

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الدكتور الطاهر مولاي - سعيدة -



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ليسانس في الحقوق

الموضوع هو:

النظام القانوني لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

من إعداد الطلاب:

تحت إشراف الأستاذ:

شعبان محمد

قوادري مختار

طرشون عبد الكريم

بن دحو محمد

السنة الجامعية : 2010 - 2011

النظام القانوني لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة.

مقدمة:

الفصل الأول: المبادئ العامة لنزع الملكية.

المبحث الأول: الأسباب الشرعية لنزع الملكية.

المطلب الأول: تعريف نزع الملكية

المطلب الثاني: خصائص نزع الملكية.

المطلب الثالث: أساس نزع الملكية

المبحث الثاني: موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة.

المطلب الأول: العقارات

المطلب الثاني: الحقوق العينية العقارية.

المطلب الثالث: المنقولات.

المبحث الثالث: سلطات نزع الملكية للمنفعة العامة.

المطلب الأول: الجهة الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية للمنفعة العامة.

المطلب الثاني: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية.

المطلب الثالث: المستفيدون من نزع الملكية.

الفصل الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.

المبحث الأول: إجراءات إثبات المنفعة العامة و قرار التصريح بها.

المطلب الأول: إجراءات إثبات المنفعة العامة.

المطلب الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العامة.

المبحث الثاني: قرار القابلية لتنازل و انتقال الملكية.

المطلب الأول: قرار القابلية للتنازل.

المطلب الثاني: قرار نقل الملكية.

المبحث الثالث: إجراءات نزع الملكية في الحالات الخاصة.

المطلب الأول: الاتفاق الودي على التنازل و آثاره.

المطلب الثاني: نزع الملكية في حالات الاستعجال و آثاره.

الفصل الثالث: حقوق المالك اتجاه الإدارة النازعة للملكية.

المبحث الأول: أساس التعويض العادل و المنصف.

المطلب الأول: شروط الضرر الواجب التعويض.

المطلب الثاني: عناصر تقديم التعويض.

المطلب الثالث: إجراءات تحديد التعويض.

المبحث الثاني: نطاق التعويض.

المطلب الأول: الدفع النقدي.

المطلب الثاني: الدفع العيني.

المطلب الثالث: حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي.

المبحث الثالث : إيداع التعويض في الخزينة و عوارض دفعه و كيفية الطعن فيه.

المطلب الأول: إيداع التعويض في الخزينة.

المطلب الثاني: عوارض دفع التعويض.

المطلب الثالث: الطعن في التعويض.

خاتمة.

مقدمة

إن حق الملكية مقدس و مكرس دستوريا حيث تستند الحياة المدنية على القوانين المتعلقة بالثروة و تبادلها و تحتل الملكية المرتبة الأولى في سلم اهتمام المجتمع، حيث أنه ومع تطور حقوق الإنسان أصبحت المنظمات الحكومية و الغير حكومية توصي بعدم تعدي الدولة على ملكية **الأفراد إلا في إطار قانوني و لغرض المنفعة العامة و مقابل تعويض عادل و منصف.**

و تعتبر الجزائر من بين الدول تسايرة هذا التطور، فبعد أن كان القانون المدني الجزائري في المادة 677 ينص على حق المنزوع ملكيته في تعويض عادل و منصف، خطأ خطوة إلى الأمام حيث نص في الدستور القديم 1976 و الجديد 1996، على أن يكون التعويض العادل و المنصف قبلها أو مسبقا و هذا ما نصت عليه المادة 20 من دستور 1996، ومن هنا فإن موضوع نزع الملكية يعتبر من المواضيع الهامة و هذا راجع إلى اعتبارين أساسيين أحدهما قانوني وآخر واقعي:

فبالنسبة للاعتبار القانوني يكمن في أن نزع الملكية يصطدم بقاعدة عامة و مستقرة رددتها معظم الدساتير، إذ أن الملكية الخاصة محمية قانونا، ولذلك فإن المساس بها عن طريق نزعها يعد استثناء تمارسه الإدارة، و تنقيد في ممارستها له بما تنقيد به عند ممارسته السلطات الاستثنائية.

أما الاعتبار الواقعي، يتمثل في أن نزع الملكية يعد سببا في إثارة مخاوف ملاك العقارات في مفاجأتهم بالاستيلاء على عقاراتهم رغما عنهم، كما أنهم يشكون في عدالة التعويض، كما أن هناك شقا هاما لهذا الاعتبار لا يجوز إغفاله، وهو أن نزع الملكية يمكن أن يكون وسيلة للتقدم و الإصلاح الاجتماعي و الاقتصادي فيما لو أحسنت الإدارة استخدامه.

ولقد تم اختبارنا لهذا الموضوع بناء على أسباب أولها أن موضوع نزع الملكية من المواضيع المعاصرة و الحديثة و المطبقة على أرض الواقع، كما أن الواقع التحليلي للوصول و إيجاد صيغة توفيقية بين ما تقتضيه نزع الملكية للمنفعة العامة من جهة و ما تقتضيه حماية حقوق الأفراد في الملكية من جهة أخرى، كان سببا في ذلك.

كما لا يفوتنا أن نشير إلى أن دراستنا لهذا الموضوع أثرت عليها عدة صعوبات منها صعوبة الحصول على المراجع و المصادر، و كذا صعوبة الحصول على بعض القوانين و المراسيم الخاصة بهذا الموضوع، إضافة إلى التعليمات الإدارية التي تمتنع الإدارة عن تسليمها بحجة سريتها، غير أن هذه الصعوبات لم تمنعها من طرح عدة تساؤلات حول هذا الموضوع ومنها: ما هي مبررات نزع الملكية وما هي الشروط اللازم توافرها لإمكان ذلك؟ وأية سلطة يناط بها القيام بهذا النزاع؟

و إذا توافرت الشروط وتحدد النطاق، فما هي الإجراءات التي يتعين إتباعها لإجراء نزع الملكية؟ وما هي الضمانات التي توافرها هذه الإجراءات للأفراد؟ وهل يجوز للقضاء أن يراقب في هذا المجال؟ وهل يمكن أن تراقب الإدارة في تقديرها للمنفعة العامة؟.

و للإجابة عن كل هذه التساؤلات انتهجنا المنهج الوصي و التحليلي، وذلك من خلال تقسيمنا هذا البحث إلى ثلاثة فصول تتقدمهم مقدمة وتعقبهم خاتمة وذلك وفق الخطة الآتية:

الفصل الأول: المبادئ العامة لنزع الملكية

المبحث الأول: لأسباب الشرعية لنزع الملكية.

المطلب الأول: تعريف نزع الملكية.

المطلب الثاني: خصائص نزع الملكية.

المطلب الثالث: أساس نزع الملكية.

المبحث الثاني: موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة.

المطلب الأول: العقارات.

المطلب الثاني: الحقوق العينية العقارية.

المطلب الثالث: المنقولات.

المبحث الثالث: سلطات نزع الملكية للمنفعة العامة.

المطلب الأول: الجهات الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية للمنفعة العامة.

المطلب الثاني: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية.

المطلب الثالث: المستفيدون من نزع الملكية.

الفصل الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.

المبحث الأول: إجراءات إثبات المنفعة العامة.

المطلب الأول: قرار التحقيق الإداري المسبق.

المطلب الثاني: سير التحقيق المسبق.

المبحث الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العامة.

المطلب الأول: الجوانب الشكلية في قرار التصريح بالمنفعة العامة.

المطلب الثاني: طبيعة قرار التصريح بالمنفعة العامة.

المبحث الثالث: قرار القابلية للتنازل و انتقال الملكية.

المطلب الأول: قرار القابلية للتنازل.

المطلب الثاني: قرار نقل الملكية.

الفصل الثالث: حقوق المالك اتجاه الإدارة النازعة للملكية.

المبحث الأول: أساس التعويض العادل و المنصف.

المطلب الأول: شروط الضرر الواجب التعويض.

المطلب الثاني: عناصر تقدير التعويض.

المطلب الثالث: إجراءات تحديد التعويض.

المبحث الثاني: نطاق التعويض.

المطلب الأول: الدفع النقدي.

المطلب الثاني: الدفع العيني.

المطلب الثالث: حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي.

المبحث الثالث: إيداع التعويض في الخزينة و عوارض دفعه وكيفية الطعن فيه.

المطلب الأول: إيداع التعويض في الخزينة.

المطلب الثاني: عوارض دفع التعويض.

المطلب الثالث: الطعن في التعويض.

النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة:

الفصل الأول: المبادئ العامة لنزع الملكية

إن نزع الملكية للمنفعة العامة تعتبر وسيلة من وسائل تدخل السلطة العامة من أجل إنجاز العمليات ذات الفائدة العامة، فهي ليست سلطة مطلقة وإنما تحكمها مبادئ وإجراءات متفق عليها في كل التشريعات، و سنحاول في هذا الفصل إجمال هذه المبادئ في ثلاث مباحث نتناول في المبحث الأول الأسباب الشرعية لنزع الملكية، و في المبحث الثاني موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة، أما المبحث الثالث فنخصه لدراسة سلطات نزع الملكية للمنفعة العامة.

المبحث الأول: الأسباب الشرعية لنزع الملكية:

إذا كان الأصل أن تلجأ الإدارة عند احتياجها في أدائها لوظيفتها للحصول على أموال الأفراد بالتراضي عن طريق شراءها أو استئجارها إلا أنه قد تضطر إلى اخذ هذه الأموال جبرا باللجوء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة.

المطلب الأول: تعريف نزع الملكية: تعددت الآراء و اختلفت التعاريف حول موضوع نزع

الملكية، و من بين هذه التعاريف ما جاء به الدكتور "سليمان محمد الطماوي" "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر⁽¹⁾".

يتضح من هذا التعريف أن نزع الملكية يمس بحرية الملكية الخاصة للعقارات إذا اقتضت المنفعة العامة ذلك، مقابل تعويض عادل لما لحق بمالك العقار من ضرر جراء هذا الإجراء.

كما عرفه الدكتور محمد أنس قاسم جعفر أن^س "نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل⁽²⁾"، ويتضح لنا من خلال هذا التعريف أن نزع الملكية للمنفعة العامة ينطوي على المساس بحق الملكية الخاصة بهدف تحقيق المنفعة العامة، فهو إجراء استثنائي لا يحق اللجوء إليه إلا في حالة تحقيق المنفعة العامة وبتباعد الإجراءات المنصوص عليها قانونا.

(1) د.سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة 1979، ص 270.

(2) د. محمد قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة و الأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية الجزائر، 1983 ص 38

ولقد اختلفت التشريعات في دفع التعويض فقد اشترط التشريع الفرنسي ضرورة دفع التعويض مسبقا بنص المادة 545 من القانون المدني الفرنسي (1) في حين أن المشرع المصري في المادة 805 من القانون المدني لم يشترط ذلك و اكتف بالنص على التعويض العادل (2).
أما المشرع الجزائري فقد ذهب في البداية إلى مذهب المشرع المصري فلم ينص في المادة 677 من القانون المدني على شرط التعويض المسبق، بل نص على ما يفيد عكس ذلك، إذ جاء في ذات المادة في الفقرة الثانية أن التعويض لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنزوعة (3).
أما المادة 2 من القانون رقم 11/91 تنص على أنه "يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، و لا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية. كما لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية، مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط يتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة".

المطلب الثاني: خصائص نزع الملكية:

من خلال نزع الملكية نستخلص أربعة عناصر أساسية:

الفرع الأول: أنها طريقة استثنائية: إذ تستمد طبيعتها من الخطورة التي تشكلها علة ملكية الأفراد لو استخدمت بدون أي قيد قانوني نتيجة الطابع الاستثنائي في منع الإدارة من اللجوء إلى إجراء نزع الملكية قبل محاولة الحصول على الأموال المعنية بالوسائل القانونية العادية وخاصة عن طريق التراضي.

و ينص في هذا السياق المرسوم رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 11/91. أن المستفيد من جراء نزع الملكية مجبرا على تقديم تقرير يثبت محاولته لاقتناء الأموال بالتراضي، بمعنى أن السلطة المختصة بقرار نزع الملكية تكون قد خالفت القانون، لو قامت بهذا الإجراء دون البحث عن الطريقة الرضائية.

(1) نص المادة 545 من القانون المدني الفرنسي.

(2) نص المادة 805 من القانون المدني المصري.

