



جامعة زيان عاشور – الجلفة –  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون العام



# الإجراءات الإدارية لنزع الملكية

يونس

إعداد الطالبين:

أشرف الاستاذ

✓ مرزوقي

\* د. لحول دراجي

✓ تملكت سمير

## لجنة المناقشة

أ/د خرفان محمد.....رئيسا

أ/د لحول دراجي.....مشرفا ومقررا

أ/د بشار رشيد.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021



جامعة زيان عاشور – الجلفة –  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون العام



# الإجراءات الإدارية لنزع الملكية

إعداد الطالبين:

أشرف الاستاذ

✓مرزوقي

\* د. لحول دراجي

✓تملاكت سمير

يونس

## لجنة المناقشة

أ/د خرفان محمد.....رئيسا

أ/د لحول دراجي.....مشرفا ومقررا

أ/د بشار رشيد.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021

## كلمة شكر

نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى:

الإستاذ المشرف: د. لحول دراجي

والذي لم يبخل علينا من فيض نصائحه وإرشاداته وتوجيهاته السديدة

والتي كان لها الأثر والصدى الكبير في إنجاز هذا العمل المتواضع  
كما نتقدم بالشكر إلى كل أساتذة كلية الحقوق لجامعة زيان عاشور بالجلفة  
ولكل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل

شكرا جزيلا

## الإهداء

أهدي عملي المتواضع هذا إلى:  
إلى من قال فيهما عز وجل وصاحبهما في الدنيا معروفا  
الوالدين العزيزين  
إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل المتواضع  
إلى من ساندني في أصعب الأيام  
وإلى كل من أحبه قلبي ونسيه قلبي

يونس

## الإهداء

إلى التي أهدتني حبها وحنانها  
وقدمت لي زهرة شبابها  
إلى التي كانت سندا لي في أحلك الظروف  
أمي الغالية حفظها الله  
إلى الذي علمني أن الحياة نضال وكفاح  
ورباني على حسن الخلق وسيرة الإسلام  
إلى الذي شاب لأعيش الشباب  
أبي الغالي حفظه الله  
إلى مصدر قوتي أخوتي الأعزاء

إلى كل أفراد عائلتي صغارا وكبارا

أهدي هذا العمل

سمير

مقدمة



الملكية حق طبيعي مقدس وجد منذ القديم في جميع المجتمعات البشرية، والملكية كحق يقصد بها تلك الوسيلة الفنية اللازمة لصياغة نظام الأموال وما تخوله من سلطات يمارسها المالك، فهي حق مالي يخول لصاحبها حق التصرف فيها والاستعمال والاستغلال، وعليه فإن هذا الحق مضمون في جل الدساتير والتشريعات التي اعتبرت الملكية الخاصة حقا أساسيا للأفراد فأقرته ونظمتها ويظهر بصورة جلية في الدول التي أخذت بالنظام الرأسمالي، كما ظهر في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1789.

وكغيره من التشريعات منح التشريع الجزائري هذا الحق للأفراد فقد اعتبره الدستور من بين الحقوق المضمونة وأي انتهاك أو خرق لهذا الحق فهو تعدي على الحرية والأمن، إلا أنه يخرج عن هذه القاعدة استثناء، وهذا الاستثناء يكون للصالح العام أو المنفعة العامة بحيث تنزع ملكية الفرد لصالح الجماعة وهذه العملية تعتبر الوجه المخالف لحق الملكية.

وفي نطاق المنفعة العامة قد تلجأ الإدارة إلى وسائل أو طرق جبرية للحصول على الأملاك وذلك قصد تحقيق مهامها وإشباع حاجات الأفراد والمصالح العليا للبلاد، وعليه فلا يمكن للإدارة الاستحواذ والاستيلاء على أموال وأملاك الأفراد خارج نطاق المنفعة العامة وأي مخالفة لهذا المفهوم يترتب عليها المسؤولية الإدارية، وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري في المادة الثانية من القانون 91 - 11 : ((يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا رأى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية))<sup>1</sup>

وقد نظم المشرع الجزائري هذا الإجراء بالتفصيل من خلال مواد القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

<sup>1</sup> - المادة 02 من القانون رقم 91 - 11 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادر في 27 أفريل 1991، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادر في 08 ماي 1991.

والمتبوع المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 المعدل والمتمم<sup>1</sup>، وهو ما يشكل محور دراستنا هذه.

وتهدف هذه الدراسة بشكل رئيسي إلى تتبع المسار القانوني لإجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية من بدايته بالتعريف بحقوق والتزامات أطراف إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مروراً بإبراز السلطات القانونية الممنوحة للإدارة لمباشرة هذا الإجراء والضمانات التي يتمتع بها الملاك إلى غاية إصدار قرار نزع الملكية ودفع التعويضات إلى الملاك الذي يعد آخر إجراء في هذا المسار.

إن الأسباب التي أدت إلى اختيارنا لهذا الموضوع هي أسباب ذاتية وأخرى موضوعية تتجلى فيما يلي:

- ارتباط الموضوع بتخصصنا العلمي.
- محاولة الوصول إلى كيفية إيجاد الصيغة التوفيقية بين ما تقتضيه المصلحة العامة وما هو محمي في حق الأفراد في الملكية .
- محاولة تحقيق أكبر قدر من المعرفة والإلمام بموضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- قلة الأبحاث والدراسات التي تعالج هذا الموضوع مقارنة بغيره من المواضيع.

وقد واجهتنا أثناء إعداد هذه الدراسة صعوبات يمكن إيعازها أساساً إلى النقص الملحوظ في المراجع التي تتناول هذا الموضوع، وعدم الاهتمام به بالجدية اللازمة من طرف الباحثين القانونيين تاركين الأمر للمصالح الإدارية لرسم هذا المسار وفق ما بلائمها، وهو ما زاد في غموض وعدم وضوح هذا المسار على الرغم من كونه مؤطر قانونياً مثلما سبق وأشرنا إليه.

وانطلقنا في دراستنا من كون إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ونظراً لخطورته فهو محدد قانونياً أولاً ومشروط بتقديم التعويض المناسب ثانياً وللإدارة سلطات محددة فيه لا بد من التقيد بها ثالثاً، كما للملاك حق المعارضة والاحتجاج طيلة إجراءات هذا المسار رابعاً، ومن أجل تحقيق

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186، المؤرخ في 27 جوان 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91 - 12 المؤرخ في 17 أبريل 1991 يحدد القواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 51 الصادرة في أوت 1991، والمتمم بالمرسوم التنفيذي 08 - 202 المؤرخ في 07 يوليو 2008، جريدة رسمية عدد 39 الصادرة في 13 جويلية 2008.



أهداف الدراسة المذكورة سابقا فقد انحصرت الإشكالية التي توّطر هذا الموضوع على السؤال التالي:  
كيف نظم المشرع الجزائري الإجراءات الإدارية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية ودراسة مختلف جوانب الموضوع اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال التطرق بالتحليل للإجراء القانوني المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وفق ما ورد في القانون 91 – 11 والمؤطر بالمرسوم التنفيذي 93 – 186 المعدل والمتمم، و نظرا لتشعب خطوات هذا الإجراء فقد اقتصرنا دراستنا على إبراز أهم المراحل فقط حيث قمنا بتقسيم دراستنا إلى فصلين: الفصل الأول بعنوان : الإجراءات الإدارية القبلية لنزع الملكية الذي تناولنا فيها مفهوم الملكية و نزع الملكية بصفة عامة والإجراءات المتبعة من طرف الجهاز الإداري المستفيد منه خاصة، والفصل الثاني بعنوان: الإجراءات الإدارية البعدية لنزع الملكية وحددنا فيه الإجراءات المتعلقة بقرار التنازل عن الامتلاك أولا وإصدار قرار نزع الملكية النهائي وما يترتب عليه من حقوق للملاك ثانيا، لتنتهي دراستنا بخاتمة عامة للنتائج التي توصلنا إليها للموضوع محل الدراسة.

## الفصل الأول

# الإجراءات الإدارية القبلية لنزع الملكية

يشمل انطلاق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية نوعين من الأشخاص، الأول وهي الدولة أو من يمثلها لا غير، التي تعد صاحب الحق في نزع الملكية، والثاني هو كل شخص من أشخاص القانون العام الذي يتقدم

بطلب إلى الدولة من أجل تحريك إجراءات نزع الملكية ويسمى المستفيد، ويقع على عاتقهما وفق القانون ضرورة القيام ببعض الإجراءات القانونية تتمثل خصوصا في تقديم طلب نزع الملكية، وإعداد الملف المنصوص عليه وتقديمه إلى السلطات المختصة لدراسته والفصل فيه ومتابعته وهو ما سنتطرق إليه في هذا الفصل خلال مبحثين أساسيين هما:

- المبحث الأول: الإجراءات المتعلقة بالمستفيد
- المبحث الثاني الإجراءات المتعلقة بإثبات المنفعة العمومية.

