منشورة أمام القضاء الاستعجالي، فإن القاضي الاستعجالي يمارس صلاحياته كاملة في نظر موضوع الدعوى الإستعجالية، وقد يرفض الدعوى الخاصة بطلب الإشهاد باستلام الأموال، وفي هذه الحالة قد يكون الرفض شكلاً أو موضوعاً وفي حالة الرفض الشكلي فإنه يمكن للسلطة الإدارية المختصة تدارك أسباب الرفض وإعادة طرح الدعوى أمام القاضي الإداري الاستعجالي، وفي حالة الرفض في الموضوع، أي بعد دراسة طلب السلطة الإدارية بالإشهاد، مثل حالة وجود نزاع أو دعوى في الموضوع، فإنه يمكن للمتضرر اللجوء إلى إجراء الاستئناف في الأمر الاستعجالي القاضي بالرفض.

ثانياً: حالة الاستجابة لطلبات السلطة الإدارية.

وهنا فإننا نكون أمام أمر استعجالي صادر من القضاء يتضمن الإشهاد للسلطة الإدارية صاحبة الطلب باستلام الأموال الخاصة بالتعويض من طرف صاحب الملك المقرر نزع ملكتيه، وهنا فإنه يتعين نشر أو إشهار الأمر الاستعجالي الخاص بهذا الإشهاد في المحافظة العقارية، أو بمعنى السجل العقاري كما ورد في نص المادة 28 من القانون 11/91⁽¹⁾.

(1) - انظر المادة 28 من القانون 11/91، المرجع السابق.

المطلب الثاني : الحالات الخاصة

نشير هنا القصد بالإجراءات الخاصة تلك الحالات الخاصة الاستثنائية ، التي قد تنشأ خلال الإجراءات العادية مثل طلب نزع الملكية التام، كما قد تظهر في الإجراءات المتخصصة مثل العمليات ذات الطابع السري الخاصة بالدفاع الوطني، وتم تصنيفها كحالات خاصة لكونها تخرج عن السياق العادي لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لاحتوائها على أحكام خاصة نص عليها القانون، ونحاول من خلال هذا المطلب تناول كل حالة على حدى في فرع مستقل.

الفرع الأول: حالة طلب نزع الملكية التام واسترجاع الأملاك.

هناك إجراءات لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ولكن بسبب خصوصية هذه الإجراءات، نجد أنفسنا أمام حالات محددة ومنظمة بصورة خاصة لمرونتها، وسنتناول هذه الحالات بتدرج من خلال طلب نزع الملكية بالكامل (التام) والإجراءات المتخصصة.

أولاً: طلب نزع الملكية بالكامل (التام)

تخضع هذه الإجراءات لقواعد حددها القانون 11/91، فمن خلال المادة 22 منه " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءاً من العقار، يمكن المالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية" تتضمن هذه المادة حالتين، تتعلق الأولى بالنزع التام للملكية، وأما الثانية فتتعلق بتعويض النقصان في قيمة الأملاك المنجزة عن نزع الملكية، ونتناول كل حالة على حدى.

1. النزع التام للملكية:

ويمكن تصور هذه الحالة إذا تم نزع جزء من الملكية، وبقي جزء من الملكية غير قابل للاستعمال لم ينزع، حيث يمكن للمالك المنزوع ملكيته أن يقدم طلب بنزع الملكية التام، في هذه الحالة، ويبقى للقاضي الإداري السلطة التقديرية في ذلك، مع الإشارة هنا أن المشرع لم يحدد الكيفيات التي يتم بها استيفاء هذا الإجراء، وهنا نرجع إلى القواعد العامة في المطالبة القضائية.

و يجدر القول أن طلب النزع التام للملكية هو حق مقرر للمنزوع ملكيته، فله أن يمارس هذا الحق، وله أن يستغني عنه، دون التقيد بشرط معين طالما إن المشرع لم يربط ممارسة هذا الحق بأجل معين للمطالبة.

وهنا وضمانا لاستقرار المعاملات، فانه من الواجب على المشرع التدخل لأجل تحديد أجال لرفع المطالبة القضائية للمتضرر، وكذا الإجراءات الواجبة فيها، وكذا الجهات المختصة بالنظر في هذه المطالبات، طالما أن الأمر يتعلق بإجراء نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، وتقدير قيمة التعويض.