(3) نص المادة 677 الفقرة 2 من القانون المدني تنص على أنه "إذا وقع خلاف في مبلغ التعويض و أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنزوعة"

الفرع الثاني: إنها طريقة جبرية : حيث أن إجراء نزع الملكية يعتمد على امتيازات السلطة العامة التي تتمتع به الإدارة⁽¹⁾ نتيجة المساس بحق الملكية، فلذلك يجب إخضاعه إلى قواعد قانونية يحددها كل من الدستور و القانون قصد حماية الأفراد ضد التصرفات الغير الشرعية وسوء استعمالها، مع العلم أن القانون الفرنسي في ظل أمر 1958 الذي كان يجري به العمل في الجزائر يقسم إجراء نزع الملكية إلى مرحلتين، مرحلة إدارية و مرحلة قضائية، فالقاضي هو الذي يأمر بنزع الملكية بموجب أمر قضائي.

أما في الجزائر فإن القاضي لا يتدخل إلا إذا رفعت أمامه دعوى من طرف أحد الطرفين و هو الشيء الذي يقلل من دوره في حماية حق الملكية.

الفرع الثالث: أن يكون القصد منها تحقيق المنفعة العامة : أي أن الأسس القانونية لهذا الإجراء هو إنجاز مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة "غير أن هذا المفهوم ذاته غير واضح و قابل لعدة انتقادات مع الإشارة إلى أن في ظل الأمر 48/76 كانت الأهداف الاقتصادية تعتبر كعنصر من عناصر المنفعة العامة، و على كل فإنه يمنع عن الإدارة استعمال هذا الإجراء لفائدة الأفراد أو لفائدتها الخاصة.

الفرع الرابع: تتم مقابل تعويض مسبق عادل و منصف : تتجلى إلزامية التعويض في صنع الإدارة من وضع اليد على الأموال الخاصة للأفراد إذا لم يتم تسديد مبلغ التعويض أو وضعه لدى الخزينة العمومية فالقانون يخضع لمسألة المساس بشكل عام لأحكام التشريع الذي يمكنه من حيث المبدأ أن يجيز للإدارة المساس بها بشكل كلي أو جزئي إذا كان الهدف من وراء ذلك تحقيق منفعة عامة على أن يدفع للمنزوع ملكيته تعويضا عادلا و منصفا⁽²⁾.

المطلب الثالث: أساس نزع الملكية

إن حق الملكية أصبح حق مقيدا، و تتراوح هذه القيود بين ضمان فعاليته من جهة و كبح جماحه من جهة.

و قد تناول الدستور الجزائري لسنة 1976 هذه القيود في المادة 16 حيث نص على أن الملكية الخاصة لاسيما في الميدان الاقتصادي يجب أن تساهم في تنمية البلاد و أن تكون ذات منفعة اجتماعية و هي مضمونة في إطار القانون.

أما الدستور الأخير لسنة 1996 فقد نص في المادة 52 منه على أن " الملكية الخاصة مضمونة" وهو ما يستفاد منه المشرع الدستوري قصد تخفيف القيود الواردة على الملكية ولكنه لم يصل إلى درجة تحصينها من النزع للمنفعة العامة".

(1) انظر. نص المادة 3 الفقرة 2 من الأمر رقم 48/76.

و من تم فإن الأسباب الشرعية لنزع الملكية هي تلك الحالات المادية أو القانونية المستقلة عن الإدارة النازعة للملكية و التي تدعوها إلى التدخل من أجل أشغال عامة أو أي عمل آخر يستوجب بالضرورة نزع ملكية الخواص حتى يتم تنفيذ العمل المراد إنجازه لتحقيق النفع العام. ولقد كانت المخططات الوطنية والمحلية للتنمية هي الأسباب الشرعية الغالبة في ظل قانون نزع الملكية لسنة 1976⁽¹⁾.

كما أن القانون الجديد لسنة 1991 في المادة 2 منه رغم حذفه لعبارة المخططات التنموية فإنه ترك المجال مفتوحا لأسباب نزع الملكية، و أمام تعذر حصر الحالات الواقعية أو القانونية التي يكون قيامها سببا لنزع الملكية، فإنه لا يمكننا حصرها إلا في إطارين هامين.

الفرع الأول: وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز و أشغال كبرى:

إن نزع ملكية الأفراد بغرض إنجاز عمليات معينة خارج إطار مخطط عمراني أو خارج إطار برنامج معين للإنشاء و التعمير يعتبر عملا غير مشروع ليس لأنه لا يهدف إلى المنفعة العامة، و إنما لافتقاره إلى السبب أو خروجه عن دائر الأسباب القانونية المحددة سلفا.

الفرع الثاني: قيام الحاجة العامة:

قيام الحاجة العامة مستخلص من عبارة نص المادة 3 من قانون 1976 مستوحى من روح نص المادة 2 من القانون 1991 الذي ذكر على سبيل المثال نقطة أسباب نزع الملكية. فالحاجة مفهوم مرن يصعب ضبطه بمعايير محددة، و بمرونته تكون للإدارة سلطة واسعة في تقدير قيادها ، ولقد اشترط قانون نزع الملكية رقم 11/91 في المادة 10 أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة بطلان أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه و تحديد الأهداف هنا يتضمن حتما معاينة وجود الأسباب المتمثلة في مخطط للتعمير أو في حالة وجود حاجة عامة.

(1) انظر نص المادة 3 الفقرة 2 من الأمر رقم 48/76

و لقد قضى المجلس الأعلى في قراره الصادر بتاريخ 1984/05/26 بشرعية نزع الملكية

لإشباع حاجيات مرفق عام دون أن يكون ذلك ضمن برنامج أو مخطط عمراني⁽¹⁾.

المبحث الثاني: موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة:

يقصد بموضوع نزع الملكية للمنفعة العامة المجال الذي يسمح به المشرع للإدارة بالمساحات بملكية الأفراد.

ولقد نص المشرع الجزائري في المادتين 2 و 3 من القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة و كذا المادة 677 من القانون المدني. إذ تنص المادة 2 من القانون 11/91 "يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية". كما نصت المادة 3 من نفس القانون "يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية"⁽²⁾.

غير أن المادة 677 من القانون المدني الجزائري تحدد بدقة و بشكل حصري نطاق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بالعقارات أو الحقوق العينية سواء مس ذلك هذه العقارات بصفة كلية أو جزئية.

غير أن الفقه والقضاء وسعا في دائرة الأملاك التي يجوز نزع ملكيتها إلى المنقولات المادية أو المعنوية وهذا ما تتعرض له بتفصيل من خلال:

(1) انظر قرار المجلس الأعلى رقم 36595 الصادر بتاريخ 1948/05/26 المجلة القضائية، قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا، العدد الأول - الجزائر 1990 ص 192.

(2) أنظر المادتين 2-3 من القانون رقم 11/91.

المطلب الأول : العقارات

ينصب نزع الملكية للمنفعة العامة على العقار بأكمله أو على جزء منه فقط مع مراعاة أحكام طلب نزع الملكية الكلية من طرف المنزوعة ملكيته إذا توافرت الشروط المحددة في القانون⁽¹⁾ حيث تنص المادة 683 من القانون المدني " كل شيء مستقر بحيز و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و كل ما عدى ذلك من شيء فهو منقول. غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

كما تنص المادة 676 من القانون المدني الجزائري التي تنص " لمالك الشيء الحق في كل ثماره و منتجاته و ملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك"⁽²⁾.

غير أن الإشكال لا يثور بشأن العقارات بطبيعتها بل يثور بشأن العقارات بالتخصيص فالمتفق عليه هو أن نزع الملكية يشمل الأشياء اللصيقة بالعقار و التي لا يمكن نزعها دون إتلاف⁽³⁾ و لا تشمل الأموال التي وضعت أو ركبت من طرف المالك من أجل الاستغلال إلا إذا طلب المالك تعويضا عن الأضرار من جراء ما يلحقه من ضرر.

كما أن المشرع الجزائري نص في المادة 689 من القانون المدني على أنه لا يمكن نزع ملكية الأملاك العمومية أي "الدومين العام" بفضل الحماية القانونية الخاصة التي يتصنع بها⁽⁴⁾ و التي تجعل منها أموالا غير قابلة للتصرف فيها.

و من هنا يمكن نزع الأملاك العقارية التابعة للخواص، و كذلك الأملاك الخاصة التابعة للأشخاص المعنوية العامة.

الفرع الأول: الأملاك التابعة للخواص:

كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها، سواء كان هؤلاء الخواص طبيعيين أو أشخاص معنويين و ذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية لمالكيها، وأملاك الأجانب و لا يستثنى من ذلك إلا أملاك الدولة الأجنبية لصبغتها الدبلوماسية⁽⁵⁾.

(1) انظر الأمر 58/75 الصادر في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الديوان الوطني للأشغال التربوية. وزارة العدل سنة 1999

(2) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني. حق الملكية. المجلد 8 دار أحياء التراث العربي 1967 ص 568.

(3) انظر: نص المادة 683 السابقة الذكر.

(4) انظر: المادة 689 السابقة الذكر.

(5) عزت صديق طونبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة. دراسة مقارنة. رسالة دكتوراه كلية الحقوق جامعة عين شمس 1986 ص 120.

الفرع الثاني: الأملاك الخاصة للدولة و الأشخاص المعنوية العامة:

وهي الأملاك المسماة اصطلاحا "بالدومين الخاص" غير أنه لا يمكن لشخص معنوي من أشخاص القانون العام أن يقوم بنزع ملكية عقارات تدخل ضمن أملاكه الخاصة لإدراجها في نطاق الأموال العامة الخاصة، إذ لا يمكن مثلا أن تقوم البلدية بنزع ملكية عقار تابع لدومينها الخاص لإدخاله ضمن الدومين العام التابع لها⁽¹⁾.

المطلب الثاني : الحقوق العينية العقارية:

تعرض القانون الجديد رقم 11/91 في المادة الثانية و التي تنص " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية".

و الحقوق العقارية هنا هي الحقوق العينية الأصلية و التي نظمها القانون المدني و حدها على سبيل الحصر و هي تنقسم إلى حقوق عينية كحق الملكية، و حقوق عقارية تبعية المتمثلة في الرهون⁽²⁾ فهذه الحقوق تعتبر أموالا عقارية طبقا للمادة 684 من القانون المدني الجزائري " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق المكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

إذ يمكن نزع الحقوق العينية العقارية الواردة على العقار دون نزع ملكيته باستثناء حق الارتفاق، إذ يمكن للدولة إنشاء حق الارتفاق على العقارات المملوكة ملكية خاصة دون الالتجاء إلى طريق نزع الملكية مثال ذلك شق القنوات من أجل تمرير الأنابيب للغاز "حق الارتفاق العام". و يمكن القول أن نزع ملكية العقارات يتبعه حتما نزع حق الارتفاق و لا يزول هذا الحق من على عقار المنزوع إلا إذا كان استعماله يتعارض مع الفرض الذي نزعت من أجله الملكية.

(1) انظر: القانون 30/90 الصادر في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بخصوص توزيع ملكية الأموال العمومية بين الدولة و الولاية و البلدية.

(2) انظر : الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، الكتاب الثالث الحقوق العينية الأصلية، من المواد من 674 إلى 881.

المطلب الثالث: المنقولات:

القاعدة العامة أن الأملاك المنقولة يمكن للإدارة الحصول عليها بوسائل القانون الخاص، و في حالة الضرورة بواسطة التسخير⁽¹⁾ لذلك فهي تخرج من نطاق موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة الذي حدده المشرع الجزائري في قانون 11/91 و كذا المادة 677 من القانون المدني، ولقد تطور موضوع نزع الملكية ليشكل بعض الحقوق المنقولة على سبيل الاستثناء في فرنسا و يتعلق هذا الاستثناء في إمكانية نزع الملكية براءات الاختراع الموظفة أو المستخدمة لصالح الدفاع الوطني.

المبحث الثالث: سلطات نزع الملكية للمنفعة العامة:

إن نزع الملكية للمنفعة العامة هو تصرف من تصرفات السلطة العامة أي الدولة، و سنحاول في هذا المبحث دراسة من له الحق في نزع الملكية أي تحديد الجهات الإدارية، و كذا من له حق الاستفادة من نزعها.