### المبحث الأول: الإجراءات المتعلقة بالمستفيد من طلب نزع الملكية

إجراء نزع الملكية هو قيام السلطة الإدارية بحرمان المالك من عقاره جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وهو الأسلوب الذي تلجأ إليه الإدارة بعد فشل مختلف أساليب التراضي الممكنة، ولممارسة هذا الإجراء يجب على الإدارة أي المستفيد ان يتبع إجراءات محددة قانونا، وقبل التطرق للإجراءات الواجب إتباعها كان لابد من إبراز معنى الملكية وإظهار مدى

الحماية والحرمة التي تتمتع بها من كل النواحي وهو ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال مطلبين هما:

المطلب الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة

المطلب الثاني: إجراءات نزع الملكية للمستفيد

المطلب الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة

قبل الوصول إلى تعريف نزع الملكية لأجل المنفعة العامة كان لابد من التعريف بالملكية العقارية وتبيان عناصرها، للوصول إلى معرفة درجة الحماية القانونية التي تتمتع بها من أي استيلاء أو تعدي قد تتعرض له، وبما أن حق التملك مضمون دستوريا، و محمي قانونا، لكنه من أجل المصلحة العامة وضع الدستور استثناء على هذا الحق، تمثل في نزع الملكية تحقيقا للمنفعة العامة، من أجل هذا وحماية لحقوق الأفراد من أي تعسف أو إخلال بالمشروعية أثناء القيام بهذه العملية، وضع تدابير وإجراءات وقائية، وهو ما سنذكره تاليا:

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية وعناصرها

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال تعدد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال فقد عرفته المادة الثانية من القانون 90-25 على أنها: ((الأمالك العقارية في مفهوم هذا القانون هب الأراضي او الثروات العقارية غير المبنية))<sup>1</sup>، فالملكية العقارية تحول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها وهذا ما أكدته المادة 674 من القانون المدني الجزائري أن الملكية هي حق التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين و الأنظمة والمقصود بالملكية يجعلنا نتطرق إلى التعريف بماهية العقار:

تعريف العقار لغة: نقف على معنيين لكلمة العقار أولهما أن العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل ومتاع البيت وخيار كل شيء وجمعه عقارات. وثانيهما العقار الحر هو ما كان خالص الملكية يأتي يدخل سنوي دائم ويسمى ريعا<sup>2</sup>،

<sup>1</sup> - المادة 02 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

<sup>2</sup> - محمد حسنين، نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، الجزائر، 1985، ص 205.

تعريف العقار اصطلاحاً: العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف<sup>1</sup>.

وقد عرفه المشرع الجزائري بأنه: ((كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول))<sup>2</sup>، وللملكية العقارية قانونياً عناصر تميزها هي:

- حق الانتفاع: هو حق عيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذلك الشيء لرده إلى صاحبه عند النهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتماً بموت المنتفع ومنه فحق الانتفاع هو حق عيني يقع على الشيء غير قابل للاستهلاك وهو ما نصت عليه المادة 844 من القانون المدني: ((يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون.

كما يجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصى به للحمل المستكن))<sup>3</sup>.

- حق الاستعمال وحق السكن: حق الاستعمال هو حق عيني يتقرر لشخص على مملوك لغيره ويخول صاحب هذا الحق استعمال الشيء لنفسه ولأسرته هو إذن فرع من فروع حق الانتفاع، ومن هنا فحق الانتفاع يخول لصاحبه حق الاستعمال وحق الاستغلال محدود بحاجاته الشخصية هو وأسرته والمقصود بالأسرة هو نفس المقصود بالأسرة في حق الاستعمال، كما أن حق الانتفاع وحق الاستعمال يرد على العقار والمنقول أما حق السكن فلا يرد إلا على العقار ، وبالأدات على دار السكن<sup>4</sup>.

كما أنه قد بين المشرع الجزائري حق الاستعمال وحق السكن في المادة 855 من القانون بمفهومه أن نطاق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته خاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشأ للعقد<sup>5</sup>.

- حق الارتفاق: نصت المادة 867 من القانون المدني على أن الارتفاق حق يجعل حداً لمنفعة عقار الفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب

1- المرجع نفسه، ص 206.

2- الفقرة الأولى من المادة 683 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون 05 - 10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 26 جوان 2005.

3- المادة 844 من الأمر 75 - 58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

4- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد 01، الجزء 04، دار الجامعة المصرية للنشر، مصر، 2002، ص 74.

5- المادة 855 من الأمر 75 - 58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

الاتفاق على مال ان كان لا يتعارض من الاستعمال الذي خصص له هذا المال، فحق الارتفاق حق عيني عقاري لفائدة العقار المرتفق الذي يسمى بالعقار المخدوس ليجد من منفعة العقار المرتفق به والذي يسمى بالعقار الخادس، وحق الارتفاق ينشأ عن أسباب محددة نص عليها القانون ويتمثل موقع حق الارتفاق الذي يتنوع حسب العقار المرتفق به<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف نزع الملكية و شروطه

يمكن تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أنها طريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية لتحقيق النفع العام، لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل والطرق الودية إلى نتائج سلبية، ومقابل تعويض قبلي عادل ومنصف<sup>2</sup>.

ومن خلال هذا التعريف يمكن استخلاص أهم خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهي أنها طريقة استثنائية، جبرية، الهدف منها تحقيق النفع العام، وتتم مقابل تعويض مسبق عادل<sup>3</sup>.

وحددت المادة 02 من القانون 91 – 11 السالف الذكر مجالات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلى حد كبير، حيث تنص على أنه لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية، ومن هذا يتبين أن نزع الملكية يتم حصرا من أجل عمليات التعمير والتهيئة العمرانية وعمليات في إطار التخطيط ويتم من أجل إنجاز منشآت جماعية وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية<sup>4</sup>.

ويبدو من هذا التحديد أن المشرع أستبعد استعمال الإدارة لصلاحياتها وسلطتها العامة لأغراض اقتصادية، كما كان عليه الحال في ظل أمر 25 ماي

1- المادة 867 من الأمر 75 – 58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

2- ليت مختارية، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2013/ 2014، ص 07.

3- طفياني مخطارية، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد 04، جامعة عبد الرحمان ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ديسمبر 2017، ص 275.

4- المادة 02 من القانون 91 – 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 275.

1976 الذي كان يعتبر كعملية من عمليات النفع العام كل عملية تبادر بها المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: إجراءات نزع الملكية للمستفيد

يمكن من خلال نص المادة الثانية من القانون 91 – 11 أن نستخلص بأن الأشخاص المؤهلين لطلب تحريك إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هم كل الأشخاص المعنوية التابعة للقانون العام، مثل الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

ويقع على عاتق المستفيد القيام ببعض الإجراءات القانونية تتمثل خصوصا في تقديم طلب نزع الملكية وإعداد الملف المنصوص عليه قانونا وتقديمه إلى السلطة المختصة لدراسته<sup>2</sup>.

### الفرع الأول: ملف طلب نزع الملكية

يقع على عاتق المستفيد تحريك إجراءات نزع الملكية عن طريق تقديم طلب إلى السلطة المختصة يعلن من خلاله عن رغبته في الحصول على أملاك عقارية قصد إنجاز مشروع يحقق المنفعة العمومية<sup>3</sup>، ويلزمه القانون بإرفاق طلبه هذا بملف محدد على سبيل الحصر عليه احترامه وتقديم أوراقه كاملة دون نقصان وإلا رفض طلبه<sup>4</sup>.

وقد حددت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 93 – 186 قائمة الوثائق التي يحتويها هذا الملف وهي:

- تقرير يسوغ اللجوء إلى نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.
- تصريح يوضح الهدف من العملية، ويجب أن يبين هذا التصريح أداة التعمير والتهيئة العمرانية أو التخطيط التي يركز عليها المشروع.

<sup>1</sup> - طفياني مختارية، المرجع السابق، ص 275

<sup>2</sup> - حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2018/ 2017، ص 11.

<sup>3</sup> - الغيثاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية "دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2014/2013، ص 16.

<sup>4</sup> - ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى إحترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العمومية، مجلس مجلس الدولة، العدد 03، مجلس الدولة، الجزائر، 2013، ص 14.

- مخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.
- تقرير بياني للعملية وإطار التمويل.

ويرسل هذا الملف إلى الوالي المختص إقليمياً، الذي يقوم بدراسته، ويجوز له طلب وثائق تكميلية إضافية أو أية معلومات أخرى يقدر أنها ضرورية لدراسة الملف<sup>1</sup>.

ولابد من أن يكون المشروع المراد إنجازها ذا منفعة عامة، وعلى المستفيد أن يشرح في تقريره هذه المنفعة التي سوف يحققها مشروعه بدقة، وضرورة إشباع حاجات مجموعة من الأشخاص، وقد أدى عدم دقة مفهوم المنفعة العمومية وعدم وضوح محتواه إلى الابتعاد أحيانا عن الهدف الذي لابد من مراعاته، ألا وهو تمتين حماية حقوق المنزوع ملكيتهم، ذلك لأنه إذا كان الهدف من المشروع مبررا في معظم الأحيان فإن الحل الذي تختاره الإدارة يهدف في بعض الأحيان إلى خدمة مصالح سياسية لشخص أو بعض الأشخاص<sup>2</sup>.

كما أن عملية نزع الملكية لا تكون إلا بعد سعي المستفيد إلى الحصول على الأموال من صاحبها بالطرق الودية وباعت مساعيه بالفشل، ذلك أن السلطة المختصة بالتصريح بالمنفعة العمومية مجبرة على رفض التحقيق في غياب هذا الشرط الجوهرى، وجاء تأكيد المشرع على هذا الشرط حرصا منه على ضمان الحفاظ على حقوق الأفراد من تعسف الإدارة واعتدائها على أموالهم الخاصة التي يحميها الدستور، ذلك أن القاعدة أن يتم التنازل عن المال بالتراضي والجبر استثنائي، وهو ما نصت عليه المادة 71 من القانون 90 - 25: ((ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.

وتطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم))<sup>3</sup>، ولذلك لابد أن يقوم المستفيد بالتفاوض مع الملاك وأصحاب الحقوق من أجل اقتناء الأموال اللازمة لإقامة مشروعه بالطرق الودية، إما عن طريق الشراء أو المبادلة، فيقوم بإعداد المشروع المراد إنجازها ثم يتصل بالملاك

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 39 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 961 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص 12.