2. تعويض النقصان في قيمة الأملاك المنجزة عن نزع الملكية:

وهنا يمكن القول إن هذه الحالة تكون في حالة نزع الملكية لجزء من الملكية وبقي جزء منها لصاحبها، ويكون قابل للاستعمال، إلا أن قيمته تنقص بفعل إجراء نزع الملكية، وهنا تدخل المشرع لحماية المالك من نقصان القيمة لملكه المتبقي وشرع له الحق في طلب التعويض عن نقصان القيمة للملك، إلا انه وكما سبق القول في الحالة الأولى، فان المشرع لم يحدد آجال وإجراءات هذه المطالبة القضائية، وفي غيابها فانه يتم تطبيق القواعد العامة في المطالبة القضائية.

ثانيا: حق استرجاع الأملاك.

ونجد أساس هذا الحق من خلال نص المادة 32 من القانون 11/91⁽¹⁾, والتي تنص "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 بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق "

تشير هذه المادة إلى الحالة التي لم يتم فيها التقيد بإنجاز وتنفيذ إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أي أنه إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال في الآجال المحددة للعقد، وهنا فإن المشرع وحماية للمنزوع ملكيته فقد قرر له حق استرجاع ملكه، ويكون ذلك بناء على طلب منه ومن له حق في ذلك، ويمارس حقه هنا أمام القاضي، مع الإشارة إن المشرع لم يحدد آجال أو إجراءات معينة لذلك، مما يتم معه الرجوع إلى القواعد العامة للمطالبة القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعلى المالك صاحب الحق، وقبل لجوئه إلى القضاء، تقديم طلب إلى الإدارة نازعة الملكية من أجل استصدار القرار الإداري المسبق، لأجل مخاصمته أمام القضاء.

وهنا يمكن للإدارة الاستجابة لطلب المعني و إعادة الملك له مقابل إرجاع مبلغ التعويض وفق الإجراءات الإدارية المقررة في هذا الشأن، مع الإشارة انه يتم في هذه الحالة الإرجاع وفق القيمة الحقيقية للملك المنزوع وقت الاسترجاع، ويمكن تعيين خبير في الموضوع في حالة النزاع مع الإدارة⁽²⁾، ويمكن الامتناع عن ذلك، أين يمكن للمعني مخاصمة الإدارة نازعة الملكية أمام القضاء.

(1) - انظر المادة 32 من القانون 11/91، المرجع السابق.

(2) - ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، 2003، ص 27، 28.

الفرع الثاني : الإجراءات المتخصصة

وتسمى هذه الإجراءات المتخصصة لتمييزها و تفريقها عن الإجراءات الخاصة ، حيث تنبثق من الإجراءات العامة في العملية وتتمتع بأحكام خاصة محددة بموجب أحكام قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

سنناقش في هذا السياق حالات العمليات السرية ذات الصلة بالدفاع الوطني، وعمليات إنشاء البنية التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الاستراتيجي الوطني، بالإضافة إلى الظروف الطارئة و حالات الطوارئ.

أولاً: حالة العمليات السرية المرتبطة بالدفاع الوطني.

نصت المادة 12 من القانون 11/91⁽¹⁾ ، جاءت لتبين حالة بعينها تعتبر كاستثناء في إجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، وقد سبق الإشارة لها كاستثناء على إجراءات الإشهار، و تناولها هنا كحالة قائمة بعينها، وقد جاء في نص المادة " يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، وذلك حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية، ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع ملكيته " .

من خلال هذه المادة المشرع استثنى بنص صريح العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، وذلك خلافاً للإجراءات العادية المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. لتنفيذ هذه الحالة، يجب توافر شرطين: أن تكون العملية سرية وأن تكون مرتبطة بعمليات الدفاع الوطني ، توافر هذان الشرطان يبرران تطبيق الاستثناء، وتبقى قضية مراقبة القضاء لضمان توافر هذين الشرطين، حيث لم ينص المشرع على تحديد جهة قضائية محددة خاصة عندما يتعلق الأمر بعملية حساسة تتعلق بالدفاع الوطني، بل اكتفى بشرط إعلام المتضررين فقط بقرار التصريح بالمنفعة العمومية.

(1) -انظر المادة 12 من القانون 11/91، المرجع السابق.