المطلب الأول: الجهات الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية للمنفعة العامة:

إن القانون القديم⁽²⁾ في الجزائر يكون قد ميز بوضوح من خلال المادتين 2-3 بين المستفيد من نزع الملكية و هي الجماعات المحلية و الهيئات العمومية و المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي، و بين من يملك الحق في نزع الملكية والذي هو مجموعة وزارية محددة أو الوالي حسب الموقع الجغرافي للأملاك المزمع نزعها.

أما القانون الجديد لنزع الملكية⁽³⁾ فإنه لم يحدد بنص صريح لا الشخص الذي له الحق في نزع الملكية و لا المستفيد منها، و بهذا يكون قد ترك المجال مفتوحا أمام القضاء ليسلك مسلك القضاء الفرنسي الذي لم يعد يحصر المعنيين بنزع الملكية في أشخاص القانون العام.

(1) محمد زغداوي، المرجع السابق ص 104.

(2) الأمر رقم 48/76 المتضمن و المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

(3) القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

غير أن نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93⁽¹⁾ نصت على أن التصريح بالمنفعة العامة لا يكون إلا بقرار وزاري مشترك أو بقرار من الوالي و هو ما يعني أن الدولة و الولاية هما الشخصان الوحيدان اللذان لهما الحق في نزع الملكية إذ اعتبرنا أن الشخص الذي يملك حق إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة هو الشخص الذي يملك حق نزع الملكية، و ذلك حسب أهمية و موقع المشروع الذي يراد إنجازة فإذا كان مشروعاً وطنياً يعبر عدة ولايات فهو من اختصاص الوزير، أما إذا كان لا يتجاوز حدود ولاية معينة فهو من اختصاص الوالي.

المطلب الثاني: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية:

نقصد بصاحب حق في نزع الملكية الشخص المعنوي الذي يعطيه القانون الحق للشروع في مباشرة إجراءات نزع الملكية وتقديم طلب بذلك حسب ما يحدده القانون للسلطة التي تملك حق إصدار التصرفات القانونية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

بالنظر إلى كل من أقسام القانون 11/91 و أحكام المرسوم التنفيذي المطبق لهذا القانون 186/93 فإنه لا توجد قائمة حصرية للأشخاص الإدارية التي تحوز هذا الحق، و هذا بخلاف الأمر رقم 48/76 الذي يحدد هؤلاء الأشخاص على سبيل الحصر في مادته الثانية.

أما المادة الثانية من القانون 11/ 91 لم تتطرق إلى هؤلاء الأشخاص غير أنها في سياق تحديد شروط اللجوء إلى نزع الملكية تنص على أن نزع الملكية طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك و الحقوق العقارية، لا يمكن اللجوء إليها إلا إذا استنفذت جميع الطرق القانونية الأخرى، و هذا ما يوحي أن أصحاب الحق في طلب نزع الملكية هم أشخاص القانون العام، كما أضافت الفقرة 2 من المادة الثانية من نفس القانون تحدد مشاريع المنفعة العامة على سبيل الحصر و المتعلقة أساساً بالتعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط و إنشاء التجهيزات الجماعية و المنشآت و الأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية.

و من خلال هذه الأحكام القانونية يتبين أن أصحاب الحق في طلب نزع الملكية هم الأشخاص العامة الإقليمية المحددة على سبيل الحصر وهي الدولة و الولاية و البلدية.

(1) انظر: المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 الصادر في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.

المطلب الثالث: المستفيدون من نزع الملكية:

لا يشترط أن تكون الجهة نازعة الملكية هي المستفيدة من ذلك و إنما تكون الجهة المستفيدة هي جهة أخرى مغايرة للجهة النازعة للملكية الخاصة.

بمعنى آخر لا يشترط أن تكون الجهة النازعة للملكية المتمثلة في الوزارات أو الوحدات المحلية هي المستفيدة من هذا الانتزاع فيمكن لإحدى الشركات الخادمة للقطاع العام أن تستفيد من ذلك.

فإذا كانت المادة 02 من الأمر 48/76⁽¹⁾ تسمح بنزع الملكية لتلبية حاجات المرافق العامة التابعة للدولة و الهيئات العمومية الاشتراكية و الجماعات المحلية ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعي والثقافي.

فإن المادة 02 من القانون 11/91⁽²⁾ تنص بأن نزع الملكية لا يكون ممكن إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناجحة من إجراءات نظامية كالتعمير، و مخططات تشكل الأراضي.

و بالتالي الجهة المستفيدة أصبحت لا تدخل فقط في نطاق تلبية حاجات المرافق العامة، و إنما كل شخص من أشخاص القانون العام و الخاص الذي يقوم بتحقيق المنفعة العامة.

(1) الأمر 48/76 المؤرخ في: 25 ماي 1976.
(2) القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991.

الفصل الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة :

إن الإجراءات في نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة نعني بها الشكليات التي يجب على الإدارة إتباعها للوصول إلى نقل الملكية من الذمة المالية لصاحبها إلى ذمة نازع الملكية بهدف تحقيق المنفعة العامة، و هذا ما سنحاول تناوله بتفصيل في هذا الفصل.

المبحث الأول: إجراءات إثبات المنفعة العامة و قرار التسريح بها:

المطلب الأول: إجراءات إثبات المنفعة العامة:

بالرجوع إلى نص المادة الثانية من قانون 11/91 لنزع الملكية نجد أن المشرع الجزائري قد سمح للإدارة باقتناء ما تحتاجه من عقارات لتنفيذ مشاريعها ذات المنفعة العامة. إضافة إلى ذلك فإن المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 نصت على أن يقوم المستفيد من طلب نزع الملكية بتقديم تقرير يبرز فيه محاولاته للبحث عن العقارات لاقتنائها لم تأت بنتيجة عن طريق الاقتناء بالتراضي، هذا التقرير هو أول وثيقة في ملف الاستفادة. و يضاف إلى هذا تصريح يحدد أن الهدف هو تحقيق المنفعة العامة. يرسل هذا الملف إلى الوالي المختص الذي يمكنه طلب كل المعلومات و الوثائق التي يراها مفيدة، في حالة قبوله الملف يقوم بإصدار قرار يسمى بالتحقيق الإداري المسبق و ذلك لإثبات مدى فعالية المنفعة العامة.

الفرع الأول: قرار التحقيق الإداري المسبق:

و هذا ما نصت عليه المادة السادسة من القانون رقم 11/91 أما المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 186/93 نصت على ما يجب أن يتضمنه القرار⁽¹⁾.

أولاً- الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق:

يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي و هذا ما نصت عليه المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

(1) انظر: نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93.

و بالنظر إلى صياغة هذه المادة نرى أنها تتعارض من الناحية المبدئية مع أحكام المادة 10 من نفس المرسوم التي توزع الاختصاص في إصدار القرار بإعلان المنفعة العمومية بين قرار ولائي "ممتلكات موجودة داخل الولاية، و قرار وزاري، ممتلكات واقفة في تراب ولايتين أو أكثر".

كما تنص المادة 44 من نفس المرسوم "إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازها على تراب ولايتين أو أكثر فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 03 من نفس المرسوم إلى كل والي مختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية، دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10-11 من نفس المرسوم".

ثانيا- الطبيعة القانونية لقرار فتح التحقيق المسبق: فالتحقيق يشرع فيه بقرار من الوالي في حدود اختصاصه حيث يعين رئيسا للجنة التحقيق تتكون من ثلاثة أشخاص يعينون من بين الموجودين في القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العامة.

ثالثا- مضمون قرار فتح التحقيق المسبق: وهو قرار صادر من الوالي، ويذكر فيه وجوبا عدة نقاط محددة على سبيل الحصر في نص المادة 6 من المرسوم 186/93 و هي "يجب أن يحدد القرار الهدف من التحقيق، تحديد تاريخ بدأ التحقيق و انتهائه، تحديد أسماء وألقاب وصفات أعضاء اللجنة المشكلة للتحقيق، تحديد كفاءات عمل اللجنة، تحديد الهدف المبين من العملية، يجب أن يرفق فتح التحقيق المسبق بمخطط للوضعية لتحديد موقع الأشغال المرزم إنجازها و طبيعتها".

و نصت المادة 5 من القانون 11/91 على أن القيام بالتحقيق المسبق من اختصاص لجنة تتكون من 03 أشخاص من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية وضمن شروط يحددها القانون⁽¹⁾.

و بالنظر إلى المادة 3 من المرسوم 186/93 فإن الوالي وبعد دراسته للملف المقدم من طرف المستفيدين من عملية نزع الملكية و بغرض إثبات المنفعة العمومية للمشروع يقوم بتعيين لجنة تحقيق تتكون من ثلاث أشخاص يكون احدهم رئيسا لها.

هؤلاء المحققين و بالنظر إلى المادة 04 من المرسوم 186/93 يختارهم الوالي من قوائم تضعها سنويا كل ولاية أو خارج هذه القوائم و ذلك نظرا إلى خبرتهم في هذا المجال.

ولقد نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93 مدة 15 يوما لنشر قرار التحقيق الإداري المسبق و 15 يوما لتقديم تقريرها إلى الوالي ابتداء من تاريخ انتهاء التحقيق، ويتم نشره في يوميتين وطنيتين، و ينشر بمركز البلديات المعنية، كما ينشر في مجموعة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.

(1) انظر: المادة 05 الفقرة 02 من القانون 11/91.

الفرع الثاني: سير التحقيق المسبق:

تتحكم في سير التحقيق المسبق شروط تتعلق بالمكان و الزمان و شروط تتعلق بكيفيات سير التحقيق.

أولا - الشروط المتعلقة بمكان و زمان إجراء التحقيق:

1) مكان سير وفتح التحقيق: يقصد به تحديد الجهة أو المكان الذي يمكن فيه للجمهور الإطلاع على ملف التحقيق لتدوين ملاحظاته على مستوى الدفتر الخاص بالتحقيق. و نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 186/93 "يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية أو في أي مكان عمومي آخر يحدده قرار فتح التحقيق المنصوص عليه في المادة 6"، من خلال هذه المادة يتضح أن الوالي يتمتع بسلطة تقديرية في تحديد مكان إجراء التحقيق. و نفس الشيء بالنسبة للمشاريع التي تعني أكثر من بلدية، أن توضع الملفات في مقرات هذه البلديات.

2) زمان إجراء التحقيق: تنص المادة 6 من المرسوم 186/93 " يحدد تاريخ بدأ التحقيق و تاريخ انتهائه" و هذا الأمر يعود إلى الوالي حسب نص المادة 08 من نفس المرسوم.

ثانيا- الشروط المتعلقة بكيفيات سير التحقيق: و تتمثل في:

1)- **دفتر التحقيق:** يتضمن ملف التحقيق دفترا مرقما و موقعا من طرف الوالي أو ممثله، تسجل قيد التظلمات التي يقدمها الجمهور بخصوص المنفعة العمومية للمشروع المراد إنجازه و هذا طبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾.

2)- **كيفيات عمل لجنة التحقيق:** كيفية تدوين ملاحظات الجمهور، كما أنه للجمهور الحق في مقابلة أعضاء لجنة التحقيق.

(1) انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93

و بانتهاء لجنة التحقيق من وضع تقريرها الخاص بمدى ثبوت المنفعة العامة في الميعاد المحدد لذلك و هو 15 يوما من غلق ملف التحقيق، يرسل هذا الملف مع تقرير اللجنة إلى السلطة الإدارية المختصة التي صدر عنها قرار تعيين اللجنة، كما عليها أن تبلغ نسخة من نتائج التحقيق هذه وجوبا إلى الأشخاص المعنيين بها بناء على طلب خاص منهم⁽¹⁾.

المطلب الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العامة:

يشكل قرار إعلان المنفعة العامة حلقة أساسية من إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة و لقد حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 الجهة المختصة بإصدار هذا القرار في حالتين:

إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات فإن التصريح بالمنفعة العامة يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية و وزير المالية.

أما إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقفة في تراب ولاية واحدة فيتم التصريح بالمنفعة بقرار من الوالي.

و عليه يستوجب علينا التطرق إلى الجوانب الشكلية التي يخضع لها هذا التصرف القانوني، ثم التطرق إلى طبيعة هذا القرار الإداري و ذلك من خلال فرعين.

الفرع الأول: الجوانب الشكلية في قرار التصريح بالمنفعة العامة:

تنص المادة 11 من قانون 11/91 على ما يلي: يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان بما يلي:

- أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.

- أن يبلغ كل واحد من المعنيين.

- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها العقار(الملك) المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 6 من هذا القانون طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون.