<sup>3</sup> - المادة 71 من القانون 90 - 25 المتعلق بالتوجيه العقاري، المرجع السابق



وأصحاب الحقوق المزمع نزع ملكيتهم ويعرض عليهم المشروع من حيث موقعه ومساحته وأهدافه، ويعرض عليهم مبلغ التعويض الذي لا بد وان يتحدد بحسب سعر السوق، وفي حال قبولهم يحرر محضر قبول ويتم التنازل بالطرق العادية، أما في حالة رفض أصحاب الأملاك التنازل عليها بالتراضي يحرر محضرا بذلك يثبت فيه أنه سعى للحصول على الأموال بالتراضي وكان مسعاه بدون جدوى، ويبين الصعوبات التي حالت دون ذلك<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: تصريح يوضح الهدف من العملية:

لقد جاء في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-12 السالف الذكر أن الملف الذي يقدمه المستفيد يحتوي لا بد أن بحنوي على تصريح يوضح الهدف من العملية، ويتضح من وراء هذا الإلزام تمكين السلطة المختصة من التأكد من فعالية المنفعة العمومية بالنظر إلى مدى مشروعية الإنجاز المراد تنفيذه ومدى ملائمته، وتجنبيها عناء القيام بالتحقيق في المنفعة العمومية إذا رأت أن المشروع المقترح لا يستوفي الشروط القانونية<sup>2</sup>، لكي تكسب المشاريع مشروعيتها لا بد من خضوعها للتخطيط والتهيئة العمرانية والتعمير وشغل الأراضي، كما أنه من المشاريع التي تتطلب نزع الملكية أيضا تلك المتعلقة بالأشغال الكبرى أو التي تتعلق بالبنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي<sup>3</sup>.

وبالإضافة إلى ضرورة ارتباط المشروع الذي ينوي المستفيد إنجازاه بأدوات التخطيط والتهيئة العمرانية والتعمير لا بد من مراعاة ملائمته، وهل هو ضروري أم غير ضروري، لأن الأسباب الشرعية لنزع الملكية هي تلك الحالات المادية أو القانونية المستقلة عن إرادة الإدارة نازعة الملكية والتي تدفعها إلى التدخل لإنجاز أشغال عامة أو إدخال تحسينات عمرانية أو أي عمل آخر يتطلب بالضرورة نزع الملكية الخاصة حتى يتم تنفيذ الأشغال المراد إنجازها لتحقيق النفع العام<sup>4</sup>، ولكن الأسباب الشرعية وحدها لا تكفي، بل لا بد من وجود الحاجة

<sup>1</sup> - حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص ص 14، 15.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 15.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 18.

<sup>4</sup> - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2005/2006، ص 08.

التي تتمثل في عدم وجود منشآت وخدمات أو نقص في الموجود منها، مما يدفع الإدارة إلى التدخل لإشباعها قصد تحقيق المنفعة العمومية<sup>1</sup>.

ونصت الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 93 – 186 على: ((... مخططا للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.

\_ تقريراً بيانياً للعملية وإطار التمويل))<sup>2</sup>، ومخطط الوضعية هو وثيقة تقنية يعدها مختصون في التعمير، وهي وثيقة إدارية في شكل رسم بياني يحدد موقع قطعة أرض مبنية أو غير مبنية في فضاء معين، وهي مطلوبة عند تشكيل أي ملف يتعلق بأشغال تغيير في قطعة الأرض هذه أو البناءات المجاورة، ووظيفتها تعريف المصالح المختصة في مجال تنظيم الإقليم بموقع قطعة أرض أو بناية داخل تراب البلدية، يضاف إلى ذلك التقرير البياني للعملية وإطار التمويل، وهي الوثيقة التي ترمي من ورائه إلى تقدير تكاليف المشروع المراد إنجازه مع ذكر مصادر تمويله<sup>3</sup>.

### المبحث الثاني: الإجراءات المتعلقة بإثبات المنفعة العمومية

يهدف هذا المبحث إلى الإحاطة بأهم مرحلة من مراحل عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ذلك لأنه على ضوء نتائجها يتقرر مواصلة أو عدم مواصلة الإجراءات المتبقية، لحرص المشرع على احترام الملكية الخاصة وعدم السماح للإدارة بالتعسف في حق الأفراد والاعتداء على أموالهم الخاصة المحمية دستورياً، وقد جعل المشرع الجزائي بعض هذه الإجراءات خاضعة في بعض جوانبها للرقابة القضائية، وهو ما سنتناوله تالياً<sup>4</sup>.

### المطلب الأول: التحقيق المسبق

<sup>1</sup> - حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص 18.  
<sup>2</sup> - الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 93 – 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 961 – 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.  
<sup>3</sup> - حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص 19، 20.  
<sup>4</sup> - حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص 31.

أعطى المشرع الجزائري للإدارة سلطة واسعة في تحديد المنفعة العمومية وفعاليتها، وهذا لا يعني أن هذه السلطة مطلقة، بل هي مقيدة بضمانات قانونية وقضائية، ومن بين هذه الضمانات التحقيق المسبق الذي يوكل إلى لجنة محايدة، يكفل عملها بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية وهو ما سنحلله تالياً<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: مفهوم التحقيق المسبق والجهة التي تقرره

بعد إرسال الملف للجهة المعنية قصد دراسته، يتم بعدها فتح تحقيق مسبق قصد إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية من المشروع الذي تقدم به المستفيد، ويعتبر التحقيق المسبق إجراء إجبارياً في عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تقوم به لجنة خاصة محايدة تعينها الغدارة لهذا الغرض، تتولى التحقيق في مدى فاعلية المنفعة العمومية للمشروع المزمع إنجازه والغاية المرجوة منه<sup>2</sup>، وحددت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المكلفين بفتح هذا التحقيق إذا تعلق الأمر بولاية واحدة فقط في شخص الوالي فقط بنصها: ((يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي))<sup>3</sup>، أما إذا تعلق الأمر بأكثر من ولاية فقد أوردت المادة 10 من نفس المرسوم: ((يصرح بالمنفعة العمومية بقرار مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية والوزير المعني ووزير المالية إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة بتراب ولايتين أو عدة ولايات))<sup>4</sup>، وهذا الإجراء تمهيدي ولا يمس بحقوق الأفراد المحتمل نزع ملكيتهم، على اعتبار هذا القرار لا يحدث أثر لحقوق الأفراد عند إصداره<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني: مضمون قرار فتح التحقيق المسبق وشروطه

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 32.  
<sup>2</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماستر تخصص القانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، الجزائر، 2014/2015، ص 15.  
<sup>3</sup> - الفقرة الأولى من المادة 06 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.  
<sup>4</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم المرجع نفسه.  
<sup>5</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 17.

يتضمن قرار فتح التحقيق المسبق مجموعة من البيانات الإجبارية فرضها القانون، وكذا إستهارة مجموعة من النقاط محددة على سبيل الحصر من خلال التنظيم الخاص بنزع الملكية للمنفعة العمومية وهي<sup>1</sup>:

- الهدف من التحقيق.
- تاريخ بدء التحقيق وإنهائه.
- تشكيلة اللجنة (أسماء وألقاب الأعضاء وصفاتهم).
- الهدف المبين من العملية.
- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها<sup>2</sup>.

وتتشكل اللجنة وفق ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم 93 – 186 من: ((يقوم الوالي بعد دراسته الملف بتعيين لجنة تحقيق من ثلاثة أشخاص يكون أحدهم رئيسا لها لإجراء تحقيق بقصد إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية.

ويتم اختيار الأشخاص المذكورين من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية إستنادا إلى القوائم التي تعدده كل ولاية<sup>3</sup>، وتشترط الفقرة الثانية من المادة 05 من القانون 91 – 11 عدم انتماء الأشخاص المحققين إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية، وكذا عدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم، لأن هذا التقييد التشريعي يعد نوعا من الضمان وتجسيدا لمبدأ الحياد وعدم تحيز الإدارة، كما يشترط أن يكونوا من قدماء القضاة والموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي للوظيفة العمومية<sup>4</sup>.

وطبقا للمادة 06 من القانون 91 – 11 فقد نصت الفقرة الثانية من المادة 06 من المرسوم 93 – 186 على: ((يجب أن يكون هذا القرار قبل خمسة عشرة يوما من تاريخ فتح التحقيق:

- مشهرا بمركز البلدية المعنية.
- منشورا في يوميتين وطنيتين.
- كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية للولاية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع نفسه، ص 17.

<sup>2</sup> - الفقرة الأولى من المادة 051 من القانون رقم 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 93 – 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 – 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 19.

<sup>5</sup> - الفقرة الثانية من المادة 06 من المرسوم التنفيذي 93 – 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 – 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

## الفرع الثالث: سير التحقيق المسبق

لضمان السير الحسن للتحقيق وجب إخضاعه لشروط يمكن تقسيمها إلى مايلي<sup>1</sup>:

أ. الشروط المتعلقة بمكان فتح وسير التحقيق: يقصد بها مكان الذي يمكن للجمهور الإطلاع فيه على ملف التحقيق وتدوين ملاحظاته والتعبير عن آرائه في الدفتر الخاص بالتحقيق، وقد نصت الفقرة الثانية من المادة 08 من المرسوم التنفيذي على: ((يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو في مكان عمومي آخر يحدد في القرار المنصوص عليه في المادة 06 أعلاه))<sup>2</sup>، ومن خلا هذه المادة يتضح أن للوالي السلطة التقديرية في تحديد مكان إجراء التحقيق، وهنا يمكن أن نسجل أنه كان من الأجدر إلزام الوالي بفتح التحقيق في المكان الأكثر تناسبا ومردودية مع المشروع المراد إنجازه<sup>3</sup>، وكذلك وضع ملفات التحقيق في مقرات الدوائر والولايات في الوقت نفسه الذي يوضع في البلديات، لأنه لطالما التحقيق يهدف إلى تقديم معلومات وافية عن المشروع المراد إنجازه للجمهور فإنه يجب تسهيل عملية الحصول على هذه المعلومات إلى أبعد الحدود، وكذا من أجل إضفاء الشفافية على الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية<sup>4</sup>.

ب. الشروط المتعلقة بزمن فتح التحقيق: نصت المادة 06 من القانون 91 - 11 على: ((..يجب ان يبين للقرار تحت طائلة البطلان، إضافة إجراءات عمل اللجنة تاريخ فتح التحقيق وتاريخ انتهائه...))<sup>5</sup>، ونصت الفقرة الأولى من

<sup>1</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 21.

<sup>2</sup> - الفقرة الثانية من المادة 08 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2005/2006، ص 38.

<sup>4</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 22.