تفسير اشتراط المشرع لتبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلى المتضررين المحتملين يأتي من أجل حماية حقوقهم وتمكينهم من حق الإعلام بشكل يمنع الإستلاء الإداري ويسهل ممارسة حقهم في مخاصمة القرار الإداري، مما يسهل على القاضي بحث حقيقة توافر الطابع السري وعلاقته بالدفاع الوطني.

ثانياً: عمليات البنى التحتية ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني الاستراتيجي

هذه الحالة تعتبر جزءاً من التطورات القانونية التي جاء بها قانون المالية لعام 2005، الذي أكمل القانون رقم 11/91، يمكن وصف ظروف هذه التكملة بأنها جاءت في وقت تزامنت فيه إجراءات مشروع الطريق السريع الشرق- الغرب، المعروف إعلامياً باسم "مشروع القرن"، تدخل المشرع لتسهيل الإجراءات بعد تعقيد الأمور وفقاً للقانون رقم 11/91 قبل هذه الإضافة.

وبالرجوع إلى نص المادة 12 مكرر 1 من نفس القانون⁽¹⁾، نجدتها تنص على إمكانية إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني الاستراتيجي.

كما إن ذات القانون يسمح للإدارة في هذه الحالة، بالحياسة الفورية، وهذا بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة للمعنيين لدى الخزينة العمومية، إضافة إلى أن الطعون القضائية التي يقدمها الملاك لا توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء الحياسة الفورية، وعليه فإن المشرع جاء بإجراء جديد وهو إجراء الحياسة الفورية للعقارات المرشحة لإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، في مقابل إيداع مبلغ مناسب للتعويض وعادل، بالخزينة العمومية.

ويمكن القول هنا إن الإدارة، تتصرف بمظهر السلطة العامة المطلقة في عملية الحياسة بخلاف عملية الاستلاء المادي، والذي يكون بدون إجراء إيداع للمقابل المادي للتعويض لدى الخزينة العمومية.

(1) - التعديل بموجب القانون 21/04 المؤرخ في 29/12/2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

ثالثا: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الظروف الطارئة

المقصود بنظرية الظروف الطارئة بأنها «حالة عامة غير مألوفة أو غير طبيعية، أو واقعة مادية عامة أيضا، لم تكن في حساب المتعاقدين وقت التعاقد، ولم يكن في وسعهما ترتيب حدوثها بعد التعاقد ويترتب عليها أن يكون تنفيذ الالتزام التعاقدى مرهق للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة وأن لم يصبح مستحيلا، وإذا صار الالتزام التعاقدى مستحيلا فإنه يخضع لنظرية أخرى هي نظرية القوة القاهرة»⁽¹⁾.

وتطبيق نظرية الظروف الطارئة وارد في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فقد تلجا الإدارة إلى تطبيقها في حالات توفر أسبابها، وفي حالة تجاهل الإدارة للإجراءات الجوهرية التي يتطلبها إجراء نزع الملكية فإن القرار الإداري الخاص بنزع الملكية يبطل بناء على عيب في القرار الإداري وهو غياب الإجراءات الجوهرية الواجبة. أن حدوث ظروف طارئة قد يجعل الإدارة تتخلى عن إتباع الإجراءات القانونية الواجبة في نزع الملكية، وهنا نكون أمام حالة استيلاء غير قانوني أو غير مشروع، من طرف الإدارة على الأملاك، ولا يمكن لها التعذر بالظروف الطارئة لنفي مسؤوليتها، أو إعفائها منها، بل إنها تخفف فقط من مسؤوليتها في مقابل تمكين المتضرر من هذا الاستيلاء غير الشرعي من التعويض المناسب، وعلى المتضرر اللجوء إلى القضاء، لأجل المطالبة بالتعويض مقابل هذا الاستيلاء غير المشروع على ملكه من طرف الإدارة نازعة الملكية.

(1) - أقصافي عبد القادر، نظرية الظروف الطارئة وأثرها على تنفيذ الالتزام التعاقدى، مخبر القانون والمجتمع، جامعة احمد دراية، ادرار، الجزائر، مقال منشور بالمجلة الإفريقية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 02، العدد 02، بتاريخ 2018/12/20، ص 2.