و لقد حددت المادة 13 من نفس القانون أجل شهر للمطعن في القرار أمام الجهة القضائية المختصة، ووفق الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، وتسري هذه المدة ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.

(1) انظر : المادة 09 من القانون 11/91، و كذا المادة 09 من المرسوم 186/93.

و بمجرد الطعن في القرار يتوقف تنفيذه، إلا بعد أن تصدر الجهة القضائية المختصة قرارها، فإذا أخذت بعدم شرعية القرار و إبطاله فلا شيء يمنع الإدارة من أن تعيد التصريح بالمنفعة العامة على أساس قانوني و إجرائي آخر.

الفرع الثاني: طبيعة قرار التصريح بالمنفعة العامة:

نقصد بطبيعة قرار التصريح تحديد نوعيته الإدارية أي هل هو قرار فردي أم قرار تنظيمي، إن القضاء الفرنسي لم يعط جوابا دقيقا، فيعتبره أحيانا فرديا و أحيانا أخرى تنظيميا.

فإذا كان القرار يعتبر تنظيميا بالنظر إلى عدم تحديد الأشخاص و العقارات المعنية فإنه أحيانا يحدد الحالة التي ينطبق عليها تحديدا كليا و ليس أول على ذلك من أن المدة التي ينبغي أن ينجز فيها نزع الملكية يترك للإدارة تحديدها بحسب الحالات دون أن تتجاوز 4 سنوات في القانون الجزائري و 5 سنوات في القانون الفرنسي.

فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة العامة تنظيميا فهو لا يلحق ضررا مباشرا بالخواص مالكي العقارات، و بالتالي فإن الطعن فيه لا يمكن أن يكون إلا بالإلغاء و ذلك عن طريق الدفع بتجاوز السلطة، ولقد حدد قانون نزع الملكية القديم لسنة 1976 طرق الطعن في المادتين 31-32 منه⁽¹⁾. و أقر أن الطعن بالإلغاء أمام المجلس الأعلى يكون ضد قرار نزع الملكية، في حين أن هذا القرار ذو طبيعة فردية و ليس تنظيمية.

أما القانون الجديد فقد نص في المادة 13 على أنه "يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية" و هذا الأخير يحدد طريق الطعن على أساس⁽²⁾ الجهة المصدرة للقرار، و بالتالي يمكن القول أن المشرع الجزائري لم يأخذ بطبيعة القرار من حيث كونه فرديا أو تنظيميا.

إن الإدارة غير ملزمة بنزع الملكية بعد التصريح بالمنفعة العامة غير أنها ملزمة بتضمين قرار التصريح بالمنفعة العمومية مجموعة بيانات و ذلك تحت طائلة البطلان، هذه البيانات حددتها المادة 10 من قانون 11/91 و هي:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه.
- مساحة العقارات و موقعها و مواصفاتها.
- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.
- تقرير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، و لا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل 4 سنوات، و يمكن تجديده مرة واحدة بنفس المادة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية.

(1) انظر : نص المادة 31-32 في الباب الرابع لطرق الطعن من الأمر رقم 48/76.

(2) انظر: نص المادة 11 من القانون 11/91.

المبحث الثاني: قرار القابلية للتنازل و انتقال الملكية:

بعد قرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي يحدد الهدف من نزع الملكية سنحاول دراسته في هذا المبحث، قرار القابلية للتنازل و كذا قرار نقل الملكية و ذلك من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: قرار القابلية للتنازل:

قرار القابلية للتنازل هو قرار يحدد قطع الأرضية و الحقوق و أصحابها الذين لهم الحق في التعويض.

إن هذا القرار نص عليه لقانون الجديد لنزع الملكية رقم 11/91 في المادة 23 منه و لم يكن أمر 48/76 قد نص على هذا القرار، فقد اختصر الإجراءات بنص المادة 7 منه التي رخصت للوالي مباشرة بعد التصريح بالمنفعة العامة إصدار قرار نزع الملكية يحدد فيه القطع و الحقوق العينية العقارية.

إن قرار القابلية للتنازل يجب أن يستند بدوره إلى تحقيق عمومي يسمى بالتحقيق الجزئي، و بتحديد قيمة الأملاك المنزوعة ملكيتها من قبل مصالح أملاك الدولة، وهذا ما سنحاول دراسته من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: مرحلة التحقيق الجزئي:

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 186/93: على أن يصدر الوالي خلال الأيام الخمسة عشر الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية قرارا بنعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين و الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد انجاز التحقيق الجزئي، ويجب أن يبين:

- اسم المحافظ المحقق و لقبه و صفته.

- المقر و الأماكن و الأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات و المعلومات و المنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.

- تاريخ بدء التحقيق الجزئي و انتهاءه.

- يجب أن ينشر القرار حسب المادة 11 المشار إليه أنفا⁽¹⁾ من القانون رقم 11/91.

لقد نصت المادة 13 من نفس المرسوم على أن الهدف من التحقيق الجزئي هو إعداد مخطط جزئي و قائمة للمالكين، و تحديد محتوى الممتلكات و الحقوق العينية العقارية، أما المراد من 13 إلى 30 من نفس المرسوم فقد تناولت مهام المحافظ المحقق و السلطات المخولة له من أجل الإطلاع على المستندات و فحصها و استخلاص النتائج منها و الاستعانة بأي شخص يختاره في تحرياته.

(1) انظر: المادة 11 من قانون 11/91

كما أن المشرع الجزائري قد منعه إضافة إلى ذلك مهام قضائية "المادة 16 من المرسوم التنفيذي 186/93، كما أعطى له سلطة تمليك الحائز الذي له سند ملكية، كما أنه يبيث في اكتمال شروط التقادم المكسب أو عدم اكتماله.

و بعد انتهاء المحقق من أداء مهمته يقدم ملف التحقيق و استنتاجاته إلى الوالي المختص خلال الأجل المحدد، و يشهد في أسفل التصميم الجزئي على مطابقة هذه الوثيقة للعناصر التي يتضمنها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فيقوم الوالي بإرسال الملف إلى مصالح الأملاك الوطنية من أجل تقييم الأملاك و الحقوق المزمع إنجازها، و هو ما سنتناوله في المرحلة التحضيرية الثانية.

الفرع الثاني: مرحلة تقييم الأملاك:

تنص المادة 20 من قانون 11/91 على أنه " تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييميا للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يحتوي على ما يأتي:
- قرار التصريح بالمنفعة العامة:

التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين و ذوي الحقوق المنصوص عليها في المادة 18 و 19 من هذا القانون⁽¹⁾.

إذ تنص المادة 18 على أنه " يتضمن التصميم الجزئي في مخطط نظامي للأراضي و البناءات المطلوب نزع ملكيتها، و يبين كذلك بدقة طبيعة العقارات المعنية و مشتملاتها".

أما المادة 19 فإنها تنص على أن "يرافق التصميم الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية الآخرين".

فإدارة الأملاك الوطنية تقوم بتقييم الأملاك و الحقوق المزمع نزعها معتمدة في ذلك على قواعد حسابية معينة و مستعينة بالإدارة المختصة طبقا للفقرة 02 من المادة 33 من المرسوم التنفيذي 186/93، ثم تحرر تقرير التعويض و ترسله إلى الوالي.

و بهذا تكتمل الأعمال التحضيرية لإصدار قرار القابلية للتنازل. وقد حددت المادة 24 من قانون 11/91 ما يجب أن يشتمل عليه قرار القابلية للتنازل. وهذا القرار هو قابل للطعن فيه خلال شهر من تاريخ تبليغه إلى المالكين و ذوي الحقوق و المنتفعين.

كما أن هذا القرار لا يرتب آثار نقل الملكية و إنما يؤكد نية وجدية الإدارة في النزاع و يسمح للأطراف المعنية مباشرة بإجراءات التعويض.

(1) انظر : قانون 11/91 المرجع السابق.

المطلب الثاني: قرار نقل الملكية:

قرار نزع الملكية هو التصرف القانوني الذي يختم الإجراءات الطويلة لنزع الملكية للمنفعة العامة، وسنحاول في هذا المطلب دراسة هذا القرار و ذلك من خلال:

الفرع الأول: الجهة المصدرة للقرار:

أن التشريعين الفرنسي و الجزائري قد اختلفا في طريقة نقل الملكية إلى الإدارة، و يتمثل هذا الاختلاف في أن المشرع الجزائري قد أوكل للإدارة نقل الملكية لذاتها في حين أن المشرع الفرنسي أوكل ذلك للقضاء بطلب من الإدارة.

و يلاحظ أن المشرع الجزائري في الأمر 48/76 قد اعتمد مصطلح نزع الملكية في المادة 07، ليس بمعنى نقل الملكية وإنما بمعنى القابلية للتنازل. أما القانون الجديد 11/91 قد استعمل مصطلح نزع الملكية بمعنى نقلها و هذا ما نصت عليه المادة 29 من هذا القانون بقولها: "يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون⁽¹⁾.

- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية".

- و يبدو أن المرسوم التنفيذي 186/93، قد أعاد تصحيح المصطلحات، إذا نص في الفصل السابع منه على نقل الملكية مستعملا بعد ذلك مصطلح نزع الملكية.

و لقد نصت المادة 07 من الأمر 48/76 على أن يصدر الأمر بنقل الملكية إما بقرار وزاري مشترك و إما بقرار من الوالي، و ذلك إن لم يقع اتفاق ودي.

غير أن نص المادة 29 من قانون 11/91 لم تنص على مصدر القرار، و يبدو أن المشرع الجزائري قد وافق المشرع الفرنسي فاستبعد أن يصدر قرار نقل الملكية بقرار وزاري مشترك. و هو ما يستخلص من نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي 186/93، حيث حصرت قرار نزع الملكية أو نقل الملكية من مصدر واحد هو الوالي.

الفرع الثاني: إجراءات نقل الملكية:

تعتبر إجراءات نقل الملكية في القانون الجزائري إدارية بحتة، فلا يتطلب ذلك أكثر من معاينة اكتمال الإجراءات السابقة، إما بعدم وجود أي طعن قضائي أو فوات آجال الطعن أو بصدور قرار قضائي لصالح نزع الملكية.

(1) انظر المادة 26 من القانون 91 / 11 " يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق ودي".

كما يسمح القانون بالطعن في القرار و عليه تتوقف مواصلة إجراءات نزع الملكية و هذا ما تعرضت إليه المادة 33 من قانون 11/91، و بالتالي فإن القصد من صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية، و إن كان يعني كل القرارات فإنه لا يوقف إجراءات تنفيذها، ما عدا قرار التصريح بالمنفعة العامة.

فإذا اكتملت هذه الشروط قام الوالي⁽¹⁾ بإصدار قرار نقل الملكية و يبلغ هذا القرار للمعنيين به.

و لا يكتمل نقل الملكية إلا باستيفاء إجراءات الشهر العقاري.

الفرع الثالث: آثار نقل الملكية:

بعد صدور قرار نقل الملكية تنتهي سلطات المالك و لا يبقى منها سوى حق الانتفاع و جني الثمار. و ينتهي هذا الحق بنمام دفع التعويض، و يمكن حصر آثار قرار نقل الملكية كما يلي:

أولاً: آثار قرار نزع الملكية على نازع الملكية:

إن أهم أثر يترتب على قرار نزع الملكية هو تحويل ملكية العقار أو الحق العيني من الناحية القانونية من ذمة صاحبها إلى ذمة نازع الملكية أو المستفيد بتاريخ صدور قرار نزع الملكية، و ينتج عن ذلك:

أن نازع الملكية الذي أصبح مالكا من الناحية القانونية لا يمكنه التراجع عن عملية نزع الملكية، أي أنه و حتى يكون لنزع الملكية مبرر قانوني يجب أن يستند إلى سند قانوني شرعي يتمثل في المنفعة العامة التي تتحدد قانونا و يجب أن تكون هذه المنفعة مقرونة بتنفيذ الأشغال المعلنة عنها في قرار إعلان المنفعة العامة بصفة فعلية، و اعتبارا من تاريخ صدور القرار يتحمل نازع الملكية وحده التبعات القانونية المترتبة على حقوق الملكية.

كما يتحمل وحده العيوب الخفية التي يتضمنها العقار المنزوعة ملكيته.