<sup>5</sup> - المادة 06 من القانون رقم 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

المادة 08 من المرسوم 93 - 186 على ان تحدد مدة التحقيق تبعا لأهمية العملية وكيفية عمل اللجنة، حيث نجد أن المدة لم تحدد بالضبط وغنما تركت للسلطة التقديرية للوالي<sup>1</sup>، وحسب نص الفقرة الثانية من المادة 08 من المرسوم 93 - 186 فإنه يخضع زمن أو ساعات إجراء التحقيق لأوقات عمل هذه الإدارات، كما ينظمها القانون خلال أيام الأسبوع على الأقل، كما أن ملف التحقيق يودع تحت المسؤولية المباشرة للرئيس الإداري للجهة الإدارية التي وضع على مستواها ملف التحقيق، وذلك حتى يتسنى لأي شخص يطلب الإطلاع على هذا الملف في أي وقت وكذا في الميعاد المحدد لإجراء التحقيق، في حدود أيام وساعات عمل الإدارة الموضوع بها ملف التحقيق<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية وأثاره القانونية

بعد انتهاء من إجراء التحقيق المسبق وإرسال الملف إلى الوالي مرفقا بكل الوثائق المطلوبة والمذكورة سابقا، يتم القيام بإجراء آخر وهو إجراء التصريح بالمنفعة العمومية، وفيما يلي سنقوم بدراسة حيز قرار التصريح بالمنفعة العمومية من كل النواحي<sup>3</sup>:

### الفرع الأول: الجهة المكلفة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يعتبر التصريح بالمنفعة العمومية كأداة يتحصن بها نوعا المشروع المراد إنجازه بمنحه صفة المنفعة العامة من طرف جهة رسمية، حيث تختلف السلطة والجهة التي تقوم بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية باختلاف المشروع المراد إنجازه، وطبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المعدل والمتمم فإن هذا القرار يصدر من جهتين إداريتين مختلفتين وذلك تبعا للموقع الجغرافي للأماكن المراد نزع ملكيتها<sup>4</sup>، حيث نصت على: ((يصرح بالمنفعة العمومية حسب الآتي:

<sup>1</sup> - بونوح ماجدة شهيناز، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، 2004/2003، ص 37.

<sup>2</sup> - براهيم ساهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2011/2010، ص 78.

<sup>3</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 26.

<sup>4</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 27.

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

\_ بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة<sup>1</sup>، وقد أضاف قانون المالية لسنة 2005 جهة أخرى مختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية بموجب نص المادة 65 التي تنص على: ((يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وبعد وطني إستراتيجي))<sup>2</sup>.

وقد نصت المادة 11 من القانون 91 - 11 على أن ينشر القرار في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الخاصة بالولاية، على اعتبار أن القرار التنظيمي وحده الذي ينشر دون القرار الفردي، كما نجد كذلك المهتمين بالمنفعة العمومية يمكنهم مقاضاة الغدارة نازعة الملكية من قبيل الجمعيات مثلا بغرض إبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ونصت نفس المادة على أن يتم تبليغ مضمون القرار لكل واحد من المعنيين، حيث يمكن للمضروب منهم رفع دعوى قضائية لإبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية<sup>3</sup>.

الفرع الثاني: مضمون القرار المتعلق بالتصريح بالمنفعة العمومية وشهره:

لم ينص القانون على شكل معين لصدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ولكن بما أنه صادر عن هيئة إدارية رسمية فإنه يكون مكتوب، وأن يتضمن بوضوح نية الإدارة بخصوص موضوع نزع الملكية<sup>4</sup>.

وألزمت المادة 10 من القانون 91 - 11 الإدارة عند التصريح بالمنفعة العمومية أن يتضمن القرار ما يلي: ((يجب أن يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يلي:

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة رقم 65 من القانون رقم 04 - 12 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2004.

<sup>3</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 29.

<sup>4</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 30.

- \_\_ الأهداف من نزع الملكية المزمع تنفيذه.
- \_\_ مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.
- \_\_ مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.
- \_\_ تقدير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية.
- \_\_ كما يجب أن يبين فضلا عن ذلك المهلة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية ولا تفوق هذه المدة أربعة سنوات، مع جواز تجديدها مرة واحدة للمدة نفسها في حالة اتساع مدى العملية واكتسابها صيغة وطنية<sup>1</sup>.
- كما نصت المادة 11 من نفس القانون على : ((يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان كما يلي:
- \_\_ ان ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.
- \_\_ ان يبلغ لكل واحد من المعنيين.
- \_\_ أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 06 من هذا القانون طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون))<sup>2</sup>، والهدف من وراء إقرار هذه العمليات والنشر بهذه الطريقة هو إعلام أكبر قدر ممكن من المواطنين سواء بتبليغ المعنيين، وبنشر القرار في أماكن محددة ومخصصة لهذا الغرض<sup>3</sup>.
- أما فيما يخص الأعمال المدرجة في إطار البنى التحتية ذات الطابع الوطني، فإن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر بمرسوم تنفيذي طبقا للمادة 10 مكرر من المرسوم 93 - 186 التي نصت على: ((أما بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي، يصرح بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي.

يجب أن يبين المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي:

<sup>1</sup> - المادة 10 من القانون رقم 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 11 من القانون رقم 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - بونوح ماجدة شهيناز، المرجع السابق، ص 45.



\_ أهداف نزع الملكية المزمع القيام به.

\_ مساحة الأملاك العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية وموقعها.

\_ قوام الأشغال المراد الشروع فيها.

\_ توفر الإعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية المزمع القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية)<sup>1</sup>.

والاستثناء الوحيد الذي نص عليه القانون بخصوص التصريح بالمنفعة العامة هو ما نصت عليه المادة 12 من القانون 91 - 11: ((يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته)<sup>2</sup>، فمثل هذه الأشغال لا يتم نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وذلك بسبب الطابع السري الذي تتمتع به هذه المؤسسة، ولكن في المقابل يشترط تبليغه لكل من يحتل نزع ملكيته<sup>3</sup>.

يعد أن يتم نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يمنع على المالك إجراء بعض الأعمال على عقاره أو ملكه، سيما تلك التي قد تؤدي إلى زيادة مبلغ التعويضات، كما ان طالب نزع الملكية أو المستفيد غير مقيد بهذا الإعلان، حيث يمكن للغدارة أن تتخلى عن المشروع، ولكن أهم ما يترتب على قرار التصريح بالمنفعة العمومية هي جعل نزع الملكية ممكنة من الناحية القانونية، باعتبار أن القرار هو السند الشرعي لعملية نزع الملكية ومواصلة الإجراءات الموالية لقرار التصريح<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 12 من القانون رقم 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 34.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 34.

## خلاصة الفصل

من خلال ما سبق أتضح لنا جليا الحماية القانونية الكبيرة التي تتمتع بها الملكية الخاصة، وأن إقرار إجراء نزع الملكية جاء كاستثناء يلجأ إليه تحت طائل الضرورة ولفائدة المنفعة العامة فقط، وأنه قبل اللجوء لهذا الإجراء على الإدارة المحاولة بكل الطرق الودية الممكنة من أجل الحصول على العقارات التي تحتاجها لتجسيد مشاريعها ذات المنفعة العامة، وفي حال فشلها عليها اللجوء إلى هذا الإجراء، وأنه لا بد من إتباع مسار معين قبل مباشرته وهو المسار الذي يبدأ بإعداد ملف نزع الملكية وتسليمه للجهة المختصة حسب موقع المشروع، إلى غاية إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية وتبليغه للمعنيين بنزع الملكية إلزاما.

## الفصل الثاني

# الإجراءات الإدارية البعدية لنزع الملكية

لقد رسم المشرع الجزائري المسار الذي يتخذه إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة رسماً دقيقاً محددًا مختلف مراحلها، وقد تناولنا في الفصل السابق تلك المراحل التي تتم قبل صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وهي المراحل التي تخص الإدارة المستفيدة من الإجراء فقط أي أنها إجراءات داخلية.

وفي هذا الفصل سنتطرق إلى الإجراءات العامة التي تخص إجراء نزع الملكية بداية من إصدار قرار التصريح بنزع الملكية العامة وتوسيع نطاق الإطلاع عليه إلى كافة أطرافه سواء المستفيد أو المعنيين بنزع الملكية وكافة الأطراف التي من الممكن أن يكون لها رأي في هذا الأجراء، وتتمثل أهم خطوات هذه المرحلة في التحقيق والتقويم، ثم إصدار قرار نزع الملكية وما يترتب عليه من حقوق وشروط، إضافة إلى الرقابة القضائية الذي يتمتع به، وهذا ما سنتطرق له تالياً من خلال مبحثين أساسيين هما:

- المبحث الأول: الإجراءات المتعلقة بقرار التنازل عن الإمتلاك.
- المبحث الثاني: إصدار قرار نزع الملكية.

### المبحث الأول: الإجراءات المتعلقة بقرار التنازل عن الامتلاك

بمجرد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية يدخل إجراء نزع الملكية مرحلة جديدة ينتج عنها إجراءات وقرارات لا بد من تطبيقها من أجل سلامة إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ويمكن حصر إجراءات هذه المرحلة في عمليتين أساسيتين هما: مباشرة إجراءات التحقيق الميداني عن طريق تعيين المحافظ المحقق (المطلب الأول)، والتقييم النهائي لقيمة الأملاك محل قرار نزع الملكية الذي يعد آخر إجراء في هذه المرحلة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعيين المحافظ المكلف بالتحقيق

ينتج عن إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية تشكيل لجنة تباشر التحقيق الميداني، وهو الأجراء الذي يتحدد على أساسه مضمون قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية، حيث تمنح لهذه اللجنة التي يرأسها محافظ محقق مهمة تحديد النطاق الجغرافي المعني بقرار نزع الملكية بالتحديد، والبحث عن ملاك هذا النطاق الجغرافي، وفي هذا المطلب سنتطرق لكل ما يتعلق بالمحافظ المحقق ابتداءً من تعيينه مروراً بمهامه ثم تحديد مكان وميعاد إنتهاء مهمته وتسليم تقريره النهائي الذي على أساسه يتحدد الشكل النهائي لقرار نزع الملكية وأطرافه<sup>1</sup>.

