



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عباس لغرور -خنشلة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

النظام القانوني لنزع الملكية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق
تخصص: قانون خاص معق

إشراف الأستاذة:

- د بوشيربي مريم

إعداد الطالبتين:

- الهيص خولة

- شخاب آية

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الاصلية	الصفة
بولقواس سناء	أستاذ التعليم العالي	جامعة عباس لغرور -خنشلة-	رئيسا
بوشيربي مريم	أستاذ محاضر أ	جامعة عباس لغرور -خنشلة-	مشرفا ومقررا
أوشن حنان	أستاذ التعليم العالي	جامعة عباس لغرور -خنشلة-	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عباس لغرور - خنشلة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

النظام القانوني لنزع الملكية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق
تخصص: قانون خاص معمم

إشراف الأستاذة:

- د بوشيربي مريم

إعداد الطالبتين:

- الهيص خولة

- شخاب آية

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الاصلية	الصفة
بولقواس سناء	أستاذ التعليم العالي	جامعة عباس لغرور - خنشلة -	رئيسا
بوشيربي مريم	أستاذ محاضر أ	جامعة عباس لغرور - خنشلة -	مشرفا ومقررا
أوشن حنان	أستاذ التعليم العالي	جامعة عباس لغرور - خنشلة -	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

شكر وعرفان

نتقدم بخالص عبارات الشكر والتقدير إلى الأستاذة المشرفة "مريم بوشيري"
على ما قدمته لنا من دعم وتوجيهات قيمة طيلة فترة إعداد هذه المذكرة،
وعلى صبرها وتشجيعها المستمرين.

كما نتوجه بالشكر إلى جامعة عباس لغرور، وإلى كل الطاقم الإداري،
وأعوان المكتبة الذين لم يدخلوا علينا بأي مرجع وساهموا بكل تفان في تسهيل عملية
البحث والوصول إلى مختلف المصادر والمراجع المتوفرة على مستوى المكتبة.
ولا يفوتنا أن نتقدم بجزيل الشكر إلى عميد الكلية الذي كان دائما سندا لنا
ولم يبخل علينا بأي دعم، وإلى جميع الأساتذة الكرام الذين كان لهم الفضل
في تكويننا العلمي والمعرفي طيلة مسيرتنا الجامعية.
فلكم منا جميعا أسمى عبارات الامتنان والتقدير.

الإهداء

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون

لم يكن الحلم قريبا، ولا الطريق مخوفًا بالتسهيلات

لمننا فعلناها ولنناها.

الحمد لله وشكرا وامتنانا الذي بفضلنا نحن اليوم ننظر إلى الحلم الذي طال انتظاره،

وقد أصبح واقعا نفتخر به.

نهدي هذا العمل إلى عائلاتنا، الذين كانوا دائما العون والسند، ووقعوا إلى جانبنا في كل مراحل هذه الرحلة

إلى أمهاتنا وآبائنا، الذين منحونا من وقتهم وجهدهم وكانوا الدافع الأول لنواصل ونحقق هذا الإنجاز.

إلى إخوتنا وأخواتنا، الذين خففوا عنا تعب الأيام، وشاركوا فرحة الوصول.

إلى أصدقائنا وزملائنا الذين رافقونا في هذه المسيرة، وتقاسموا معنا لحظات الاجتهاد والتعب،

ولم ييخلوا علينا بالدعم والمساندة.

وإلى أنفسنا نحن الاثنتين، تقديرا لكل جهد بذلناه ولكل خطوة خطوناها حتى نصل إلى هذه اللحظة

نهديه لكل من كان حاضرا في رحلتنا، بقلبه أو بكلمته ولكل من آمن بنا.

حقائق

مقدمة

إن حق الملكية من الحقوق المقدسة التي حرصت معظم الدساتير والقوانين والمواثيق الدولية على حمايتها، لكنه لم يعد ينظر اليه بتلك النظرة القديمة، بل أصبح يخضع للعديد من القيود القانونية والإدارية، والملكية الخاصة مضمونة بأسمى القوانين المتمثل في الدستور ومختلف القوانين الوضعية، إلا أنه وتحقيقا للمصلحة العامة وضع الدستور استثناء على هذا الحق يتمثل في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مقابل التعويض المنصف والعاقل.

وهذا ما جاء في نص المادة رقم: 22 من الدستور الجزائري المعدل في 2016 على أنه: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف "، وكذلك ما جاء في القانون رقم: 91-11 المتعلق بنزع الملكية العقارية.

إن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا للعمليات الناجمة عن تطبيق إجراءات نظامية، كذلك ربط المشرع الجزائري في هذا القانون نزع الملكية بالعمليات ذات المنفعة العامة وهي التعمير والتهيئة العمرانية وإنشاء التجهيزات الجماعية والمنشآت.

وفي هذا الإطار يبرز نزع الملكية كأحد القيود التي قد ترد على حق الملكية، وهو إجراء قانوني يمكن الدولة أو الجماعات المحلية بمقتضاه أن تنقل ملكية عقار مملوك للأفراد إلى ملكيتها أو ملكية شخص عام آخر، مقابل تعويض عادل ومنصف للمالك.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في:

- تحقيق التوازن بين الحق الفردي والمصلحة العامة وضمان التعويض وهذا من خلال تحديد المشرع للشروط والإجراءات التي يجب احترامها قبل القيام بنزع الملكية المتمثلة في اجراء التصريح بالمنفعة العامة وضمان التعويض العادل والمنصف.

- الحد من تعسف الإدارة.

- دعم مشاريع التنمية الوطنية خاصة في إطار البرامج السكنية، الطرقات، السدود... الخ.

الاشكالية:

يعد نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائيا يمس حقا دستوريا محميا وهو حق الملكية الخاصة، غير أن هذا الاجراء يثير العديد من الاشكالات القانونية ولهذا تتمحور اشكالية المذكورة حول: ماهي أسس نزع الملكية في التشريع الجزائري؟ وماهي الضمانات المقررة لحماية الاشخاص المنزوع ملكيتهم لحصولهم على تعويض منصف وعادل؟

التساؤلات الفرعية:

1- ماهي مبررات نزع الملكية للمنفعة العامة؟

2- ماهي الشروط والاجراءات اللازم توفرها في هذه العملية؟

3- ماهي السلطة التي يناط لها القيام بذلك؟

4- كيف نظم المشرع اجراء التعويض؟

أسباب اختيار الموضوع:

1- الأسباب الذاتية:

- الرغبة والميول في دراسة هذا الموضوع الذي يتعلق بحق الملكية الذي يعد من الحقوق الاساسية المحمية دستوريا.

- الرغبة في التعمق حول كيفية تحقيق التوازن بين حماية الملكية الخاصة ومتطلبات التنمية والمصلحة العامة.

- كون الموضوع يعتبر من الاشكاليات التي يكثر تداولها في الواقع العملي، وهذا ما يعزز الرغبة في الإلمام بالجوانب النظرية والتطبيقية له.

2- الأسباب الموضوعية:

- كثرة المشاريع التنموية في الجزائر خلال السنوات الاخيرة، مما أدى إلى تزايد حالات نزع الملكية وبالتالي زيادة الإشكاليات المتعلقة بالتعويض والإجراءات.

أهداف الموضوع:

- تبيان الاطار القانوني لنزع الملكية من خلال دراسة النصوص التشريعية والتنظيمية التي تنظم هذا الاجراء في التشريع الجزائري.

- توضيح الاشكاليات التي تواجهها الادارة في دفع تعويض للملاك.

المنهج المتبع:

اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي، وذلك من خلال البحث في النصوص القانونية المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، من بينها القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية، وكذلك بعض القوانين والمراسيم المتعلقة بنفس الموضوع. كما تم الاستعانة بالمنهج المقارن، من خلال مقارنة بعض الأحكام المعمول بها في التشريع الجزائري، مع التشريعات المقارنة.

الصعوبات:

واجهتنا جملة من الصعوبات يمكن إجمالها فيما يلي:

- ندرة المراجع الحديثة المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، خاصة فيما يخص الدراسات التطبيقية والاجتهادات القضائية الصادرة حديثا.

- صعوبة الوصول إلى الاجتهادات القضائية المتعلقة بنزع الملكية (نظرا لعدم توفر أرشيف قضائي مفتوح وسهل الولوج اليه من قبل الباحثين).

- غياب التكوين التطبيقي الكافي خلال فترة الدراسة الجامعية حول كيفية التعامل مع القضايا العقارية. مما جعلنا نواجه تحديات وصعوبات في الفهم الدقيق لبعض الجوانب التقنية.

التصريح بالخطئة:

بغرض الإلمام بمختلف جوانب الموضوع، والاجابة على مختلف التساؤلات التي تطرحها الاشكالية اعتمدنا تقسيم ثنائي للخطئة التي تتكون من فصلين، نستعرض خطوطها العريضة فيما يلي:

خصصنا الفصل الأول لأسس واجراءات نزع الملكية، حيث حاولنا في المبحث الأول أن نحدد الاطار المفاهيمي لنزع الملكية من خلال تبين مفهوم ومحل وأطراف نزع الملكية للمنفعة العامة، ونطاق تطبيقها.

بينما تناولنا في المبحث الثاني اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، حددنا الإجراءات العادية والخاصة لنزع الملكية أما الفصل الثاني فقد خصصناه للضمانات المقررة لصاحب الحق اتجاه الادارة نازعة الملكية. فأردنا المبحث الأول منه لتحديد أساس التعويض وإجراءاته. وحقوق المالك بعد نزع الملكية كمبحث ثاني.

الفصل الأول

أسس وإجراءات نزع الملكية

الفصل الأول: أسس وإجراءات نزع الملكية

الأصل العام أن أملاك الأفراد محمية ومضمونة، ولا يجوز التعدي عليها سواء من الأفراد أو الدولة، لكن استثناء لهذا المبدأ يجيز القانون للإدارة في بعض الحالات الخاصة أن تنزع الملك من صاحبه، سواء بالتراضي أو جبرا عنه وهذا تخصيصا للمنفعة العامة مقابل تعويض تقدمه الإدارة نازعة الملكية للمالك الأصلي. وهذا الإجراء يعد من أحد أهم الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة للأموال الخاصة، وذلك بموجب قانون نزع الملكية المحدد لمراحل وإجراءات النزع.

وسنتناول في هذا الفصل المبادئ العامة لتحديد مفهوم المنفعة العامة وخصائصها وأطراف نزع الملكية، ثم نتناول إجراءات نزع الملكية بداية من التحقيق في المنفعة العامة إلى غاية صدور قرار نقل الملكية للإدارة.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لنزع الملكية

يعد نزع الملكية إجراء إداريا من شأنه حرمان المالك من ملكه جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويضه عما يناله من ضرر، وبالتالي يؤدي إلى انقضاء الحق في حد ذاته وحرمان مالكة منه، وهذا ما يجعله إجراء خطيرا يتنافى مع إحدى أهم خاصية من خصائص الملكية وهي خاصية الدوام.

وهذا ما سنفصله في هذا المبحث من خلال التطرق إلى مفهوم نزع الملكية ومجال تطبيقها.

المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية

لمعرفة النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية لابد من تحديد بعض العناصر المتعلقة بها، لهذا سنتناول مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة من خلال تعريفها كفرع أول وتبيان أهم خصائص كفرع ثاني.

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية

تعتبر عملية نزع الملكية وسيلة إدارية للحصول على الاملاك العقارية لتنفيذ الادارة لمشاريعها ذات النفع العام وتحقيقا للمصلحة العامة للمجتمع، لمعرفة هذا الإجراء يقتضي أن نتطرق أولا إلى التعريف الفقهي ثم ثانيا التعريف التشريعي

أولا: التعريف الفقهي:

تعددت التعاريف الفقهية لنزع الملكية ومن بين هذه التعاريف:

- عرفه الأستاذ سماعيل شامة على انه: " سلطة الإدارة في حرمان مالك العقار من ملكه جبرا لتحقيق منفعة عامة مقابل تعويض المالك"¹.
- عرفه محمد قديري حسن: " يقصد بنزع الملكية كل إجراء إداري من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويضه تعويضا عادلا"².
- كما عرفها الدكتور محمد أنس قاسم جعفر بأنها: " نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"³.
- ويعرف أيضا على أنه: " إجراء إداري تلزم بموجبه الإدارة أحد الأطراف التنازل عن ملكيته العقارية أو حقوقه العينية العقارية لتحقيق أهداف النفع العام مقابل تعويض عادل ومنصف"⁴.

1 شامة، سماعيل. النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية. د ط، د ج، الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2002م، ص 229.

2 حسن، محمد قديري. القانون الإداري، (التنظيم الإداري، الوظيفة العامة، الأموال العامة). الأردن: دار النشر، ص 326.

3 قاسم جعفر، محمد أنس. النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية. الجزائر: الديوان الوطني للطبوعات الجامعية، 1983م، ص 88.

4 لعشاش، محمد. "أليات نزع الملكية من أجل المنفعة في التشريع الجزائري". مطبوعة موجهة لطلبة سنة ثانية ماستر، إدارة ومالية، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة أكلي محند

أولحاج، البويرة، ص 05.

وبالتالي يمكن تعريف نزع الملكية على أنه إجراء تقوم به السلطة العامة المتمثلة في الإدارة الممثلة للدولة بجبر الشخص الخاص على نقل ملكية العقار أو حقوق الملكية العقارية إليها، لغرض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف.

ثانيا: التعريف التشريعي:

عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم: 91-11¹ المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في نص المادة رقم: 02 منه كما يلي: " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى إلى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية "

نلاحظ هنا أن المشرع ربط لجوء الإدارة لهذا الإجراء بضرورة فشلها في الحصول على هذه العقارات بالطرق الودية (العادية).

ونصت المادة رقم: 22 من الأمر رقم: 03-03² المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على أنه: " يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين بطريقة ودية بين الطرفين، وفي حالة عدم الحصول على العقار السياحي بهذه الطريقة يمكن للدولة بناءا على طلب من وزير السياحة إقتناء هذه الأراضي وفقا للتشريع والتنظيم المعمول به المتعلق بنزع الملكية.

- جاءت هذه المادة لتؤكد ما هو منصوص عليه في قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ونص كذلك المشرع على إجراء نزع الملكية في الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني في نص المادة رقم: 677 منه دون أن يعرفه وأكد فيه بعدم جواز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون.

1 القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، عدد 21.

2 الأمر رقم: 03-03 المؤرخ في: 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادر في 19 فبراير 2003.

غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنزوعة.¹

لكن تعريف قانون رقم: 91-11 كان أكثر دقة وتحديدا بحيث أشار إلى أن نزع الملكية هو إجراء استثنائي للقواعد العامة في اكتساب الدولة للملكية العقارية، وحدد التعويضات عن هذا الاجراء واشترط أن يكون سابقا لنقل الملكية كما حدد مجال المنفعة العامة، وأغفل عن الجهة المكلفة بالعملية، لكنه تدارك ذلك في نص المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 الذي نص على أن قرار نزع الملكية يتخذ من طرف الوالي على مستوى الولاية أو بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير الداخلية ووزير المالية ووزير الأشغال العمومية والبناء والوزير المعني قطاعه بالعملية، إذا كان نزع الملكية متواجد في أكثر من ولاية.²

الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية

لنزع الملكية خصائص عامة وشروطا أساسية لصحته قانونا، بحيث إذا تخلف أحدها لا يجوز نزع الملكية أو يقع هذا الإجراء باطلا، وهذه الخصائص العامة تتمثل فيما يلي:
أولا: إجراء استثنائي:

وتتجلى الطبيعة الاستثنائية في كون الإدارة لا تلجأ إلى هذا الاجراء إلا بعد استنفاد الطرق العادية ويكون ذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين.³

1 الأمر رقم: 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.

2 المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في: 27 جويلية 1993 يحدد كليات تطبيق القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الكية

للمنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 51.

