

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

التعدي على الملكية العقارية في القانون الجزائري

مذكرة من متطلبات الحصول على شهادة ماستر الحقوق

(تخصص عقاري)

الأستاذ المشرف :

- جمال عبد الكريم

إعداد الطالب:

- عمران عبد القادر جلول

2016/2015

جامعة زيان عاشور بالجللفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

التعدي على الملكية العقارية في القانون الجزائري

مذكرة من متطلبات الحصول على شهادة ماستر الحقوق
(تخصص عقاري)

لجنة المناقشة

أ. د. بن الصادق أحمد رئيسا

أ. جمال عبد الكريم مشرفا

أ. حمزة عباس عضوا مناقشا

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

شکر

شكر

أولا نحمد الله تعالى الذي وهبنا عقل والصحة والقوة على ما يسر
لنا هذا العمل المتواضع.

كما نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذ المشرف "عبد الكريم
جمال" الذي قبل الإشراف على مذكرتنا، والذي لم يبخل علينا
بمساعده القيمة وإرشاداته المنيرة.

- إلى كل الأساتذة والعمال بكلية الحقوق العلوم السياسية "
- إلى كل عمال المكتبة التي سهرت على كتابة وطباعة المذكرة
- كما أتقدم بشكري الجزيل إلى كل من ساهم في إعداد هذا
البحث من قريب أو بعيد ولو بكلمة طيبة

الإهداء

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أعز ما أملك:

• أمي العزيزة أطال الله عمرها وحفظها من كل سوء

• أبي الغالي الذي وجهني بنصائحه المنيرة

• إلى إخوتي وأخواتي

• إلى كل عائلتي وأقربائي.

كما أهدي هذا العمل إلى كل الأحباب والأصدقاء وإلى

زملائي في الكلية .

وأخص بالذكر الصديق الحميم علي .

وإلى كل من يتمنى لي النجاح والخير.

* جلول عبد القادر *

مقدمة

مقدمة

لم يكن الإنسان قديما في حاجة إلى قواعد قانونية لحماية الملكية العقارية، ذلك لأن الأراضي كانت متوفرة للجميع وبمساحات شاسعة، والمساكن لم تكن سوى أكواخ أو كهوف ومغارات ، ناهيك عن الترحال الدائم للإنسان بحثا عن الصيد والثمار.

وبتزايد التطور أصبح الإنسان ينشد الاستقرار، ويروم إلى التثبيت بالأرض التي اعتاد عليها وعلى مناخها، ووجد فيها كل ما يحتاجه من طعام وشراب - الأمر الذي يفسر قيام الحضارات القديمة على ضفاف البحار والأنهار، فحينئذ بدأت تتبلور فكرة الملكية العقارية كضرورة ملحة لأجل حماية الأرض من المعتدين ، فاخذ الإنسان يفكر في الملكية ويضع لها القواعد القانونية التي تحميها. فقد جاء في شريعة الملك اورنمو (2103 - 2111 ق م) المؤسس لسلالة أور الثالثة التي حكمت مدينة أور جنوب العراق ومقنن أقدم شريعة سومرية ، تحريم التجاوز في الزراعة وضرورة تقييد الأشخاص بزراعة أراضيهم الحقيقية وعدم اللجوء إلى أراضي الغير وزرعها المادة 27 من شريعة اورنمو ، وفي المادة 28 قضت بالتعويض على من يتسبب في إغراق حقل مزروع يعود لرجل آخر عقابا له ، كما فرضت الجزاء على من بهمل زراعة أرضه ويعطل وظيفتها الاجتماعية. وقد جاء كذلك في شريعة الملك لبت عشتار (1924 - 1934 ق م) حماية الملكية الخاصة عن طريق فرض الجزاء القانوني عند الاعتداء عليها.

وإذا كانت هذه القواعد القانونية قد رفعت الملكية حد التقديس في العهد الروماني والقرون الوسطى وعهد الثورة الفرنسية إلا انه سرعان ما تلاشت هذه القداسة أمام تزايد النزعة الاجتماعية لنتحول الملكية في العصر الحديث إلى حق مقيد بأداء وظيفة اجتماعية ونفع عام، فالعقار هو كل ما هو ثابت على الأرض و قابل للبيع و الشراء و التأجير .

ولما كانت الملكية عموما والملكية العقارية خصوصا من أهم المسائل التي اهتمت بها التشريعات قديما وحديثا، وخاصة بعد أن أصبح للملكية وظيفة اجتماعية، وركيزة أساسية تعتمد عليها الدول في اقتصادياتها وتوجهاتها السياسية لما لها من اثر بالغ في صناعة القرار وخلق الثورة . فقد حدا المشرع الجزائري حذو بقية التشريعات فنظم الملكية ونص على حمايتها دستوريا وافرد لها نصوصا خاصة لمعاقبة المعتدين، سواء في قانون العقوبات أو في القوانين

الخاصة الأخرى، وهذا حماية للنظام العام للدولة، ومنعا للأفراد من اخذ حقوقهم بأنفسهم، وبسطا لنظام الدولة وقوانينها على إقليمها.....

أهداف الدراسة :

إن هذه الدراسة تهدف بالدرجة الأولى إلى تحديد أهم التعديات الواقع على العقار سواء كان وطنيا أو خاصا

- تحديد أهم النقاط المتعلقة بالتعدي على العقار .
- تحديد أهم طرق حماية العقار من التعدي .

أسباب اختيار الموضوع :

لقد كان الدافع الرئيسي لاختيار هذا الموضوع هو الرغبة في معرفة كيفية التعدي على العقار وما هي أهم السبل المتاحة من أجل حماية العقار .

صعوبات البحث :

ما من باحث إلا وتعرض سبله بعض العراقيل والصعوبات قد تحد من عملية البحث بالنسبة إليه ومن بين أهم هذه النقاط :

- قلة المراجع وعدم إسهابها في موضوع الدراسة .

المنهج المتبع :

لقد اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال وصف أهم النقاط المتعلقة بالتعدي على العقار وكيفية حمايتها .

الإشكالية :

وأمام الكم الهائل من النصوص المتعلقة بالعقار، والذي يعكس انعدام بروز سياسة عقارية واضحة لدى المشرع ، ونظرا لأهمية الموضوع الذي يبحث في إشكالية حماية الملكية العقارية ، وحصر الاعتداءات الواقعة على العقار والتي تشكل جريمة يعاقب عليها القانون.

ومما تقدم يمكن طرح الإشكالية التالية :

- كيف يكون التعدي على الملكية العقارية في الجزائر؟
- ما هي الآليات الإدارية والجزائية الكفيلة بحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري؟

الفصل الأول
تعدي الإدارة على
الملكية العقارية الخاصة

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

تمهيد :

يترتب علي تكريس مبدأ عدم المساس بالملكية الخاصة، نشوء التزام قانوني يوجب علي كافة عدم التعدي علي ملكية الغير، و لكن قد تحتاج الإدارة العامة مركزية كانت أو لا مركزية إلي وسائل مادية أو أموال تكفل لها مباشرة نشاطها الهادف إلي تحقيق المنفعة العامة، لهذا فهي تحصل علي هذه الأموال بطرق عديدة و هي الوسائل الإدارية الرضائية المتمثلة في العقد الإداري أو التبادل، وهي متماثلة مع أساليب القانون الخاص بالاتفاق و من أمثلتها عقود البيع المدنية و التجارية، و منها أساليب لها طابع استثنائي منصوص عليها بموجب قوانين خاصة و طبقا لإجراءات معينة¹

هذه الأساليب من شأنها حرمان الشخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة و المصلحة العامة، ولكن يحدث و أن لا تحترم الإدارة هذه الإجراءات متعديا بذلك علي حق الملكية العقارية للفرد و هذا عن طريق أعمال مادية أو إدارية غير مشروعة تصل إلي حد الانعدام القانوني هذا ما سنتناوله في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فسنخصصه لبعض أوجه تعدي الدولة علي الأملاك العقارية للأفراد من خلاله تتجلي بعض الصور التعدي علي الأملاك العقارية الخاصة نتيجة لإساءة تطبيق بعض القوانين الماسة بحق الملكية منها نزع الملكية للمنفعة العامة، الاستيلاء و شغل الأراضي، أما المبحث الثالث فسنخصصه لبعض الدعاوى المقررة قانونا لحماية حق الملكية العقارية من التعدي.