ثانياً : آثار قرار نزع الملكية على المنزوعة ملكيته:

بمجرد صدور قرار نقل الملكية يفقد صاحب العقار الأصلي صفته كمالك للعقار، و من ثمة ليس له الصفة القانونية في إبرام التصرفات القانونية المختلفة سواء منها الناقلة للملكية ك عقود البيع أو تترتب عنها حقوق عينية للآخرين كحق الارتفاق أو الرهن.

غير أنه ومع ذلك فإن المالك الأصلي للعقار يحافظ على الاستغلال أو الانتفاع بملكية إلى حين حصوله على مبلغ التعويض.

(1) انظر : نص المادة 26 من الأمر 11/91.

ثالثا : آثار قرار نزع الملكية على العقار المنزوع ملكيته:

ينتج عن قرار نزع الملكية تطهير العقار المنزوعة ملكيته من كل الحقوق العينية منها و الشخصية. لقد مدد المشرع الجزائري أجال الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة و قرار القابلية للتنازل في المادتين 13 و 26 من قانون 11/91⁽¹⁾. أما قرار نزع الملكية فهو يخضع للقواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية.

المبحث الثالث: إجراءات نزع الملكية في الحالات الخاصة:

لقد خول القانون نزع الملكية للمنفعة العامة كطريقة استثنائية، و قد يتم الاكتساب عن طريق الاتفاق الودي بعد إفصاح الإدارة عن رغبتها في نزع الملكية أو قبل ذلك:

المطلب الأول: الاتفاق الودي عن التنازل و آثاره:

يعتبر الاتفاق الودي هو الطريق العادي لتملك الدولة الأموال الخاصة للأفراد و ذلك طبقا للمادة 02 من قانون 11/91، وما يجدر الإشارة إليه هو التفرقة بين التملك الودي العادي الغير مصرح بمنفعته العامة و التملك المصرح بمنفعته العامة، فالأول تسري عليه أحكام القانون الخاص، و يمكن لصاحب العقار أن يطلب فسخ العقد لعيب من العيوب، أما الثاني فهو يرتب نفس الآثار التي يرتبها نقل الملكية.

الفرع الأول: كيفية التملك في حالة الاتفاق الودي:

أي التملك بالاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة أو الاتفاق الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة.

أولا: التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة. يفترض في هذه الحالة أن المالك قد باع ملكيته للإدارة، غير أن هذه الأخيرة لم تصرح بالمنفعة العامة إلا بعد هذا البيع لسبب من الأسباب، وهي تفعل ذلك بغرض إزالة الحقوق العينية و الشخصية المثقل بها العقار المتملك.

إن المشرع الجزائري أكد على أن المصادقة الإدارية على هذا الاتفاق تعطيه قوة قرار نقل الملكية، و تتم المصادقة من طرف الوالي أو الجماعات الوزارية حسب الأحوال التي جاءت بها المادة 05 من قانون نزع الملكية، في حين أن الاتفاق الودي يكون بين المالك و الجهة الإدارية المستفيدة من نزع الملكية.

ثانيا: التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة، في هذه الحالة فإن الاتفاق الودي ينتج بنفسه الآثار التي ينتجها قرار نزع الملكية، و لا تدعو الحاجة هنا إلى المصادقة على الاتفاق الودي. أما فيما يخص ذوي الحقوق فإن الاتفاق لا ينتج أثره الرئيسي و هو إنهاء الحقوق الشخصية و العينية إلا من تاريخ نشره، ويتم تقدير التعويض إما بالتراضي و إما عن طريق القضاء، و يرجع الاختصاص هنا إلى الفرقة الإدارية بالمجلس المختص. و هذا طبقا لنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية⁽¹⁾.

(1) انظر : الأمر رقم 80/71 بتاريخ 1971/12/29 من قانون الإجراءات المدنية.

ثالثاً: حالات التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر و المحجوز عليهم و الغائبين و عديمي الأهلية. لم يتناول قانون 11/91 أحكام هذه الحالات، غير أن القانون القديم 48/76 قد نص في المادة 12 على ما يلي: " إن الأوصياء و الذين صرح لهم بالحيازة المؤقتة و جميع ممثلي عديمي الأهلية يمكنهم بعد الترخيص لهم من رئيس المحكمة بناء على مجرد عريضة و بعد الاستماع لمطالعة النيابة العامة، الموافقة الودية على نقل ملكية الأملاك الخاصة بالقصر و المحجوزين و الغائبين و غيرهم من عديمي الأهلية الداخليين في العقارات و الحقوق العينية العقارية و التي يتناولها نزع الملكية، و يأمر رئيس المحكمة بالتدابير التحفظية أو الاستبدال التي يراها ضرورية "(2). و بهذا يكون المشرع قد حدد الأشخاص الغير مؤهلين قانونياً بأنفسهم لإبرام عقود التنازل.

الفرع الثاني: آثار الاتفاق الودي على التنازل:

إن الآثار المترتبة على الاتفاق الودي هي زوال الحقوق العينية و الشخصية على العقار المنزوع ملكيته:

أولاً: آثار الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة: إن الآثار التي ينتجها هذا الاتفاق هي الآثار التي ينتجها العقد المدني، كما أن الشكل القانوني لهذا الاتفاق يعرضه لأحد أسباب البطلان القانونية.

ثانياً: آثار الاتفاق الودي بعد قرار التسريح بالمنفعة العامة: إن الاتفاق الودي الحاصل بعد قرار التصريح بالمنفعة العامة ينصرف أثره على الغير من أصحاب الحقوق العينية و الشخصية، و يمكنهم بعد الاتفاق اللجوء إلى القضاء لتحديد مقدار التعويض الذي يعود إليهم.

(1) انظر : المادة 12 من الأمر رقم 48/76.

المطلب الثاني: نزع الملكية في حالات الاستعجال وأثارها:

زيادة على الأوضاع العادية التي يتم فيها نزع الملكية، توجد حالات تتصف بالاستعجال و تتضمن إجراءات مخالفة للأولى، و هذا ما سنتناوله في الفرع الأول، ثم نتعرض إلى آثار نزع الملكية في حالات الاستعجال في الفرع الثاني.

الفرع الأول: حالات الاستعجال في نزع الملكية:

أولاً: حالة العمليات السرية التي تخص الدفاع الوطني، لقد نصت المادة 12 من قانون 11/91 "يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، وذلك حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية، و لا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع ملكيته"

و ما يستخلص من هذا النص أنه أتى باستثناءين من القاعدة العامة.

1- عدم إجراء تحقيق إداري مسبق.

2- عدم نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

ثانياً: حالة الاستعجال القصوى : لم ينص القانون الجديد في هذه الحالة، و لقد جاء نص المادة 49 من الأمر 898/76 الصادر في 04 أوت 1962.

حيث تنص الفقرة 2 من المادة 49 " فيتخذ الوالي القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من استلام قرار وزير الدفاع الوطني..." في حين أنه لم يوجد أي قانون حدد الإجراءات بهذا الصدد.

و من هنا فإن الحالة الإستعجالية تقتض باختصار إجراءات التسليم في مدة 24 ساعة على أن تتولى الإدارة إتمام إجراءات نزع الملكية بعد شهر من التسليم.

ثالثاً: حالة الاستعجال العادية : سبق و أن قلنا أن المشرع الجزائري لم ينص على حالة الاستعجال في القانون الجديد، و إنما نص فقط على حالة الأشغال التي تهم الدفاع الوطني و يبدو أن قضاء المحكمة العليا لم يعرف تطبيقات قضائية لنزع الملكية في حالات الاستعجال و لكنه عرف تطبيقات لحالة الضرورة القصوى و التنفيذ الفوري. كالقرار رقم 55229 بتاريخ 1989/06/02 و الذي يتعلق بالتنفيذ الفوري دون تبليغ⁽¹⁾.

(1) انظر : المجلة القضائية، العدد 2 لسنة 1992 الصادرة عن قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا بالجزائر، ص 134.

الفرع الثاني: آثار نزع الملكية في الحالات المستعجلة.

أولاً: الآثار المترتبة من قيام حالة الاستعجال القصوى.

- (1)- الحيازة المسبقة (المؤقتة) : بعد قيام وزير الدفاع بإصدار هذا التصريح الذي يستدعي الاستلام السريع للأملك يبلغه إلى الوالي الذي يتخذ من القرارات ما يراه مناسباً خلال 24 ساعة من التبليغ.
- (2)- التعويض عن الضرر الاحتمالي: نصت المادة 49 الفقرة الثالثة من الأمر 48/76 على أن تحدد الإدارة التعويض الاحتمالي لنزع الملكية إذا طلب ذلك المالكون أو المعنيون الآخرون و تودعها خلال 15 يوماً من تاريخ الطلب.
- (3)- متابعة إجراءات نزع الملكية: و لذلك كان لابد على الإدارة أن تتابع إجراءات نزع الملكية خلال شهر واحد من تاريخ الحيازة المؤقتة. و إقامت عدم شرعية الإجراءات المستعجلة. و هذا ما نصت عليه المادة 49 من الأمر 48/76.

ثانياً: آثار نزع الملكية في الحالات الاستعجالية العادية.

- إن المشرع الجزائري لم ينص على هذه الحالة في القانون القديم و لا في القانون الجديد، لكن المشرع الفرنسي حصرها في:
- (1)- التعويض: يتولى القاضي نزع الملكية و تقدير التعويض النهائي.
 - (2)- الحيازة: في هذه الحالة يأمر القاضي بنزع الملكية بصرف الإدارة إلى حيازة العقارات بعد دفع التعويض النهائي و المؤقت و عند الاقتضاء إيداع كفالة التعويض المؤقت.

الفصل الثالث: حقوق المالك اتجاه الإدارة النازعة للملكية:

إن للمالك الذي تنتزع ملكيته حقوقا اتجاه الإدارة النازعة للملكية، و تنتفرع هذه الحقوق إلى حقوق مرتبطة بإجراءات نزع الملكية و أهمها الحق في التعويض .

و سنتناول في هذا الفصل أساس التعويض العادل و المنصف كعنوان للمبحث الأول أما المبحث الثاني فنخصصه لنطاق التعويض أما المبحث الثالث فنخصصه لإيداع التعويض في الخزينة و كيفية الطعن فيه.

المبحث الأول: أساس التعويض العادل و المنصف:

إن عملية نزع الملكية تسبب بلا شك ضررا للمالك لحرمانه من ماله، مما يستوجب تعويضه عن الضرر⁽¹⁾ و سنحاول في هذا المبحث دراسة شروط الضرر الواجب التعويض، و عناصر تقدير التعويض، و إجراءات تحديده.

المطلب الأول: شروط الضرر الواجب التعويض:

بما أن التعويض ضروري و أساسي في ظل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب أن يكون عادلا و منصفا بحيث يغطي للمنزوع ملكيته ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب و هذا ما نصت عليه المادة 21 من قانون 11/91. و عليه سنتناول شروط الضرر الواجب التعويض.

الفرع الأول: يجب أن يكون الضرر ماديا:

إذا كانت المادة 21 من القانون الجزائري 11/91 الخاص بنزع الملكية لم تحدد شرط الضرر المادي، فإن ذلك لا يمكن أن يؤدي بنا إلى التوسع في تفسير الضرر، فالمقصود هو الضرر المادي فقط، و تعليل ذلك أن العاطفة و المعنويات ليست مقترنة بالماديات⁽²⁾، أما القضاء الفرنسي تقبل مبدأ التعويض عن الضرر الجمالي و هو الضرر الذي يحرم المالك من منظر أو يشوه منظرا جميلا إذا كان يعود إلى واقع الأشغال التي أنجزتها الإدارة⁽³⁾.

الفرع الثاني: يجب أن يكون الضرر مباشرا: لقد نصت المادة 15 من الأمر 48/76 "يجب أن تغطي التعويضات كامل الضرر المسبب من جراء نزع الملكية"

أما المادة 22 منه فإنها تقر التعويض لشتى الأسباب ولم تحدد أن يكون الضرر مباشرا، و نستخلص من المادتين السابقتين (15،22) أن التعويض في القانون الجزائري يتم عن الضرر المادي فقط و يشمل الضرر المباشر و الغير مباشر.

(1) د. السيد خلف محمد، قضاء النقض في الملكية في خمسة خمسين عاما، الطبعة 1، منشأة المعارف ص 120.

(2) محمد زغداوي، المرجع السابق ص 182.