3 حمدي باشا، عمر . الملكية العقارية الخاصة . الجزائر: دار هومة، ص 113.

والطابع الاستثنائي يظهر في وضع المشرع الجزائري في المادة 02 من القانون رقم: 91-11 المتعلق بنزع الملكية أنه لا يمكن أن تكون عملية نزع الملكية لا تكون إلا إذا تطابق مع مخططات التعمير أو التهيئة العمرانية أو مخططات شغل الأراضي.¹

وبما أنه إجراء استثنائي خطير يجب ان تفسر نصوصه في أضيق الحدود، لأنه حسب آراء بعض الكتاب ليس قيد فقط بل هو نزع للحق كله.²

ثانيا: تحقيق النفع العام:

بمعنى انه يمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة لصالح الأفراد أو لفائدتها الخاصة.

وعليه فإن مناط حرمان المالك من ملكيته العقارية هو فقط لتحقيق المنفعة العامة لا غير/لاعتبار التصرف قانونيا، وأي قرار يخالف هذا الاتجاه يعتبر قرار خاطئ وليس له أي وجود قانوني.³

ثالثا: إجراء بيع مقابل تعويض عادل وقبلي:

تطبيقا للمادة 20 من دستور 1996 أوجب المشرع دفع تعويض قبلي وعادل ومنصف بحيث يغطي كل ما لحق المالك من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية.⁴

وهذا التعويض يكون إما في شكل نقدي أو في شكل عيني إذا أمكن ذلك ويقتضي أن يكون التعويض كاملا ولا يجوز أن يقل عن قيمة العقار المنزوع ملكيته من صاحبه. وأن يتم بشكل فوري لا إبطاء فيه.⁵

1 مزود، فلة. القيد الإداري على التصرف في الملكية العقارية الخاصة. أطروحة دكتوراه. جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2020-2021م، ص 127.

2 حمدي باشا، عمر. المرجع السابق، ص 114.

3 لعشاش، محمد. الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة. نزع الملكية. ط 2019، الجزائر: دار الخلدونية، 2019م، ص 101.

4 حشود، نسيم. " طرق تكوين المال العام ". مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 02، ص 95.

5 مزود، فلة. المرجع السابق، ص 130.

رابعاً: هو إجراء يقع على العقارات دون المنقولات:

وهو مما نصت عليه المادة الأولى من الأمر رقم: 76-48 الصادر في: 25 مايو عام 1976. فإن العقارات هي التي يجوز نزع ملكيتها، ولا يجوز نزع ملكية المنقولات. والعقارات التي يجوز نزع ملكيتها هي التي تكون مملوكة للأفراد، وكذلك العقارات المملوكة ملكية خاصة للأشخاص العامة، أما أموالها العامة فلا يجوز أن تكون محلاً لنزع الملكية طبقاً للقاعدة التي تقضي بعدم جواز التصرف فيها.¹

لذلك فإن المنقولات غير معنية بإجراء نزع الملكية للمنفعة العامة على خلاف العقارات بطبيعتها والحقوق العينية العقارية الأخرى إلا أنه استثناءاً يمكن نزع ملكية المنقولات إذا كانت قد رصدت لخدمة عقارات بالطبيعة (العقارات بالتخصيص). أما بخصوص الحقوق العينية العقارية الأخرى، فإنه يجوز في التشريع الجزائري نزعها كالعقارات بالطبيعة.²

المطلب الثاني: مجال تطبيق نزع الملكية من حيث المحل والأطراف

إن نزع الملكية مرتبط بأطراف معينة وتنصب على مجموعة من الأموال يجب تحديدها، ففي هذا المطلب تطرقنا إلى فرعين، حيث جاء الفرع الأول بعنوان محل نزع الملكية العامة، أما الفرع الثاني فكان معنوناً بأطراف نزع الملكية للمنفعة العامة.

1 المداوي، محمد يوسف. منكرات في الأموال العامة، والأشغال العامة. ج 01، الأموال العامة، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، ص 46.

2 لعشاش، محمد. الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة، نزع الملكية. المرجع السابق، ص 106.

الفرع الأول: محل نزع الملكية للمنفعة العامة

لا ترد عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلا على العقارات والحقوق العينية، وهو موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة وهذا ما استقر عليه الفقه والتشريع على أن نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على العقارات والحقوق العينية¹، حيث جاء في نص المادتين رقم: 02 و03 من القانون رقم: 91-11² الذي تحدث على هذا الجانب، وبالتالي هذا ما سنتطرق له في هذا الفرع.

أولاً: العقارات:

ينصب نزع الملكية للمنفعة العامة على العقار بأكمله أو على جزء منه فقط مع مراعاة أحكام طلي نزع الملكية الكلية من طرف المنزوع ملكيته إذا توافرت الشروط المحددة في القانون، حيث تنص المادة رقم: 683 من القانون المدني الجزائري على: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص"³.

وهي تشمل من حيث المبدأ سطح الأرض وباطنها، وعلوها لكون نطاق الملكية يتحدد بهذه العناصر.⁴ وهذا استناداً إلى المادة 676 من ق. م. ج. التي تنص على: " لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك"⁵.

1 برالحية، زويير. "التعويض عن الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري". رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008م، ص 11.

2 المادة رقم: 02 و03 من القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج. ج. ر. ع رقم: 21، الصادرة بتاريخ 08-05-1991.

3 المادة رقم: 683 من الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن للقانون المدني الجزائري، ج.ج.ر. رقم: 78 المؤرخة سنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 07-05 المؤرخ في: 13 ماي 2007.

4 وناس، عقيلة. النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري. رسالة ماجستير. جامعة الحاج لخضر باتنة، 2006م، ص 16.

5 المادة رقم: 676 من الأمر رقم: 75-58 المتعلق بالقانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

ومن خلال هذه المواد السالفة الذكر تبدا أهمية المعيار المعتمد في تحديد العقارات وذلك لانعكاسه المباشر على تحديد محل وموضوع نزع الملكية المنفعة العامة، لا سيما وإنها طبقا لنص المادة رقم: 676 من ق. م. ج. والمواد 02 و03 من القانون رقم: 91-11 ترد حصرا على الملكية العقارية.

كما تبرز أهمية تحديد معيار القول أن المال عقارا، في الآثار القانونية التي تترتب على نقل ملكية المال في حد ذاته، لا سيما وكأنها تختلف تبعا لشروط هذا النقل، فملكية العقار لا تنتقل إلا بتوفر شروط شكلية تتعلق أساسا بالتسجيل والإشهار العقاري.¹

كما يشمل العقار من حيث المبدأ سطح الأرض وباطنها وعلوها. لكون نطاق الملكية يتحدد بهذه العناصر.²

ومن خلال هذا فإننا نجد انواع للعقارات وهي كما يلي:

1. العقارات بطبيعتها:

إذا ما أخذنا برأي المشرع الجزائري فإن العقارات بطبيعتها هي كل الاشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت غير متقل لما ذكر المشرع في المادة رقم: 683 من ق. م. ج. وتشمل الارض وباطنها.³

وهذه الأراضي سواء كانت جرداء أو أراضي زراعية أو مباني أو برك أو مستنقعات.. الخ..... ومن ذلك يجوز نزع ملكية هذه العقارات التي يملكها الخواص سواء كانوا معنويين أو طبيعيين وسواء كانت أموال القصر أو غائبين أو عديمي الأهلية أو أموال تحت الحراسة القضائية أو أموال أجنب.

1 خليفي، شوقي. ضمانات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في ظل قانوني المالية رقم: 07-12 و08-13. أطروحة دكتوراه. جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2024م، ص 43.

2 السنهوري، عبد الرزاق. الوسيط في شرح القانون المدني. ج 08، د طه، القاهرة: دار التراث العربي للنشر والتوزيع، 1967م، ص 568.

3 خليفي، شوقي. المرجع السابق، ص 43.

كما يمكن أن يمس اجراء نزع الملكية عقارا كاملا أو جزءا منه، إلا انه من حق الافراد المعنيين أن يطالبوا الاجارة بنزع الملكية التام، إذ أصلحت العقارات الباقية غير صالحة الاستعمال أو الاستغلال، حسب نص المادة رقم: 22-01 من القانون رقم: 91-11.

2. العقارات بحسب موضوعها:

نصت المادة رقم: 684 من ق. م. ج. على أنه يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.¹ ويظهر جليا أن هذه المادة ربطت مفهوم العقار بالحقوق التي ترد عليه، حيث اعتبرت أن كل الحقوق التي ترد على عقار فهي عقارا، سواء كانت هذه الحقوق عينية أصلية أو تبعية.²

3. العقارات بالتخصيص:

ويقصد بالعقارات بالتخصيص الملحقات التي تلحق بالأصل، وتعتبر تابعه له، فهي ليست متولدة عنه بل مستقلة وإن كانت من توابعه وملحقاته، أعدت بصفة دائمة، لتكون تابعة له وفي خدمته، فلا تعتبر عقارا بالتخصيص ما كان ملحقا بصفة مؤقتة غير دائمة كاستئجار مواشي بصفة مؤقتة لخدمة أرض زراعية، اما غذا كانت في خدمة الارض بصفة دائمة فهي من قبيل العقارات بالتخصيص، ومن هذا القبيل أيضا الآلات الزراعية والمخازن ومنازل الفلاحين. فجميعها تابعة للأرض الزراعية وتعتبر عقارات بالتخصيص ويجوز أن يشملها أيضا نزع الملكية المنفعة العامة طالما كانت تابعة للعقار الاصلي الذي نزعت ملكيته.³

1 المادة رقم: 684 من الأمر رقم: 75-58 المتعلق بالقانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

2 خليفي، شوقي. المرجع السابق، ص 45.

3 برالحية، زويير. المرجع السابق، ص 12.

وعليه فإن كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها سواء كان هؤلاء الخواص أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا معنويين " الدومين الخاص " وذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية لمالكيها.¹

ثانيا: الحقوق العينية العقارية:

نصت المادة رقم: 02 من القانون رقم: 91-11 على أنه: " يعد نزع الملكية لمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية...".²

ويقصد بالحقوق العينية الواردة في صلب هذه المادة الحقوق العينية الأصلية والتي تنقسم بدورها إلى حقوق عينية والمتمثلة في (حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن، حق الارتفاق)، وحقوق عقارية تبعية مثل (الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز).

وكل هذه الحقوق تعتبر أموالا عقارية باعتبار أن كل حق عيني يقع على عقار يعتبر مالا عقاريا طبقا لما نصت عليه المادة رقم: 984 من ق. م. ج.

ولما كانت هذه الحقوق العينية قابلة للانتقال بنفس الطرق التي تكتسب بها الملكية كالعقد والوصية مثلا، فإنها تكون كذلك قابلة للاكتساب عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة، كما يمكن نزع الحقوق العينية العقارية الواردة على العقار دون ملكيته باستثناء حق الارتفاق.³

والحقوق العقارية يختلف الحكم في مدى خضوعها لنزع الملكية ما بين كونها حقوق عينية تبعية، وهي كما يلي:

1 وناس، عقيلة. المرجع السابق، ص 17.

2 المادة رقم: 02 من القانون رقم: 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

3 قانة، رمزي. "نزع الملكية للمنفعة العامة، وتطبيقها على الملكية الوقفية، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري". مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية. جامعة

الأمير عبد القادر، د ع، 15-06-2016، ص 250.

1. **الحقوق العينية الاصلية:** لقد حددها القانون المدني ونظمها على سبيل الحصر وهي كما يلي (حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال وحق السكن، وحق الارتفاق) والتي نظمها أيضا القانون المدني الجزائري في مواد من 764 إلى 881.¹
2. **الحقوق العينية التبعية:** وتتمثل في الرهن الرسمي، وحق التخصيص، الرهن الحيازي، وحقوق الامتياز، ونظمها المشرع الجزائري في ق. م. ج في المواد من 882 إلى 999.
- وطبقا لنصوص المواد (المادة رقم: 02 من القانون رقم: 91-11 والمادة رقم: 677 من ق. م. ج) فإنه يمكن نزع ملكية العقار والحقوق العينية العقارية كما يمكن نزع ملكية هذه الاخيرة بصفة مستقلة عن العقار ذاته، أي بدون العقار المثقل بهذه الحقوق العينية العقارية، غير أن الارتفاقات العامة، والتي تعتبر قيد من قيود القانون العام والمفروضة على عقار مالا يمكن مباشرة اجراء نزع الملكية بشأنه إلا بالاستناد على نصوص خاصة في ذلك.

ثالثا: المنقولات:

القاعدة العامة أن الأملاك المنقولة يمكن للإدارة الحصول عليها بوسائل القانون الخاص تماما مثلها مثل الأفراد، وفي حالة الضرورة بواسطة التسخير، لذلك فهي تخرج أصلا أو بطبيعتها عن نطاق موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهو ما جعل المشرع يخرجها من نطاق الاموال المحددة على سبيل الحصر في المادتين 02 و 03 من قانون رقم: 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وفي المادة رقم: 677 من ق. م. ج غير أن موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة توسع ليشمل بعض الحقوق المنقولة على سبيل الاستثناء في فرنسا، وهي تتعلق باستثناء وحيد يتمثل في امكانية نزع ملكية براءات الاختراع الموظفة أو المستخدمة لصالح الدفاع الوطني.² وطالما أن مثل هذه الحقوق غير متصلة بالقانون العام أو الخاص لنزع الملكية في القانون الوضعي الجزائري، وعليه من الضروري وضع نصوص ثانوية خاصة ليكون الأساس

1 المواد من 764 إلى 881 الأمر رقم: 75-58 المتعلق بالقانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

2 وناس، عقيلة. المرجع السابق، ص 20.

الشرعي للعملية تطبيقاً لمبدأ المشروعية كلما طلب الأمر توسيع مجال نزع الملكية إلى نوع معين أو محدد من الحقوق المنقولة.¹

الفرع الثاني: أطراف نزع الملكية

إن أطراف نزع الملكية تختلف وتتباين بين الطرف النازع للملكية والطرف المستفيد منها، وكذا الطرف المتضرر منها.

أولاً: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية:

ويقصد بنزع الملكية الشخص الذي يمكنه مباشرة أو البدء في إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، نجد أن المشرع الجزائري لم ينظم الأشخاص الذين يجوز لهم هذا الحق، سواء في قانون نزع الملكية رقم: 91-11 أو المرسوم التنفيذي رقم: 93-186²، المطبق لهذا القانون، بينما الأمر رقم: 67-48³ حدد هؤلاء الأشخاص على سبيل الحصر حيث جاء بأنه يمكن الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية الضرورية لتأمين احتياطات المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية، والهيئات العمومية والمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي عن طريق نزع الملكية.

لكن إذا رجعنا إلى نص المادة رقم: 02 فقرة 02 من ق رقم: 91-11 والتي تنص على انه لا يكون نزع الملكية ممكن، إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق اجراءات نظامية مثل التعمير والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.⁴

1 زغاري، محمد. نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات. أطروحة دكتوراه. جامعة قسنطينة 01، 1998م، ص 105.

2 المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في: 27 جويلية 1993، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 27 أبريل 1992، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، ج. ج. ر. ع رقم: 51.