د/ حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، 2004، مصر، ص 359.¹

المبحث الأول: مظاهر تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

تتجلى الانتهاكات الإدارية الموجهة للملكية العقارية الخاصة من خلال عدة مظاهر، قد تكون بعمل إداري يتنافى مع مبادئ المشروعية و قد يكون ماديا ، و الأول يباشر عن طريق قرارات تصدرها الإدارة في حق الأفراد و هو ما يسمى بالتعدي الإداري ، أما الثاني فعن طريق أعمال مادية من تابعي الإدارة و هو التعدي المادي، و كل هاته الحالات تعتبر غير مشروعة لما شابها من عيوب تصل الي حد الانعدام .

المطلب الأول : العمل الإداري الغير مشروع

مبدأ المشروعية هو المبدأ الذي يحكم جميع الأعمال القانونية للإدارة و الذي يشكل ضمان حقيقي لاحترام الحقوق و الحريات الأساسية للمخاطبين بهذه القرارات، و هذا لمنع تعسفها في ممارستها لأعمال السلطة العامة، و عليه فإن أي قرار إداري يخرج عن هذا المبدأ يشكل حالة من حالات التعدي.

إن البحث في مشروعية القرار الإداري يدفعنا للبحث عن العيوب التي تشوب هذا القرار لكي يصبح غير مشروع، فهذه اللامشروعية قد يكون مصدرها صدور القرار من جهة غير مختصة و قد يكون القرار صادر من المختص بذلك لكن الأشكال و الإجراءات الصحيحة لإصداره لم تحترم، أو أنها أصدرته مخالفة للقانون كأن يصدر مجاملة لبعض الأفراد أو علي سبيل الانتقام أو التأديب، أو صدر بناء لنص قانوني أسيء فهمه أو أن السلطة مصدرته انحرفت عن صلاحياتها أو أساءت استعمالها.

و دون التطرق للجدل الفقهي حول هذه العيوب ما يهمنا هو أهم حالات اللامشروعية التي قد تصيب القرار الإداري و هي كما يلي :

* **عدم الاختصاص/** و أكثر العيوب شيوعا التي يمكن أن تعيب القرار الإداري، و نظرا لتعلقه بالنظام العام فلا يمكن للإدارة أن تصححه بإجراء لاحق ، و عرفه الفقه بأنه عدم القدرة علي ممارسة عمل قانوني لأنه من صلاحية هيئة أخرى و يمكن أن يأخذ عدة أوجه أخطرها اغتصاب السلطة

الفصل الأول

تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

لأن الأصل هو توزيع الاختصاصات في الإدارة علي أساس الصلاحيات و الزمان و المكان، فإذا خالف رجل الإدارة مصدر القرار قواعد الاختصاص كان قراره الإداري معيبا بعيب عم الاختصاص، فإذا أصدرت جهة إدارية قرار إداري يتعلق بالملكية العقارية الخاصة بالأفراد دون أن تكون مختصة تكون قد اعتدت عليها، فقد أقر المجلس الأعلى هذا في قراره الصادر في 20 جانفي 1967¹ حينما اتخذ الوزير تدبيرا بالوضع تحت حماية الدولة بينما تعود هذه السلطة للوالي و لكن وجدت بعض الظروف الاستثنائية تبرر عدم احترام هذه القاعدة فيكون قرار إداري مشروع، هذا ما أقره المجلس الأعلى في قراره " ... إن تدبير الإستيلاء اتخذ من طرف جيش التحرير الوطني في جويلية 1962 بينما تعود هذه السلطة اعتياديا لعامل العمالة ، و بما أن جيش التحرير الوطني كان آنذاك السلطة الوحيدة الموجودة للتقرير فإن هذا التدبير يعتبر صحيحا "

* وقد يعاب علي القرار عدم احترامه الأشكال و الإجراءات لأنه و لإصدار قرار إداري يجب مراعاة بعض الأشكال و الإجراءات و التي قد تكون كثيرة و ثقيلة، و لكنها تشكل ضمانات للمخاطب بالقرار الإداري و يجب احترامها ، ففي قراره الصادر بتاريخ 1967/12/27 اعتبر المجلس أن تخصيصات المساكن الصادرة من الوالي حدثت في شروط غير نظامية خطيرة تشكل معها تعديات و ترتب مسؤولية الدولة لأن هذه المساكن جري تخصيصها لمستأجرين باعتبارها أملاك شاغرة في الوقت الذي لم يصدر بشأنها أي قرار مسبق يعلن حالة الشغور . و عليه فقد حدد المشرع الإجراءات الواجب إتباعها و احترامها من طرف الإدارة أثناء مباشرتها لكل العمليات الماسة بالملكية العقارية للأفراد كنزع الملكية للمنفعة العمومية لأن حق الملكية بصفة عامة خصصت له القوانين حماية خاصة .

و في قراره الصادر في 8 / 10 / 2001 قضي مجلس الدولة في قضية بين مزيمي فطومة ضد بلدية أولاد موسي بإبطال إجراءات نزع الملكية بسبب عدم إجراء التحقيق المسبق مع الأمر بإرجاع الأرض المنزوعة لصاحبها ، لأنه لا يوجد لا تحقيق و لا تبليغ، و أن عدم احترام هذه

¹ / قرار أخر للمجلس الأعلى مؤرخ في 28 نوفمبر 1970 " إن كون الوالي قد أقدم بذاته علي هذا الإخلاء ، لا صلة له ، بأية صورة كانت ، اتجاه المستأجر بممارسة سلطة تدخل ضمن صلاحيات الإدارة ... فإن الإخلاء علي هذا المنوال يشكل دون شك مجرد تعد "

الفصل الأول

تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

القواعد يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون فيبقى إذن التصريح بأن نزع الملكية وقع خرقا للقانون و بالتالي يعتبر كأن لم يكن و كذا الإجراءات التابعة له.

و كذلك القرار الصادر بتاريخ 15 يوليو 1989 عن المجلس الأعلى القاضي بإبطال مقرر والي البويرة الصادر بتاريخ 11 يونيو 1985 لعدم احترامه لإجراء مسبق عند قيامه بضم قطع أرضية الي الاحتياطات العقارية و المتمثل في إجراء تحديد الاحتياجات العائلية.

* **مخالفة القانون** / قد يكون سبب لا مشروعية القرار الإداري راجع إلي مخالفته للقانون، وهو عندما يخالف القرار القواعد الدستورية أو التشريعية و التنظيمية، و يتمثل موضوع القرار في الآثار القانونية التي ينشئها و هي مجموعة من الحقوق و الواجبات المتولدة عن هذا القرار¹ و صور مخالفة القانون هي:

عدم تطبيق القانون يتمثل في المخالفة الصريحة لأحكام و مبادئ قانونية فقد تتعمد الإدارة و تمتنع عن عمل يحتمه القانون، و مثاله القرار الصادر عن المجلس الأعلى _الغرفة الإدارية_ في قضية السيدة ريفارشون ضد قرار والي ولاية الجزائر و الذي تتلخص وقائعه في أن والي بتاريخ 08/ 02/ 1972 أصدر قرارا أعلن فيه عن حالة شغور مسكن السيدة ريفارشون مستندا في ذلك علي المادة الأولى من المرسوم رقم 63/ 88 المؤرخ في 18/ 03/ 1963، و المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة و مما جاء في حيثيات القرار السالف الذكر " حيث أن الإعلان بالشغور لا يقترن بحضور أو غياب صاحب الملكية من الجزائر ، بل تنفيذ أو عدم تنفيذ المالك للالتزامه ، و حيث أن والي ولاية الجزائر بإعلانه لشغور ملكية المدعية التي لم تترك الجزائر لمدة شهرين متتاليين و هذا منذ 01/ 06/ 1962 و لم تتخل عن التزاماتها كمالكة ، قد تخرق القانون بصفة واضحة و تجاوز سلطته و قضي بإلغاء القرار المخاصم لمخالفة القانون "

أو كأن تصدر الإدارة قرار مؤسسة إياه علي **مادة قانونية أسيء فهمها** و تنتج هذه الوضعية عن الخطأ في تفسير القاعدة القانونية التي استندت إليها في إصدار قرارها، و هذا بإعطائها

¹ / لنقار بركاهم سمية ، منازل العقار الفلاحي التابع للدولة - في مجال الملكية و التسيير - الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2004 ص 79.