الفرع الأول: الجهة المختصة والطبيعة القانونية لقرار تعيين المحافظ المحقق

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93 – 186 على : ((يصدر الوالي خلال الأيام الخمسة عشرة يوماً الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية قرار تعيين محافظ محقق، يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي...))<sup>2</sup>، فمن خلال نص المادة السالفة نجد أن الجهة المختصة بإصدار قرار تعيين المحافظ المحقق في الولاية تنحصر في شخص الوالي وحده لا غير<sup>3</sup>، وهو ما غفل عنه القانون 91 – 11، وينطبق نفس الأمر على ميعاد تعيين المحافظ المحقق، حيث حصره المرسوم في أجل 15 يوم من تاريخ إصدار القرار بالمنفعة العمومية، حيث أن هذا التحديد جاء ليقيد الإدارة ولا يترك لها أي حجة للتراخي والتماطل في سير الإجراءات<sup>4</sup>.

ويعتبر قرار تعيين المحافظ المحقق قرار إداري، لأنه صادر عن الوالي الذي يعتبر سلطة إدارية محلية، وهذا القرار يدخل ضمن صنف القرارات الإدارية التمهيديّة الصادرة بالإرادة المنفردة، إلا أنه لا يحدث أثراً قانونياً بمراكز الأشخاص من تعديل أو إنشاء أو إلغاء لمراكزهم القانونية وبالتالي لا يمكن مخصصتهم أمام القضاء<sup>5</sup>.

1- بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 37.

2- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93 – 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 – 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

3- غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 54.

4- بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 38.

5- المرجع نفسه، ص 38.

ويخضع قرار تعيين المحافظ المحقق إلى شروط أهمها تضمنه لبعض البيانات التي نصت عليها المادة 12 من المرسوم 93 - 186: ((...ويجب أن يبين هذا القرار ما يأتي:

\_ إسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته.

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

\_ تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه.

يجب أن ينشر القرار حسب الإجراء المحدد في المادة 11 أعلاه<sup>1</sup>، حيث اشترطت تحديد هوية المحافظ المحقق وصفته وهذا حتى ينعقد له الاختصاص الشخصي في إنجاز التحقيق الجزئي، واشترط تحديد العناصر الأخرى جاء بالأساس لتمكين المحافظ المحقق من أن يؤدي مهامه بصورة جيدة، مع التنويه إلى أن عدم إتباع هذه الشروط يترتب عنه بطلان القرار وبالتالي بطلان الإجراءات اللاحقة<sup>2</sup>.

والغرض من نشر القرار المنصوص عليه في نفس المادة هو تمكين أكبر عدد ممكن من الجمهور من العلم به، مع تبليغ المعنيين من المالكين وأصحاب الحقوق العينية بالأمر، فالنشر والتبليغ من النظام العام ويمكن أن يكونا محل طعن في حالة مخالفتها للبيانات المحددة قانونا والواجب توفرها<sup>3</sup>.

الفرع الثاني: مهام المحافظ المحقق ومكان وزمان سير التحقيق

حصرت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 93 - مهام المحافظ المحقق في مهمتين أساسيتين هما: ((يهدف التحقيق الجزئي، الذي يترتب عليه إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين، إلى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المذكورة تحديدا دقيقا وحضوريا وبكل الوسائل، والغرض من هذا التحقيق هو توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد

<sup>1</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 39.

<sup>3</sup> - بوزغداوي محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات، أطروحة دكتوراه تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998، ص 238.

نزع ملكيتهم والتحقق منهم إما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية، أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات))<sup>1</sup>، وفيما يلي نستعرض هاتين المهمتين:

(1) إعداد المخطط الجزئي: نظم نفس المرسوم في مادته 14 هذا الأجراء بنصها: ((إذا كان للعقار المراد نزع ملكيته مسجلة مساحته، فإن خلاصة مخطط المسح ووثيقة عملية إجراء المسح، عند الاقتضاء تقوم مقام مخطظه الجزئي))<sup>2</sup>، ونصت المادة 15 من نفس المرسوم على أنه للمحافظ في إطار مهمته أن يستمع لكل شخص معين أو مهتم، ويشهد بمدى مطابقة المخطط الجزئي للعناصر الواردة في القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، ويمكنه الاستعانة بأي شخص يختاره في أشغال تحرياته وفي صياغة كل وثيقة ترسل خلال التحقيق<sup>3</sup>، وذلك حتى يتمكن من جمع المعلومات حول هذه الملكية، ويتضح له جميع المتضررين من نزع الملكية، والتأكد من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به وهو ما نصت عليه المادة 20 من المرسوم نفسه: ((يجب على المحافظ المحقق أن يتلقى أيضا أي تصريحات تحيطه علما في كل حالة بالوضعية القانونية للعقارات موضع التحقيق سواء لدى مالكي العقارات أو حائزيها أو لدى أشخاص آخرين يمكن أن تكون لهم معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات))<sup>4</sup>.

أما في حالة غياب مخطط المسح ووثيقة عملية إجراء المسح وغياب سند الملكية فقد نصت المادة 18 من المرسوم 93 - 186 على: ((يتمثل التحقيق الجزئي بالنسبة للمحافظ المحقق عند غياب سند الملكية في تلقي تصريحات المستغلين للعقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان يبينون بها الصفة التي يمارسون بها استغلالها أو حيازتها، يتم المحافظ كل تصريح من التصريحات المتحصل عليها بجميع المعلومات التي تخص الوضعية المضبوطة لتلك الممتلكات وطبيعتها وقوامها ومساحتها))<sup>5</sup>، وطبقا للمادة

<sup>1</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 42.

<sup>4</sup> - المادة 20 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

19 الموالية فإن المحقق يقوم هنا بالتحري ما إذا كان الشخص المعني يمارس الحيازة طبقاً للقانون المدني (إثبات 15 سنة إستغلال فعلي)، فحينها على المعني تقديم وثائق حالته المدنية مرفقة بشهادة شخصين مصادق عليها تبين ممارسته الحيازة ومدتها، إضافة إلى وثائق أخرى من شأنها تبين التحقيق مثل الشهادات الجبائية، فالمحقق في هذه الحالة يقوم بمقارنة إدعاءات الحائزين على العقار وتصريحات الملاك المجاورين للتأكد من عدم وجود حق معني مشهر بالمحافظة العقارية لشخص آخر<sup>1</sup>.

(2) إعداد قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية الأخرى: تكتسي عملية تحديد المالكين وأصحاب الحقوق أهمية كبيرة، وللقيام بهذه المهمة يتم تحديد العقارات المعنية بنزع الملكية بدقة مع تحديد ملاكها وكل ذوي الحقوق، مع تبليغهم شخصياً بالإجراءات القانونية المتخذة، ويتم ذلك عن طريق طلب سندات الملكية منهم وفحصها وفقاً لما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 93 - 186: ((يتأكد المحافظ المحقق أثناء فحصه مستندات الملكية من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية))<sup>2</sup>، كما نصت المادة 17 الموالية على: ((يطلب المحافظ المحقق من أمين الحفظ العقاري شهادة تثبت أن المستندات المفحوصة تعكس الوضع الراهن للعقارات والحقوق العينية العقارية المعنية، ويرفقاها بالوثائق المقدمة ويسلم أمين الحفظ العقاري عند الاقتضاء كشفاً بالتسجيلات الرهنية والتكاليف الأخرى))<sup>3</sup>، كما أنه وبسبب الوضعية المعقدة لعديد العقارات في الجزائر فقد جاءت المادتين 18 و 19 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 ببعض التسهيلات في نزع الملكية مثل أخذه بتصريحات المستغلين للعقارات، وكذا الشهادات الكتابية المرفقة بتوقيع شخصين ومصادق عليهما، إضافة إلى مختلف الشهادات التي يمكن أن يستظهرها عند الحاجة لذلك من قبيل وصولات الكهرباء والمياه<sup>4</sup>.

ونصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي نفسه على: ((يتعين على المحافظ المحقق فضلا عن ذلك، ان يطلب من مصالح المسح العقاري والحفظ العقاري

<sup>1</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 44.

<sup>2</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 45.



والأملاك العمومية أي معلومات أو أخبار تسمح له بالتأكد من قيمة التصريحات والأقوال التي حصل عليها في الميدان. وبهذه الصفة فهو مؤهل للإطلاع بمساعدة رؤساء تلك المصالح على جمع المخططات وسندات الملكية أو السجلات وأن يحصل في الحين على أي خلاصة أو نسخة منها<sup>1</sup>، وهو ما يجعل من مهمة إعداد المخطط الجزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق الأخرى صعبة كلما تعددت العقارات المطلوب نزاع ملكيتها وتعدد الملاك وأصحاب الحقوق، مما يتطلب فترة زمنية طويلة لإعداده مما يطيل في إجراءات نزاع الملكية من جهة، ومن جهة أخرى زيادة العبء على المحافظ المحقق الذي يستحيل عليه القيام بكل هذه المهام لوحده في الوقت المحدد نتيجة قصر آجال إجراءات نزاع الملكية وتميزها بالطابع الإستعجالي<sup>2</sup>.

بعد انتهاء مهمة المحافظ المحقق يقوم بتحرير محضر مؤقت يدون فيه استنتاجاته الأولية استنادا إلى التصريحات والأقوال والمعلومات التي جمعها طبقا للمادة 23 من المرسوم 93 - 186، ثم يقوم بإشهار نسخ من المحضر المؤقت والمخطط الجزئي في الأماكن التي حددتها المادة 24 من نفس المرسوم وهي مقر الولاية والبلدية المعنيتين إقليميا، وداخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية وفروعها ومكاتبها ومفتشيات كل منها، حتى يعلم بها أكبر عدد ممكن من الجمهور<sup>3</sup>، وخلال فترة 15 يوم يمكن لأي شخص أن يتقدم إلى المحافظ المحقق للحصول على جميع المعلومات الإضافية وأن يرفع له جميع المطالبات أو المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية<sup>4</sup>، كما يجب على المسؤولين المعنيين إخبار المحافظ المحقق بالحقوق التي تمتلكها الدولة والبلدية ضمن هذه العقارات<sup>5</sup>.