3 الأمر رقم: 76-48 المؤرخ في: 1976/05/25، والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المعدل والمتمم، ج. ج. ر. ع رقم: 42، الصادرة في: سنة 1976

4 المادة رقم: 2 ف 2 من القانون رقم: 91-11 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

وهنا يتضح بطريقة غير مباشرة أن المشرع قد حصر طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الاشخاص العامة الاقليمية المتمثلة في الدولة والولاية والبلدية. هذا لأن أحكام قانون رقم: 15-19 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ هو من اختصاص الدولة وتوابعها على مستوى الاقاليم، وينطبق نفس القول على التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية فهي تشكل أساسا موضوع الاملاك الوطنية العمومية الاصطناعية التي تخضع توزيعها ما بين الدولة، الولاية طبقا للقانون المتضمن الاملاك الوطنية.²

ثانيا: الطرف المستفيد من نزع الملكية:

يكون المستفيد من العقارات المنزوعة الاشخاص المعنوية العامة الذي يتولى تحقيق المنفعة العامة إلى جانب الدولة فإن جميع الاشخاص المعنوية العامة يمكنها ان تستفيد من هذا الامتياز سواء كانت أشخاص عامة محلية أو أشخاص عامة مرفقية.³ وفي ظل الأمر رقم: 76-48 نصت المادة رقم: 01 على أنه يمكن اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية لفائدة الأشخاص الاعتبارية والهيئات المختصة التي تساهم في تحقيق أهداف تتعلق بالمنفعة العمومية.⁴

وقد أبطل المجلس الأعلى في أحد قراراته قرار نزع الملكية وذلك في القرار الصادر بتاريخ 1984.12.29 والذي أبطل القرار الصادر عن والي ولاية تيزي وزو بنزع ملكية العقار لفائدة المجلس الشعبي البلدي لذراع بن خدة وقد علل قضاءه فيما يلي:⁵

1 المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر رقم: 07، الصادرة في: 12 فيفري 2015.

2 زغراوي، محمد. المرجع السابق، ص ص 109، 110.

3 حمادي، أمال. نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري. رسالة ماجستير. جامعة سعد دحلب البليدة، 2007م، ص 32.

4 الأمر رقم: 76-48 عن مادته 01 والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

5 قرار المجلس الأعلى رقم: 36595 الصادر بتاريخ 26-05-1984، المجلة القضائية، الصادرة في: سنة 1996، قسم المستندات والنشر.

حيث أن المادة الأولى من الأمر رقم: 48-76 تنص على أن حق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تعود للأشخاص العامة المعنوية ومختلف الهيئات في إطار إنجاز عملية معينة طبقا لما هو محدد في مهامها بأن هذه الطريقة في اكتساب العقارات أو الحقوق العينية العقارية لا تستخدم إلا في فائدة البيانات القانونية وليس لصالح هيئات المداولة.¹

إن المشرع نص على أن السلطة الإدارية التي تتخذ الإجراء عليها أن تخصص الهدف من نزع الملكية عقارية وإلا أعتبر عملها صدر انحرافا بالسلطة وهذا تطبيقا لقاعدة تخصيص الأهداف فالأمر يتعلق بملكية عقارية وبالتالي فإن المشرع خول للمنزوع ملكيتهم ضمانات كافية مقابل نزع الملكية، وعليه نستخلص مما سبق أن والي تيزي وزو الذي أصدر القرار المطعون فيه قد أخطأ عندما نص على أن المستفيد من جراء نزع الملكية المذكورة وهو المجلس الشعبي البلدي بذراع بن خدة، ومن خلال التعليق يتضح لنا أن المجلس الأعلى كان حريصا على أن إعطاء حق الاستفادة للبلدية وليس للمجلس الشعبي البلدي الذي هو هيئة تداولية، وعليه فإن القرار اشتمل على عنصر الخطأ.²

كما نصت المادة رقم: 02 من ذات الأمر على أن المؤسسات الاقتصادية قابلة للاستفادة من نزع الملكية لأنها تساهم في مختلف العمليات الإنمائية مثل إنجاز الطرق المدارس والجامعات التي تقع على عاتق الدولة لذلك وسع مجال الاستفادة من النزع لفائدة هذه المؤسسات الاقتصادية العامة.³

1 المادة رقم: 01 من الأمر رقم: 48-76، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع نفسه.

2 حمادي، أمال. المرجع السابق، ص 32.

3 المادة رقم: 02 من الأمر رقم: 48-76، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

أما قانون رقم: 91-11 لم يتعرض لتحديد المستفيدين من النزع، وهذا تماشياً وطبيعة التحول الاقتصادي والسياسي للبلد وباعتبار إجراءات نزع الملكية يبرر دائماً الاستفادة من النزاع كل شخص عام أو خاص يحقق المنفعة العامة، يستخلص من هذا أن المستفيد هو من يتولى تحقيق الصالح العام.¹

ثالثاً: الطرف المتضرر من نزع الملكية:

المتضرر من نزع الملكية هو شخص صاحب ملكية عقارية أو صاحب الحق العقاري الذي قررت إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة على حقوقه، غالباً ما يكون المتضرر شخص طبيعي بمعنى فرد معين أو جماعة من الأفراد سواء كان العقار الجزائري أو الأجنبي باستثناء السفارات الأجنبية التي تخضع لمبدأ امتداد السلطة². إلا أنه لا يوجد في القانون ما يمنع أن يكون موضوع نزع الملكية منصبا على أملاك شخص اعتباري خاص كملكيات شركة مدنية أو تجارية أو جمعية خاصة، وتجدر بنا التساؤل عن ملكية الأشخاص الاعتبارية العامة، فإن كان مقبولاً ومعقولاً لا إمكانية نزع الملكية الخاصة لشخص الاعتباري العام، فالملكية العامة تتمتع قانوناً بحصانة مطلقة ولا يرد أي استثناء بحيث تحرم كل أنواع التصرف فيها، تلجأ الدولة بصفتها نازعة الملكية لتجاوز هذه العقبة القانونية إلى عقد اتفاق بين الوزارات المعنية للوزارة الوصية الوحيدة على الملك العام، بهدف نقل ملكيتها إلى الوزارة المستفيدة دون المرور عبر إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، ثم تقوم بتخصيصها للمنفعة العامة، وأضاف المشرع الجزائري في صنف الشاغلين والتجار الصناعيين والحرفيين.

1 حمادي، أمال. المرجع السابق، ص 33 .

2 كروغولي، مقداد. "نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية". المجلة القضائية الخاصة بالمملكة العليا، الجزائر، ع 02، 1996م، ص 33.

نخلص مما سبق ذكره أن نزع الملكية متعلق بأطراف معينة منهم المستفيد والمتضرر وصاحب الحق. ولا تقوم عملية نزع الملكية إلا على هؤلاء الأشخاص وإلى جانب الأطراف يوجد أيضا محل، والمحل هو موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة سواء كان عقارات أو المنقولات أو حتى الحقوق العينية، وكل هذا جاء محدد ومنظم في مجموعة القوانين التي تخدم الموضوع.

المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

من أجل تحقيق ضمانات فعالة للمزوع ملكيتهم أوجب المشرع حسب نصوص القانون رقم: 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المتمم إذ قرر بموجبها أنه يجب على نازع الملكية اتلاع إجراءات دقيقة حتى لا تقع تحت طائلة البطلان، ويجب اتباعها حتى يعتبر لا متعسفا في استعمال حقه، إذ تعتبر عملية نزع الملكية عملية قانونية شكلية يجب على الإدارة التقيد بها، وليس لها الحرية المطلقة في استعمال هذا الامتياز بل تكون مقيدة في هذا المجال حماية لأصحاب الملكيات الخاصة من تعسف الإدارة في استعمالها لهذا الحق، ويقصد بالإجراءات تلك الشكليات التي يجب على الإدارة اتباعها حتى تتمكن بطرق قانونية من نقل الملكية من حوزة الأطراف الخاصة إلى الدولة لتحقيق المنفعة العامة، وبالعودة على نصوص التشريع الجزائري نجد أن القانون رقم: 91-11 تطرق إلى مختلف هذه الإجراءات، وهذا ما سيتم دراسته خلال هذا المبحث، بحيث يتطرق المبحث الأول للإجراءات العادية لنزع الملكية، والمطلب الثاني للإجراءات الغير عادية (الخاصة).

المطلب الأول: الإجراءات العادية لنزع الملكية للمنفعة العامة

يعد نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائيا يحد من حق الملكية الذي يكلفه الدستور، ولا يمكن اللجوء إليه إلا وفق شروط وضمن مسار قانوني محدد، يضمن تحقيق التوازن بين الحقوق العامة وحقوق الافراد، ويشترط في هذا السياق أن يتم وفقا لإجراءات عادية وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا المطلب من خلال تناول اجراء التحقيق الاداري المسبق (الفرع الاول) وقرار التصريح بالمنفعة العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التحقيق الإداري المسبق

إن التحقيق الإداري المسبق كإجراء لنزع الملكية للمنفعة العمومية يبدأ بعد صدور قرار اثبات المنفعة العامة من طرف الجهة الإدارية المختصة، وهذا ما أشارت إليه المادة رقم: 04 من القانون رقم: 91-11 وستتناول هذا الإجراء بالتفصيل خلال هذا الفرع بحيث سنتطرق إلى تعريفه أولاً وإجراءاته ثانياً.

أولاً: تعريف التحقيق الإداري المسبق:

لم يتطرق المشرع الجزائري في النصوص المنظمة لهذا الإجراء إلى تعريف التحقيق الإداري المسبق، على خلاف المشرع الفرنسي الذي عرفه بأنه: "تحقيق يهدف إلى إعلام الجمهور واستقبال الملاحظات والاقتراحات السابقة لبعض القرارات والعمليات، وذلك بقصد السماح للسلطة المختصة بالحصول على كل المعلومات الضرورية"¹.

- ويمكن تعريفه على العموم بأنه إجراء إجباري في عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، تقوم به لجنة خاصة محايدة تعيينها الإدارة لهذا الغرض تتولى مهمة التحقيق في مدى فاعلية المنفعة العمومية للمشروع المزمع إنجازه والغاية المرجوة من تحقيق هذه المنفعة.²

- كما يعرف أنه إجراء إجباري يهدف إلى التثبيت من جدية الدوافع إلى اللجوء إلى إجراء نزع الملكية أو إلى قرار ثبوت هذه المنفعة، وقد اعتبره القانون الفرنسي بمثابة نقطة انطلاق لكل الإجراءات.³

ثانياً: إجراءات التحقيق الإداري المسبق:

لإجراء التحقيق الإداري المسبق لا بد من وجود ملف خاص يتعلق بموضوع نزع الملكية، بالإضافة إلى لجنة تحقيق يجب أن تتشكل من أجل العملية.

1 حمدان، جيلالي. الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري. أطروحة دكتوراه. جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، 2017-2018م، ص 32.

2 طغياي، مختارية. نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة. مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون بتيارت، ع 04، 2014، ص 277.

3 لعشاش، محمد. الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة، نزع الملكية. المرجع السابق، ص 121.

1. الملف المطلوب لنزع الملكية:

- نصت المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 على الملف الإداري الذي يلزم المستفيد من نزع الملكية تقديمه إلى الوالي ويشتمل ما يلي:
- تقرير يسوغ اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.
 - تصريح يوضح الهدف من العملية.
 - مخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.
 - تقريراً بياني للعملية وإطار التمويل.¹
- يرسل هذا الملف إلى الوالي المختص الذي يمكنه أن يطلب جميع العمليات والوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف لذلك تقع على الوالي مسؤولية التأكد من توفر هذا التقرير تحت طائلة رفضه وعدم فتح التحقيق المسبق.²

2. تعيين لجنة التحقيق:

أقر القانون بالزامية تشكيل لجنة للتحقيق الإداري المسبق، بحيث تتكون هذه اللجنة من ثلاثة أشخاص يتم تعيينهم من طرف الوالي وذلك وفقاً للأشخاص الذين تم تصنيفهم ضمن القائمة الوطنية التي يقوم بضغطها وزير الداخلية كل سنة، استناداً إلى القوائم الوطنية التي تعدها الولايات وحسب ما نصت عليه المادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 فإن قائمة كل ولاية تضم من 06 إلى 12 شخص، يشترط فيهم الانتماء إلى الأصناف التالية:

- أن يكون من قدماء القضاة.
- أن يكون من الموظفين، أو قدماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

1 المرسوم التنفيذي رقم: 93-186، المرجع السابق.

2 لعشاش، محمد. الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة، نزع الملكية. المرجع السابق، ص 122.

- كما يمكن أن يكون عضوا في اللجنة كل شخص يستطيع المساهمة بكفاءته وخبرته في سير التحقيقات.¹

وقد اشترط القانون رقم: 91-11 ضمن المادة رقم: 2/5 عدم انتماء المحققين على الجهة الإدارية نازعة الملكية وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة منزع ملكيتهم² ولا بد من الإشارة إلى تعيين هذه اللجنة إجباري ولا يمكن استبدالها أو تعويضها بأي جهاز آخر، وعدم احترام هذه الاحكام قد يؤدي إلى ابطال الإجراءات اللاحقة.³

3. قرار فتح التحقيق:

يفتح التحقيق الإداري المسبق بقرار من الوالي المختص إقليميا حسب ما جاء في المادة رقم: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة. يذكر فيه وجوبا:

- الهدف من التحقيق
- تاريخ بدء التحقيق وانتهائه
- تشكيلة اللجنة (أسماء الأعضاء وألقابهم وصفاتهم).
- كيفيات عمل اللجنة (أوقات استقبال الجمهور وأماكنه ودفاتر تسجيل الشكاوى وطرق استشارة ملف التحقيق)
- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع انجازها وموقعها.⁴

ويجب ان يكون هذا القرار قبل خمسة عشر 15 يوما من تاريخ فتح التحقيق مشهرا بمركز البلدية المعنية ومنشورا في يوميتين وطنيتين، كما ينشر في مجموع القرارات الادارية للولاية ويتم وضع التحقيق تحت تصرف الجمهور وتخول لجنة التحقيق سماع أي شخص

1 المرسوم التنفيذي رقم: 93-186، مرجع سابق.

2 القانون رقم: 91-11 المرجع السابق.

3 حمدان، جيلالي. المرجع السابق، ص 39.

4 مزود، فلة. المرجع السابق، ص ص 133، 134.

والحصول على أية معلومات ضرورية لأعمالها واعداد استنتاجاتها، كما يجب على اللجنة عدم البوح بأي سر يتعلق بالوثائق والمعلومات التي يطلعون عليها أثناء أداء مهمتهم، ثم تقدم اللجنة للسلطة الادارية المختصة، التي عينتها في أجل 15 يوما من تاريخ انتهاء التحقيق، تقريرا ظرفيا فيه استنتاجاتها بشأن طابع المنفعة العامة المزمع القيام بها.¹

الفرع الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية ضمانا في ظل قانون نزع الملكية 91-11

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية ضمانا قانونية تعبر عن المنفعة العمومية المزمع انجازه، ويتم إقرار وثبوت المنفعة بواسطة هذا الاجراء وذلك طبقا للمادة رقم: 10 من قانون نزع الملكية رقم: 91-11 ويعتبر كضمانة لأنه يكون واجب النشر ويعلن للجميع وفقا لقواعد شكلية وأخرى موضوعية.

أولا: مفهوم قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

سنتناول بالدراسة تعريف قرار نزع الملكية، كما سنتعرف على الجهة التي تصدر قرار التصريح بالمنفعة العامة ونحدد طبيعتها القانونية تباعا

1. تعريفه:

قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو قرار إداري يتم من خلاله الاعلان الرسمي عن المنفعة العمومية، ويعتبر بمثابة القرار الاساسي لأنه يبين الهدف من المنفعة وضرورة هذه العملية في حدود احترام المبادئ التي أقرها الدستور، فهو قرار يعبر على نية " الادارة في مواصلة اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ويعرف الفقه الفرنسي بأنه قرار يبرر بأن الاشغال المزمعة هي من أجل المنفعة العامة الملحة والضرورية.²

1 لعشاش، محمد. الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة، نزع الملكية. المرجع السابق، ص 129.

2 المرسوم التنفيذي رقم: 93-186، مرجع سابق.

2. الجهة التي تصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

نصت المادة رقم: 1/10 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-188 على انه: " يتضح من نص هذه المادة أنها تختلف الجهة التي تصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية بحسب مدى عملية نزع الملكية، وتكون الجهة المختصة حسب هذه المادة في حالتين:

- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة يقوم الوالي هنا بإصدار قرار ولائي يصرح من خلاله بالمنفعة العمومية.

- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن هذا القرار يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.¹

لابد من الإشارة إلى الحالة التي تم استحداثها بموجب القانون رقم: 04-21 في المادة رقم: 65 منه على ظانه سيكون التصريح بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي وذلك بالنسبة لعملية البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي.²

حيث يمكن هذا المرسوم التنفيذي الإدارة النازعة (الوالي) من الحيابة الفورية للأملك المعنية بمجرد نشره غيب الجريدة الرسمية، كما تجدر الإشارة إلى أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية مهما كانت الجهة التي أصدرته فهو يصدر دون تسبب لأنه محدد المضمون قانونا تحت طائلة بطلانه فضلا على وجوب ابداء المجلس التعيين الولائي رأيه قبل أي تصريح بالمنفعة العمومية وهو ما قضى به المجلس الأعلى في قراره رقم: 35/61 مؤرخ في 26 ماي 1984: " من المقرر قانونا أن المجلس الشعبي الولائي مطالب بإبداء رايه قبل التصريح

1 براهيمي، سهام. رقابة القضاء على إجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية، دراسة مقارنة. أطروحة دكتوراه. جامعة أبي بكر بالقايد تلمسان، 2019-2020م، ص 65.

2 القانون رقم: 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005 يتم القانون رقم: 91-11 الذي يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر العدد

85، الصادر في 30 ديسمبر 2004.

بالمنفعة العمومية، ومن ثم فإن قرار والي الولاية المصرح بالمنفعة العمومية الذي لم ينشر فيه إلى ما يفيد طلب أو صدور هذا الرأي يكون باطلاً¹.

ومتى كان ذلك استوجب ابطال القرار المطعون فيه تأسيساً على مخالفة أحكام هذا المبدأ. وجاء في قرار آخر رقم: 65146 المؤرخ في: 15 جويلية 1989: " من المقرر قانوناً أن المجلس الشعبي الولائي يكلف بالإدلاء برأيه قبل تصريح بالمنفعة العمومية كما أنه يجب أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية حد المهلة التي ينجز في خلالها نزع الملكية ومن ثم فإن المقرر الإداري الذي يخالف هذا المبدأ يعد مشوباً بعيب خرق القانون².

3. الطبيعة القانونية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية:

إن قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو القرار المتوج للمرحلة الأولى من عملية نزع الملكية، وقد أشرط المشرع لصدوره اتخاذ إجراءات سابقة عليه، تتسم هذه الإجراءات بالطابع الإلزامي والإجباري، كما ألزم أن يصدر هذا القرار وفق شكليات ومن سلطة معينة ومن سلطات مختصة في إصداره، والهدف من تحديد طبيعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو معرفة ما إذا كان قابلاً للمخاصمة أمام القضاء سواء بمخالفته للإجراءات السابقة على صدوره أو لمخالفة للإجراءات المتعلقة به في حد ذاته³.

وبالتالي يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية قراراً إدارياً، وهذا باتفاق الفقه والقضاء.

ثانياً: مضمون وآثار التصريح بالمنفعة العمومية:

إن قرار التصريح بالمنفعة العامة يتضمن في بنوده تفاصيل معينة نحاول توضيحها وتوضيح آثاره فيما يلي:

1 المجلس الاعلى (ع. إ)، قرار رقم: 35/61 مؤرخ في 1984/05/26، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1989، ص 220.

2 المجلس الاعلى (ع. إ)، قرار رقم: 65/46 مؤرخ في 1989/07/15، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1991، ص 189.

3 براهيمي، سهام. المرجع السابق، ص 68.

1. مضمون التصريح بالمنفعة العمومية:

لقد حدد القانون رقم: 91-11 وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 ما يجب أن يتضمنه قرار التصريح بالمنفعة العمومية وذلك تحت طائلة البطلان، فقد نصت المادة رقم: 10 من القانون رقم: 91-11 ونفس المادة في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 على أنه: يجب أن يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي:

- الأهداف من نزع الملكية المزمع القيام به.

- مساحة القطع الأرضية وموقعها.

- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

وقد نصت الفقرة الأخيرة من هذه المادة أنه: " ويجب ان يبين فضلا عن ذلك المهلة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية ولا تفوق هذه المهلة أربعة (04) أعوام مع جواز تجديدها مرة واحدة للمدة نفسها في حالة اتساع مدى العملية واكتسابها صبغة وطنية " ¹.
ومن خلال هذه الفقرة يتضح أن المهلة القصوى لإنجاز نزع الملكية يمكن أن تتجاوز أربع سنوات مع الإبقاء على إمكانية تجديد هذه المدة مرة واحدة وانفس الفترة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية وكانت هذه المهلة محددة بسنتين فقط على أن تمتد إلى خمس سنوات بالنسبة للعمليات المنصوص عليها في مشاريع التنمية المصادق عليها. ²

2. آثار قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

للقرار المتضمن التصريح بالمنفعة العامة آثار بالنسبة للإدارة نازعة الملكية من جهة، وآثار بالنسبة للأشخاص المراد نزع ملكيتهم نوردها فيما يلي:

1 المرسوم التنفيذي رقم: 93-186، المرجع السابق.

2 مزود، فلة. المرجع السابق، ص 149.

أ- بالنسبة للإدارة نازعة الملكية:

إذا كان قرار تصريح بالمنفعة العمومية يفتح الباب واسعا أمام الإدارة لمواصلة إجراءات نزع الملكية، فإن هذه الإدارة غير ملزمة بذلك فلها الحرية المطلقة في مواصلة إنجاز المشروع المعلن عن منفعته العمومية أو العدول عنه غير أنها في حالة رغبتها في مواصلته يجب تنفيذ باقي الاجراءات القانونية، ولا يجوز لها تغيير تخصيص الأموال والحقوق بإنجاز مشروع آخر غير الذي تم الاعلان عن منفعته العامة. إلا بإعادة القيام بكافة إجراءات إثبات المنفعة العمومية من تحقيق جديد وإعلان جديد هن المنفعة العمومية. وبهذا يظهر جليا أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يعتبر قرارا إداريا تتوفر فيه خصائص القرار الإداري إذ يصدر عن سلطة إدارية مختصة، بإرادتها المنفردة ويرتب أثارا قانونية.¹

ب- بالنسبة للأشخاص لمراد نزع ملكيتهم:

طبقا للقانون لا يترتب عن صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية نقل ملكية العقار للجهة طالبة نزع الملكية ثابتة لأصحاب العقار موضوع نزع الملكية وتبقى لهم كافة حقوق المالك وامتيازاته، ويظل مستأجر العقار ملزما بسداد بدل الإيجار متمتعاً بكافة الحقوق التي يمنحها له القانون بوصفه مستأجراً، وبالتالي فالمشرع الجزائري لم يجعل نقل الملكية نتيجة مباشرة لصدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وإنما بإتباع إجراءات لاحقة له، كما حدد المشرع مدة إنجاز المشروع بأربع سنوات التي تكون قابلة للتجديد مرة واحدة في حالة خاصة، ومنه يبقى المالك مراقبا للعملية خلال هذه المدة، وعند انقضاء هذه الأجل وعدم تنفيذ الإدارة لمشروعها يفتح له المجال لمنازعة العقار، كما انه من تاريخ إعلان قرار التصريح يترتب للأشخاص المعنيين الحق في مخاصمة القرار أمام القضاء المختص لأي من الأسباب، وعلى الخصوص في حالة مخالفة الإجراءات اللازمة.²

1 حمدان، جيلالي. المرجع السابق، ص 73، 74.

2 براهيمي، سهام. المرجع السابق، ص 76، 77.

المطلب الثاني: الاجراءات الخاصة لنزع الملكية

إن الإدارة كغيرها من الأشخاص القانونية تلجأ لاقتناء ما يلزمها لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية، وقد يتم الإكساب عن طريق الاتفاق الودي بعد إفصاح عن رغبتها في نزع الملكية أو قبل ذلك (الفرع الأول) كما أن الإدارة يمكنها أن تختصر الإجراءات السرية الخاصة بالدفاع وهذا (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإتفاق الودي على التنازل

يعتبر الاتفاق الودي هو الطريق العادي لتملك الدولة الاموال الخاصة للأفراد طبقاً للمادة 02 من قانون رقم: 91-11، غير أن طبيعة حق الملكية والضمانات المقررة له جعلت من يسلك هذا الطريق نادراً، وهي الحلة التي أوجدت نزع الملكية بالطريق الجبري.¹ وما يجدر الإشارة إليه هو التفرقة بين التملك الودي العادي غير المصرح بمنفعته العامة، والتملك المصرح بمنفعته العامة. وكذا الإشارة إلى آثار الاتفاق الودي.²

اولاً: كيفية التملك في حالة الاتفاق الودي:

ويتمحور هذا الجزء حول كيفية الاتفاق الودي المصرح بمنفعته في ثلاث نقاط وهي:

1. التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة: وفي هذه الحالة تسري عليه أحكام القانون الخاص حيث تنتقل الملكية بالحقوق العينية المثقل بها العقار، كما أن لصاحب العقار الحق في طلب فسخ العقد لعيب من العيوب.³

1 أنظر: المادة رقم: 02 من القانون رقم: 11/91 المتعلق بنزع الملكية، المرجع السابق.

2 وناس، عقيلة. المرجع السابق، ص 62.

3 طفياني، مختارية. المرجع السابق، ص 279.

إن المشرع الجزائري أكد على أن المصادقة الإدارية على هذا الاتفاق تعطيه قوة القرار نقل الملكية، وتتم المصادقة من طرف الوالي أو الجماعات الوزارية حسب الأحوال التي جاءت بها المادة رقم: 05 من قانون نزع الملكية، وفي حين أن الاتفاق الودي يكون بين المالك والجهة الإدارية المستفيدة من نزع الملكية.¹

2. التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة: في هذه الحالة فإن الاتفاق الودي ينتج بنفسه الآثار التي ينتجها قرار نزع الملكية ولا تدعوا الحاجة هنا إلى المصادقة على الاتفاق الودي.

ولقد ورد في القانون رقم: 91-11 النص على إمكانية حدوث اتفاق بالتراضي بين المالك ونازع الملكية، وقد جاء في نص المادة رقم: 26 من القانون رقم: 91-11 ب: "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي".

كما جاء في نص المادة رقم: 29 من القانون ذاته ما يلي: "يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية: غذا حصل اتفاق بالتراضي".²

كما تنص المادة رقم: 38 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-186: "يبلغ قرار جواز البيع لكل واحد من المالكين أو أصحاب الحقوق العينية، ويكون مصحوبا حسب الامكان باقتراح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا المنصوص عليه في المادة رقم: 34 أعلاه...، ويجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم ان يفحصوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة (15) عشر يوما".³

1 المادة رقم: 05 من الأمر رقم: 76-48 المتعلق بنزع الملكية، المؤرخ في: 25 ماي 1976 الملغى والمعدل بموجب القانون رقم: 91-11 الصادر في 27 أفريل 1991، الماري المفعول.

2 المواد 26 و29 من القانون رقم: 91-11، المتعلق بنزع الملكية، المرجع السابق.

3 المادة رقم: 38 م المرسوم رقم: 93-186، المتعلق بتحديد كيفية تطبيق القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 27 يوليو 1993، المعدل والمتمم.

إذ من خلال المواد المذكورة يتبين لنا بأن القانون قد أشار إلى الاتفاق الودي بعد صدور القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل ففي الحالة التي يقبل فيها الملاك بالعرض الذي قدمته الإدارة ويبدون قبولهم حول العقار محل نزع الملكية بعد مرور 15 يوما ويفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه ليحدث الاتفاق لكن هذا لا يعني إصدار قرار نزع الملكية فالقانون الخاص بنزع الملكية والمرسوم التنفيذي لم ينص على إخضاع الاتفاق الودي للرقابة.

أما إذا تم الاتفاق الودي الذي يسمح للإدارة بتملك الأموال من أصحابها بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فهذا الاتفاق ينتج الآثار نفسها التي ينتجها نزع الملكية. ويعفي الإدارة من الإجراءات اللاحقة، كما يسقط هو أيضا الحقوق العينية والشخصية المثقل بها العقار، وتتحول إلى ديون في ذمة السلطة نازعة الملكية. فإذا كان أصحاب الحقوق، من القصر أو المحجور عليهم أو الغائبين، أو عديمي الأهلية فتطبق عليها القواعد العامة المعمول بها في هذا الصدد، بأن يبرم الاتفاق الودي، من ينوب عنهم بعد موافقة رئيس المحكمة المختصة.¹

وتجدر الإشارة، إلى أن المشرع الجزائري، وتحفيزا لأصحاب الأموال المراد نزع ملكيتها، على اللجوء إلى الاتفاق الودي، أعفى هذه العقود من دفع حقوق التسجيل، ومن الرسم على الشهر العقاري، ومن مبالغ الأملاك الوطنية.²

ثانيا: آثار الاتفاق الودي على التنازل:

وهنا نتطرق إلى آثارين مهمين قبل وبعد التصريح بالمنفعة العامة وهي:

1 حمدان، جيلالي. المرجع السابق، ص 160.

2 المادة رقم: 68 من القانون رقم: 14-10، الصادر في 2014/12/30، المتعلق بقانون المالية لسنة 2014، ج. ج. ر ع رقم: 78، الصادرة في: 2014/12/31.

1. آثار الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة:

إن الآثار التي ينتجها هذا الاتفاق هي الآثار التي ينتجها العقد المدني، فهي لا تتصرف إلا لمالك العقار، وبالتالي فغن بقية أصحاب الحقوق يظلون في موقع الغير الذي لا تتصرف إليه آثار العقد، وهو ما يعقد وهوة الإدارة نازعة الملكية من جهة، ومن جهة أخرى فإن تبعية الملاك تلحق بالإدارة حتى عندما يكون المالك لا يزال شاغلا لملكه، وحتى لو كان الثمن لمك يحدد بعد من طرف القضاء.

هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الشكل القانوني لهذا الاتفاق يعرضه لأحد أسباب

البطلان القانونية ولا سيما منها:

أ- دعوى الإلغاء لفقدان الأهلية أو عيوب الإدارة.

ب- دعوى الإلغاء بسبب الغش أو تضرر الغير.

ج- دعوى إنقاص الثمن بسبب سوء تقدير الملك المصرح به.

د- دعوى الفسخ بسبب الغبن.¹

فهذه المخاطر القانونية التي تحدد الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة جعلت

منه غير ذي فعالية لكلا الطرفين، كما انه يتيح الفرصة أمام كل من الطرفين باستعمال

الأساليب التجارية التي قد تنحرف في النهاية بالمنفعة العامة.

2. آثار الاتفاق الودي بعد قرار التصريح بالمنفعة العامة:

إن الاتفاق الودي الحاصل بعد قرار التصريح بالمنفعة العامة يتصرف أثره على

الغير من أصحاب الحقوق العينية والشخصية ويمكنهم بعد الاتفاق يغفي الإدارة من إصدار

قرار نقل الملكية ولكنه لا يعفيها من الاجراءات اللاحقة لهذا القرار، ولا يعطيها الحق في

مباشرة الاشغال التي من أجلها تم الاتفاق الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة، إذ يبقى

العقار خارج آلية عملية إدارية، ويمكن للاتفاق الودي في هذه الحالة أن ينصب كذلك على

1 وناس، عقيلة. المرجع السابق، ص ص 67، 68.