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

معنا مغايرا للمعني الذي قصده المشرع ، ففي قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 18 أفريل 1969 الذي ألغي قرار لعامل العمالة محددًا فيه تعويض شغل سكن شاغر، لأن النسبة تتجاوز تلك المحددة في النصوص السابقة على الشغور في حالة عدم وجود أي نص تشريعي أو لائحي مخالف ، فليس علي المعني أن يدفع للدولة التي حلت محل حقوق المالك الأول إيجارا أعلى من ذلك الذي يدفعه لهذا الأخير "

* كما قد يكون القرار غير مشروع لعيب السبب و هو كما عرفه الفقه انعدام الوقائع المادية و القانونية أو وقوع خطأ في تقديرها و تكيفها خلال صدور قرار معين¹ و يتمثل في /

* عدم صحة الوقائع المادية التي استندت عليها الإدارة في إصدارها للقرار المخاصم

* عدم ملائمة القاعدة القانونية للوقائع المادية و هو التكيف القانوني للوقائع

فيكون الخطأ في تقدير الواقعة في حالة الخطأ في صحة الواقعة أو تكيفها القانوني، و هذا بالتأكد مما إذا كانت تلك الوقائع المادية تبرر تطبيق النص القانوني المستند إليه ، و المجلس الأعلى باستعماله لهذه الرقابة علي الملائمة القاعدة القانونية للوقائع و هي عملية التكيف القانوني توصل إلي إلغاء بعض القرارات، ففي قضية تومارون تم بقرار من والي الجزائر تأميم أملاك المعني ، تطبيقًا للمرسوم الصادر في أول أكتوبر 1963 الذي يجيز تأميم الإستغلالات الزراعية العائدة للأجانب، إلا أن الأملاك هنا هي ملكية للاستعمال السكني ، فيوجد خطأ في التكيف القانوني الذي يصححه القاضي بإلغاء قرار المحافظة

* **الانحراف في استعمال السلطة** و يقصد به هو استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة، و أن هذه الهيئة التي ترتكب الإنحراف في السلطة تتخذ قرارا يدخل في اختصاصها ، مراعية الأشكال المحددة ، و لكنها تستعمل سلطتها لأسباب أخرى مخالفة لما هو محدد في النصوص المستند إليها و ما يميز هذه الحالة عن الحالات الأخرى هو أنه و لاكتشاف الانحراف بالسلطة فإنه من الضروري البحث عن نية مصدر القرار، و التي تتطلب التمييز بين البواعث و الدوافع له فقد يكون الهدف منه هو تحقيق غرض أجنبي عن المصلحة العامة كالأغراض الشخصية

1 / عمار عوابدي، القانون الإداري الجزء الثاني النشاط الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة 2002، ص 173 .

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

كما يمكن أن يكون الإنحراف بالإجراءات و تتمثل هذه صورة في لجوء الإدارة من أجل تحقيق أهدافها إلي استعمال إجراء قانوني بدل الإجراء القانوني الملائم و المحدد قانونا من أجل بلوغ نفس الأهداف¹ و أكثر الحالات تطبيقا لهذه الصورة هو لجوء الإدارة المختصة إلي استعمال إجراء الإستيلاء من أجل بناء مرافق عامة بدل إتباع الإجراء القانوني السليم و هو نزع الملكية للمنفعة العامة، و هذا ما كرسه المجلس الأعلى . الغرفة الإدارية . في قراره الصادر في 1965/07/02 في قضية شركة عين فخارين ضد الدولة

المطلب الثاني / العمل المادي الغير مشروع

يري الفقيه الفرنسي **دلو بادير** أنه " يكون اعتداء مادي عندما ترتكب الإدارة بنشاط مادي ذي طبيعة تنفيذية، عدم المشروعية واضح و جسيم من شأنه أن يتضمن اعتداء علي حق الملكية أو مساسا بحرية من الحريات الأساسية "

و لهذا لا يجوز للأمر الإداري أن يعتدي علي حق الملكية و حق الحرية الشخصية، و لو حاز شكله القانوني لأنه حرمان الشخص من حيازة ما يملكه من عقار، يعتبر الأمر الإداري في هذه الحالة قد فقد الصفة الإدارية و أصبح عملا من أعمال التعدي المادي أو الغصب.

و يتجسد التعدي المادي في حالات عدة أهمها :

. انعدام الأساس القانوني

. عدم احترام الإجراءات

. عدم إتمام الإجراءات

أ / . **الاعتداء المادي لانعدام الأساس القانوني** : يتحقق الاعتداء المادي عندما تقوم الإدارة بعمل لا يرتبط بتطبيق نص تشريعي أو تنظيمي من شأنه أن يمس بحق من الحقوق الأساسية و هو حق الملكية و هنا تصرفات الإدارة تكون مشوبة بخطأ جسيم

¹ / عمور سلامي ، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية 2004 / 2005 ص 22.

الفصل الأول

تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

وبفعل التعدي المادي تفقد الإدارة الامتيازات التي تتمتع بها كسلطة عامة و تعامل معاملة الأفراد و هذا لفداحة الخطأ المنسوب للإدارة، و في اجتهادات المحكمة العليا من خلال قرارات عدة حددت موقفها من التعدي المادي للإدارة

فجد القرار الصادر في قضية رئيس البلدية و (د ب) و (ع ع) بتاريخ 23 / 11 / 1985¹ جاء فيه " يتحقق عندما تقوم الإدارة بتنفيذ عمل بالقوة غير مرتبط بتنفيذ نص تشريعي أو تنظيمي من شأنه أن يمس بحرة أساسية أو بحق الملكية "

و يتحقق هذا الاعتداء المادي بعد تنفيذ مشروع لقرار مشوب بمخالفة جسيمة تمس بحق الملكية ، لذا نجد حالات الاعتداء المادي لانعدام الأساس القانوني نادرة جدا علي القضاء لأن القاضي عندما يطرح عليه النزاع يصعب عليه التفريق بين الخطأ البسيط و الخطأ الجسيم مما يدفعه إلي إلغاء العمل الإداري علي أساس دعوى تجاوز السلطة و ليس علي أساس الاعتداء المادي.²

ب / الاعتداء المادي لانعدام الإجراءات : تتحقق هذه الحالة عندما تقوم الإدارة بتنفيذ عمل إداري حتى و إن كان مشروع ، خارج حالات التنفيذ الجبري المسموح به للإدارة، كتهديم مباشر من طرف الإدارة لعمارة مهددة بالانهيار دون قرار إداري مسبق يحدد ضرورة تهديمها لأن فيه مساس بحق الملكية العقارية ، و هي تشكل أكثر حالات الاعتداء المادي، فعندما يتعلق الخطأ الجسيم بالحريات الفردية و حق الملكية فإن القضاء الإداري يعلن حالة الاعتداء المادي.

ج / الاعتداء المادي لعدم إتمام الإجراءات : تتبع الإدارة الإجراءات القانونية التي أوجبها النص التشريعي و لكن دون صرف التعويض المستحق عن هذا العمل مخالفة بذلك الدستور و أحكام القانون ، فالمحكمة العليا استقرت علي اعتبار أن مخالفة عدم ايداع مبلغ التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة لدي الخزينة العمومية تشكل اعتداء مادي يرتب مسؤولية الإدارة ، و قد حاولت الحد من تصرفات الإدارة إذا كانت تتعسف في نقل الملكية بدون تقديم التعويض القانوني ، أو ايداع مبلغ التعويض لدي الخزينة العامة.

ما يمكن أن نخلص إليه أنه في أي من هذه الحالات الثلاثة تفقد أعمال الإدارة مشروعيتها، حتى و لو كان في صورة قرار إداري، و يصبح مجرد عمل مادي غير مشروع.

2 / قضية رقم 42050 بتاريخ 23 / 11 / 1985 ، المجلة القضائية للمحكمة العليا لسنة 1989 ، العدد 2 ، ص 204.