خاتمة

من خلال دراستنا لجوانب هذا الموضوع تعد نزع الملكية للمنفعة العامة هي أخطر إجراء يتعرض له المالكون من المواطنين؛ لأن كل إنسان يتصور يبقى على ملك هو وما سيحوزه، فالملكية جزء من الإنسان لا يمكن انتزاعها من بين يديه وقد نصت جميع دساتير الأرض على حماية الملكية إن كانت خاصة أو عامة و أحاطت ذلك بمجموعة من القوانين لحماية المنفعة العامة و إجراءات نزعها لغرض الصالح العام .

نزع الملكية للمنفعة العمومية يُعتبر أحد أهم امتيازات السلطة العامة الممنوحة للإدارة، كما يُعتبر من أبرز مواضيع القانون الإداري. تسعى التشريعات الجزائرية لتحقيق التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، مع حماية الأخيرة من التعسف الإداري. وعلى الرغم من احتواء هذه التشريعات على مجموعة من القوانين، إلا أنها تفتقد للدقة والتماسك في تنظيم عملية نزع الملكية. فمعظم التحديات تنشأ من قضايا دقيقة تتطلب تفاصيل دقيقة جداً. هذا النقص في النصوص القانونية لا يُعتبر فجوة قانونية، بل يُعتبر امتيازاً يمنح للإدارة ضمن سلطتها التقديرية.

المشرع الجزائري أدرج في القانون الجديد للإجراءات المدنية والإدارية فصلاً خاصاً للإجراءات أمام الجهات القضائية الإدارية مثل المحاكم الإدارية ومجلس الدولة، حيث تم تحديد الجهات التي يمكن التقدم بشكوى ضدها، وتفصيل الطرق المتاحة للاستئناف ضد الأحكام والقرارات الإدارية بما في ذلك الإجراءات الاستعجالية.

تم تنفيذ هذه الأحكام والقرارات وفقاً للدستور لسنتي 1996 و 2006، الذي أقر الأزواج القضائي بين القضاء العادي والقضاء الإداري في الإجراءات والهيئات على حد سواء، خاصة بعد صدور القوانين العضوية 98/01 و 98/02 المتعلقة بمجلس الدولة والمحاكم الإدارية، وذلك لضمان تطبيقهما وتنظيمهما بشكل صحيح، يشير القانون 08/09 الصادر في 2008/02/25 إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الجزائر، حيث يعزز الاستقلالية القضائية. من خلال هذا القانون، يتضح أن المشرع ينص على إجراءات كانت

مطلوبة في الفقه، مثل إتاحة فرصة تسليط الغرامة التحفيزية على الإدارة، وذلك لضمان تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الإدارية.

يتضح من خلال دراسة قانون نزع الملكية رقم 91-11 المعدل والمكمل أن المشرع حاول حماية الملكية الخاصة، وخاصة الملكية العقارية، ضماناً على عدم تعسف الإدارة في حال لجوئها إلى نزع الملكية للمنفعة العامة، مطابقاً لإجراءات وسقف تعويضات محددة تنص عليها القوانين بصورة صارمة. تعكس هذه الضوابط مبادئ الدستور الذي أقره لدستور 1989 والذي كرّسه الدستور المعدل عام 1996.

الدستور والقانون يشددان على أن نزع الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية يُعتبر إجراء استثنائي، لا يلجأ إليه الإدارة مباشرة إلا في حال عدم تمكنها من الحصول على العقارات بالتراضي، ويجب عليها إثبات فشل محاولات الاقتناء الودية قبل اللجوء لهذا الإجراء.

هذا القانون أغفل العديد من الجوانب المهمة، مما أدى إلى إثارة إشكاليات تسببت في التردد في القضايا، خاصة عندما يتعلق الأمر بـ:

- يُمكن نزع حقوق الملكية في ظروف استثنائية أو حالات الطوارئ.
- يجب على المعنيين بتنازل عن حقوقهم أن يُبلغوا بقرار التنازل قبل التقدم بشكوى للقضاء.
- في حال تم سحب جزء من ممتلكاتهم وبقي جزء غير قابل للاستخدام، يجب تحديد إجراءات سحب الحقوق بشكل كامل.
- يجب على المشرع أيضاً معالجة قضايا استعادة الممتلكات المنسوبة وغيرها من القضايا المتعلقة لتوفير الحلول الملائمة.