تحديد الثمن ويسهل أكثر عملية نقل الملكية، وباختصار فإن الاتفاق الودي في هذه الحالة هو على خلاف الحالة الأولى، إذ انه يجنب الادارة تعقيدات لا سيما منها الطعون القضائية، الاستئناف والنقض، ويجنبها في نفس الوقت الأساليب القانونية وعلى سبيل المثال فإنه لا يجوز الطعن بدعوى الغبن في الاتفاق الودي الحاصل بعد التصريح بالمنفعة العامة، بسبب أن مقابل التنازل ليس ثمنا، وإنما تعويض لإصلاح الضرر الناتج عن نزع الملكية.¹

الفرع الثاني: نزع الملكية في حالة العمليات السرية التي تخص الدفاع الوطني

هذا وقد رأينا العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني معفاة من التحقيق المسبق، ومن النشر، ويكفي تبليغ قرار التصريح للمعنيين بنزع ملكيتهم. وهذا ما نصت عليه المادة رقم: 12 من القانون رقم: 91-11² وهي حالة خاصة، وواضح أن المشرع خفف الإجراءات في هذه الحالة نظرا لطبيعة وزارة الدفاع التي تتحلّى أعمالها بالسرية، وهو أمر مفهوم، لكن نشير إلى أنه لا بد أن تحظى بهذا الامتياز العمليات السرية فقط، دون العمليات الأخرى التي يقوم بها الجيش ولا تكتسي طابع السرية، فهذه الأخيرة تخضع للإجراءات العادية لنزع الملكية، مثلها مثل العمليات التي تقوم بها الإدارات المدنية.³

- وبالتالي ما يمكن استخلاصه من نص المادة رقم: 12 من القانون رقم: 91-11 أنه يوجد فيه استثنائين من القاعدة العامة وهما:

1- عدم إجراء تحقيق إداري مسبق.

2- عدم نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة.

ولم تذكر المادة رقم: 12 من القانون رقم: 91-11 ولا المرسوم التنفيذي رقم: 93-

186 أي قيد أو شرط على إدارة وزير الدفاع في إعلان سرية العملية التي يراد تنفيذها والتي

تستدعي نزع الملكية.

1 وناس، عقيلة. المرجع السابق، ص 68.

2 المادة رقم: 12 من القانون رقم: 91-11 المتعلق بنزع الملكية، المرجع السابق.

3 حمدان، جيلالي. المرجع السابق، ص 160، 161.

ولم يحدد القانون أي إجراءات خاصة لذلك ما عدا عدم نشر القرار وعدم التحقيق المسبق، وكذا لم يحدد مدى خضوع هذه العمليات للرقابة القضائية.¹

- وإذا اقتضت الضرورة القصوى، يتم تنفيذ فوري للأشغال بموجب قرار من وزير الدفاع، حيث يتخذ الوالي القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من استلام قرار وزير الدفاع.

- كما يجب الإشارة أيضا إلى وجوب التمييز بين الحالات الاستعجالية والإجراءات الاستعجالية في الحالات العادية، ففي الأولى يمكن تجاوز بعض الإجراءات كما سبق وأن بيناه في الأشغال الخاصة بالدفاع الوطني، بينما في الثانية لا يتم تجاوز الإجراءات بل الاستعجال فيها، أو تجاوزها مؤقتا وإقرار نزع الملكية وتنفيذ المشاريع الاستراتيجية (مشاريع الكهرباء والغاز) ثم الرجوع إلى الإجراءات القانونية في وقت لاحق، كما يمكن للقضاء مراقبة ذلك.²

وفي الأخير ما يمكن استنتاجه أن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يعد بمثابة تملك الدولة لأموال عقارية مملوكة للأفراد وذلك تحقيقا لدواعي الصالح العام، أما بخصوص إجراءات نزع الملكية فقد نصت عليها الدساتير الجزائرية ونظمتها القوانين الخاصة، ومن بين هذه الإجراءات إجراء الاتفاق الودي على التنازل، وكذا إجراء نزع الملكية في العمليات السرية التي تخص الدفاع الوطني، وهي ذات طابع سري حساس لا يقبل أي سلطة التدخل فيها.

1 المادة رقم: 12 من القانون رقم: 11/91 المتعلق بنزع الملكية، المرجع نفسه.

2 طفياني، مختارية. المرجع السابق، ص 280.

ملخص الفصل الأول:

نزع الملكية للمنفعة العامة يقوم على مبدأ تحقيق التوازن بين حماية حق الملكية الخاصة وضمان متطلبات الصالح العام، حيث لا يتم استنادا الى وجود المنفعة العامة حقيقية تبرر هذا الاجراء الاستثنائي. وتعد الإدارة الطرف الأساسي الذي يباشر العملية بينما يعد المالك الشخص المتضرر الذي يتمتع بالضمانات القانونية التي تكفل له حقوقه مع تدخل القضاء كجهة رقابية لضمان احترام المشروعية، وتخضع العملية لجملة من الاجراءات تبدأ بالتحقيق لإثبات المنفعة العامة.

ثم تمر بمراحل ادارية وقضائية دقيقة تنتهي بصدور قرار نقل الملكية لفائدة الإدارة مما يحول الملكية من الشخص الخاص (مالكها) إلى الدولة أو الجماعات المحلية بشكل نهائي.

الفصل الثاني

الضمانات المقررة لصاحب الحق

اتجاه الإدارة نازحة الملكية

الفصل الثاني: الضمانات المقررة لصاحب الحق اتجاه الإدارة نازعة الملكية

يتمتع المالك الذي تنزع ملكيته بحقوق اتجاه الادارة نازعة الملكية، وتتنوع هذه الحقوق إلى حقوق تنشأ بعد استكمال إجراءات النزاع ومنها حق الاسترجاع والأولية في الشراء أو التأجير، وحقوق مرتبطة بإجراءات النزاع وأهمها التعويض الذي يكون نتيجة حتمية للضرر الذي أصاب المالك إذا تحقق أساس وتوفرت شروط الاستحقاق وهذا ما سنتناوله في هذا الفصل بحيث سندرس الضمانات المقررة لصاحب الحق اتجاه الادارة نازعة الملكية (المبحث أول)، وحقوق المالك بعد نزع الملكية (كمبحث ثاني).

المبحث الأول: أساس التعويض وإجراءاته

يعتبر التعويض عن نزع الملكية احد أهم الضمانات التي يقرها القانون لصالح الأفراد، حماية لحقهم في الملكية الخاصة، الذي لا يجوز المساس به إلى للمنفعة العامة وبموجب إجراءات قانونية صارمة، فإذا كان الملكية يمثل تقييدا على هذا الحق فإن التعويض العادل والمنصف يعد المقابل المشروع لهذا التقييد ويهدف إلى جبر الضرر الذي يلحق بالمالك نتيجة حرمانه من ملكه.

وسنتناول في هذا المبحث أساس التعويض وعناصر تقديره كمطلب أول وإجراءات تحديد التعويض وأشكاله كمطلب ثاني.

المطلب الأول: أساس التعويض وعناصر تقديره

إن عملية نزع الملكية تسبب ضرر كبير للمالك جراء حرمانه من ماله مما يستوجب تعويض الضرر الذي لحق به، والتعويض هنا لا يكون ثمن للبيع وإنما هو إصلاح للضرر، ونصت المادة رقم: 20 من دستور 1996 على التعويض العادل بقولها: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبليّ عادل ومنصف ".¹

1 المادة رقم: 20 من الدستور الجزائري 1996.

وكذلك نص المادة رقم: 677 من القانون المدني على أنه: "...نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".¹

كما نصت المادة رقم: 21 من القانون رقم: 91-11 المتعلق بنزع الملكية على انه: " يجب ان يكون التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية".²

ولا يعني التعويض العادل والمنصف المالك فقط بل الادارة نازعة الملكية أيضا وذلك لإعتبارين:

1. وهو أن المالك لا يستطيع أن يثرى على حساب الادارة التي تسعى إلى تحقيق المنفعة العامة ولا تعوض الادارة المالك مالم تكن هي السبب في إحداث الضرر.
 2. أن الادارة بما لديها من سلطة لا يمكنها الحصول على عقارات بمقابل بخس من أجل تنفيذ مشاريعها ولهذا يعد التعويض العادل والمنصف نقطة توازن بين هذين الاعتبارين، إذن فالتعويض بمثابة ضمانات للمنزوعة ملكيته من تعسف الادارة.
- إذن فالتعويض هو ضمانات أساسية للمضروب وحصانة لملكته وسنتناول في هذا المطلب من خلال التطرق إلى شروط الضرر الواجب التعويض كفرع أول، وعناصر تقديره كفرع ثاني.

الفرع الأول: شروط الضرر الواجب التعويض

لكي يعتبر الضرر المصاحب لعملية نزع الملكية واجب التعويض يجب توفر مجموعة من الشروط وتتمثل فيما يلي:

1 المادة رقم: 677 من الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 1975/9/26، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

2 المادة رقم: 21 من القانون رقم: 11/91، المرجع السابق.

أولاً: أن يكون الضرر مادياً:

في عملية نزع الملكية لا يتم التعويض إلا عن الضرر المادي الذي يمثل إخلالاً بحق المتضرر أو بمصلحة له ذات قيمة مالية، أو بتفويت مصلحة مشروعة له.¹ وبالتالي الضرر المؤدي إلى التعويض هو الضرر المادي فقط لئلا يمتد من خصوصية نطاق نزع الملكية على عكس القانون المدني الذي يقضي بالتعويض عن الضرر المعنوي الذي نص عليه في المادة رقم: 182 إذن الضرر المادي يرد في حالة الأشغال العامة المراد إنجازها إلى إتلاف العقار كله أو جزء منه، بمعنى في حالة نزع الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، مما يؤدي إلى الإخلال بالمصلحة المادية للمتضرر وتكن ذات قيمة مالية، ويعتبر الضرر مادياً إذا أدت إجراءات نزع الملكية كإتلاف ثمار، أو ملحقاته أو فقدان حق الإيجار فكل هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص على اعتبار أنه لا محالة بمن نزع ملكيته ضرراً مادياً.

لهذا يشترط في الضرر المستوجب للتعويض أن يكون مادياً أي تعويضاً عن الخسائر المالية لحقت بالمالك وأصابته في ذمته المالية.²

1 قاشي، علال. "عدالة التعويض ضماناً لنزع الملكية العقارية الخاصة بالمنفعة العامة في القانون الجزائري". مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، م 08، ع 02، 2021م،

ص 90.

2 الطماوي، سليمان محمد. القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام. مصر: دار الفكر العربي، 1977م، ص 277.

ثانيا: أن يكون الضرر مباشرا:

يعتبر الضرر مباشرا إذا كان ناجما مباشرة عن إجراءات نزع الملكية، وأن تكون هذه الإجراءات هي مصدره، وأن تقوم علاقة سببية بين عملية نزع الملكية والضرر اللاحق بالمنزوع ملكيته، والمشرع الجزائري جعل الضرر الذي يعرض عنه، هو الضرر المباشر ويتجلى ذلك في نص المادة رقم: 21 من القانون رقم: 91-11 التي نصت على ان الضرر يجب أن يكون "بسبب نزع الملكية".¹

كما نص المشرع في الفقرة الأولى من المادة رقم: 32 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 على أن يكون مبلغ التعويض عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناجم عن نزع الملكية.² أي انه يجب أن يكون الضرر المطالب التعويض عنه ناتجا عن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو وجود علاقة سببية بينهما، فإذا تحقق الضرر بطريق مباشر فلا يجوز التعويض عنه.

ومن بين الأضرار الغير مباشرة مثلا، ترك المستأجر للعين المنزوعة ملكيتها قبل اتخاذ إجراءات نزع الملكية في يجوز للمالك المطالبة بالتعويض عن ذلك. وتكون الادارة المكلفة بتقدير التعويض هي المسؤولة عن تحديد الطابع المباشر للضرر.³

وقد حددت المادة رقم: 21 شروط الضرر القابل للتعويض، إذ يجب أن يكون خسارة تلحق بالمالك أو الفائدة الضائعة بسبب نزع الملكية، أما الأضرار التي قد تحدث للمالك بسبب استعمال الادارة لسلطتها العامة فقد تعوض في إطار قواعد المسؤولية الادارية وليس على اساس قانون نزع الملكية.⁴

1 حمدان، جيلالي. المرجع السابق ص 220.

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

3 فودة، عبد الحكيم. نزع الملكية للمنفعة العامة. مصر: دار الفكر العربي، 1992م، ص 162.

4 حمدان، جيلالي. المرجع السابق، ص 222.

ثالثا: أن يكون الضرر مؤكدا:

هو ذلك الضرر اليقيني الحال والمؤكد حدوثه الذي يمكن إثباته في الحال، ويكون قابلا لتقديره يمكن إثباته في الحال، ويكون قابلا لتقديره حالا وهو ملموس يمكن الوقوف عليه، ويقابل هذا النوع من الأضرار الضرر الاحتمالي الذي لا يمكن تقديره على وجه الدقة، وغير مؤكد حدوثه فقد يحدث أو لا يحدث، وإذا كان الضرر المؤكد يقبل التعويض عنه في الحال ولا خلاف عليه في جواز التعويض عنه.¹

بحيث نصت المادة رقم: 21 من القانون رقم: 91-11 على أن: " التعويض يكون على ما فات من كسب أي الضرر المحقق يجب ن يكون مؤكدا، يمكن إثباته فورا وقابلا للتعويض".²

والضرر المؤكد نوعان:

1. الضرر الحال: لم ينص القانون رقم: 91-11 ولا المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 على الضرر الحال، بخلاف القانون الفرنسي الذي يُلزم القاضي بأن يحكم بالتعويض إلا الضرر الحالي محقق الوقوع فعلاً، أي لابد عند تقديره لمبلغ التعويض لصالح المنزوعة ملكيته أن يأخذ هذا الأمر بالاعتبار، إلا أنه وعند الرجوع إلى الاجتهاد القضائي والاطلاع على العديد من قرارات مجلس الدولة أن القاضي الاداري يستعمل مصطلحات متنوعة للدلالة كمصطلح ثابت مثلا، وفي قضية أخرى إستعمل مصطلح "الواجب الدفع" وعادلا.³

1 بوزاد، إدريس. الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاء. أطروحة دكتوراه. جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017/10/24م، ص 31.

2 المادة رقم: 21 من القانون رقم: 11/91، المرجع السابق.

3 نقلا عن بوزاد، إدريس. المرجع السابق، ص 32.

2. الضرر المستقبلي: هو ضرر محقق الوقوع مستقبلا يعوض عليه شريطة أن يكون قابلا للتقييم في الحال وهذا ما كدته المادة رقم: 21 من القانون رقم: 91-11 إذ يجب أن يغطي التعويض ما فات من كسب وما لحق من ضرر أي الضرر الحقيقي.¹

الفرع الثاني: عناصر تقدير التعويض

يعتبر تقدير التعويض من النسائل المهمة جدا في نزع الملكية، حيث تنص المادة رقم: 21 من قانون رقم: 91-11 في فقرتها الثالثة على أنه يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك من تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن إستعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية أو من قبل التجار والصناع والحرفيين وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم ويتم تحديد قيمة التعويض على أساس ثلاثة عناصر.

أولا: القيمة الحقيقية للعقار:

استعمل المشرع الجزائري مصطلح القيمة الحقيقية على خلاف المشرع الفرنسي فقد استعمل عبارة قيمة الأملاك دون تحديد لأي نوع من القيمة. فالقيمة الحقيقية هي ذات القيمة النفعية الشخصية إذ يعتمد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته طرف المالك كالأستعمال التجاري والتأجير ورقم الأعمال المحققة وغالبا ما يكون ذلك عن طريق التعويض التبعي المستقبلي.²

1 فودة، عبد الحكيم. المرجع السابق، ص 164.

2 بوردعات، محمد. نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والقانون المقارن. رسالة الماجستير. جامعة الجزائر، 2021-2022م، ص 93.

وتتمثل أنواع القيمة المكونة للقيمة الحقيقية فيما يلي:

1- القيمة النفعية: ويقصد بها قيمة بيع الحق شروط عادية وفي ظروف عادية، أي أن ثمن البيع يكون وفق أسعار السوق، وإذا كان صعبا من الناحية العملية يعتمد على التقريب كمخرج وحيد وإن لم يحقق الإنصاف دائما.