* و لتقوم حالة التعدي المادي لابد من قيام عدة عناصر أهمها مايلي/

❖ أن تكون عدم مشروعية العمل جسيمة و ظاهرة ، بحيث يفقد هذا العمل الصفة الإدارية يخرج عن حدود المشروعية و يجعله منعدم الصلة بوظائف السلطة العامة، و يتحقق هذا الشرط إذا لجأت الإدارة الي التنفيذ المباشر في غير الحالات الاستثنائية المحددة بموجب نصوص قانونية و بالتالي يدخل في عداد الأعمال التعسفية.

❖ أن ينتج عن العمل المادي مساسا كبيرا بحق الملكية و بالحقوق العينية الأخرى و بالحريات الأساسية.

❖ أن يرتبط بإجراء مادي تنفيذي ، إذ لا يكفي اتخاذ قرار من جانب الإدارة و إنما يجب أن تبادر الإدارة في تنفيذه ماديا ، أو شرعت في التهيئة للتنفيذ فالقرار الإداري مهما بلغت عدم مشروعيته لا يمكن أن يكون عملا من أعمال التعدي إلا إذا انتقلت الإدارة من مرحلة إصدار القرار إلي مرحلة التنفيذ الفعلي له.

المطلب الثالث / القرارات الإدارية المعدومة

القرار الإداري المعدوم أو غير الموجود هو القرار المشوب بعيب يصل إلي درجة من الجسامة بحيث يجرد من صفته كقرار إداري و يجعل منه عمل مادي ، و يعتبر قرار منعدم الوجود بأثر رجعي بحيث يعتبر كأن لم يكن¹

و ذلك لأن هذا الانعدام يجرد العمل الإداري من صفته الإدارية و يجعله عمل مادي، و قد فرق القضاء الإداري بين القرارات المعيبة بعيب من عيب عدم المشروعية، و القرارات الإدارية المعدومة التي تكون مشوبة بعيب جسيم يحولها إلي أعمال مادية بحتة إن الفقهاء حاولوا تحديد المعيار الذي يفرق بين درجة انعدام القرار و درجة بطلانه ، فنجد الفقيه الفرنسي "لافيير" و الذي وضع حجر الأساس لنظرية القرارات المنعدمة ، بحيث أتى بمعيار اغتصاب السلطة الذي حدد حالتين لاعتبار القرار منعدما:

1 / محي الدين القسي، مبادئ القانون الإداري العام ، طبعة 1999 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، طبعة 1985، ص

* الأولي صدور القرار من فرد عادي أجنبي عن الإدارة لكن هذه الحالة يصعب تصورها في الواقع الحالي

* الثانية هي حالة قيام السلطة الإدارية بإصدار قرار يدخل في اختصاص إحدى السلطتين التشريعية أو القضائية²

كما يعتبر القرار معدوما في حالة عدم الوجود المادي له، و يتحقق ذلك في صورتين /
* صورة توهم الإدارة وجود قرار لم يوجد بعد كأن ينسب القرار خطأ للسلطة الإدارية، أو كأن يكون القرار في مراحل التكوين و لم يتعد الخطوات التمهيديّة

* أما الصورة الثانية فتحدث في حالة صدور قرار إداري ثم يصدر قرار يسحبه أو يلغيه من الجهة الإدارية فإن القرار يصبح معدوماً أما ما يهمننا في هذه الدراسة هي حالة اغتصاب السلطة الإدارية عليّ صلاحيات باقي السلطات يفرق الفقه و القضاء في مجال الاختصاص بإصدار القرار بين درجتين لعيب عدم الاختصاص، الأولي تتمثل في عدم الاختصاص البسيط أو العادي الذي يعيب القرار الإداري، و يجعله قابلاً للإلغاء عند الطعن فيه أمام القضاء الإداري بدعوى الإلغاء، أما النوع الثاني فيتجسد في عيب عدم الاختصاص الجسيم و الذي أطلق عليه باغتصاب السلطة الذي يترتب عليه اعتبار القرار الإداري منعدماً و عديم الأثر و تتمثل في الحالات التي يتخذ فيها قرار إداري سواء من شخص أجنبي تماماً عن السلم الأعوان الإداريين ، أو من سلطة إدارية التي تعدي علي اختصاصات السلطة القضائية أو التشريعية مخالفة بذلك المبادئ القانونية الأولية، هذا الشكل من عدم الاختصاص هو الأكثر جسامة ولا يؤدي بالقاضي فقط الي التصريح بان القرار باطل بل هو معدوم، و بالتصريح بالانعدام فان القرار يعتبر حكم الفعل المادي ليس له و لا يمكنه مطلقاً ترتيب أية اثار قانونية. عندما يكون العيب جسيماً يصل إلي حد الغصب و يعتبر القرار بالتالي منعدماً و يترتب علي ذلك أن القرار يفقد صفته الإدارية و يقول القضاء أن الغصب ينزل بالقرار إلي مرتبة الفعل

² / عبد الغني بسيوني عبد الله ، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، سنة 2007، ص 78 .

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

المادي و الدعوى هنا لا ترمي إلي إلغاء القرار و إنما إلي تقرير انعدامه¹
إن القضاء الجزائري لا يأخذ بنظرية الانعدام إلا نادرا و لا يصرح بها في منطوق القرار
القضائي، بل يكفي بعبارة الإبطال مع الإشارة بأن القضاء بين المصري و الفرنسي هما
الوحيدان اللذان يشيران بصراحة إلي العيب الذي يشوب القرار الإداري¹²
مع الإشارة أن القاضي الإداري هو المختص للفصل في القضية إذا كنا بصدد قرار منعدم
حسب المعيار العضوي المكرس في المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية³
و علي ذلك قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ 06 يوليو 1997 في قضية والي باتنة
ضد (ن ع) قضي بتأييد القرار القضائي و القاضي بإلغاء قرار والي ولاية باتنة المؤرخ في 9
أفريل و المتضمن إلغاء استفادة المستأنف من استغلال الأرض الفلاحية.
فمرسوم 51 / 90 جعل إلغاء الاستفادة من اختصاص القضاء دون سواه و ليس للوالي القيام
بذلك وفضلت المحكمة العليا عبارة " عيب تجاوز السلطة " بدلا من اغتصاب السلطة²
إن أغلب حالات عيب عدم الاختصاص الجسيم و المتمثلة في اغتصاب السلطة في الجزائر
تتعلق باعتداء السلطة الإدارية علي اختصاصات السلطة القضائية، فالإدارة غالبا ما تقوم بعمل
من صميم اختصاص القاضي العادي، و علي ذلك قضي المجلس الأعلى (الغرفة الإدارية)
بإبطال القرار الإداري الصادر بتاريخ 13 / 12 / 1981 عن لجنة النزاعات التابعة للبلدية
الذي فصل في أصل الملكية بين أحد الملاك الخواص و مستأجر لأملاك الدولة، و قد توصل
المجلس في قراره إلي أن " ... حيث أنه ليس من سلطات الرئيس أو المجلس الشعبي البلدي
الحلول محل الجهة القضائية ، و البت في قضايا الملكية أو شغل مكان ما يخص المواطنين ،
إذ أن دورها يجب أن لا يتعدي تحقيق المصالحة بين الطرفين ، حيث أن القرار المتخذ بالتالي
علي النحو السابق عرضه مشوب بعيب تجاوز السلطة الواضح...." و بالتالي فإن قرارها
يعتبر منعدما ، و رغم أن المجلس الأعلى لم يصرح بذلك فالقرار الصادر عن البلدية يعتبر و

¹ / طاهري حسين، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية ، دار الخلدونية ، 2007 ، ص 164 ..

² / لحسن بن شيخ أث ملويا ، دعوى تجاوز السلطة ، دار الريحانة للكتاب ، الجزء الأول ، سنة 2004 ، ص 88

³ / خلافا للقانون المصري الذي يجعل الاختصاص للقاضي العادي علي أساس أن الانعدام يجرى عمل الإدارة من صفته
الإدارية و يجعله عمل مادي.