قائمة المصادر

والمراجع

- الاتفاقيات و المعاهدات الدولية:

- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، وثيقة تم اعتمادها من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة بتاريخ 10/12/1948 بباريس، ويتضمن حقوق الإنسان التي يتعين على الدول حمايتها وترقيتها.
- اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية ، تم اعتمادها من قبل الأمم المتحدة بشأن قانون المعاهدات بموجب مؤتمر منعقد بناء على قراري الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 2166 المؤرخ في ديسمبر 1966، ورقم 2287 المؤرخ في 6 ديسمبر 1967، وقد تم عقد المؤتمر في دورتين في فيينا ، الاول خلال الفترة الممتدة من 26 مارس إلى 24 ماي 1968 ،والثاني خلال الفترة الممتدة من 9 ابريل إلى 22 ماي 1969، وتم اعتماد الاتفاقية في ختام الاعمال بتاريخ 22 ماي 1969 ، وعرضت للتوقيع في 23 ماي 1969 ، ودخلت حيز النفاذ في 27 جانفي 1980.

- الكتب المتخصصة

- نزيه محمد الصادق المهدي، الملكية في النظام الاشتراكي، دار النهضة العربية، القاهرة مصر بدون سنة نشر. المستشار الدكتور مصطفى محمد محمود عبد الكريم عضو هيئة قضايا الدولة التعويض عن الملكية للمنفعة العامة دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي ، مكتبة الوفاء القانونية ، ط1, 2018.
- محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة تاصيلية مقارنة، دار النهضة العربية ، مصر، 1992.
- رقيق خالد ، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2014.
- السيد عبد الحميد احمد، نزع الملكية في إطار المنفعة العامة و المصادرة و التأميم، الناشر مكتبة الوفاء القانونية الإسكندرية ، ط1 ، 2018.
- إبراهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
- عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة – دراسة مقارنة – رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 1988.
- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، 2003.

- الكتب العامة

- جبران مسعود، رائد الطلاب، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، ط 09، 1989.
- عمار بوضياف، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ط 3 الجديدة، 2011.
- محمد أنس قاسم، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، 1975.
- عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، الدار الجامعية، بيروت، بدون سنة نشر.
- احمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.
- نس قاسم، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر 2005.
- محمدي فريدة (زواوي)، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق بدون سنة او دار نشر.
- مليكة الصروخ، القانون الإداري - دراسة مقارنة - الطبعة السابعة، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء 2010.
- الكتب باللغة الفرنسية
- Andrehommont ، l'expropriation pour cause d'utilité publique lé tek France 1975.

- المذكرات والرسائل الجامعية:

- رشيد شمشيم، التعسف في استعمال الملكية العقارية - دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية , مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون فرع القانون العقاري والزراعي 2002.
- عقيلة وناس ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2006 .
- زكريا بوعلاق، مذكرة ماستر، الرقابة القضائية على إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019/2018.

- المقالات العلمية

- أقصاصي عبد القادر، نظرية الظروف الطارئة وأثرها على تنفيذ الالتزام التعاقدى، مخبر القانون والمجتمع، جامعة احمد دراية، ادرار، الجزائر، مقال منشور بالمجلة الإفريقية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 02، العدد 02، بتاريخ 2018/12/20.

- النصوص القانونية

_ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996 المعدل، ج ر، رقم 76، المؤرخة في 1996/12/08.

_ دستور الجزائري لسنة 2016 المعدل، ج ر، رقم 14، المؤرخ في الاثنين 27 جمادى الأولى عام 1437هـ، الموافق ل 2016/03/07 .

_ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 442/20 في 2020/12/30، الجريدة الرسمية رقم 82 لسنة 2020

النصوص التشريعية:

ا/ الأوامر

الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق ل 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

أ. القوانين

1. القانون 07/12 المؤرخ في 28 ربيع الاول 1433 الموافق ل 2012/02/21 المتعلق بالولاية . الجريدة الرسمية رقم 12، الصادرة بتاريخ 2012/02/29.
2. القانون المدني الصادر بموجب الامر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق ل 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
3. القانون 11/91، مؤرخ في 12 شوال 1411، الموافق ل 1991/04/27، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، متمم بالقانون 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة بتاريخ 1991/05/08.

4. القانون 04/21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005،
الجريدة الرسمية، العدد 85، المؤرخة في 30/12/2004 التي أشارت إلى أن إجراء.
5. التصريح بالمنفعة العمومية يتم عن طريق مرسوم تنفيذي كإجراء استثنائي بالنسبة
لقانون نزع الملكية رقم 91/11 والمرسوم 93/186.