2- قيمة إعادة التأسيس: ويتحدد التعويض على اساس هذه القيمة لتمكين المنزوع ملكيته من اعادة تأسيسها في مكان آخر وبنفس المنافع غير أنه إذا كان قديما فلا يمكن تحقيق الانصاف للإدارة.¹

3- القيمة الحقيقية: هي ذات القيمة النفعية المشخصة إذ يكون تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار.

4- القيمة المقارنة: أي أن تقدير قيمة العقار يقتضي مقارنته بعقارات أخرى فهي لا تعتمد على القيمة النوعية وإنما على قياس شيء بشيء آخر مماثل له.²

ثانيا: مشتملات العقار:

تتمثل مشتملات العقار في كافة المكونات أو العناصر الأساسية للعقار سواء كانت هذه المكونات مادية كطبيعة الأرض وموقعها وخصائصها وكذا المنشآت المقامة عليها... الخ أو قانونية كحقوق الارتفاق التي تنقل هذا العقار.³

1 شتيح، إيمان العباسية. "نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري". مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة العربي التبسي تبسة،

ع 02، ص 253.

2 قاشي، علال. المرجع السابق، ص 95.

3 برالحية، زويير. المرجع السابق، ص 33.

ويعتد بوجود هذه المشتملات الموجودة على العقارات المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة ولا يعتمد بما أقيم على العقار بعد ذلك، اما الاستعمال فيقدر نسبه قبل فتح التحقيق حول المنفعة العامة، وذلك لتقاضي محاولات الحصول على تعويضات مرتفعة عن طريق التحسينات التي أدخلت على الأسواق بعد صدور قرار فتح التحقيق حول المنفعة العامة بعين الاعتبار.¹

ثالثا: الاستعمال الفعلي للعقار:

يقصد بالاستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فور حيازته فالتعويض العادل والمنصف يقضي أن يؤخذ في التقدير المنافع الاستعمالية لصاحب العقار المنزوع وليس فقط مساحة العقار، فإذا كان العقار المنزوع ملكيته فلاحيا وانتزعت من طرف الادارة بغرض بناء مركز استشفائي مثلا فإن تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي وليس على أساس استعماله للبناء.²

ولم يورد المشرع الجزائري أي حكم لاحتمال تغير الاستعمال فيه حيث أن المشرع الفرنسي في المادة رقم: 21 من قانون نزع الملكية نص على أن الأملاك تقدر وفق قيمة استعمالها الفوري نسبة قبل التحقيق والاستعمال الفعلي يشترط ان يكون ممكنا ومشروعاً.³

المطلب الثاني: إجراءات تحديد التعويض وأشكاله

لأجل ضمان عدالة التعويض وضع المشرع إجراءات دقيقة لتحديده، تراعي قيمة العقار المنزوع وظروفه وموقعه وغيرها من العناصر، وكذلك تنوعت أشكال التعويض وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب.

1 بودريعات، محمد. المرجع السابق، ص 94.

2 شتيح، إيمان العباسية. المرجع السابق، ص 254.

3 بوزاد، إدريس. المرجع السابق، ص 28.

الفرع الأول: إجراءات تحديد التعويض

إن الغرض من الاجراءات الأولية في قرارات نزع الملكية هو تقرير وجود منفعة عامة غير أن الغرض من الاجراءات الثانية هو وصول إلى تحديد التعويض العادل والمنصف ويمكن حصر هذه الاجراءات في ثلاث مراحل:

أولاً: المرحلة التحضيرية:

نصت المادة رقم: 16 من قانون رقم: 91-11 والتي أشارت إلى التحقيق الجزئي ويكون موضوعه تحديد الاملاك والحقوق العقارية وهو المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم وأسندت هذه المهمة للمحافظ المحقق الذي هو خبير عقاري لدى المحاكم.¹ علماً أن طبيعة العقار ومكملاته من أهم العناصر لتقدير التعويض فالقانون لم يعطي للمحافظ المحقق صلاحية لتحديد التعويض المناسب بل منحه مهمة تقنية بحتة ولذلك لم ترد أي إشارة في القانون إلى إمكانية الطعن بأي طريقة في تقرير المحافظ المحقق ما عدا إمكانية الطعن.²

ويمكن إيجاز الاجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض في ما يلي:

1. وضع التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور.
2. حق اللجنة في الاستماع لأي شخص وتدوين المعلومات والملاحظات والاستنتاجات.
3. تبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق إلى كل المعنيين بناء على طلبهم.

1 المادة رقم: 16 من قانون رقم: 91-11، المرجع السابق.

2 الطماوي، سليمان محمد. المرجع السابق، ص 282.

وبعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإنه ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية ويبلغ كل واحد من المعنيين ويعلن في مقر البلديات التي يقع العقار المطلوب نزع ملكيته فكل هذه الاجراءات لها علاقة مباشرة بأصحاب الحق في التعويض وهي من الأعمال التحضيرية لتحديد التعويض.¹

ثانيا: المرحلة التقييمية:

وهناك تقوم إدارة أملاك الدولة بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الادارة نازعة الملكية وتحويل الملف لها والذي يجب أن يتكون من:

- قرار التصريح بالمنفعة العامة.
- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين ذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادة رقم: 18 و 19 من القانون رقم: 91-11.

اما عن تقدير قيمة الاستعمال فيعتد بوجه الاستعمال الثابت مدة عام قبل فتح التحقيق ولا يعتد عند التقييم بأي وقت سابق أو وقت لاحق وإنما بوقت التقييم، وتبدوا أهميته وقت التقييم في الاضطرابات الاجتماعية والاقتصادية التي تعصف بالمجتمع وتنقص من قيمة الاملاك مؤقتا، مثال ذلك الحالات الامنية في منطقة معينة التي تجعل قيمة الاملاك مرتبطة أكثر بالوضع الامني الذي هو وضع مؤقت.²

1 شتيح، إيمان العباسية. المرجع السابق، ص 255.

2 برالحية، زويير. المرجع السابق، ص 38.

ثالثا: المرحلة التقديرية:

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة وهو مجرد محضر تقني يبلغ للمعنيين بالأمر ويعتمد كأساس لقرار قابلية التنازل حيث يقدر حساب التعويض على أساس المتر المربع العقاري العادي وتقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية ويوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين خلال 15 يوم.¹

وقد نصت المادة رقم: 28 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 على تبليغ قرار القابلية للتنازل وتمكين المعنيين من إبداء رأيهم بخصوص التعويض الذي تعرضه الادارة وذلك خلال 15 يوما، ويتجلى من مقارنة القانون السابق رقم: 76-48 بالقانون الجديد رقم: 91-11 أن هذا اقتراح التعويض وحق رفع دعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم لمصالح أملاك الدولة بعد رفض الهيئة الادارية المقترح المتعلق بالتعويض.²

الفرع الثاني: أشكال التعويض

طبقا لنص المادة رقم: 34 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-186، فإن التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية يمكن أن يدفع إما نقدا أو يكون في شكل تعويض عيني.

أولا: التعويض النقدي:

هو الذي يدفع في شكل مبلغ من النقود إلى مالك العقار أوز صاحب الحق العيني المنزوع ويكون بالدينار الجزائري ويعطى دفعة واحدة وهو ما نصت عليه المادة رقم: 34 من المرسوم رقم: 93-186 ولم يحدد شروطا لاستيفاء هذا المبلغ، ما عدا ما جاءت به.³ المادة رقم: 328 من القانون رقم: 91-11 من إمكانية رفع دعوى أمام القاضي الاستعجالي

1 أنظر المادة رقم: 30 و38 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-186، المرجع السابق.

2 بودريعات، محمد. المرجع السابق، ص 97.

3 سماتي، شريفة. بوساحة، نجاه. "أثر نزع الملكية للمنفعة العامة على الأمن القانوني في التشريع الجزائري". المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الوادي، م 06، ع 03،

ديسمبر 2022م، ص 15.

موضوعها طلب إشهاد على استلام هذه الأموال وهذه الشروط أوردها المشرع الجزائري في التحقيق الأولي، حيث أن المحافظ المحقق مطالب بجمع المعلومات حول العقار المراد نزع ملكيته من تحديد هوية المالكين كل المعلومات الخاصة بهذه الأملاك.¹ إن الأصل في التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب أن يكون مبلغ مالي يقدر على أساس القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة والناجمة عن طبيعة ومشمئلات العقار وكذا جهة استعماله.²

ثانيا: التعويض العيني:

يتمثل التعويض العيني في أن تقوم السلطة نازعة الملكية بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوع ملكيتها أو شاغليها، كما تعرض على التجار والحرفيين الصناعيين المطرودين محلات معادلة.³ ويكون هذا التعويض اختياريا من الادارة لأنها هي التي تقدر بأنه يحقق المصلحة العامة بدلا من التعويض النقدي، أما عن مشتملات التعويض فهي تغطي التعويضات الأصلية والتي تتمثل في قيمة الملك المنزوع حسب ما ينتج عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن طريق استعمالها الفعلي هناك أيضا تعويضات تبعية لا تغطيها التعويضات الأصلية.⁴

ونصت المادة رقم: 25 من القانون رقم: 91-11 إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي إذا كان ذلك ممكنا وهذا ما أكدته المادة رقم: 34 أيضا من المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 الذي يحدد مجال اقتراح التعويض العيني والذي حددها في إطاره في حالتين:

1 طفياني، مختارية. المرجع السابق، ص 289.

2 سماتي، شريفة. بوساحة، نجاة. المرجع السابق، ص 16.

3 براهيمي، سهام. المرجع السابق، ص 128.

4 سماتي، شريفة. بوساحة، نجاة. المرجع السابق، ص 16.

1- إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها، إذ يمكن للإدارة أن تقترح إعادة إسكانهم عوض التعويض العيني.

2- عرض محلات معادلة على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين من محلاتهم. وهنا يمكن للإدارة ان تعرض عليهم محلات أخرى يمكن القول أن هذا الشكل من التعويض موقوف على موافقة المعنيين.¹

يتبين مما سبق أن اللجوء غلى أسلوب التعويض العيني أمر جوازي بالنسبة للسلطة نازعة الملكية، وترك المشرع للدارة الحرية في اختيار الطريقة المناسبة لتعويض المالك المنزوعة ملكيته وهذا ما أكدته العبارة التي صيغت بها المادة رقم: 25 من القانون رقم: 91-11 " ويرافق كلما أمكن تعويض عيني ".

فهذا يدل على ان الادارة ملزمة بإيجاد تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي.²

المبحث الثاني: حقوق المالك بعد نزع الملكية للمنفعة العامة

إن حقوق المالك الذي نزعت ملكيته لا تتوقف عند التعويض بل أنها تمتد إلى ما بعد ذلك وإلى بعض الحقوق الأخرى الناتج أساسا عن الأشكالات في الاجراءات، وظل القانون الجزائري في الأمر رقم: 48/7³ أو في ظل القانون الحالي رقم: 91-11 رتب نوعين من الحقوق للمنزوع ملكيته ما بعد التعويض تتجسد في الحق في طلب نزع الباقي غير المستعمل كمطلب أول، والحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار كمطلب ثاني.

1 شتيح، إيمان العباسية. المرجع السابق، ص 256.

2 بوزاد، إدريس. المرجع السابق، ص 204.

3 الأمر 76-48 المؤرخ في: 25 ماي 1976، المتعلق بنزع الملكية المرجع السابق.

المطلب الأول: الحق في طلب نزع الملكية الباقي غير المستعمل

إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، ويجب في كل الحالات ان يغطي التعويض نفقات القيمة التي نلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية.¹

وقد عبر المشرع في القانون القديم عن هذه الفكرة في المادة رقم: 23 منه بعبارة: "نزع ملكية التام"، ولم يرد في المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 أي أحكام بشأن تنفيذ هذا النص،² وبالتالي فإن الحقوق على النص وأبعاده واجراءات تطبيقه بفرض علينا الاستعانة بالنص القديم أي الأمر رقم: 76-48 الذي كان أكثر دقة وتفصيلا من نص المادة رقم: 22 من القانون رقم: 91-11 فقد ميز بين العقار المبني، والعقار العادي وهذا سندرسه في فرعين اساسيين.

كما انه وضفت مؤشرات مرجعية للقاضي تتعلق بتحديد حجم الضرر بالنسبة لكون العقار مبنيا أو عاديا، وفي حدود ميعاد وزمني محدد، ودون أي مساس بسيادته في تقدير الضرر استنادا إلى مبدأ عام يتمثل في قابلية الجزء الباقي من العقار للاستغلال العادي المخصص له.³

1 الأمر 22 من القانون رقم: 91-11، المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

2 المرسوم التنفيذي رقم: 93-186، المؤرخ في: 7 صفر 1414، الموافق لـ 27 يوليو 1993، المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وحدد كفاءات تطبيق

القانون رقم: 91/11 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، ج. ج. ج. رقم: 51.

3 شامة، سماعين. مرجع سابق، ص 238.

الفرع الأول: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية

رأينا أن القانون القديم، جعل شرطاً لطلب نزع الباقي، وهو أن يصبح الجزء الباقي، غير قابل للاستعمال في أوضاع عادية، أي معنى ذلك، يمكن استعماله لكن في ظروف غير عادية، فيثبت الحق في الطلب، شأنه في ذلك شأن المشرع الفرنسي، وأما القانون الجديد، فجاء بنص عام واستعمل عبارة "الجزء الباقي غير المستعمل"، ولم يوضح إذا كان عدم الاستعمال هذه، بإرادة الإدارة، أم أنه غير قابل للاستعمال لكن الفقرة الثانية، من نفس المادة، ألفت بعض الضوء وأزالت بعض الغموض، إذ جاء فيها: "ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية".¹

فتتضح نية المشرع في التعويض عن نقصان القيمة وفي جميع الأحوال، لأنه استعمل عبارة "في كل الحالات". ويستخلص من هذه العبارة، أنه يمكن التعويض عن نقصان القيمة في حالة، ما إذا كان الجزء الباقي، قابلاً للاستعمال ولكن قيمته نقصت، فيتم التعويض عن هذا النقص، كما يستخلص منه أيضاً، أنه يمكن التعويض عن قيمته كاملة، إذا أصبح غير قابل للاستعمال مطلقاً، وفي جميع الأحوال، وفي هذه الحالة تستولي الإدارة عليه، لأنه لا يمكن التعويض عنه وترك ملكيته للمالك السابق، أي بمفهوم آخر تقوم بنزع الباقي والاستيلاء عليه وتعويض صاحبه.

والحقيقة أنه فيما يخص العقارات المبنية، يؤدي النزع الجزئي في معظم الأحيان، إلى فقدان العقار لقابلية استعماله، وفي حالة ما بقي صالحاً للاستعمال تتطلب إعادة تأهيله، مصاريف باهظة ترهق كاهل المالك ويعتد في إجازة طلب نزع الباقي في القانون الفرنسي، بكون البناية واحدة لا تقبل القسمة، وتقدر هذه الوحدة بالإضافة إلى نمط بنائها بوجه تخصيصها استعمالها، لأن التخصيص يلعب دوراً هاماً في تحديد وحدة العقار، فنزع ملكية

1 الفقرة 02 من نص المادة رقم: 22 من القانون رقم: 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق.