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

كأنه عملا ماديا و ليس له صفة القرار الإداري و علي ذلك فالمجلس الأعلى لا يجد أمامه قرار إداري ليبطله، بل يجد أمامه قرارا منعما و لا يصدر قرارا قضائيا منشئا و إنما قرارا مقررا و مصرحا بحالة الانعدام .

و في قرار مماثل لمجلس الدولة صادر في 31 جانفي 2000 قضية والي ولاية قسنطينة ضد جبالي حسين، قضي مجلس الدولة بتأييد قرار مجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 14/12/1996 و القاضي بإبطال قرار الوالي ".... و حيث أنه في إطار تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 و بموجب المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 6/02/1990 قامت المصالح الفلاحية بالتعاون مع مصالح الأمن ، بالانتقال إلي مكان ممارسة المستأنف عليه لحق الانتفاع ، و استخلصت بأن المزرعة حولت من طبيعتها الأصلية إلي ميدان يمس بالنظام العام ، مما أدي اتخاذ العارض قراره المؤرخ في 12 فيفري 1996 و المتضمن توقيف المستأنف عليه من الانتفاع الممنوح له في إطار القانون، و حيث أن العارض لم يقدم أي دليل يفيد تغيير الوجهة الفلاحية للأرض لموضوع النزاع و حيث أن العارض بعد أن اجري مقارنة بين نصي المادتين 28 من القانون رقم 19/87 و المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 حاول ابتداء اجتهاد خارج إطار هذين المرجعين القانونين للحالات التي يتوقعها المشرع، والتي تعد مخالفات من شأنها أن تؤدي الي سقوط حق المستأنف عليه في ممارسة حق الانتفاع بدعوى وجود واقعة تمس بالنظام العام ... و حيث أن القول بجواز الاجتهاد خارج الإطار القانوني فيه مساس صريح بأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 18 من الدستور..... حيث متى كان ما تقدم فان الاستئناف غير جدير بالقبول"¹

فعندما تتخذ السلطة الإدارية قرار هي مختصة باتخاذها ، واتبعت بشأنه إجراء صحيح باحترامها للمواعيد ، لكنها أسسته علي أساس قانوني يشوبه الغلط بالرغم من وجود الأساس القانوني المبرر له فان القاضي عوضا عن إبطال القرار فانه يستبدل الأساس القانوني الذي أخذت به الإدارة بالأساس القانوني الذي يمكن له أن يصلح كأساس للقرار المرفوعة ضده الدعوى.

¹ لحسين بن شيخ آث ملويا ، المرجع السابق ، صفحة 98

المبحث الثاني : بعض أوجه التعدي على الملكية العقارية الخاصة

إن نزع الملكية، التسخيرة أو الاستيلاء و الشغل هي من الأساليب الجبرية التي تسمح للإدارة في سبيل تحقيق الصالح العام، بإلزام الشخص المقصود بالتنازل عن أمواله بمقابل مالي

كما أن القوانين الخاصة المنظمة لهذه الأساليب تنظم قانونيا الإجراءات الخاصة و الحالات التي يمكن أن تستعمل فيها و التي يجب احترامها لإضفاء المشروعية علي أعمال الإدارة هاته ، و هي عبارة عن ضمانات للأشخاص المنزوع ملكيتهم تحقيقا للمنفعة العامة بمفهومها الواسع ، و عليه فإن كل إخلال بهذه الإجراءات يشكل مساسا بهذه الضمانات، و الذي يمس بحق من الحقوق المحمية بموجب الدساتير و قوانين الدول و هو حق الملكية العقارية ، و عليه سنحاول إسقاط مظاهر التعدي المذكورة أعلاه علي هذه الأساليب ولهذا سنتناول في هذا المبحث بعض الحالات اللامشروعة لم تحترم فيها الإجراءات الخاصة و المنظمة لهذه الأساليب ، و التي تكيف حقيقة علي أنها تعدي علي الأملاك العقارية الخاصة بالفرد من خلال نزع الملكية للمنفعة العمومية غير المشروع (المطلب الأول) ومن خلال نظام الاستيلاء و الشغل (المطلب الثاني)

المطلب الأول / نزع الملكية للمنفعة العمومية الغير مشروع

نزع الملكية للمنفعة العمومية وسيلة تنتهجها سائر دول العالم التي تسعى إلي تحقيق المصلحة العامة عن طريق اللجوء إلي استعمال الملكية الخاصة من أجل إنجاز مشاريع تسعى من خلالها إلي تلبية حاجيات المرفق العام ، و لأن هذه العملية تنصب علي الملكية العقارية الخاصة فهي إجراء خطير مادامت الملكية هذه محمية بموجب المواثيق الدولية كإعلان حقوق الإنسان والدساتير الدولية و في هذا الصدد نصت المادة 20 من الدستور الجزائري لسنة 1996 علي أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل، قبلي و منصف " و في هذا الإطار ظهرت مجموعة من النصوص القانونية الغرض منها القيام بعمليات نزع الملكية بصفة شرعية و كذا ضمان حقوق منزوعي الملكية ، ف جاء قانون 91 / 11 المؤرخ

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

في 27 أبريل 1991¹ الذي تناول في مضمونه المبادئ العامة التي تضبط سير عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، و قد استكمل هذا النص التشريعي بنص تنظيمي و هو المرسوم التنفيذي 93 / 186 المؤرخ في 27 يوليو 1993² و قد عدل هذا النص بموجب المرسوم التنفيذي 05 / 248 المؤرخ في 27 أبريل 2005³

تعرف عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بأنها عملية استثنائية لاكتساب أموال و حقوق عقارية لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الودية إلى نتيجة سلبية، و هذا إضافة إلى أن نزع الملكية يخول الإدارة صلاحيات إجبار المواطنين علي التنازل عن أموالهم و حقوقهم العقارية لفائدتها أو لفائدة الهيئات أو المؤسسات المختلفة بشرط أن تقصد عملية تتعلق بالنفع العام و أن تقدم تعويضات مسبقة و عادلة و منصفة تخضع إجراءات نزع الملكية إلى قواعد تضمنها قانون 91 / 11 تهدف أساسا إلى حماية الملكية الفردية من تصرفات الإدارة و من التجاوزات و الالتباسات التي قد تمس بمصداقية الإدارة و تجرد عملية نزع الملكية من روحها و هي المنفعة العامة ، و تعتبر هذه الإجراءات من المسائل المتعلقة بالنظام العام بحيث تؤدي مخالفتها لإبطال قرارات الإدارة و لقيام مسؤوليتها .

و تتمثل الإجراءات العادية لنزع الملكية في خمسة مراحل :

. التصريح بالمنفعة العمومية هو إجراء أساسي يجب أن يبين أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها⁴

. التحديد الدقيق للأماكن المطلوب نزعها و هوية مالكيها

. تقرير شامل عن الحقوق و الأماكن محل النزع

. إقرار إداري بقابلية الأماكن للتنازل

. قرار إداري بنقل ملكية العقار إلى ملكية الدولة و هو قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية

¹ / الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991 .

² / الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 1993

³ / المرسوم التنفيذي رقم 248/05 الصادر بتاريخ 10 يوليو 2005، الجريدة الرسمية العدد 48 .