وبعد إنتهاء المدة المشار إليها سابقا ينتقل المحافظ من جديد إلى عين المكان ويحرر محضر نهائي، يقيد فيه نتائج عمله التي يعد على أساسها قائمة العقارات المحقق فيها والمعنية بنزع الملكية بالإستاد إلى المخطط الجزئي، مبينا

<sup>1</sup> - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 46.

<sup>3</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 47.

<sup>4</sup> - المادة 25 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - المادة 26 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

بالنسبة لكل عقار حسب الحالة هوية مالكيه المحددة أو هوية المالك غير المحدد طبقا لما تم النص عليه في المادة 27 من المرسوم 93 - 186.<sup>1</sup> وبعد إنتهاء هذه التحقيق نصت المادة 29 من نفس المرسوم على: ((يرسل المحافظ التحقيق إلى الوالي نفسه ملف التحقيق الجزئي الذي يشتمل على ما يأتي:

المخطط الجزئي.

المحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المستعملة أو المعدة أثناء التحقيق.

قائمة العقارات كما هو منصوص عليه في المادة 27 أعلاه)<sup>2</sup>.

المطلب الثاني: تقييم الأملاك والحقوق محل التنازل في إطار إجراء نزع الملكية

بعد إنتهاء إجراء التحقيق وإرسال المحافظ المحقق لتقريره النهائي للوالي، يدخل إجراء نزع الملكية مرحلة جديدة وهي مرحلة تقييم الأملاك التي تم تحديدها وتحديد أصحابها، وذلك بغرض تحديد مقدار التعويض الذي سيقدم لأصحابها الذي يعتبر من أساسيات قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، وفي هذا المطلب سنتطرق إلى مراحل عملية التقييم ونتائجها.

الفرع الأول: الجهة المختصة بتقييم الأملاك

تم إسناد مهمة التقييم طبقا لنص المادة 20 من القانون 91 - 11 إلى مصالح إدارة أملاك الدولة حيث نصت على: ((تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييميا للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها...))<sup>3</sup>، وهذا بعد أن يقوم الوالي بإرسال الملف إليها طبقا للمادة 31 من المرسوم التنفيذي 93 - 186، والهدف من إسناد التقييم لإدارة أملاك الدولة أولا يتمثل فيما يلي:

- العمل على إسراع إجراءات نزع الملكية بالنسبة للغدارة نازعة الملكية.
- تجنب المنزوع ملكيته إجراءات التقاضي التي تأخذ وقتا طويلا<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 48.

<sup>2</sup> - المادة 27 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 20 من القانون رقم 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 53.

وتتوقف نجاعة هذا التقييم على التنظيم الجيد للإجراءات التي تتبعها الإدارة للقيام به من جهة وعلى عدالة التعويضات من جهة ثانية<sup>1</sup>.  
الفرع الثاني: أساس وعناصر تقدير التعويض

نصت المادة 21 من القانون 91 - 11 على : ((يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا منصفًا، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية))<sup>2</sup>، وعبارة التعويض المنصف والعادل المذكورة سابقا يتراوح بين إعتبارين هما:

\_ سعي الإدارة النازعة الملكية إلى تحقيق المنفعة العامة، وعليه فلا يمكن للمنزوع ملكيته إستغلال هذا الظرف لتحقيق الثراء على حساب الإدارة، فالإدارة غير ملزمة بتعويض المالك عن ضرر لم تكن هي السبب فيه.

\_ أن الإدارة بما تملكه من سلطة لا يمكن أن تخول لنفسها حق الحصول على عقارات بمقابل بخس من أجل تنفيذ مشاريعها<sup>3</sup>، ولكي يكون التعويض عادلا ومنصفا فلا بد أن يغطي كامل الضرر الناشئ من جراء نزع الملكية للمنفعة العمومية<sup>4</sup>، ولكل ضرر ماديا مباشرا ومؤكدا تعويض خاص به لا بد من عدم إغفاله في عملية التقييم<sup>5</sup>.

ويتم تحديد التعويض وفق عنصرين أساسيين ينتج عنه الوصول إلى القيمة الحقيقية للعقار أو الحق العيني للمضروب يتمثلان فيما يلي:

1) طبيعة ومشتمات العقار: تشمل كافة المكونات الأساسية للعقار كالموقع والمنشآت المقامة عليها، وحقوق الارتفاق التي تنقل هذا العقار، الموجودة وقت التصريح بالمنفعة العمومية وليس بعد إصدار قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، وكلما كان تحديد هذه العناصر دقيقا كلما كان التعويض أكثر إنصافا<sup>6</sup>، ومن بين مشتمات هذا العنصر طبيعة الأرض فلاحية كانت أو

1- بودوح ماجدة شهيناز، المرجع السابق، ص 75.

2- المادة 21 من القانون رقم 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

3- بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 54.

4- رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2013/2014، ص 26.

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

6- بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 59.

عمرانية، ومبنية او غير مبنية، إضافة إلى الموقع الاقتصادي للعقار المراد نزعه حيث ترتفع قيمة العقار كلما كان داخل مواقع مزدهرة اقتصادياً<sup>1</sup>.

(2) الاستغلال الفعلي للأمالك: يقصد بالاستغلال الفعلي للأمالك حيازة العقار وإمكانية التصرف فيه فوراً، كذلك يختلف الاستعمال باختلاف العقار المعني، ومن ذلك إذا كان العقار مبنياً فيدخل ضمن قيمة التعويض المستحق قيمة إيجار هذا العقار إذا كان سكنياً او تجارياً، أما إذا كان مستغل المحل هو صاحب الملكية، فيدخل رقم الأعمال لهذا المحل كأساس للتعويض عن الاستغلال<sup>2</sup>.

وطبقاً للفقرة الثالثة من المادة 21 من القانون 91 - 11: ((تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم))<sup>3</sup>، بمعنى أنه تجنبا لكل تحايل قد يقع من المضرور فيما يتعلق بالاستعمال الفعلي فلا يحدد وقت التقييم، بل على أساس استعماله قبل فتح التحقيق الرامي إلى إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية، وهو ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 32 من نفس القانون: ((تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية))<sup>4</sup>.

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة وهو مجرد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بالأمر ويعتمد كأساس لقرار القابلية للتنازل، حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع للعقار العادي، وتقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية، ويوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين به خلال 15 يوم، وفي حالة رفضهم استلام هذا المبلغ يوضع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين بالأمر عند الاقتضاء<sup>5</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 36 من المرسوم 93 - 186: (( يحدد الوالي بقرار جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها إستناداً إلى تقرير التعويض الذي تعده مصالح الأملاك الوطنية))<sup>6</sup>، وأعقبتها المادة 37 من نفس المرسوم: ((يشتمل القرار المذكور في المادة السابقة على مايلي:

1- المرجع نفسه ص 61.

2- المرجع نفسه، ص 61.

3- الفقرة الثالثة من المادة 21 من القانون رقم 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

4- الفقرة الرابعة من المادة 32 من القانون رقم 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

5- بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 65.

6- المادة 36 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

- \_\_\_\_\_ قائمة العقارات المعينة بالاستناد إلى المخطط الجزئي والحقوق العينية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها.
- \_\_\_\_\_ قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية.
- \_\_\_\_\_ مبلغ التعويض.
- \_\_\_\_\_ طريقة حسابه<sup>1</sup>.

ويبلغ قرار جواز البيع لكل واحد من المالكين أو أصحاب الحقوق العينية ويكون مصحوباً حسب الإمكان باقتراح تعويض عيني بدلاً من التعويض نقداً، وفي حال رفض التعويض على المعنيين الإفصاح عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون 15 يوماً<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني: إصدار قرار نزع الملكية

بعد استيفاء تلك المراحل التي ذكرناها سابقاً بالترتيب تأتي آخر مرحلة في مسار إجراء نقل الملكية من أجل المنتفعة العامة وهي مرحلة إصدار القرار النهائي ونقل الملكية للإدارة المستفيدة، وهذا الإجراء لا يتم إلا بعد ضمان حقوق أصحاب الأملاك المنزوعة، وهي الحقوق التي يتمسك أصحابها بكل الطرق القانونية والقضائية للحصول عليها، وفي هذا المبحث سنتطرق إلى تفاصيل قرار نزع الملكية إضافة إلى مجال الرقابة لقضائية عليه

### المطلب الأول: شروط إصدار قرار نزع الملكية

يعتبر الهدف الأول لقرار نزع الملكية النقل الفوري للملكية من صاحبها إلى الإدارة، وتنتقل الملكية هنا بصفة مطلقة بعض النظر عن كونها مملوكة لفرد أو لعدة أفراد، أو حتى في حالة عدم التعرف على هوية مالكيها، وقد ذكر المشرع في المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93 - 186: ((إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي، عند انقضاء أجل الطعن المحددة في المادة السابقة أو حصل إتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية))<sup>3</sup>، وقبلها أشار المشرع في المادة 39 من نفس المرسوم إلى: ((إذا تعذر الاتفاق بالتراضي، أمكن الطرف المستعجل رفع دعوى

<sup>1</sup> - المادة 37 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 38 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

أمام القاضي المختص خلال الشهر الذي يلي تاريخ التبليغ<sup>1</sup>، ومن خلال استقراء نص هاتين المادتين نجد أن المشرع اشترط ثلاثة حالات يتم على أساسها إصدار قرار نزع الملكية<sup>2</sup>، وهي الحالات التي سنتناولها كل حالة على حدى في فرع من الفروع الآتية:

### الفرع الأول: حالة الاتفاق بالتراضي وعدم الطعن في الأجل المحدد

يتم الاتفاق الرضائي في حالة ما إذا قبل الشخص المنزوع ملكيته بالمبلغ الذي اقترحته الإدارة في قرار قابلية التنازل، فيبرم الاتفاق وتصدر الإدارة قرار نزع الملكية، يضاف إلى ذلك حالة ما إذا طلب المعني مبلغاً أكبر ووافقت الإدارة على طلبه، وتجدر الإشارة إلى أن الاتفاق الرضائي لا يشمل الإقيمة التعويضية، ولا يعني أن الشخص الذي أبرم الإنفاق موافق على نزع ملكيته أو أنه يعتبر قرار قابلية التنازل مشروعاً، كل ما في الأمر أنه مجبر على التنازل على ملكه ووجد مبلغ التعويض مناسباً لتغطية ما أصابه من ضرر<sup>3</sup>، ويترتب على ذلك أنه إذا وقع الاتفاق حول التعويض ثم رفع المعني دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل، فلا يمكن للغدارة الدفع بهذا الاتفاق أمام القضاء على أنه اعتراف بمشروعية القرار، لأن عدم المشروعية من النظام العام ولا يجوز الإتفاق على مخالفته، بل يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه<sup>4</sup>. الفرع الثاني: صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية

كما نص المشرع على أنه يجوز إصدار قرار نزع الملكية في حالة عدم الطعن في قرار قابلية التنازل في الأجل المحدد، فقد حدد المشرع أجل شهر كامل (30 يوم) للمعنيين للطعن في قرار قابلية التنازل بعد تبليغه لهم، وبعد فوات هذا الأجل يجوز للإدارة إصدار قرار نزع الملكية، وعدم الطعن في قرار قابلية التنازل قد يكون بصفة إرادية تعني أن الشخص قد قبل بمبلغ التعويض، وليس له إعتراض على مشروعية القرار، وقد يكون غير إرادي وبسبب من الأسباب لم يتمكن من رفعها رغم معارضته للقرار، وفي كل الحالات يبقى للمعني بنزع

<sup>1</sup> - المادة 39 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 - 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص 294.

<sup>3</sup> - حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص 296.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 297.

الملكية الحق في رفع دعوى التعويض لاحقا، لأنه لا يوجد مانع قانوني على ذلك<sup>1</sup>

الفرع الثاني: صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية والحالات الخاصة

في حالة ما إذا رفع المعني دعوى قضائية ضد قرار القابلية للتنازل في الأجل المحدد من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل طالبا إلغاء هذا القرار، وصدر قرار قضائي إيجابي لصالح الإدارة بأن يعتبر القاضي القرار مشروعا أو يرى أن التعويض المعروض مناسباً، وفي كلتا الحالتين يعتبر القرار القضائي لصالح قرار الإدارة في نزع الملكية، فعلى الإدارة حينها المضي قدما في مساعيها وإصدار قرار نزع الملكية<sup>2</sup>.

وما يجب أن نؤكد عليه هو أنه بمجرد إعلان فاعلية المنفعة العمومية للمشروع الذي من أجله تمت عملية نزع الملكية، يمكن اعتبار العقار مالا عاما، ويدخل ضمن الأملاك الوطنية مباشرة بعد شهر قرار نقل الملكية، مع شرط أن يكون مبلغ التعويض قد تم دفعه لصاحب الملك، أو على الأقل تم إيداعه على مستوى خزانة الولاية<sup>3</sup>.

وأورد قانون المالية لسنة 2008 حالة خاصة تختص أساسا بالمشاريع الكبرى ذات البعد الوطني والإستراتيجي، وأوردها في المادة 29 مكرر من القانون 91 - 11 المذكورة سابقا، حيث نصت المادة 40 من المرسوم 08 - 202 على: ((بالنسبة لعمليات إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي، يصدر الوالي المؤهل إقليميا قرار نزع ملكية الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة يتضمن نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحيازة المنصوص عليها في المادة 10 مكرر المذكورة أعلاه.

في حالة تقديم طعون أمام العدالة من طرف المنزوع ملكيتهم في مجال التعويض، فهذا لا يمكن أن يشكل عائقا لنقل الملكية لفائدة الدولة طبقا لأحكام

1- المرجع نفسه، ص 297.

2- حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص 298.

3- المرجع نفسه، ص 298.

المادة 29 مكرر من القانون رقم 91 – 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 المذكور أعلاه<sup>1</sup>

الفرع الثالث: الجهة المختصة بإصدار وتبليغ قرار نزع الملكية والنتائج المترتبة عليه نصت المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93 – 186 على: ((... فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية))<sup>2</sup>، فيما نصت المادة 44 من نفس المرسوم على: ((إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 03 من هذا المرسوم إلى كل والي مختص إقليمياً يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه، دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10 و11 من هذا المرسوم))<sup>3</sup>.

وقد نصت المادة 30 من القانون 91 – 11 على تبليغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع ملكيته والمستفيد مع إخضاعه للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري<sup>4</sup>، وقد وضحت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 93 – 186 ذلك بقولها: ((يبلغ الوالي قرار نزع الملكية للشخص المراد نزع ملكيته وللمستفيد من نزع الملكية وينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات والحقوق المنزوعة ملكيته له، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية))<sup>5</sup>.

ومن أهم آثار صدور قرار نزع الملكية على المنزوع ملكيته هو فقدانه لملكيته، وحرمانه من ثمارها، ومنعه من إجراء أي تصرف أو عمل مادي على العقار من تاريخ تبليغه بالقرار، ومن آثاره على نازع الملكية انتقال الملكية إليه، وبالتالي تحمل كل تبعات الملكية كالعيوب الخفية والصيانة وغيرها، كما أنه يظهر الأملاك والحقوق العينية العقارية مما تكون مثقلة به من حقوق،

<sup>1</sup> - المادة 40 من المرسوم التنفيذي 08 – 202 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 – 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93 – 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 – 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 93 – 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 – 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص 300.

<sup>5</sup> - المادة 41 من المرسوم التنفيذي 93 – 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91 – 11 المتعلق بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، المرجع السابق.



ويحولها إلى حقوق في التعويض، ولا تنطلق الأشغال العمومية لإنجاز المشروع إلا بعد استفاد كل إجراءات نزع الملكية وانتقال الملكية إلى الإدارة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية

تنص القواعد العامة على الرقابة القضائية لأعمال الإدارة حيث أن كل قرار إداري تنفيذي خاضع لرقابة القضاء، إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك، ومادام المشرع الجزائري لم يتعرض لمسألة الطعن في قرار نقل الملكية، مما جعل الغموض يلفه رغم أهمية هذا القرار وخطورته على الملكية الخاصة، ومادام القانون سكت عن إجراء الطعن فلا يوجد مانع من أن يبسط القضاء الإداري رقابته على قرار نقل الملكية، كما أن هذا السكوت يعني أن دعوى إلغاء القرار تخضع لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي هذا المطلب سنتطرق للرقابة القضائية على قرار نزع الملكية.

### الفرع الأول: شروط رفع دعوى إلغاء القرار والجهة القضائية المختصة للفصل فيه

تخضع دعوى إلغاء قرار نزع الملكية مثلما أسلفنا للقواعد العامة، مما يعني أن شروط قبولها هي نفس الشروط المطلوبة في الدعوى القضائية الإدارية من من لأهلية وصفة ومصلحة، إضافة إلى إرفاق عريضة إفتتاح الدعوى بالقرار المطعون فيه، وأن تتم هذه الإجراءات عن طريق محامي بإستثناء الدولة والأشخاص المعنوية العامة، وذلك في الأجل المحدد العام لرفع الدعوى الغدارية المقدر بأربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار، وبما أن الدعوى القضائية المرفوعة أمام القضاء الإداري لا توقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه، فإن الغدارة تستمر في تنفيذ قرار نقل الملكية رغم تحريك الدعوى

<sup>1</sup> - حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص ص 302، 303.

القضائية، ولكن يجوز للمدعي تقديم طلب مستقل لوقف التنفيذ متى رأى ضرورة ذلك<sup>1</sup>.

وطبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري لا سيما ما أورده في المادة 800 منه فإن المحاكم الإدارية هي التي تختص بالفصل في أول درجة وبحكم قابل للاستئناف في قضايا نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وبالضبط في المحكمة التي يوجد في مجال اختصاصها مقر الولاية التي أصدر واليها قرار نزع الملكية، وأن حكم هذه المحكمة قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة<sup>2</sup>.

الفرع الثاني: مجال الرقابة القضائية على قرار نقل الملكية

يتولى القاضي الإداري بسط رقابته على قرار نقل الملكية إذا رفعت إليه دعوى بهذا الشأن، وذلك من خلال مدى توفر شروط قبول الدعوى المذكورة سابقا، يضاف إلى ذلك توفر القرارات السابقة لهذا القرار والتي تمثل مختلف مراحل سير إجراء نزع الملكية كمن أجل المنفعة العمومية من بدايته، ويمكن تتبع مسار مراقبة القاضي للملف من خلال المراحل التالية<sup>3</sup>:

(1) الرقابة على حالة تحرير القرار: بعد تأكد القاضي من توفر الشروط العامة في عريضة رفع الدعوى ينتقل إلى ظروف تحرير القرار الناقل للملكية ومدى مطابقته للحالات الثلاثة التي حددها القانون حصرا والتي ذكرناها سابقا المتمثلة في الاتفاق بالتراضي وعدم الطعن في القرار، او صدور قرار قضائي قضى بتأييد نزع الملكية، حيث يبحث عن الوثائق التي تثبت ذلك في الملف، وعن مآلات تلك الوثائق وأجالها إذا كانت لها آجال محددة قانونا<sup>4</sup>.

(2) الرقابة على قرار نقل الملكية بحد ذاته: في هذه المرحلة يراقب القاضي قرار نزع الملكية ويفحصه من حيث سلطة الوالي الذي وقعه زمنيا ومكانيا، ووقوع العقار ضمن نطاق ولايته جغرافيا، قبل أن ينتقل إلى شكل القرار من كونه مؤرخ وموقع ومختوم وما إذا كان مسببا، كما تشمل رقابته الوثائق التي تثبت التبليغ بكل الطرق المنصوص عليها قانونيا ومدى صحته، ونشر القرار في مدونة القرارات الولائية وشهره بالمحافظة العقارية، وإذا كان المشروع ذات بعد وطني وإستراتيجي يتأكد القاضي مما إذا تم إيداع مبلغ

1- حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص 304، 305.