مصنع جزئيا مثلا، كأن تنزع ملكية ورشات التصنيع وتبقى المخازن، أو العكس، مما يجعل الباقي سواء كان الورشات، أو المخازن، غير قابلة للاستعمال مطلقا، كما يشترط أن يكون المساس بالجزء الباقي، مساسا ماديا قابلا للتقييم، إذ يستبعد الضرر المعنوي، المتمثل في الارتباط العاطفي بالمكان ثم أن يصبح الاستعمال في الظروف العادية غير ممكن.¹

الفرع الثاني: شروط نوع ملكية الباقي من العقارات العادية

لقد جاء نص المادة رقم: 22 من قانون رقم: 91-11 خاليا من أي اشارة إلى التمييز بين العقار المبني والعقار العادي، ولم يضع أي شرط لطلب نزع الباقي.² في حين أن المشرع الفرنسي في المادة رقم: 19 فقرة 02 من قانون سنة 1958 قد ذهب أبعد من ذلك بتحديد شروط قبول طلب نزع الباقي، وقد رأينا نقل الفقرة 02 من المادة رقم: 19 كما هي ومقارنتها بالفقرة 02 من المادة رقم: 23 من الأمر رقم: 76-48 الجزائري.³ حيث تنص الفقرة 02 من المادة رقم: 23 من الأمر رقم: 76-48 على ما يلي: "ويجري مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الارض العادية التي تتقصص على اثر التجزئة غلى اربع ¼ مساحتها الكاملة. فيما إذا كان المالك لا يملك أي قطعة أرض ملاصقة لها وإذا كانت القطعة المنفعة على هذا الشكل اقل من 10 آرات".⁴

يتضح لنا جليا أنه لا مجال لأية مقارنة بين النصين الفرنسي والجزائري القديم لأنهما متطابقين حرفيا، أما النص الجديد للقانون رقم: 91-11 المتمثل في المادة رقم: 22 فقد خالفها حيث لم يحدد اي شرط لطلب نزع ملكية الباقي فتنص على أنه: " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن لمالك أن يطلب الاستلاء على الجزء الباقي غير

1 حمدان، جيلالي. المرجع السابق، ص ص 311، 312.

2 وناس، عقيلة. المرجع السابق، ص 112.

3 كنيوس، عزت صديق. نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة. أطروحة دكتوراه. جامعة عين شمس، 1988م، ص 92.

4 المادة رقم: 22 من القانون رقم: 91-11، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، المرجع نفسه..

المستعمل. ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية".¹

ويقصد بالعقارات العادية هي العقارات غير المبنية، وكذا المنزوعة ملكيتها والمغروسة، بل أن الفقه والقضاء الفرنسيين يعتبران حتى العقارات التي تقام عليها بنايات غير ثابتة كالأسلاك والبيوت غير المبنية مثلا يعتبرانها عقارات عارية.

وتجزئة العقار تطرح مشكلة ثانوية وتنظيمية، فالعقارات غالبا ما تكون مجزأة وفق مخطط عمراني سابق، وتدخل الإدارة لنزع الملكية لا يمكن أن يخل بذلك المخطط، وهي نقطة التقاء بين إجراءات نزع الملكية والإجراءات التنظيمية المتعلقة بالتعمير والتهيئة العمرانية، إذ لا يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تعدل مخطط التجزئة، وإنما عليها أن تحترم هذا المخطط.²

ولقيام حق المنزوع ملكيته لابد من توافر الشروط التالية:

- 1- لابد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة مصنفة وفق مخططات التجزئة، وينصب الطلب على الجزء الباقي منها وليس على ما فوقها من غرس أو بناء غير ثابت.
- 2- لابد أن يكون نزع الملكية قد ورد على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة $\frac{3}{4}$ في القانون الجزائري القديم والقانون الفرنسي سنة 1958، ولم يبقى منها غير $\frac{1}{4}$ ، بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بنقص القيمة وعدم الانتفاع بها وفق الأوضاع العادية.³
- 3- يجب أن لا يزيد الجزء المتبقي عن نسبة معينة من مساحة القطعة المنزوعة 10 آرات في القانونين الجزائري والفرنسي.

1 وناس، عقيلة. المرجع السابق، ص ص 113، 114.

2 المادة رقم: 22 من القانون رقم: 91-11، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق.

3 المادة رقم: 23 من الأمر رقم: 76-48، المتعلق لنزع الملكية، المرجع نفسه.

4- عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوع ملكيته، فهذا الشرط قديم في القانون الفرنسي، وقد نقله المشرع الجزائري في المادة رقم: 23 من قانون رقم: 48-76، وهو شرط تقتضيه طبيعة الأشياء.

المطلب الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار

نتناول في هذا المطلب حق استرجاع الاملاك المنزوعة كفرع أول وأولوية الشراء أو الإيجار كفرع ثاني.

الفرع الأول: الحق في استرجاع الاملاك المنزوعة

يستطيع المالك الأصلي للقطعة المنزوعة أن يطلب استرجاعها تطبيقا للمادة 48 من الأمر رقم: 48-76، حيث أن المالك يمكنه الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي انتزعت ملكيته إذا لم يتلق هذا الأخير التخصيص المقرر له أصلا من اجل المنفعة العامة¹.

وقد أكد ذلك قضاء المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 07 أفريل 1990 الذي قضى بإبطال قرار والي ولاية الجزائر الصادر في 07 جوان المتضمن نزع ملكية الأرض المتنازع عليها، وإذا وطالما انه من الثابت في هذه القضية أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من اجل المنفعة العامة لم تتلقى التخصيص المقرر لها خلال مدة 05 سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما نص عليه القانون، ومن ثم فان القرار المطعون فيه يكون قد خرق القانون مما يستوجب إلغاؤه².

1 المادة رقم: 48 من الأمر رقم: 48-76، المتعلق بنزع الملكية، المرجع السابق.

2 قرار المحكمة العليا، رقم: 7112، المؤرخ في: 07 أفريل 1990، المجلة القضائية، العدد 58، الجزائر، 2016، ص 244-249.

- وقد تم تنظيم هذا الحق في القانون رقم: 91-11 بمقتضى المادة رقم: 32 القاضية بأنه: "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع انجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".

وغير انه يلاحظ أن المادة رقم: 32 من القانون رقم: 91-11 جاءت خالية من أية إشارة لميعاد الذي يمكن للمنزوع ملكيته أن يطلب في نطاقه استعادة أملاكه المنزوعة إذا لم تخصص للمنفعة العامة، وفي حالة عدم استمرار الإدارة في المشروع الذي من اجله نزعت ملكية منه.

ويؤسس طلب استرجاع الأملاك المنزوعة طبقا للمادة رقم: 32 من قانون رقم: 91-11 السالفة الذكر على حالة واحدة، وهي عدم الانطلاق الفعلي في الاشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية.¹

وبالرجوع إلى فقرة 02 من المادة رقم: 10 من القانون رقم: 91-11 نجد أنها نصت على أن يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية والتي حددتها ب: 04 سنوات قابلة للتجديد مروة واحدة في حالة العمليات الكبرى ذات منفعة وطنية.²

- كما نلاحظ أن نص المادة رقم: 32 من القانون رقم: 91-11 جاءت خالية من أية إشارة للميعاد والذي يمكن للمنزوع ملكيته من خلاله أن يطلب حقه في استرجاع املاكه المنزوعة إذا لم تخصص للمنفعة العامة في حالة عدم استمرار الادارة في المشروع الذي من أجله نزعت ملكيته من خلاف لموقف المشرع في القانون القديم رقم: 76-48 الذي أخضع تقادم هذا الطلب إلى ميعاد بعد 15 سنة كما نصت المادة رقم: 48 على أنه: " إذا لم يعين

1 المادة رقم: 32 من القانون رقم: 91-11، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، المرجع السابق.

2 غيثاوي، عبد القادر. الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية. أطروحة دكتوراه. جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2014م، ص 169.

للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال 05 سنوات، أو نزع عنها ذلك التخصيص، جاز للمالكين القديماء أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع خلال مهلة 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح بالمنفعة العامة".¹

مع مراعاة أحكام الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في: 8 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية والنصوص التابعة له، يعاد بيع العقارات إلى مالكيها القديماء والتي كانت أرضاً زراعية إبان نزعها.²

الفرع الثاني: الحق في أولوية الشراء أو الإيجار

إن حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار غير مستمدة من عدم تخصيص العقارات على النحو الذي سبق ذكره، وإنما هو مستمد من حق الادارة في التخصيص إذ يمكن للإدارة ان تطرح للإيجار العقارات التي تم نزعها وقد حصر القانون الفرنسي ذلك في الاراضي الفلاحية فقرة 03 من المادة رقم: 34 من قانون 23 أكتوبر 1958.³

ويتقرر في هذه الحالة للمالكين وأصحاب الحقوق حق الأولوية في الإيجار والشراء بالنسبة للعقارات المنزوعة.⁴

وفي هذه الحالة تقوم الادارة بإخطار المالك بأنها تريد تأجير أو بيع العقار المنزوع وذلك في إطار تسيير اموالها، وتحظره بأن له الأولوية في الإيجار والشراء.⁵

1 المادة رقم: 48 من الأمر رقم: 76-48، المتعلق بنزع الملكية، المرجع السابق.

2 الأمر رقم: 73/71، المؤرخ في: 8-11-1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج. ج. ر. رقم: 97.

3 كنيوس، عزت صديق. المرجع السابق، ص 116.

4 قاشي، بلال. "حق طلب نزع الجزء الباقي، وحق طلب الاسترجاع ضماناً للمنزوع ملكيتهم للمنفعة العامة". مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدينة، م 05، ع 02، جوان

2019م، ص 14.

5 بوذريعات، محمد. "الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الاتجار". مجلة مجلس الدولة، ع 03، ص 35.

إن المادة رقم: 32 من قانون رقم: 91-11 التي نصت على حق الاسترجاع للعقارات المنزوعة جاءت بصياغة غير دقيقة، ولم يصدر مرسوم تنفيذي يبين كيفية تطبيقها، ولذا كانت هناك مصطلحات مختلفة لدى قضاء المحكمة العليا فنجد: "إعادة البيع، حق الاستعادة، إعادة التنازل"¹، ونشير إلى أن القضاء في فرنسا أسند الاختصاص في إقرار حق إعادة الشراء (حق إعادة البيع للمالك) إلى القضاء المدني وأن الفصل في وجود التخصيص من عدمه موكول للقضاء الإداري، وبذلك يكون القانون الفرنسي قد منح ملائمة عمل الإدارة مع مقتضيات التخصيص للمنفعة العامة للقضاء الإداري، فإذا تأكد هذا الأخير من عدم التخصيص يقوم القضاء المدني بالفصل في إعادة شراء العقارات من طرف المالك.²

وإن ممارسة حق أولوية الشراء أو الإيجار يتقرر عندما تتصرف الإدارة في الأملاك المنزوعة،³ وقد نظم المشرع الفرنسي إجراءات ذلك في المرسوم رقم: 62-112 المؤرخ في: 1962/09/21 حيث أن الإجراءات تبدأ عندما تقوم الإدارة بتبليغ المالكين القدامى أو ذوي الحقوق بأنها تريد بيع الأملاك المنزوعة وتطلب منهم التعبير عن رغبتهم في ممارسة حق الاستعادة أو التنازل عنه، ونفس الإجراء يطبق عندما تريد الإدارة تأجير الأملاك المنزوعة.

حيث يتم تبليغ المعنيين سواء من أجل الاسترجاع أو من أجل التأجير وترتيب حق الأولوية لهؤلاء بواسطة رسالة مضمنة فإذا لم تصل إلى المعني يتم تبليغه مرة ثانية بواسطة المحضر القضائي ويجب أن يحتوي التبليغ على ما يلي:

1 المادة رقم: 32 من القانون رقم: 91-11 المتضمن قواعد الملكية من اجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

2 قاضي، بلال. المرجع السابق، ص 14.

3 غيثاوي، عبد القادر. المرجع السابق، ص 176.

- تحديد مفصل للقطع الأرضية المراد التنازل عنها.
- ضرورة قيام المعنيين بتقديم عروضهم المالية للشراء أو الإيجار خلال شهرين من تبليغهم وإلا اعتبروا متنازلين عن ممارسة حق الاستعادة.¹
- إذ يتجلى القرار الصادر في: 1993/11/17، الذي جاء في مضمونه ما يلي: " في الموضوع التصريح بإبطال المقرر المطعون فيه، وبالتالي الأمر بإعادة البيع للطاعن قطعة الارض المنزوعة الملكية، وقد كان موضوع القضية هو عدم تخصيص عقار نزعت ملكيته زادت عن 05 سنوات ".
فالمحكمة العليا قضت ببطلان قرار اداري كان قد صدر في سنة 1975 في حين أن عدم التخصيص ليس سببا من أسباب بطلان القرار، وإنما هو سبب لحق الاستعادة.²
والجدير في هذا القرار هو الأمر بإعادة البيع مما يعني ان الغرفة الادارية بالمحكمة العليا قد استبعدت اختصاص القضاء المدني بالفصل في موضوع حق الاستعادة.³ ومنه إذا ما قررت الدولة البيع أو التأجير للأمالك والحقوق العينية العقارية المنزوعة كان للمنزوع ملكيته أن يستفيد من أولوية شرائها أو استئجارها طبقا للقواعد العامة التي تحكم هذه العملية، لكن في هذا الشأن وبما أن البيع والإيجار لأمالك الدولة يخضع استثناءا لصيغة التراضي كون المزاد العلني هو الاصل في هكذا تصرفات، ترى بأن تجعل مقترح البيع أو التأجير بالتراضي للمنزوعة ملكيته شرطا من شروط البيع أو الإيجار بالمزاد العلني.⁴

1 قاضي، بلال. المرجع السابق، ص 14.

2 القرار رقم: 84308، المؤرخ في: 17 جانفي 1993، المحكمة العليا، المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الجزائر، العدد 03، 1993، ص 233.

3 وناس، عقيلة. المرجع السابق، ص 124.

4 خليفي، شوقي. المرجع السابق، ص 509.

- وكما سبق وقلنا أن المشرع الجزائري لم يتناول هذه الاجراءات كلها لا في القانون القديم ولا في الجديد علما بأن النصوص القانونية في الموضوع تكاد تكون متطابقة في اللفظ مع القانون الفرنسي وهو ما يعني انه يتعذر على من يدرس قانون نزع الملكية الجزائرية بصفة عامة وأحكام حق الاسترجاع بصفة خاصة أن يتوقف على قصد المشرع إلا بالرجوع إلى القانون الفرنسي لسنة 1958 والذي ظل يطبق في الجزائر حتى السنين الاخيرة، غير ان الإدارة والقضاء لا يمكنهما توجيه إجراءات ممارسة حق الاسترجاع إلا على أساس نص تشريعي أو مرسوم تنفيذي، وغياب مثل هذا النص يعتبر فراغا قانونيا يصعب من مهمة الإدارة ويرهق الشخص الذي يطلب استعادة ما نزع منه.¹

ونخلص إلى أن حق المملوك المنزوعة ملكيته أن يطالب ببعض من حقوقه مثلا كالحق في طلب نزع الباقي غير المستعمل، وكذا يحق له أن يطالب بحق الاسترجاع أو يطالب لنزع التام للعقار إذا تم نزع نصفه فقط، لما يمكن أيضا توجيه دعوى لاسترجاع الاملاك المنزوعة وذلك في حال تخصيص العقار المنزوع لإنجاز المشروع المعلن عنه.

1 وناس، عقيلة. المرجع السابق، ص 125.

ملخص الفصل الثاني:

تناول الفصل الثاني الضمانات المقررة لصاحب الحق في مواجهة الادارة نازعة الملكية، حيث تم التطرق لأساس التعويض وشروط استحقاقه، وكذا كيفية تقديره والإجراءات المعتمدة لتحديده وأشكاله الممكنة، كما تم التطرق إلى الحقوق التي يمكن للمالك ممارستها بعد نزع الملكية، مثل طلب نزع ملكية الجزء المتبقي غير المستعمل، واسترجاع العقار غذا لم يستغل للغرض المنزوع من أجله، إضافة إلى أولوية الشراء أو الإيجار في حال عرضه من طرف الادارة.

خاتمة

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يعتبر من أهم المواضيع الخاصة بالقانون ، فالمشروع وسعياً منه لتغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة وحماية هذه الأخيرة من تعسف الإدارة، فقد حاول تأطير هذه الموضوع بإصداره لقانون ومرسوم تنفيذي يحدد قواعد نزع الملكية وكيفية تطبيقها.