⁴ المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي 248/05 علي مايلي " بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيابة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأماكن أو الحقوق العينية العقارية"

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

إن القانون الأساسي الجزائري عند انتهاجه وسيلة نزع الملكية من أجل تحقيق المنفعة العامة، اهتم بوضع تدابير و إجراءات وقائية من شأنها حماية حقوق الأفراد من أي تعسف أو إخلال بالشرعية أثناء القيام بهذه العملية هذه اللامشروعية التي قد تظهر من خلال :

أ / ملائمة المنفعة العامة :

إن قانون 11/ 91 قد أعطي للإدارة سلطة تقديرية واسعة في تحديد المنفعة العامة، و نصت المادة الثانية منه علي بعض العمليات التي تكتسي طابع المنفعة العامة، و هذا على سبيل المثال و ليس الحصر وهي

. عمليات التعمير و الهيئة العمرانية

. عمليات التخطيط

و لهذا فإن قيام المنفعة العامة هو الركن الأساسي الذي يركز عليه قرار نزع الملكية و بدونه لا يكون لهذا القرار أي كيان قانوني، هذه المنفعة التي عرف مفهومها و ما يزال يعرف تطورا مستمرا يجعل سلطة الملائمة للإدارة واسعة في تحديد هذا النفع العام، مما قد يؤدي في كثير من الأحيان إلي تعسف الإدارة بتحريك إجراءات نزع الملكية ، فهل يعني هذا أنه تحت عنوان المنفعة العمومية قد ينتهك حق الفرد في الملكية الخاصة ؟نبحث أولا في الاجتهاد القضائي الفرنسي الذي وضع حد لتوسيع السلطة التقديرية للإدارة في تحديد المنفعة العامة و هذا بموجب النظرية التقييمية ، بحيث أصبح القاضي يراقب مجال الملائمة للإدارة في تحديد المنفعة العامة و يحل محل الإدارة في تقييم و تقدير أن محاسن و مساوئ المشروع تناسب المنفعة العامة المصرح بها، و لا يمكن التصريح بالمنفعة العامة إلا إذا كان المساس بالملكية الخاصة و التكلفة المالية للمشروع و المساوئ الاجتماعية لا تفوق المنافع الناتجة عنه¹

¹ /و بتطبيق القضاء الفرنسي للنظرية التقييمية تبني معايير جديدة إزاء المشروع المزمع إنجازه أين أخذ في الحسبان أهمية المصاريف التي يتطلبها المشروع و هو ما تم عن طريق القرار المبدئي المتعلق بالمدينة الجديدة الشرقية الجديدة المؤرخ في 28 - 05 - 1971

" qu'une opération ne peut être également déclaré d'utilité publique si les atteinte à la propriété privé de coût financier , et éventuellement les inconvénient d'ordre sociale qu'elle "comporte ne soit pas excessif eu égard à l'intérêt quelle présente

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

بالرجوع إلى القوانين المنظمة لعملية نزع الملكية نجد سلطة الإدارة واسعة في تقدير النفع العام، و لكن للحد منها غالبا ما نجد الإدارة تقوم بوضع أطر و قواعد لتطبيق مبدأ المشروعية عن طريق مناشير و توجيهات هي ملزمة باحترامها و في هذا الإطار نجد التعليم 07 المؤرخة في 11 / 05 / 1994 تبنت صراحة النظرية التقييمية إذ جاء فيها أنه لا يمكن أن يكون للمشروع طابع المنفعة العمومية إلا إذا كانت مساوئه بالمقارنة مع المساس بالملكية الفردية و القيمة المالية لإنجازه و الأضرار الاجتماعية المنجزة عنه أو المساس بمنافع عمومية أخرى لا تفوق المنافع التي يحققها المشروع في إطار البحث عن النصوص القانونية التي تدعم سلطة القضاء في مراقبة السلطة التقديرية للإدارة في تحديد المنفعة العامة نجد القانون رقم 01 / 20 المؤرخ في 12 / 12 / 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة قد كرس مبادئ قانونية جديدة أوجب علي الإدارة احترامها و تطبيقها .

و من خلال كل ما سبق نخلص إلي أن القرار الإداري الذي لا يهدف إلي التصريح بالمنفعة العمومية ولا يخضع لهذه لقواعد يعتبر غير مشروع تعدت من خلاله الإدارة علي حقوق و مراكز الملاك.

و من بين القرارات القضائية التي تؤكد علي قدسية هذه الحقوق نجد القرار رقم 62458 المؤرخ في 19 / 03 / 1991 جاء فيه "من المقرر أن الوالي يحدد بموجب قرار نزع الملكية قائمة القطع أو الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها ، إذ كانت هذه القائمة لا تتجم عن التصريح بالمنفعة العمومية و من ثم فإن مقرر الوالي في . قضية الحال . لنزع الملكية من أجل حياة الأراضي لإنجاز طريق يربط بين قريتين دون أن يشير إلي تحقيق المنفعة العامة و لا إلي مقرر مصرح بالمنفعة العامة يعد مخالفا للمقتضيات القانونية المشار عليها أعلاه"¹

¹ / أنظر ما يخالف هذا المبدأ في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 21 أبريل 1990 " من المستقر عليه أن القاضي الإداري غير مؤهل لمراقبة مدي ملائمة اختيار الإدارة للأراضي محل نزع الملكية قصد انجاز مشروع ذي منفعة عامة ومن ثم فإن النعي علي القرار المطعون فيه بأن صفة المنفعة العامة غير مقدرة في غير محله " ورد هذا القرار في نشرة القضاة العدد 54 صفحة 186

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

و في قرار آخر صادر بتاريخ 13 / 04 / 1998 تحت رقم 157362 أكدت الجهات القضائية المختصة ذلك جاء فيه " من المقرر قانونا أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و لما كان ثابتاً في قضية الحال بأن القطعة الأرضية محل نزع الملكية التي منحت للبلدية . لإنجاز مشروع ذو نفع عام . قد جزئت للخواص و سمحت لهم ببناء مساكن فردية مخالفة لأحكام المادة الثانية من القانون رقم 91 / 11 و متى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء القرار المطعون فيه "

و لما كان إجراء استثنائي يمس بحقوق و ممتلكات الأفراد اوجب المشرع الإدارة باحترام مجموعة من الشكليات، فأحيانا يشترط من الإدارة أن تسبب قراراتها ، و قد يكون التسبب إجراء شكلياً جوهرياً عندما تتطلب ذلك طبيعة التصرف الصادر عن الإدارة، و علي ذلك قضت المحكمة العليا بتاريخ 10 مارس 1991 بإبطال مقرر والي ولاية تيزي وزو المؤرخ في 10 جانفي 1987 لمخالفة المادتين 3 و 4 من الأمر الصادر في 25 ماي 1976 اللتان توجبان عليه تسبب قراره المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة ، وهذا بالإشارة إلي تحقيق المنفعة العامة و كذا إلي المقرر المصرح بالمنفعة العامة.

* كما أشارت المادة 33 من قانون 91 / 11 إلي أن كل نزع للملكية يتم خارج الحالات و الشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا و عديم الأثر و يعد تجاوزاً يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء، جاء المشرع بهذا النص لمنع تعسف الإدارة في استعمال ما لها من سلطة في تقدير النفع العام و قد تتجلى هذه الحالة من خلال طلب النزع التام الذي يتقدم به صاحب الملكية المنزوعة لأجل نزع الجزء المتبقي من الملكية إثر النزع لمنفعة العمومية بسبب عدم قابلية الجزء المتبقي، و قد نصت عليه المادة 22 من القانون السالف الذكر ، و لأن القانون لم يحدد المعايير التي يجب أن يبنى عليها هذا الطلب لكي تصبح المطالبة بالنزع التام مؤسسة ، فإنه يثار التساؤل إذا رفضت الإدارة إتمام نزع الجزء المتبقي من الملكية باعتبار ما لها من سلطة للملائمة فهي التي تحدد المساحة التي تحتاجها للمنفعة العمومية إن رفض الإدارة هذا يدخل في نظرية التعسف و الذي أشارت إليها المادة 33 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة .

ب/ اللامشروعية الناجمة عن عدم احترام الإجراءات نزع الملكية و التعويض

لقد وضع المشرع إجراءات قانونية لآبد للإدارة و هي بصدد نزع الأملاك العقارية و الحقوق المرتبطة بها من احترامها و مراعاتها لأنها تشكل ضمانات لحقوق الأفراد، وفي حالة عدم احترامها يشكل مساسا بهذه الحقوق و يجعل هذه القرارات معيبة بعيب تجاوز السلطة و دون التطرق لتفاصيل هذه الإجراءات يمكن ملاحظة ما يلي :

- لكون نزع الملكية للمنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك و الحقوق العقارية الأمر الذي يجعل علي الدولة مسؤولية التأكد من أن المستفيد من نزع الملكية قد قام مسبقا بمحاولة ودية من أجل الحصول علي العين المراد نزع ملكيتها من مالكةا الأصلي، لأن المشرع يفرض علي الإدارة محاولة الاقتناء بالتراضي و يقع عبء إثبات ذلك علي المستفيد من إجراء نزع الملكية، و قد ورد ذلك صراحة في نص المادة 2 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 93 / 186 علي أساس أن ذلك من النظام العام إذ يمكن للقاضي قد يثيره من تلقاء نفسه .
- يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلي النشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية ، التبليغ لكل واحد من المعنيين و هذا ما ورد في المادة 11 من قانون 11/91 و عليه إذا لم تحترم هذه الإجراءات يكون القرار غير مشروع يقع تحت طائلة البطلان .
- قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدره الوالي إذا كانت الأملاك و الحقوق العينية العقارية تقع في تراب ولاية واحدة، و بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية إذا كانت الأملاك المراد نزع ملكيتها تقع في تراب ولايتين أو أكثر¹ و بالتالي فإن القرار الذي لا يحترم هذه القاعدة يعتبر غير مشروع .