ب. النصوص التنظيمية:

- المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 7 صفر 1414 الموافق ل
1993/07/27 يحدد كليات تطبيق القانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991
الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، معدل ومتمم
بالمرسوم التنفيذي 248/05 المؤرخ في 10/07/2005
2. المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10/07/2005، الجريدة الرسمية 48
المؤرخة في 10/07/2005، يتم المرسوم التنفيذي 183/93، الذي يحدد كليات
تطبيق القانون 11/91.
3. المرسوم التنفيذي 08/202 المؤرخ في 17 يوليو 2008، الجريدة الرسمية رقم 39،
المؤرخة في 13/07/2002، يتم المرسوم التنفيذي 183/93، الذي يحدد كليات
تطبيق القانون 11/91
4. المرسوم التنفيذي 202/08 المؤرخ في 07/07/2008، الجريدة الرسمية رقم 91
الصادرة بتاريخ 01/08/1993
5. المرسوم التنفيذي رقم 118/18 المؤرخ في 05 شعبان 1439 الموافق ل
2018/04/21 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية متعلقة بانجاز مراكز نقل
الكهرباء ذات الضغط العالي والعالي جدا جريدة رسمية رقم 24 الصادرة بتاريخ
2018/04/25.

- المناشير والتعليمات والقرارات:

1. القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 21 صفر 1440 هـ الموافق لـ 2018/10/30 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز
2. مشروع التزويد بالمياه الصالحة للشرب لقرية ايت مسعود، بلدية ميكرة، ولاية تيزي وزوو، انطلاقاً من خزان بوتاعة، الجريدة الرسمية رقم 28 الصادرة بتاريخ 2018/12/16.
3. المنشور الوزاري المشترك رقم 07/43 المؤرخ في 02/09/2007 الممضى من طرف وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الأشغال العمومية، وزارة النقل ووزارة السكن و العمران الذي يعد المرجع الأساسي لتطبيق إجراء نزع الملكية خاصة للبنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي
4. المنشور الوزاري المشترك رقم 43/07 المؤرخ في 2007/09/02.
5. المرشد حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية في جوان 2000.
6. مواقع الانترنت:
<https://www.almaany.com>

الفهرس

الصفحة	العنوان
	مقدمة
1	الفصل الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ونطاقها
8	المبحث الأول: تعريف نزع الملكية والمنفعة العمومية
8	المطلب الأول: نزع الملكية وخصائصها
8	الفرع الأول: نزع الملكية
8	التعريف الفقهي
9	تعريف الحق لغة
9	تعريف الحق اصطلاحا
9	تعريف الحق الملكية اصطلاحا
11	تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية اصطلاحا
12	تعريف التشريع الجزائري لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
14	الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية
14	نزع الملكية طريقة استثنائية
14	نزع الملكية طريقة جبرية
15	تميز نزع الملكية عن وضع اليد
16	تميز نزع الملكية عن الاستيلاء
16	نزع الملكية قصد تحقيق منفعة عامة
18	الفرع الثالث : تمييز نزع الملكية عن بعض النظم
18	تمييز نزع الملكية عن أسلوب التأميم
19	تمييز نزع الملكية عن إجراء الاستيلاء المؤقت
20	تمييز نزع الملكية عن المصادرة

21	المطلب الثاني:تعريف و عناصر المنفعة العمومية
21	الفرع الأول : تعريف المنفعة العمومية
21	التعريف اللغوي
22	التعريف الاصطلاحي
23	الفرع الثاني : عناصر المنفعة العمومية
23	الفرع الثالث : معيار المشرع الجزائي في تحديد المنفعة العمومية
24	المبحث الثاني: نطاق نزع الملكية
25	المطلب الأول: أطراف نزع الملكية
25	الفرع الأول : السلطة الإدارية صاحبة قرار نزع الملكية (الطرف النازع للملكية)
27	الفرع الثاني : المستفيد من نزع الملكية
28	الفرع الثالث : المتضرر من نزع الملكية
29	المطلب الثاني : محل تطبيق إجراء نزع الملكية
29	الفرع الأول : العقارات
29	العقارات بطبيعتها
29	العقارات بالتخصيص
23	الفرع الثاني : الحقوق العينية العقارية
31	الحقوق العينية الأصلية:
32	حق الانتفاع
32	حق الاستعمال
33	حق السكني
33	حق الارتقاء
34	الحقوق العينية التبعية