كما يعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من العمليات المركبة لاحتوائها على أكثر من قرار، رغم أن أهمية نزع الملكية أمر مسلم به منذ زمن بعيد إلا أن الأمر الواجب مراجعته هو ضبط ممارستها عن طريق تحديد بعض المفاهيم وذلك من خلال الإطار المفاهيمي لنزع الملكية وكذا مجال تطبيقها وباعتبار أن نزع الملكية عملية جبرية استثنائية إدارية تتضمن العديد من الضمانات سواء بخصوص قرار نزع الملكية فيجب ان يكون سليماً من الناحية الشكلية والموضوعية وأن يكون نزع الملكية لقاء تعويض عادل ومنصف، وهناك ضمانات مكفولة حتى بعد عملية النزع وهي الحق في طلب نزع ملكية الجزء الباقي غير المستعمل والحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار وعندما تتوافر الشروط القانونية.

وختاماً ومن خلال ما سبق ذكره نخلص إلى مجموعة من النتائج وهي:

1. أجاز بعض الفقهاء نزع الملكية الوقفية للمنفعة العامة واستبدالها بملك آخر تحت مسمى نظرية الضرورة، حيث أجاز المالكية مثلاً بيع الملك الوقفي ولو بالإكراه إذا اقتضى الأمر. إذا كان ذلك من المصالح العامة للأمة، مع مراعاة جملة من الضوابط والشروط التي لا بد من مراعاتها قبل عملية النزع للمنفعة العامة وبعدها.
2. عمومية أحكام التشريع الجزائري فيما يتعلق بحق المالك في استرجاع ملكيته بعد نزعها، وكذلك فيما يخص نزع ملكية الباقي الذي فقد قيمته بعد عملية نزع الملكية.

3. يعتمد من المعاينة غير المباشرة للأموال المطلوب نزع ملكيتها في تقدير التعويض بالنظام الجزائري، فسواء التقدير الذي تحدده الإدارة أو القاضي، فإن التوصل إليه يتم بالاعتماد على ما يرفع لهما من معاينات مادية وملاحظات لكونها لا يقومان بالمعاينة الميدانية المباشرة لهذه الأموال.

4. وجود تشريع خاص بنزع الملكية، فلقد عانت التشريعات فعلا من وضع تشريع خاص لنزع الملكية، وهذا الأمر بمثابة ضمانا تشريعا للمعنيين بنزع الملكية وخاصة المتضررين.

5. اما فيما يتعلق برقابة القضاء على اجراءات نزع الملكية، فإنها عقد ضمانا أساسية في عملية نزع الملكية، إذ أن دور القاضي هو حماية الحقوق والحريات فإذا لم تحقق هذه الرقابة اهدافها وبدقة متناهية.

6. عدم توحيد الاجراءات، ضمن قانون الملكية، نلاحظ أن المشرع وبخصوص إجراءات التقاضي والطعن في قرارات نزع الملكية والفصل فيها، جمع بين النصوص الخاصة التي نظمها في هذا القانون والأحكام العامة المنظمة بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المقترحات:

من خلال النتائج المقدمة سالفنا نخلص إلى مجموعة التوصيات التالية:

1. وجوب اسناد مهمة التحقق من وجود المنفعة العامة إلى القاضي على عكس ما هو ساري حاليا إذ أسندت المهمة للإدارة.

2. إعادة النظر في التشريع المنظم لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة في الجزائر بما يتلاءم مع أهمية الإجراء وتطوره.

3. إعطاء مجال ودور للقضاء في موضع اجراءات نزع الملكية وأن لا يبقى القضاء بعيدا عن كل مراحل نزع الملكية.

4. تبسيط الاجراءات الادارية للعملية بصورة يراعي فيها حق المالك بنفس الأهمية التي يراعي فيها إنجاز المشروع العام.

5. ضرورة تحديد شروط ممارسة حق الاسترجاع والإجراءات المتبعة بدقة.

6. التخفيف من دور الادارة عن طريق الحد من سلطتها التقديرية في نزع الملكية، انطلاقا من البحث عن المنفعة العامة التي تبرر كل تدخلاتها، فهذا لا يتوافق مع ما تحضى به الملكية الخاصة من حصانة بنصوص دستورية.

7. من المستحسن ان ينص المشرع على توجيه طلب الاسترجاع اولا إلى الادارة نازعة الملكية وفي حالة الرفض ترفع الدعوى إلى القضاء المختص.

وبالتالي ما يمكن استخلاصه من خلال النتائج والتوصيات المذكورة أن هناك أركان أساسية تساهم في عملية نزع الملكية من اجل المصلحة العامة ممثلا في الإدارة والتي منحت سلطة لكنها مقيدة وليست مطلقة، اما الطرف الثاني في المعادلة هو المالك الأصلي للعقار أو المنزوع ملكيته بفرض تحقيق المصلحة العامة، اما الطرف الثالث هو العقار المنزوع أو المتنازع عليه من خلال المنفعة العامة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً/ المصادر

1/ النصوص القانونية

أ- الداستير:

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 20-442 في 30-12-2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
القوانين

(1) القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، عدد 21.

(2) القانون رقم: 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005 يتم القانون رقم: 91-11 الذي يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر العدد 85، الصادر في 30 ديسمبر 2004.

(3) القانون رقم: 14-10 الصادر في 30/12/2014، المتعلق بقانون المالية لسنة 2014، ج. ج. ر ع رقم: 78، الصادرة في: 31/12/2014.

الأوامر

(1) الأمر رقم: 03-03 المؤرخ في: 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادر في 19 فبراير 2003.

(2) الأمر رقم: 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.

- (3) الأمر رقم: 76-48 المؤرخ في: 25/05/1976، والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المعدل والمتمم، ج. ج. ج. ر. ع رقم: 42، الصادرة في: سنة 1976.
- (4) الأمر رقم: 73/71، المؤرخ في: 8-11-1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج. ج. ج. ع رقم: 97.

المراسيم

- (1) المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في: 27 جويلية 1993 يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الكية للمنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 51.
- (2) المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ج. ج. ع. رقم: 07، الصادرة في: 12 فيفري 2015.

القرارات

- (1) المجلس الاعلى (ع. إ)، قرار رقم: 61/35 مؤرخ في 26/05/1984، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1989.
- (2) المجلس الاعلى (ع. إ)، قرار رقم: 46/65 مؤرخ في 15/07/1989، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1991.
- (3) القرار رقم: 84308، المؤرخ في: 17 جانفي 1993، المحكمة العليا، المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الجزائر، العدد 03، 1993.
- (4) قرار المجلس الأعلى رقم: 36595، الصادر بتاريخ 26-05-1984، المجلة القضائية، الصادرة في: سنة 1996، قسم المستندات والنشر.
- (5) قرار المحكمة العليا، رقم: 7112، المؤرخ في: 07 أبريل 1990، المجلة القضائية، العدد 58، الجزائر، 2016.

ثانيا/ المراجع باللغة العربية

1-الكتب:

- 1)السنهوري، عبد الرزاق. الوسيط في شرح القانون المدني. ج 08، د ط، القاهرة: دار التراث العربي للنشر والتوزيع، 1967م.
- 2)الطماوي، سليمان محمد. القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام. مصر: دار الفكر العربي، 1977م.
- 3)المعداوي، محمد يوسف. مذكرات في الأموال العامة، والأشغال العامة. ج 01، الأموال العامة، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
- 4)حسن، محمد قدرى. القانون الإداري، (التنظيم الإداري. الوظيفة العامة، الأموال العامة). الأردن: دار النشر.
- 5)حمدي باشا، عمر. الملكية العقارية الخاصة. الجزائر: دار هومة.
- 6)شامة، سماعين. النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية. د ط، د ج، الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2002م.
- 7)فودة، عبد الحكيم. نزع الملكية للمنفعة العامة. مصر: دار الفكر العربي، 1992م.
- 8)قاسم جعفر، محمد أنس. النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية. الجزائر: الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، 1983م.
- 9)لعشاش، محمد. الطرق الاستثنائية لاكتساب الاشخاص العامة الأملاك الخاصة، نزع الملكية. الجزائر: دار الخلدونية، 2019.

2- الرسائل العلمية:

أ- أطروحات الدكتوراه

- 1)براهيمي، سهام. رقابة القضاء على إجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية، دراسة مقارنة. أطروحة دكتوراه. جامعة أبي بكر بالقايد تلمسان، 2019-2020م.

- (2) بوزاد، إدريس. الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاءا. أطروحة دكتوراه. جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017/10/24م.
- (3) حمدان، جيلالي. الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري. أطروحة دكتوراه. جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، 2017-2018م.
- (4) خليفي، شوقي. ضمانات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في ظل قانوني المالية رقم: 07-12 و 08-13. أطروحة دكتوراه. جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2024م.
- (5) زغداوي، محمد. نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات. أطروحة دكتوراه. جامعة قسنطينة 01، 1998م.
- (6) غيثاوي، عبد القادر. الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية. أطروحة دكتوراه. جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، 2014م.
- (7) كنيوس، عزت صديق. نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة. أطروحة دكتوراه. جامعة عين شمس، 1988م.
- (8) مزود، فلة. القيود الإدارية على التصرف في الملكية العقارية الخاصة. أطروحة دكتوراه. جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2020-2021م.
- ب- رسائل الماجستير**
- (1) براحلية، زوبير. التعويض عن الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري. رسالة ماجستير. جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008م.
- (2) بودريعات، محمد. نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والقانون المقارن. رسالة ماجستير. جامعة الجزائر، 2021-2022م.
- (3) حمادي، أمال. نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري. رسالة ماجستير. جامعة سعد دحلب البليدة، 2007م.

4) وناس، عقيلة. النظام القانوني لنزع الملكية المنفعة العامة في التشريع الجزائري. رسالة ماجستير. جامعة الحاج لخضر باتنة، 2006م.

3- المقالات العلمية:

1) بوذريعات، محمد. "الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الاتجار". مجلة مجلس الدولة، ع 03.

2) حشود، نسيمة. " طرق تكوين المال العام ". مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 02.

3) سماتي، شريفة. بوساحة، نجاه. "أثر نزع الملكية للمنفعة العامة على الأمن القانوني في التشريع الجزائري". المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الوادي، م 06، ع 03، ديسمبر 2022م.

4) شتيح، إيمان العباسية. "نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري". مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة العربي التبسي تبسة، ع 02.

5) طفياني، مختارية. نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، الجزائر، العدد 04، ديسمبر 2017.

6) قانة، رمزي. "نزع الملكية للمنفعة العامة، وتطبيقها على الملكية الوقفية، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري". مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية. جامعة الأمير عبد القادر، د ع، 15-06-2016.

7) قاشي، بلال. "حق طلب نزع الجزء الباقي، وحق طلب الاسترجاع ضماناً للمنزوع ملكيتهم للمنفعة العامة". مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية، م 05، ع 02، جوان 2019م.

8) قاشي، علال. "عدالة التعويض ضمانات لنزع الملكية العقارية الخاصة بالمنفعة العامة في القانون الجزائري". *مجلة الحقوق والعلوم السياسية*، جامعة خنشلة، م 08، ع 02، 2021م.
9) كرجولي، مقداد. "نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية". *المجلة القضائية الخاصة بالمملكة العليا، الجزائر*، ع 02، 1996م

4- المطبوعات الجامعية:

✓ لعشاش، محمد. "أليات نزع الملكية من أجل المنفعة في التشريع الجزائري". مطبوعة موجهة لطلبة سنة ثانية ماستر، إدارة ومالية، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

01	.....مقدمة
06	.....الفصل الأول: أسس وإجراءات نزع الملكية
06	.....المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لنزع الملكية
06	.....المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية
07	.....الفرع الأول: تعريف نزع الملكية
09	.....الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية
11	.....المطلب الثاني: مجال تطبيق نزع الملكية من حيث المحل والأطراف
12	.....الفرع الأول: محل نزع الملكية للمنفعة العامة
17	.....الفرع الثاني: أطراف نزع الملكية
22	.....المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة
22	.....المطلب الأول: الإجراءات العادية لنزع الملكية للمنفعة العامة
22	.....الفرع الأول: التحقيق الإداري المسبق
26	.....الفرع الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية ضماناً في ظل قانون نزع الملكية 91-11
31	.....المطلب الثاني: الإجراءات الخاصة لنزع الملكية
31	.....الفرع الأول: الاتفاق الودي على التنازل
35	.....الفرع الثاني: نزع الملكية في حالة العمليات السرية التي تخص الدفاع الوطني
37	.....ملخص الفصل الأول
39	.....الفصل الثاني: الضمانات المقررة لصاحب الحق اتجاه الإدارة نازعة الملكية
39	.....المبحث الأول: أساس التعويض وإجراءاته
39	.....المطلب الأول: أساس التعويض وعناصر تقديره
40	.....الفرع الأول: شروط الضرر الواجب التعويض

44	..... الفرع الثاني: عناصر تقدير التعويض.....
46	..... المطلب الثاني: إجراءات تحديد التعويض وأشكاله.....
47	..... الفرع الأول: إجراءات تحديد التعويض.....
49	..... الفرع الثاني: أشكال التعويض.....
51	..... المبحث الثاني: حقوق المالك بعد نزع الملكية للمنفعة العامة.....
52	..... المطلب الأول: الحق في طلب نزع الملكية الباقي غير المستعمل.....
53	..... الفرع الأول: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية.....
54	..... الفرع الثاني: شروط نوع ملكية الباقي من العقارات العادية.....
56	..... المطلب الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار.....
56	..... الفرع الأول: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة.....
58	..... الفرع الثاني: الحق في أولوية الشراء أو الإيجار.....
62	ملخص الفصل الثاني
64	..... خاتمة.....
68	..... قائمة المصادر والمراجع.....
75	..... فهرس المحتويات.....

الملخص

المخلص:

تتناول هذه المذكرة موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة بوصفه أحد أبرز القيود التي يمكن أن ترد على حق الملكية الخاصة، حيث يتيح للإدارة في إطار مشروع ذي نفع عام، أن تنزع ملكية الأفراد جبرا مقابل تعويض عادل ومنصف بهدف هذا المعمل إلى تحليل الإطار القانوني المنظم لهذه العملية في التشريع الجزائري، من خلال التطرق إلى الشروط القانونية والإجرائية التي يجب احترامها لضمان شرعيتها، مع التركيز على التوازن بين متطلبات المنفعة العامة ضرورة حماية الحقوق الفردية.

كما تم التطرق إلى الضمانات التي يتمتع بها المالك خاصة ما تعلق بالتعويض، من حيث شروط استحقاقه، كيفية تقديره، وأشكاله الممكنة، وتم كذلك إبراز الحقوق المخولة للمالك بعد الملكية، مثل حقه في طلب نزع الجزء الغير قابل للاستغلال من العقار، أو استرجاع العقار إذا لم يستعمل للغرض المعلن، بالإضافة إلى أولوية الشراء أو الإيجار عند إعادة التصرف فيه. ويهدف هذا البحث في مجمل إلى تقييم مدى فعالية الحماية القانونية المقررة للمالك في ظل السلطة التقديرية الواسعة للإدارة.

Abstract:

This memorandum addresses the topic of expropriation for public utility as one of the most significant limitations that may be imposed on the right to private property. It allows the administration, within the framework of a project serving the public interest, to forcibly expropriate individuals' property in return for fair and equitable compensation. The objective of this study is to analyze the legal framework governing this process under Algerian legislation by examining the legal and procedural conditions that must be respected to ensure its legitimacy, with a focus on maintaining a balance between the requirements of public utility and the need to protect individual rights.

The study also discusses the guarantees afforded to the property owner, particularly with regard to compensation—its eligibility conditions, assessment methods, and possible forms. It further highlights the rights granted to the owner after expropriation, such as the right to request the expropriation of the unusable portion of the property, or to reclaim the property if it is not used for the declared purpose, in addition to the priority to purchase or lease the property if it is resold. Overall, this research aims to assess the effectiveness of the legal protections granted to the owner in light of the administration's broad discretionary powers.