2- المرجع نفسه، ص 305.

3- حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص 305.

4- المرجع نفسه ص 306.

التعويض فعلا بالخرينة الولائية، لأنه الشرط الوحيد في هذه الحالة لنقل الملكية لفائدة الدولة بالإضافة إلى إجراءات الشهر العقاري والتبليغ والنشر<sup>1</sup>.  
(3) الرقابة على القرارات التي تمثل الإجراءات السابقة لقرار نزع الملكية: ويكون ذلك من خلال مراقبة مدى مشروعية القرارات السابقة لقرار نزع الملكية بالترتيب المنصوص عليه قانونا، ذلك لأن هذه الأعمال والقرارات تحضيرية بالنسبة له، وإذا كانت غير مشروعة كان قرار نزع الملكية غير مشروع أيضا، وذلك عملا بقاعدة ما بني على باطل فهو باطل<sup>2</sup>

### خلاصة الفصل

يتضح لنا مما سبق أن إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية ما هو إلا بداية لسلسلة جديدة من الإجراءات متمثلة أساسا في التحقيق والتقييم اللذان يؤديان بدورهما إلى تحرير قرار نزع الملكية، وهذا الأخير يخضع أيضا لإجراءات أخرى متمثلة أساسا في الشهر والنشر وتبليغ المعنيين، كما وجدنا أن مسار نزع الملكية بأكمله خاضع للرقابة القضائية وهي الرقابة التي تفعل بمجرد رفع دعوى إبطال قرار نزع الملكية على مستوى المحكمة الإدارية محل الاختصاص وأن الفصل في القضايا المتعلقة بنزع الملكية العمومية يخضع لقواعد النظام العام .

1- المرجع نفسه، ص ص 305، 306..

2- حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص 307.

# الخاتمة

من خلال دراستنا للإجراء الإستثنائي المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي يعتبر من بين المواضيع الحساسة والمعقدة والتي لم تنل نصيبها الكافي من الدراسة وجدنا انه هناك فراغ قانوني معتبر لابد من تغطيته سواء عبر القانون 91 - 11 أو من خلال المرسوم التنفيذي 93 - 186 المعدل والمتمم حيث يحتاجان إلى تدعيمهما بآليات وإجراءات قانونية إضافية تحقق

الهدف الرئيسي وهو ضرورة التوفيق بين مصلحتي الإدارة والمنزوع ملكيته في آن معا، حيث لاحظنا وجود انحياز كبير وتراخي في متابعة الإجراءات بالشكل المطلوب على مستوى الإدارة وجعل أغلب الإجراءات تتم على نطاقها الداخلي مما يجعل قراراتها شبه أحادية ويمكن أن تتعسف في حق المنزوع ملكيته، وبناء على مسابق وكنتيجة لدراستنا يمكن لنا أن نتقدم بالتوصيات والاقتراحات الآتية:

الاقتراحات والتوصيات:

- العمل على تعزيز الحرص الشديد على تطبيق القوانين من خلال ترتيب عقوبات في حق الغدارات في حال مخالفتها وتهاونها في التعامل مع الإجراءات المطلوبة قانونا.
- العمل على إيجاد آلية مفصلة لحق المالك في إسترجاع ملكيته بعد نزعها.
- تحسيس الأفراد بأن لجوئهم إلى القضاء لمخاصمة الإدارة العامة والمطالبة بالغاء القرارات الغير المشروعة يعتبر حق وواجب في نفس الوقت، ويحد من تعسف الإدارة وإنحرافها.
- إصلاح نظام الملكية ككل وتدعيمه بالمراسيم التنظيمية اللازمة والاجتهادات القضائية.

# قائمة المراجع

## 01 الموسوعات:

- 01- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، مصر، 1977.

02- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد 01، الجزء 04، دار الجامعة المصرية للنشر، مصر، 2002.

**02 الكتب:**

03- محمد حسنين، نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، الجزائر، 1985.

04- بودهان موسى، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الهدى، الجزائر، 2012.

**03- الرسائل الجامعية:**

أ/ رسائل الدكتوراه:

05- بوزغداوي محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات، أطروحة دكتوراه تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998.

06- الغيثاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية "دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2014/2013.

07- حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2018/ 2017.

ب/ مذكرات الماجستير:

08- بودوح ماجدة شهيناز، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، جامعة بسكرة، 2004/2003.

09- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2006 /2005.

10- براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2011/2010.

ج/ مذكرات الماستر:

- 11- ليت مختارية، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2013/ 2014.
- 12- رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2013/2014.
- 13- بوزردوم عبد الحكيم، نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماستر تخصص القانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، الجزائر، 2014/2015.

**04 المقالات:**

- 14- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى إحترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلس مجلس الدولة، العدد 03، مجلس الدولة، الجزائر، 2013.
- 15- أحمد عبد الصبور عبد الكريم أحمد، دور الوقف في تخفيف العبء على الموازنة العامة: (دراسة مطبقة على الموازنة المصرية)، مجلة أبحاث إقتصادية وإدارية، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 13- جوان 2013.
- 16- طفياني مخطارية، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد 04، جامعة عبد الرحمان ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ديسمبر 2017.

**05 الوثائق الرسمية:**

- 17- المرسوم التنفيذي رقم 93 – 186، المؤرخ في 27 جوان 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91 – 12 المؤرخ في 17 أفريل 1991 يحدد القواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 51 الصادرة في أوت 1991، والمتمم بالمرسوم التنفيذي 08 – 202 المؤرخ في 07 يوليو 2008، جريدة رسمية عدد 39 الصادرة في 13 جويلية 2008.
- 18- الأمر رقم 75 – 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون 05 – 10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 26 جوان 2005.
- 19- القانون رقم 04 – 12 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2004.



20- القانون رقم 91 – 11 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادر في 27 أبريل 1991، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادر في 08 ماي 1991.

21- القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

# الفهرس

.....	كلمة شكر
.....	الإهداء
01.....	مقدمة
.....	الفصل الأول: الإجراءات الإدارية القبالية لنزع الملكية
04.....	04.....
05.....	تمهيد
.....	المبحث الأول: الإجراءات المتعلقة بالمسـتفيد من طلب نزع الملكية
06.....	06.....
06.....	المطلب الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة
06.....	06.....
06.....	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية وعناصرها

- 09..... الفرع الثاني: تعريف نزع الملكية وشروطه.
- 10..... المطلب الثاني: إجراءات نزع الملكية للمستفيد.
- 10..... الفرع الأول: ملف طلب نزع الملكية.
- 12..... الفرع الثاني: تصريح يوضح الهدف من العملية.
- المبحث الثاني: الإجراءات المتعلقة بإثبات المنفعة  
العمومية.....14
- 14..... المطلب الأول: التحقيق المسبق.
- الفرع الأول: مفهوم التحقيق المسبق والجهة التي  
تقرره.....14
- الفرع الثاني: مضمون قرار فتح التحقيق المسبق  
وشروطه.....15
- الفرع الثالث: سير التحقيق المسبق.....17
- المطلب الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية وآثاره  
القانونية.....18
- الفرع الأول: الجهة المكلفة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة  
العمومية.....18
- الفرع الثاني: مضمون القرار المتعلق بالتصريح بالمنفعة العمومية  
وشهره.....20
- 23..... خلاصة الفصل
- 24..... الفصل الثاني: الإجراءات الإدارية البعدية لنزع الملكية.
- 25..... تمهيد.
- المبحث الأول: الإجراءات المتعلقة بقرار التنازل عن  
الإمتلاك.....26
- المطلب الأول: تعيين المحافظ المكلف بالتحقيق.....26
- الفرع الأول: الجهة المختصة والطبيعة القانونية لقرار تعيين المحافظ  
المحقق.....26
- الفرع الثاني: مهام المحافظ المحقق ومكان وزمان سير  
التحقيق.....28
- المطلب الثاني: تقييم الأملاك والحقوق محل التنازل في إطار إجراء نزع  
الملكية.....32
- 32..... الفرع الأول: الجهة المختصة بتقييم الأملاك.
- 33..... الفرع الثاني: أساس وعناصر تقدير التعويض.
- 36..... المبحث الثاني: إصدار قرار نزع الملكية.
- المطلب الأول: شروط إصدار قرار نزع الملكية.....36

الفرع الأول: حالة الإتفاق بالتراضي وعدم الطعن في الأجل المحدد.....	37
الفرع الثاني: صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية والحالات الخاصة.....	38
الفرع الثالث: الجهة المختصة بإصدار وتبليغ قرار نزع الملكية والنتائج المترتبة عليه.....	39
المطلب الثاني: الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية.....	40
الفرع الأول: شروط رفع دعوى إلغاء القرار والجهة القضائية المختصة للفصل فيه.....	41
الفرع الثاني: مجال الرقابة القضائية على قرار نقل الملكية.....	41
43.....	خلاصة الفصل
44.....	الخاتمة
46.....	قائمة المراجع
51.....	الفهرس
54.....	الملخص

## الملخص:

هدفت هذه الدراسة إلى معرفة وتحليل المسار القانوني الذي يأخذه الإجراء الاستثنائي المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بداية من تعريف الإجراء والشروط والحالات التي تتيح اللجوء إليه مروراً بالإجراءات الواجب إتباعها عبر مختلف المراحل إلى غاية نقل الملكية لفائدة المستفيد وهي الإدارة صاحبة القرار.

## الكلمات المفتاحية:

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، التصريح بنزع الملكية، قرار نزع الملكية

## Résumé:

Cette étude visait à connaître et analyser le cheminement juridique emprunté par la procédure exceptionnelle relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, en partant de la définition de la procédure et des conditions et cas permettant d'y recourir en passant par les procédures à suivre à travers les différentes étapes jusqu'au transfert de propriété au profit du bénéficiaire, qui est l'administration décisionnaire.

## les mots clés:

**Expropriation pour cause d'utilité publique, autorisation d'expropriation, décision d'expropriation**