(3) عزت صديق طنبوس، المرجع السابق ص 76

غير أن المشرع الفرنسي الذي أنشأ جهة قضائية مختصة بقضايا نزع الملكية لم يمنع التعويض عن الضرر الغير المباشر الناجم عن نزع الملكية و إنما تركه لاختصاص القضاء الإداري⁽¹⁾ فطلبات التعويض الناجم عن الضرر الغير المباشر ترفع بدعاوي مستقلة عن القضاء الإداري حيث ينظر فيها وفق قواعد و أحكام القانون الإداري، أما في الجزائر فإن الغرفة الإدارية بالمجلس هي التي تتولى البث في مسألة التعويض الناجم عن أضرار نزع الملكية في الأضرار المباشرة و الغير مباشرة بسبب عدم وجود قضايا أخرى.

الفرع الثالث: يجب أن يكون الضرر محققا.

و عليه فالضرر المحقق يجب أن يكون مؤكدا يمكن إثباته فورا و قابل للتعويض في الوقت الحاضر، فلا يمكن تعويض الضرر المحتمل، فالاحتمال درجات أما الضرر المستقبلي فهو ضرر محقق الوقوع.

فالمشرع الجزائري في نص الفقرة 1 من المادة 21 بالتعويض على ما فات من كسب و هو الضرر الحقيقي، و على العموم فإن قضاء الموضوع هو الذي يتولى الفصل بين الضرر المحقق و الضرر الاحتمالي و المستقبلي.

المطلب الثاني: عناصر تقدير التعويض:

إذا كان المشرع الفرنسي قد تدخل عن طريق المراسيم التطبيقية لتوجيه هذا التقدير، فإن المشرع الجزائري لم يرسم معالم التقدير مما يسمح للقضاء ببسط سلطة تقديرية واسعة في تحديد التعويض بل اكتفى بذكر ثلاثة عناصر لتحديد التعويض و هي القيمة الحقيقية للعقار، و مشتقات العقار، و الاستعمال الفعلي⁽¹⁾ و هذا ما نصت عليه المادة 21 من قانون 11/91.

الفرع الأول: القيمة في تقدير التعويض: لقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح القيمة الحقيقية في نص المادة 21 من قانون 11/91، كما أن هناك أربعة قيم مكونة للقيمة الحقيقية و هي:

أولاً: القيمة النفعية: و يقصد بها قيمة بيع الحق بشروط عادية، و بما أن نزع الملكية ليس بيعا فإن البحث في سعر السوق لتحديد قيمة الأملاك يبدو صعبا من الناحية العملية، واعتماد التقريب يكون هو المخرج الوحيد و إن لم يحقق الإنصاف دائما⁽²⁾.

ثانياً: قيمة إعادة التأسيس: و يتحدد التعويض على أساس هذه القيمة بما يمكن المنزوع ملكيته من إعادة تأسيسها في مكان آخر و بنفس المنافع.

ثالثاً: القيمة الحقيقية: إن القيمة الحقيقية هي ذات القيمة النفعية الشخصية إذ يعتد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك كالاستعمال التجاري.

(1) د. عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في المالية العامة، دراسة مقارنة ديوان المطبوعات الجامعية 1983 ص 60.

(2) محمد زغداوي، المرجع السابق ص 186.

رابعا : القيمة المقارنة: أي أن تقدير قيمة العقار يقتضي مقارنته بعقارات أخرى و تقدير هذه القيمة يستند إلى اعتبارات عملية تتطلب أشخاصا مؤهلين مهنيا لذلك.

إن المشرع الجزائري قد أسند مهمة تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية.

الفرع الثاني: مشتملات العقار: هي كافة العناصر المادية و القانونية التي يحتوي عليها المال في وقت معين، ويتم تقييم هذه العناصر في تاريخ نقل الملكية، ويعتمد بوجود هذه المشتملات الموجودة على العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العامة و لا يعتمد بما أقيم على العقار بعد ذلك.

و فيما يخص القيمة الحقيقية فتقدر يوم التقييم من طرف مصلحة الأملاك الوطنية.

الفرع الثالث: الاستعمال الفعلي: يقصد بالاستعمال الفعلي امكانية التصرف في العقار فوراً و حيازته، فالتعويض العادل و المنصف يقتضي أن يأخذ في تقديم المنافع الاستعمالية لصاحب العقار المنزوع، و ليس فقط مساحة العقار، فالمشرع الجزائري لم يورد أي حكم لاحتمال تغيير الاستعمال⁽¹⁾.

المطلب الثالث: إجراءات تحديد التعويض:

إذا كان الغرض من الإجراءات الأولى في نزع الملكية هو تقرير وجود منفعة عامة، فإن الغرض من الإجراءات الثانية هو الوصول إلى تحديد التعويض العادل و المنصف، و يمكن حصر إجراءات تحديد التعويض في ثلاث مراحل وهي:

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية: هذه المرحلة نصت عليها المادة 16 من قانون 11/91 و التي أشارت إلى التحقيق الجزئي ويكون موضوعه تحديد الأملاك و الحقوق العقارية وهوية المالكين و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، وأسندت هذه المهمة للمحافظ المحقق الذي هو خبير عقاري لدى المحاكم⁽²⁾.

ويمكن أن نوجز هذه الإجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض فيما يلي :

أولاً : وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور .

ثانياً : حق اللجنة في الاستماع أي شخص و تدوين المعلومات والملاحظات والاستنتاجات

ثالثاً : تبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق إلى كل المعنيين بناء على طلبهم . وبعد صدور قرار التسريح بالمنفعة العامة فإنه ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية، فكل هذه الإجراءات لها علاقة مباشرة بأصحاب الحق في التعويض و هي من الأعمال التحضيرية لتحديد التعويض.

(1) عزت طونيوس المرجع السابق، ص 50-120.

(2) انظر نص المادة 16 قانون 11/91.

الفرع الثاني: المرحلة التقييمية:

تختص إدارة الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الإدارة النازعة للملكية و تحويل الملف لها و الذي يجب أن يحتوي على:

أولاً: قرار التصريح بالمنفعة العامة: التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين و ذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18-19 من قانون 11/91⁽¹⁾.

إن إجراءات التقدير و إن لم ترد بوضوح في القانون فإن تقدير القيمة الحقيقية يتم بالرجوع إلى تصريحات المكلفين بالضريبة من الذين نزعت ملكيتهم أو حقهم و كذلك التقديرات النهائية لإدارة الضرائب.

أما عن تقدير قيمة الاستعمال فيعتد بوجه الاستعمال الثابت مدة عام قبل فتح التحقيق.

الفرع الثالث: مرحلة التقرير:

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة و هو مجرد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بالأمر، و يعتمد كأساس لقرار القابلية للتنازل حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع للعقار العادي و تقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية، و يوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين من خلال مدة 15 يوما⁽²⁾.

و في حالة رفضهم استلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين بالأمر عند الاقتضاء.

و قد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 186/93 على تبليغ قرار القابلية للتنازل و تمكين المعنيين من إبداء رأيهم بخصوص التعويض الذي تعرضه الإدارة و ذلك خلال 15 يوما.

و يتحلى من مقارنة القانون القديم 48/76 بالقانون الجديد 11/91 أن هذا الأخير قد أعطى للمنزوع ملكيته حقوقاً لم يقرها القانون القديم كحق اقتراح التعويض.

المبحث الثاني: نطاق التعويض:

لم يحدد المشرع الجزائري أي أحكام تفصيلية حول دفع التعويض لا في القانون القديم ولا في الجديد و لا حتى في المرسوم التنفيذي، فلقد نصت المادة 25 من قانون 11/91 على إمكانية اقتراح تعويض عيني محل التعويض النقدي، أما كيفية دفع التعويض و الوثائق التي تبرر الدفع فلم ينص عليها القانون.

(1) انظر نص المادتين 16-18 من قانون 11/91

(2) انظر نص المادة 30 و 38 من المرسوم التنفيذي 186/93

و عليه سنتناول في هذا المبحث الدفع النقدي للتعويض في المطلب الأول أما في المطلب الثاني فسنتناول فيه الدفع العيني للتعويض، أما المطلب الثالث فيكون تحت عنوان حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي.

المطلب الأول: الدفع النقدي للتعويض:

يشكل التعويض النقدي مبدءا عاما تتخذ على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في قوانين المقارنة وذلك لعدة اعتبارات:

(1) إمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية إلى نقود.

(2) سهولة العملية على الخزينة العامة أو على نازع الملكية بصفة عامة.

(3) صعوبة التعويض العيني لأن في كثير من الأحيان لا يتوافر لدى نازع الملكية عقار مماثل مما يؤدي

من الناحية العملية إلى استحالة نزع الملكية.

إن مبدأ التعويض النقدي هو مبدأ ثابت في التشريعات الجزائرية الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة . وقد نصت المادة 26 من الأمر 48/76 على أن تحدد التعويضات نقدا وبالعمل الصعبة.

والنتيجة المترتبة على تدخل المشرع لتحديد المبدأ الذي يتم على أساسه التعويض هو أنه ليس من حق القاضي أن يقرر من تلقاء نفسه اللجوء إلى تحديد صيغة مخالفة للتعويض النقدي و لاسيما التعويض العيني⁽¹⁾.

غير أن القول بأن التعويض النقدي يشكل مبدءا عاما للتعويض في إطار نزع الملكية لا يعني أن هذا المبدأ من النظام العام، إذ يجوز دائما في إطار الاتفاقات الودية بين نازع الملكية و المالك الأصلي للعقار المنزوع ملكيته التفاوض على الشكل الذي يتم به التعويض هذا من جهة، و من جهة أخرى فإن مبدأ التعويض النقدي لا يعني استبعاد طرق أخرى للتعويض و لاسيما التعويض العيني.

المطلب الثاني : الدفع العيني للتعويض:

يعتبر التعويض العيني من الوسائل التي تستعملها الإدارة عند نزع الملكية، و هذا ما تؤكدده المادة 25 في فترتها الثانية من قانون 11/91 "و يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي".

(1) محمد ز غداوي، المرجع السابق ص 190..

الفرع الأول : شروط التعويض العيني:

يستخلص من نص المادتين 25 و 34 من قانون 11/91 إن اقتراح التعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة أو من المنزوع ملكيته، كما يستفاد أيضا أن السلطة التقديرية في ذلك تبقى للإدارة فهي غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني، كما يستخلص أيضا أن التعويض العيني قد لا يغطي الضرر كاملا فليجأ إلى تكملته عن طريق التعويض النقدي.

و انطلاقا من المادة 34 من المرسوم التنفيذي، فإن القانون قد حدد الأشخاص المستحقين للتعويض العيني و هم مستأجرين المحلات السكنية و المهنية أو شاغليها و التجار و الحرفيين و الصناعيين فالتعويض العيني في نزع الملكية مقرون بشرط واحد و هو أن تكون المحلات المعوض بها بديلة للمحلات المنزوعة.

أما القانون الفرنسي فقد استعمل محلات معادلة و أضاف لها شرط آخر و هو أن تكون موجودة في نفس المنطقة الحضرية.

الفرع الثاني: تعويض تكاليف إعادة و تنصيب في المحل البديل:

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي على أنها "يمكن أن يخصص للمستأجر تعويضا عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض إعادة الرحيل". و عليه فإن التعويض هنا يشمل ما لحق التاجر من خسارة و تفويت فرصة الربح وذلك من خلال:

أولا : تعويض الحرمان من الانتفاع:

يشمل هذا التعويض ما لحق التاجر من تفويت فرصة الربح أثناء الفترة الانتقالية ما بين ترحيله وإعادة تنصيبه، فلم يحدد المشرع الجزائري هذه الفترة أو طريقة احتساب الأرباح الضائعة فهي تخضع للتقدير من طرف إدارة الأملاك الوطنية.

ثانيا: تعويض إعادة و لتنصيب:

يشمل هذا التعويض مصاريف الرحيل وهي عادة مصاريف النقل وإعادة التركيب، كما يشمل مصاريف إعادة التنصيب، وتجدر الإشارة إلى أن المحل المعادل لا يكون معادلا على حالته الطبيعية وقد يكون مجرد مساحة فارغة، وتعويض إعادة التنصيب هو الذي يوصل التعويض النهائي إلى حد الإنصاف و مصاريف إعادة التنصيب تتكون من شقين الأول قانوني و الثاني مادي، فالشق القانوني هو ما تتطلبه مقتضيات الإيجار الجديد من مبالغ لاسيما مبلغ حق التأجير، أما الشق المادي فهو ما تتطلبه الأشغال للوصول بالمحل إلى الدرجة التجارية التي كان عليها المحل المنزوع ملكيته.