34	الرهن الرسمي
35	الرهن الحيازي
35	حق التخصيص
36	حق الامتياز
36	الفرع الثالث : الاستثناءات من اجراء نزع الملكية
36	الأموال والحقوق العقارية التي تخرج عن نطاق نزع الملكية لطبيعتها
37	الأموال والحقوق العقارية التي تخرج عن نطاق نزع الملكية لصفة مالكيها
38	الفصل الثاني إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري
38	المبحث الأول: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الحالات العادية
38	المطلب الأول : الإجراءات و قرار التصريح وتقييم الأملاك المنفعة العمومية
39	الفرع الأول : الإجراءات السابقة للتصريح بالمنفعة العمومية
40	التحقيق حول المنفعة العمومية
44	التقرير حول المنفعة العمومية
45	الفرع الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية وتقييم الأملاك
45	قرار التصريح بالمنفعة العمومية
48	تحديد وتقييم قائمة الأملاك والحقوق العينية محل إجراء نزع الملكية
48	تحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية
48	التحقيق الجزئي
49	سير التحقيق الجزئي
52	نهاية التحقيق
54	المطلب الثاني : قرارات القابلية للتنازل ونقل الملكية من اجل المنفعة العمومية
54	الفرع الأول : القرار بقابلية التنازل عن الأملاك

56	الفرع الثاني : القرار الإداري الخاص بنقل الملكية
56	الحالات التي يتم فيها تحديد نقل الملكية
57	السلطة التي لها حق إصدار قرار نقل الملكية
59	المبحث الثاني : إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الحالات الخاصة
59	المطلب الأول: الإجراءات الهادفة إلى الإسراع بعملية نزع الملكية
60	الفرع الأول: حالة الاستعجال
61	الفرع الثاني: النتائج المترتبة على اللجوء إلى إجراء الاستعجال
61	حالة رفض الإشهاد باستلام الأموال
61	حالة الاستجابة لطلبات السلطة الإدارية.
62	المطلب الثاني : الحالات الخاصة
62	الفرع الأول: حالة طلب نزع الملكية التام واسترجاع الأملاك.
62	طلب نزع الملكية بالكامل (التام)
63	حق استرجاع الأملاك.
64	الفرع الثاني : الإجراءات المتخصصة
65	حالة العمليات السرية المرتبطة بالدفاع الوطني.
65	عمليات البني التحتية ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني الاستراتيجي
66	نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الظروف الطارئة
72	خاتمة

- الملخص:

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من خلال القانون 11/91 المتمم هي تصرف قانوني له تأثير مباشر على أملاك الأفراد لذلك ألزم المشرع الجزائري الإدارة بإتباع إجراءات معقدة منصوص عليها في قانون نزع الملكية، وتشكل هذه الأخيرة مقارنة مع الاختصاصات الأخرى للسلطة العامة أكثر ضمانا لمن نزعت منهم ملكيتهم. و لضمان حقوق الأفراد الدستورية في الإجراءات التي تمسهم، وضعت الجزائر قانوناً خاصاً بالإضافة إلى مراسيم تنفيذية، من أجل تحقيق تطبيق وتنفيذ سليم، إذ يُلاحظ أن التشريع الجزائري يصاحب تطورات المجتمع واحتياجاته، ويصح النقائص بموجب تعديلات خاصة لقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ومع ذلك تظل هناك حاجة دائمة للتحديث لضمان تطبيق فعال لمختلف أحكام هذا القانون الهام.

الكلمات المفتاحية: نزع الملكية – المنفعة العمومية ، التصريح بالمنفعة العمومية

• Summary:

Expropriation for public benefit through Law 91/11, as amended, is a legal action that has a direct impact on individuals' properties. Therefore, the Algerian legislator requires the administration to follow complex procedures outlined in the Expropriation Law. Compared to other authorities' competencies, these procedures provide greater guarantees for those whose properties are expropriated.

To ensure the constitutional rights of individuals in procedures that affect them, Algeria has established a special law along with executive decrees to achieve proper implementation and enforcement. It is noted that Algerian legislation aligns with societal developments and needs, correcting deficiencies through specific amendments to the expropriation law for public benefit. However, there remains a continuous need for updating to guarantee effective application of the various provisions of this significant law.

Keywords: Dispossession of ownership – Public interest, Declaration of public interest.