¹ / المادة 10 من المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي 93 - 186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91 / 11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

• قد تتحرف الإدارة في استعمال سلطتها و الذي يظهر غالبا في شكل استبدال الإجراءات و مثال لهذه الصورة هو لجوء الإدارة المختصة إلي استعمال إجراء الاستيلاء من اجل البناء مرافق عامة بدل إتباع الإجراء القانوني السليم و هو نزع الملكية للمنفعة العامة ، قرار المجلس الأعلى الغرفة الإدارية . الصادر في 02 / 07 / 1965 قضية شركة عين فكرون ضد الدولة² و يظهر أن بعد ما قامت الإدارة بالتصريح بالمنفعة العمومية أصدرت قرار الاستيلاء حتى تضع يدها علي الأموال دون استيفاء شرط التعويض .

حاولت الحكمة العليا في عدة مناسبات الحد من تصرفات الإدارة التي كانت تتعسف في نقل الملكية بدون تقديم التعويض القانوني أو ايداع مبلغ الخزينة العمومية ، ففي قرارها الصادر 04 / أبريل / 1978 السيد زاوي بوجمعة ضد والي ولاية عنابة يقضي القرار بأن اليد علي الأموال من قبل الإدارة بدون القيام بإيداع مبلغ التعويض يشكل اعتداء مادي.

المطلب الثاني : الاستيلاء و الشغل الغير مشروعين

أحيانا تكون إجراءات نزع الملكية الطويلة و البطيئة عائقا أمام تنفيذ الإدارة أشغال للمنفعة العامة أو لسير المرفق ما ، أو وجود حالة استعجال قصوى لظروف استثنائية كما حدث إثر زلزال بومرداس في 21 ماي 2003، الأمر الذي يستدعي ربما الإستيلاء أو شغل عقار أو عقارات تابعة للأفراد و رغم أن هاذين الأسلوبين من الأساليب الجبرية و التي فيهما مساس بحق من الحقوق الأساسية، إلا أنه استثناء يجوز للإدارة القيام بهما وهذا بموجب نصوص قانونية محددة و كل استعمال لهاذين الأسلوبين خارج الحدود المقررة قانونا تشكل حالة من حالات التعدي علي الملكية العقارية الخاصة سنتطرق للجانب اللامشروع لكليهما في الفرع الأول الاستيلاء ، أما الثاني سنخصصه للشغل .

الفرع الأول : الإستيلاء الغير مشروع

قد تستدعي الضرورة تنفيذ أعمال المنفعة العمومية علي الفور بما يتعارض مع اتخاذ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، و بالتالي تقوم الجهة القائمة علي تنفيذ المشروع

² / جاء فيه " تلغي المحكمة العليا قرار الاستيلاء الصادر عن والي ولاية الجزائر علي أساس القصد من هذا الاستيلاء هو الحصول علي قطعة أرض محل نزع الملكية بدون ايداع مبلغ التعويض

الفصل الأول

تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

بالاستيلاء الفوري على العقارات اللازمة لتنفيذه أو الإستيلاء على أجزاء معينة من عقارات معينة¹.

و هي وسيلة مثلها مثل نزع الملكية للمنفعة العمومية ترمي إلي إجبار المواطنين علي التنازل علي أموالهم نصت عليه المادة 679 من قانون المدني كما يلي " يتم الحصول علي الأموال و الخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات و الشروط المنصوص عليها في القانون .

إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية و الإستعجالية و ضمانا لاستمرارية المرفق العمومي ، الحصول علي الأموال و الخدمات عن طريق الاستيلاء .

و لا يجوز الإستيلاء بأي حال علي المحلات المخصصة فعلا للسكن " .

و الإستيلاء قد يكون تمهيدي يمهد لنزع الملكية ، و هو إجراء مؤقت بطبيعته عكس نزع الملكية فهو إجراء دائم ، و يكون للجهة الطالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر علي العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة، و الهدف منه هو تمكين الإدارة من العين فعلا حتى تتم إجراءات نزع الملكية .

كما يكون الإستيلاء مؤقتا، بأن تضع الإدارة يدها جبرا علي المالك علي عقار المملوك له لمدة من الزمن مع احتفاظه بملكية العقار، و ذلك لقاء تعويض عادل عن فترة الإستيلاء. ووضع الإدارة يدها علي العقار لا يكون إلا في الحالات المحددة قانونا و يظل صاحب العقار طوال فترة الإستيلاء عليه

و يحدث الإستيلاء المؤقت في الحالات التالية :

- حالة الاستعجال و الضرورة التي تكشف عن ظرف قهري يتطلب التدخل السريع كالحرائق الزلزال ، الفيضانات، تفشي الأوبئة.
- حالة الظروف الاستثنائية كالحروب ، اللإضطرابات الأمنية

¹ / أنور طلبية ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، المكتب الجامعي الحديث ، بدون سنة، ص 75 .

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

ويكون الاستيلاء المؤقت في حالة التي تحتاج فيها الإدارة لعقار من العقارات لمدة مؤقتة لا تبرر نزع ملكيته، و علي ذلك تقوم هذه الأخيرة بالاستيلاء عليه مع بقاء الملكية لصاحبه مع نية رده في نهاية المدة المحددة¹

أما الشروط الاستيلاء محددة في المادة 679 من القانون المدني:

1. الاستيلاء قد يكون فردي أو جماعي ؛

2. أن يكون كتابيا ؛

3. تحديد الأموال المعنية ؛

4. تحديد المدة المقررة للاستيلاء ؛

5. كيفية التعويض .

ويلاحظ أن هذه الإجراءات مبسطة ، و لم تتطلب لا تعويضا مسبقا و لا تدخل إجباريا للقضاء قبل نقل الملكية ، الامر الذي يؤدي بالإدارة في بعض الحالات الي استبدال نزع الملكية بالاستيلاء ، إلا أن القضاء تظن لهذا الاستبدال و اعتبره كانحراف بالإجراءات أو بصورة عامة كانحراف السلطة، ففي القرار الصادر عن المجلس الأعلى . الغرفة الإدارية . بتاريخ 03 / 03 / 1967 قضية بابوفا ضد الدولة و القرار الصادر بتاريخ 02 / 07 / 1965 قضية شركة غين فخارين ضد الدولة اللذان أعادا تكييف الوقائع من الاستيلاء إلي نزع لملكية مع استبدال النصوص القانونية المستند إليها.

¹ / حسين عثمان محمد عثمان، نفس المرجع السابق، ص 372 .

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

و في قراره مجلس الدولة الصادر في 14 / 12 / 1989 قضية بوصبع ضد والي ولاية الوادي الذي قضي بإعادة تكييف الواقعة إلي استيلاء بدل نزع الملكية لعدم احترام و إتباع الإجراءات لكون أنه لم يتخذ أي مقرر لنزع الملكية وأنه لم تتخذ أي إجراء التقييم عن نزع الملكية من طرف نازع الملكية.¹

و تنص 681 مكرر 3 " يعد تعسفا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات و الشروط المحددة قانونا و أحكام المادة 679 و ما يليها أعلاه، و يمكن أن يترتب عليه، زيادة علي العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء "

و يعتبر الاستيلاء غير مشروع علي ملكية عقارية كل استيلاء تقوم به الإدارة خارج الإطار القانون المدني و قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية
وعرف الفقه الإداري الاستيلاء غير مشروع علي الملكية يتحقق عندما تمس الإدارة حق الملكية العقارية لشخص خاص عن طريق استيلاء دون احترام شروطه
و يتجسد حالة الاستيلاء غير المشروع علي الملكية من خلال عناصره :

❖ عملية الاستيلاء و يقصد بها كل عملية حجز أو المصادرة، وضع اليد كل أو جزء من الملكية الخاصة و لو كان مؤقتا.