المطلب الثالث: حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي:

لقد تضمن تشريع نزع الملكية الجزائري قانون 11/91 حالتين للتعويض العيني، حالة عامة وأخرى خاصة.

الفرع الأول: الحالة العامة للتعويض العيني:

تضمنت هذه الحالة المادة 25 من قانون 11/91 حيث تنص: " يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه في المادة 24 من نفس القانون⁽¹⁾".

كما أن المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 نصت على ما يلي " تحدد التعويضات نقدا وبالعملة و الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا من التعويض النقدي".

و يلاحظ من خلال هذه المواد أنها جعلت اقتراح التعويض العيني للجهة التي أوكل إليها قانون نزع الملكية وذلك عن طريق سلطتها التقديرية كلما سمحت الظروف بذلك في مجال العقارات المخصصة للنشاطات التجارية و الصناعية و الحرفية.

الفرع الثاني: الحالة الخاصة للتعويض العيني:

إن هذه الحالة تتعلق خصيصا بإعادة تشكيل الأملاك المنصوص عليها في المادة 31 من القانون 11/91 حيث تنص " إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية، ينجز عنه تعديل هيكل قطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع إنجازه، يجب أن تحدد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شروط ضم الملكيات المعنية".

إن هذه الحالة تهدف إلى معالجة الأوضاع الناتجة عن إنجاز العمليات أو الأشغال العمومية ذات الأهمية الوطنية كشتى الطرقات السريعة التي قد تتسبب في تشتيت السكان بسبب مساسها بشكل جوهري، وهو ما يتطلب معالجتها عن طريق أحكام تشريعية خاصة، و حسب منظرو المادة 31 أعلاه تلتزم نازعة الملكية من حيث المبدأ بالمساهمة و بأشكال مختلفة في هذه العملية بمساهمات مالية و غيرها.

غير أن الواقع يختلف تماما، مما يجعل هذه المادة بعيدة من أن تعكس واقفا قانونيا، فليست هناك نصوص تشريعية خاصة تعالج مسألة تشكيل الملكيات العقارية في حالة تعرضها للتجزئة بفعل نزع الملكيات اقتضتها أشغال كبرى.

(1) انظر المادة 24 من قانون 11/91.

المبحث الثالث: إيداع التعويض في الخزينة و عوارض دفعه و كيفية الطعن فيه:

المطلب الأول: إيداع التعويض في الخزينة:

تنص المادة 27 من قانون 11/91 على أن يودع مبلغ التعويض الممنوع للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار القابلية للتنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة 25 من نفس القانون.

يستفاد من عبارة الهيئة المختصة " أن الجهة التي تقوم بنزع الملكية ليست هي الجهة التي تقوم بدفع التعويض. كما يستفاد أن إيداع مبلغ التعويض إجباري في كل الحالات، و قد حددت حالة واحدة يجوز فيها إيداع التعويض في خزينة الولاية و هي الحالة التي لا تحدد فيها هوية مالكي العقارات المنزوعة.

الفرع الأول: حالات الإيداع في الخزينة:

إن الحالات التي يودع فيها التعويض عديدة وغير مقتصرة على الحالة التي نص عليها المرسوم التنفيذي في المادة 35، فبالرجوع إلى القانون الفرنسي فإننا لا نجد أي حصر لهذه الحالات فهي مرتبطة بتعذر دفع التعويض مباشرة و منها:

أولاً: إذا كانت شروط اقتضاء التعويض غير متوافرة أو غير مكتملة، فإن الإدارة تبادر بإيداع المبلغ في الخزينة من تلقاء نفسها أو بطلب من المعنيين إلى أن يستوفوا شروط اقتضاء التعويض.

ثانياً: عندما يكون موطن المعني بالتعويض غير معروف، ويتم إيداع مبلغ التعويض بعد: إخطاره قانوناً، فإذا تبين من أن الإخطار لا يجدي نفعا يتم التبليغ عن طريق النشر في مقر البلدية التي يقع بدائرتها عنوانه.

ثالثاً: عندما يتبين من التحقيق وجود رهن عقاري أو رهن حيازي على الأموال المنزوعة، فإن الإدارة تودع مبلغ التعويض الذي يتناسب مع هذا الرهن، و يمكنها بناء على طلب المعني أن تسدد له مباشرة جزء من المبلغ في حدود معنية.

فهذه الحالات لم ترد في التشريع الجزائري، فإن ذمة الإدارة تبدأ من التزام التعويض بعد إيداع المبلغ في الخزينة.

الفرع الثاني: دفع التعويض المودع في الخزينة:

لم يتمكن المنزوع ملكيته من إزالة الأسباب التي أدت إلى إيداع مبلغ التعويض في الخزينة يلجأ إلى الإدارة نازعة الملكية و المختصة وحدها بتلقي و فحص و دراسة المبررات التي يتقدم بها المعنيون، و لكي تأمر الإدارة بصرف المبلغ المودع لا بد من توافر شروط وهي:

أولاً: أن لا تكون هذه الإيداعات قد تجاوزت 15 سنة و التي نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾.

ثانياً: أن يثبت المالك المعني حقه في التعويض بتقديم العقد الناقل أو المنشئ للملكية فإذا لم يكن ذلك قد تحدد في قرار القابلية للتنازل المنصوص عليه في المادة 24 من قانون 11/91، وإذا كان المعني بالتعويض هو من المستأجرين و المنتفعين فعليه أن يثبت صفته و حقه في التعويض و التأكد من أن شروط الدفع مرتبطة بأسباب الإيداع، فكلما رفع سبب من أسباب الإيداع المحددة في الفرع الأول تحقق شرط دفع التعويض.

و غياب قانون أو مرسوم ينظم ذلك في الجزائر يضاعف المنازعات المتعلقة بالتعويض ، فبعد الانتهاء من تقدير التعويض و حسابها، تأتي مرحلة دفعه، و فرض الإدارة شروطاً لتسديد التعويض دون سند تشريعي يضعف و ينزل مصداقية الإدارة و يزيد القضاء أعباء.

المطلب الثاني : عوارض دفع التعويض:

يقصد بعوارض التعويض ما يطرأ من جديد قبل أو بعد إيداع المبلغ و سنحاول في هذا المطلب دراسة أهم هذه العوارض و ذلك من خلال:

الفرع الأول: التأخر في دفع التعويض:

إن التأخر في دفع التعويض الذي أصبح تقديره نهائياً، يرتب قطعاً مسؤولية الإدارة نازعة الملكية، هذه المسؤولية يمكن وضعها في إطار القواعد العامة، حيث أن هذا الإطار لا يتوافق مع القواعد الخاصة لنزع الملكية لاسيما ما تغلق بشرط التعويض المسبق العادل و المنصف.

و لما كان نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر مساساً خطيراً بحقوق الأفراد إذا لم يكن مضموناً و مسبقاً بتعويض. فقد نص على التعويض القبلي العادل و المنصف الدستور الجزائري في المادة 20 منه.

الفرع الثاني: إعادة تقييم التعويض:

تعرض المشرع الفرنسي لإعادة تقييم التعويض في المادة 26 من قانون 23 أكتوبر 1958 التي تنص على أنه في حالة عدم دفع التعويض خلال مدة سنة من تاريخ القرار النهائي لتقديره يجوز للمنزوع ملكيته أن يطلب إعادة النظر من جديد في مبلغ التعويض.

و إذا كان القانون الجزائري لم يعرض على الإدارة مدة معنية لحيازة الأملاك، لكنه قد حدد المدة التي يجب أن يتم من خلالها إنجاز نزع الملكية التي لا تتجاوز 4 سنوات⁽¹⁾.

⁽¹⁾ انظر : المادة 10 من قانون 11/91 التي تنص " كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل 4 سنوات...".

فحقوق المطالبة بإعادة تقييم عند عدم دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوعة ملكيته فقط و ليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا حدث انخفاض في القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات و الحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض.

الفرع الثالث : المصاريف أو التكاليف:

لقد سبق و أن رأينا أن عملية نزع الملكية كقاعدة عامة تتم جبرا وقد تتم وديا و في كلا الحالتين تتطلب مصاريف لإنجازها، وقد لا يتنازع المعنيين بنزع الملكية في مبلغ التعويض ذاته، و لكنهم يتنازعون في المصاريف التي تخصم من التعويض فهذه الحالة لم يتناولها المشرع الجزائري بنص خاص بتحميل الجهة نازعة الملكية بمصاريف التقاضي. الشيء الذي يفهم منه أن المنزوع ملكيته هو الذي يتحمل المصاريف كاملة من الدعوى الابتدائية إلى حين الفصل في الموضوع.

المطلب الثالث: كيفية الطعن في التعويض:

لقد رأينا فيما سبق أن يكون مقابل التعويض عادل و منصف غير أنه من المحتمل جدا أن يحدث نزاع في تقدير قيمة التعويض الذي تقترحه مصالح الإدارة، فتحدث منازعة إدارية، فما هي الآجال المخصصة للطعن و ما هي الجهة المختصة للنظر في الطعن بالتعويض.

الفرع الأول: الآجال المخصصة للطعن:

إذا تعذر الاتفاق بالتراضي على مبلغ التعويض، وكان المالك صاحب الملكية غير راضي على المبلغ المقدر، أمكن رفع دعوى أمام القاضي المختص، و ذلك خلال شهر واحد من يوم التبليغ وهذا ما نصت عليه المادة 26 من القانون 11/91 "يرفع الطرف المطالب بالدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حدث اتفاق بالتراضي". وهو نفس الأجل الذي تنص عليه المادة 39 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾.

كما يمكن للشخص الذي انتزعت ملكيته أن يسترد الملكية إذا ما تأخرت الإدارة عن تنفيذ المشروع خلال المدة الزمنية التي حددها قرار التصريح بالمنفعة العمومية. وهذا طبقا لأحكام المادتين 10 و 32 من قانون 11/91، حيث تبين المادة من أن الأجل المعين لسقوط الأثار القانونية لهذا القانون هو 4 سنوات، ويمكن أن تجدد مرة واحدة.

(1) انظر، نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي 186/93.

الفرع الثاني: الجهة المختصة للنظر في الطعن بالتعويض:

وجب أن يعطى مبلغ التعويض لما لحق المالك من ضرر وفاته من كسب بسبب نزع الملكية، و هذا ما نصت عليه المادة 21 من قانون 11/91، و إذا كان هذا المبلغ لا يرضي المالك الأصلي و يعتبر غير مستوفي لتغطية الأضرار اللاحقة من جراء نزع الملكية، فما عليه إلا اللجوء للتقاضي، و يكون هذا برفع دعوى أمام القضاء المختص أي أمام الغرفة الإدارية القائمة بالمجلس الذي في دائرة اختصاصه العقار أو الحق العيني العقار المطلوب نزع ملكيته.

خاتمة

بعد دراستنا للجوانب المختلفة المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر، ووعيا منا بأن وجود قانون كامل و مثالي مسألة يصعب استدراكها كما يقول بعض الفقهاء، و عليه فإن قانون نزع الملكية لا يمكن أن يكون إلا عملا معقدا كنتيجة حتمية لخضوعه لتطور بطني، ككل الانجازات البشرية، لأنه خاضع لكثير من العوامل السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية....الخ.

و من خلال قيامنا بهذا البحث يمكننا أن نستخلص جملة من النتائج نجملها في النقاط الآتية.

إن نزع الملكية للمنفعة العامة يعد طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و أعمال كبرى ذات منفعة عامة.

يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العامة لإجراء يشمل مسبقا ما يأتي:

- التصريح بالمنفعة العمومية.

- تحديد كامل للأمالك و الحقوق العقارية المطلوب نزعها، و تعريف هوية المالكين و أصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.

- تقرير عن تقييم الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها.

- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها.

- يجب أن توفر الإعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها.

- كل نزع للملكية يتم خارج الحالات و الشروط التي حددها قانون 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، و المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون السالف الذكر.

يكون باطلا و عديم الأثر، و يعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به.

و إذا كان لا بد من استخلاص نتائج من هذا البحث فلا يكون ذلك إلا بوضع اليد على الفرع القانوني الذي تركه المشرع الجزائري في قانون 11/91 لأنه جاء أقل دقة و تفصيلا من

الأمر 48/76 و الذي كان طابعه اشتراكيا، و بالفعل فإن القانون الجديد أهمل تماما محاور أساسية في نزع الملكية أهمها:

- لم يأت بأية أحكام تتعلق بنزع الملكية في الحالات الإستعجالية و في حالات الأشغال التي تتعلق بالدفاع الوطني.

- لم يأت بأية أحكام تتعلق بالعمليات المركبة، و هي العمليات التي كان قانون نزع الملكية القديم 48/76 قد نظمها بالتفصيل في الباب الخامس.

- لم يأت بأية أحكام مفصلة لحق المالك في استرجاع ملكيته بعد نزعها.

- لم يعط هذا القانون دور للقضاء في نزع الملكية، حيث قلل من دور القاضي وقلص من فعالية تدخله.

- إن المشرع الجزائري لم يحدد الضرر الواجب التعويض عليه لا في ظل الأمر 48/76 و لا في قانون 11/91.

لذلك و تماشيا مع التوجهات الاقتصادية و الاجتماعية، فإن الإصلاح المقترح لا بد أن يكمن في إيجاد التوازن الضروري و اللازم بين صلاحيات السلطة العامة للمساس بحق الملكية استنادا إلى احترام المبادئ العامة المقررة في القوانين السارية المفعول، و بين الحقوق المشروعة للمنزوعة ملكيتهم و كل الذين يتحملون الآثار السلبية للعملية، وذلك من خلال:

- وضع أحكام تقوم بتنظيم إجراءات نزع الملكية في الحالات الاستعجالية و أحكام أخرى تتعلق بالعمليات المركبة.

- تجسيد الحقوق الأساسية للمنزوعة ملكيتهم على مستوى أحكام التشريع المنظم لنزع الملكية بالإضافة إلى وضع أحكام لتفصل في حق المالك في استرجاع ملكيته بعد نزعها.

- إعطاء فعالية أكثر لدور القاضي الذي هو بعيد عن كل الإجراءات الإدارية لنزع الملكية التي هي من اختصاص الإدارة، و ما على المنزوعة ملكيته إذا وصل إلى قناعة أن الإدارة تعسفت في حقه إلا أن يتجه إلى القضاء للفصل في تقدير التعويض.

- يجب تحديد الضرر الواجب التعويض عليه وذلك ينص عليه صراحة في القانون المنظم لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

- السهر على تحقيق مبدأ التعويض العادل و المنصف، و ذلك بإسناد مهمة تحديده إلى جهة محايدة تتمتع بسلطة سيادة التقدير.

- التخفيف من دور الإدارة عن طريق الحد من سلطتها التقديرية في نزع الملكية انطلاقاً من البحث عن المنفعة العامة التي تبرر كل تدخلاتها، و الذي يتنافى مع ما تحضى به الملكية الخاصة من حصانة بنصوص دستورية، فحبذا لو أسند نقل الملكية إلى جهة إدارية محايدة لم تشرف على سير الإجراءات الإدارية لنزع الملكية.

- انطلاقاً من كل هذه الاستنتاجات و الملاحظات و الاقتراحات نتمنى أن نكون قد وفقنا في إعطاء هذا الموضوع بعضاً من حقه، و لذا فإن كل ما نصبوا إليه هو إصلاح يوفق بين مبادئ العدالة التي تركز عليها عملية نزع الملكية المتمثلة في صيانة الحقوق المشروعة للأفراد، و بين ما يهدف إليه التطور الاقتصادي و الاجتماعي و الثقافي للدولة.

ملحق رقم [1]⁽¹⁾

قرار رقم 1573 بتاريخ 1998/04/13

قضية (فريق.ف.ع.ب) ضد والي ولاية المسيلة.

الموضوع: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة – تجزئة القطعة الأرضية وتوزيعها للخواص لبناء مساكن فردية- مخالفة القانون

المرجع: المادة 2/2 من قانون 11/91 الصادرة في 1991/04/27

المبدأ: من المقرر قانونا "وان نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا اذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط، وتتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشات وأعمال كبرى ذات منفعة عامة".

ولما كان ثابتا في قضية الحال أن القطعة الأرضية محل نزع الملكية التي منحت للبلدية قد جزئت للخواص وسمحت لهم ببناء مساكن فردية مخالفة لأحكام المادة المذكورة في المرجع ، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء القرار المستأنف .

وعليه فان المحكمة العليا أصدرت حكما بإلغاء القرار المستأنف لمخالفته القانون .

(1) أنظر: المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، العدد 1، سنة 1998، صفحة 188

ملحق رقم [2] (2)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية باتنة	قرار رقم/05 المؤرخ في
مديرية الشؤون القانونية والمنازعات	يتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لانجاز
مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات	مشروع
مكتب المنازعات و نزع الملكية	

إن والي ولاية باتنة

- بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني.
- وبمقتضى القانون رقم : 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد .
- وبمقتضى القانون رقم : 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم .
- وبمقتضى القانون رقم : 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالولاية المتمم .
- وبمقتضى القانون رقم : 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- وبمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في أفريل 1990 المتعلق المتمم .
- وبمقتضى القانون رقم : 08/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهنية العمرانية .
- وبمقتضى القانون رقم : 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .
- وبمقتضى القانون رقم : 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم : 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 وخاصة المادة 38 منه .
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 265/95 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 المحدد لصلاحيات التقيين و الشؤون العامة والإدارة المحلية و قواعد تنظيمها و محلها.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 215/94 المؤرخ في 23 جويلية 1994 المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة بالولاية و هيكلها.
- وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم : 57 المؤرخ في 26 جانفي 1993 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم : 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- وبناء على القرار الولائي رقم : المؤرخ في المتضمن فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لانجاز مشروع
- وبناء على القرار الولائي رقم : المؤرخ في المتضمن فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لانجاز مشروع
- وبناء على القرار الولائي رقم المؤرخ في المتضمن تعيين السيد/..... خبير معتمد لدى مجلس قضاء باتنة محافظ محقق لإجراء التحقيق الجزئي في إطار عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية لانجاز مشروع...
- وبناء على القرار الولائي رقم : المؤرخ في المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها من اجل المنفعة العمومية لانجاز مشروع

(2) أنظر: المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، العدد 1، سنة 1998، صفحة 230

- وبناءا على القرار الولائي رقم :.....المورخ فيالمتضمن حجز و إيداع لدى خزينة ولاية باتنة مبلغ.....الذي يمثل قيمة التعويض عن الأملاك الخاصة المنزوعة لانجاز مشروع.....
- وبناءا على التحقيق الجزئي المورخ في.....المنجز من طرف المحافظ المحققمهندس خبير عقاري.
- وبناءا على التقييدات المنجزة من طرف مصالح أملاك الدولة للولاية المؤرخة فيالمحددة للقيمة التجارية للممتلكات المنزوعة لانجاز مشروع.....

وبإقتراح من السيد /مدير التنظيم و الشؤون العامة

يقرر

- المادة الأولى:نزع من أجل المنفعة العمومية ولفائدة.....ملكية الأشخاص المذكورين بالجدول التفصيلي المرفق لهذا القرار والتي هي ضرورية لانجاز مشروع
- المادة الثانية : يعوض المالكون ودوا الحقوق المنزوعة ملكيتهم طبقا للتقويم المعتمد من قبل مصالح أملاك الدولة بمبلغ يقدر ب.....دينار جزائري وتصرف التعويضات المقررة من الاعتمادات المودعة بخزينة الولاية بموجب القرار الولائي المتخذ لهذا الغرض والمذكور أعلاه .
- المادة الثالثة : يسجل هذا القرار بمصلحة التسجيل بمديرية الضرائب للولاية ويشهر بالمحافظة العقارية للولاية خلال مدة شهر ابتداءا من تاريخ تبليغه للمعنيين .
- المادة الرابعة : يجبر الأشخاص المنزوعة ملكياتهم عقب تبليغهم قرار نزع الملكية على إخلاء الأماكن فورا .
- المادة الخامسة: يبلغ هذا القرار إلى المالكين ودوي الحقوق المنزوعة ملكيتهم وكذا المستفيد من عملية نزع الملكية .
- المادة السادسة : يكلف السادة الأمين العام للولاية مدير التنظيم والشؤون العامة ،مدير أملاك الدولة ، مدير الحفظ العقاري ،مدير الوكالة الجهوية لمسح الأراضي ،مدير الضرائبكل في ما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيدرج ضمن مجموع العقود والقرارات الإدارية.

حرر ب.....في.....

الوالي

قائمة المصادر وال مراجع

مراجع قانونية:

- 1- د/عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة – دراسة مقارنة- ديوان المطبوعات الجامعية، د . ط، الجزائر، 1983.
- 2- د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- حق الملكية، المجلد "8" دار التراث العربي، د.ط، بيروت، لبنان، 1968.
- 3- د/ عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، امتيازات السلطة الإدارية، الاسكندرية، د.ط، القاهرة، 1993.
- 4- د/ محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة و الأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1992.
- 5- د/ محمد سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري- دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، د.ط، القاهرة، 1966.
- 6- د/ محمد فاروق عبد الحميد، التطور التاريخي لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري- دراسة مقارنة- في ظل الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، الجزائر، 1983.

رسائل جامعية:

- 1- عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة- دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 1988.
- 2- محمد زعداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، جامعة قسنطينة، 1998.

مجلات قانونية:

المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الأعداد 1/1991، 2/1992.

مصادر قانونية:

- 1- الأمر 48/76 الصادر في 1976/5/25 المتعلقة بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني معدل ومتمم في ضوء الممارسة القضائية – النص الكامل للقانون والتعديلات إلى غاية 20 يونيو 2005, طبعة 2005،2006.

3- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

4- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

5- القانون رقم 10/05، المؤرخ في 2005/06/20 المتضمن تعديل القانون المدني.

6- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 81/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الفهرس

النظام القانوني لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة.

06	<u>خطة:</u>
08	<u>مقدمة:</u>
11	<u>الفصل الأول: المبادئ العامة لنزع الملكية</u>
11	<u>المبحث الأول:</u> الأسباب الشرعية لنزع الملكية
11	<u>المطلب الأول:</u> تعريف نزع الملكية
12	<u>المطلب الثاني:</u> خصائص نزع الملكية
13	<u>المطلب الثالث:</u> أساس نزع الملكية
15	<u>المبحث الثاني:</u> موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة
16	<u>المطلب الأول:</u> العقارات
17	<u>المطلب الثاني:</u> الحقوق العينية العقارية
18	<u>المطلب الثالث:</u> المنقولات
18	<u>المبحث الثالث:</u> سلطات نزع الملكية للمنفعة العامة
18	<u>المطلب الأول:</u> الجهة الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية للمنفعة العامة
19	<u>المطلب الثاني:</u> أصحاب الحق في طلب نزع الملكية
20	<u>المطلب الثالث:</u> المستفيدون من نزع الملكية
21	<u>الفصل الثاني:</u> إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة
21	<u>المبحث الأول:</u> إجراءات إثبات المنفعة العامة و قرار التصريح بها
21	<u>المطلب الأول:</u> إجراءات إثبات المنفعة العامة
24	<u>المطلب الثاني:</u> قرار التصريح بالمنفعة العامة
26	<u>المبحث الثاني:</u> قرار القابلية لتنازل و انتقال الملكية
26	<u>المطلب الأول:</u> قرار القابلية للتنازل

28	المطلب الثاني: قرار نقل الملكية
30	المبحث الثالث: إجراءات نزع الملكية في الحالات الخاصة
30	المطلب الأول: الاتفاق الودي على التنازل و آثاره
32	المطلب الثاني: نزع الملكية في حالات الاستعجال و آثاره
34	الفصل الثالث: حقوق المالك اتجاه الإدارة النازعة للملكية
34	المبحث الأول: أساس التعويض العادل و المنصف
34	المطلب الأول: شروط الضرر الواجب التعويض
35	المطلب الثاني: عناصر تقديم التعويض
36	المطلب الثالث: إجراءات تحديد التعويض
37	المبحث الثاني: نطاق التعويض
38	المطلب الأول: الدفع النقدي
38	المطلب الثاني: الدفع العيني
40	المطلب الثالث: حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي
41	المبحث الثالث : إيداع التعويض في الخزينة و عوارض دفعه و كيفية الطعن فيه
41	المطلب الأول: إيداع التعويض في الخزينة
42	المطلب الثاني: عوارض دفع التعويض
43	المطلب الثالث: الطعن في التعويض
45	خاتمة
48	ملحق رقم (1)
49	ملحق رقم (2)
51	قائمة المصادر و المراجع