❖ أن يكون الاستيلاء غير مشروع ، لقد حدد القانون المدني و قانون نزع الملكية الشروط و الإجراءات القانونية التي تسمح للإدارة بوضع اليد أو الحجز أو مصادرة ملكية العقارية للأفراد و عليه فأبي استيلاء يقع خارج هذه الإجراءات يعتبر غير قانوني و بالتالي غير مشروع ، كأن يقع علي المحلات السكنية فالاستيلاء المخالف لهذا الشرط يعد مخالف للقانون و غير مشروع ، و في قرار المحكمة العليا المؤرخ 12 جويلية 1986 تحت رقم 42136 " لما كان من الثابت في قضية الحال أن السكن المتنازع فيه مشغول من قبل الطاعنين و أن الشقة المتنازع

¹ / حسين عثمان محمد عثمان، نفس المرجع السابق، ص 382 .

الفصل الأول

تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

فيها غير مصرح بشغورها ومن ثم فإن قرار والي ولاية عنابة المتضمن الاستيلاء علي هذا السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون و متى كان ذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه ."

❖ عدم إثبات حالة الضرورة و الاستعجال لأنه يقع علي عائق الإدارة ذلك، فإذا عجزت في إثباتها كنا أمام حالة من حالات الاعتداء المادي و هذا ما توصلت إليه المحكمة العليا في العديد من قراراتها .

المشرع الفرنسي استعمل مصطلح *d'emprise* و التي تعني القرارات الإدارية المتعلقة بالغصب و الذي يعني قانونا وضع يد الإدارة علي عقارات الأفراد دون سند من القانون و ذلك بصفة دائمة أو مؤقتة ، و يتميز الغصب عن الإستيلاء في أن الأول يصيب الملكية العقارية الخاصة ، وهذا بسبب حيازتها مؤقتا أو نهائيا ، عكس الثاني الذي ينصب علي العقارات أو المنقولات غالبا مؤقتة.

الفرع الثاني : الشغل غير المشروع

و قد يحدث و أن تقتضي الضرورة استعمال أموال الأفراد لوقت معين من أجل القيام بأشغال هامة لتحقيق مهمة من مهام المرفق العام، وعليه فإن الأملاك العقارية تكون قصد الاستعمال و ليس من أجل الاكتساب، كأن يستعمل قطعة ارض مجاورة لأشغال شق طريق عمومي لتوقيف الشاحنات و الآلات و العتاد لمدة الأشغال ، كما يحدث في الكوارث مثلا كالفيضانات أين تقوم السلطات شغل أراضي خاصة بالأفراد بوضع السلع و الإعانات . هذه العملية كذلك تقتضي شروط و إجراءات بأن يصدر القرار الذي يرخص للمؤسسة المعنية بشغل القطعة الأرضية عن الوالي و ذلك بمقابل تحدده الإدارة بعد اتفاق أو بصورة انفرادية يختلف الشغل المؤقت عن الاستيلاء لأنه يرمي إلي سير المرفق العام و لكن لإنجاز أشغال تعتبر من المنفعة العمومية و قد يكتسي الشغل حقا نهائيا و هذه الحالة يجب تقييم الأضرار المادية و الدائمة الناجمة هذا الشغل نذكر علي سبيل المثال حق شركة الكهرباء و الغاز في إقامة عمود في ملكية الأفراد و هذا بصورة دائمة و هذا ما نص عليه القانون 85 / 07 المتعلق بإنتاج و نقل و توزيع الطاقة الكهربائية و توزيع الغاز المواد من 15 إلي 20 منه.

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

رغم أن القصد من الشغل النهائي هو حرمان الأفراد من أموالهم مؤقتا لا يمكن اعتباره كنز الملكية و هذا حتى إذا كانت الإدارة مجبرة على إجراءات للتحقيق مشابهة للتحقيق المقرر في نزع الملكية. و نفس الشيء يقال علي شغل الأراضي رغم أننا في إطار بحثنا لم نعثر علي أي قرار يخص الشغل الغير مشروع ، فإن أي شغل للأراضي خارج حالات الضرورة أو دون تعويض صاحب العقار يعد تعسفي و غير مشروع.

المبحث الثالث: أنواع الدعاوي الناشئة عن التعدي

إن اللجوء إلي القضاء حق مكفول دستوريا لكافة الأشخاص و هو حق من الحقوق الأساسية التي يراعي المشرع الدستوري في كل دولة قانون وجود النص عليها و كفالتة، و هذا ما نصت عليه المادة 140 من الدستور جزائري لسنة 1996 و تمثل الدعوى الوسيلة القانونية المشروعة للفرد و الدولة للفصل في أي نزاع .

و تستعمل من طرف الأفراد للحصول علي ما يدعونه من حقوق في استرجاع الملكية وهذا موضوع المطلب الأول ، أو إلغاء القرار الغير المشروع الذي تضرر منه المخاطب به من خلال دعوى الإلغاء أو كما تسمى تجاوز السلطة في المطلب الثاني ، و حقه كذلك في طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه من عمل الإدارة و هذا في آخر مطلب أي الثالث .

المطلب الأول : دعوى استرجاع الملكية:

يجيز القانون لملاك العقارات المنزوعة ملكيتهم للمنفعة العامة ، و أصحاب الحقوق طلب استرجاع الأملاك في حالة تخلف انطلاق الأشغال المصرح بها في قرار نزع الملكية ، و يلجأ الملاك و أصحاب الحقوق إلي المطالبة باسترجاع الأملاك بعد انقضاء المدة المحددة لانطلاق المشروع المزمع انجازه في قرار النزاع و تخلف الانطلاق الفعلي .

حيث تنص المادة 32 من قانون 11 /91 أنه " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع انجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعملية المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء علي طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق " .

فيجوز طلب استرجاع الأملاك في حالة ما لم يتم الانطلاق الفعلي للأشغال في المهلة المحددة بقرار التصريح بالمنفعة العمومية و بعياره أخري ، لم يقتضي القانون انجاز المنشآت

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

نهائيا و المطلوب من القاضي هنا تقدير مدي فاعلية انطلاق الأشغال و في حالة عدم الانطلاق الجدي للأشغال يصرح القاضي وجوبا علي إرجاع الأملاك لأصحابها¹.
كما تنص المادة 10 من القانون المذكور أعلاه أنه علي الجهة المستفيدة انجاز مشروع المنفعة العامة في خلال 4 سنوات و إلا جاز بعدها للمالك الأصلي المطالبة باسترداد العقار المنزوع بمقابل مالي.

و قد استجاب القضاء الإداري لمثل هذه الطلبات في مناسبات عديدة نذكر علي سبيل المثال القرار رقم 71121 المؤرخ في 07/ أفريل / 1990 ".... و لما كان من الثابت في قضية الحال أن الأرض المتنازع و التي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة ، لم تلق التخصيص المقرر لها خلال خمس سنوات التالية لتبليغ المقرر نزع الملكية ، كما يقتضيه القانون و متى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء المقرر المطعون فيه ."

و قد استقر مجلس الدولة علي هذا المبدأ في قراره المؤرخ في 25 / 10 / 1999 تحت رقم 177767 في قضية ب، س، ع ضد ولاية سطيف أين استدلت في حيثياته بالقرار رقم 71121 المذكور أعلاه و ألغي قرار والي ولاية سطيف المخالف لمبدأ المادة 32 من قانون 11/91.

و قد فصلت المحكمة العليا في قضية بوصباغ علي ضد والي ولاية الجزائر في 17/ 01 / 1993 بأن القرار الخاص بنزع الملكية قد يصبح لاغيا، إذا لم يتم تنفيذه في المدة المنصوص عليها في القانون طلب إلغاء القرار لإعادة البيع لصالح المنزوع منه الملكية و ذلك خلال مهلة 30 يوما .

* لكن هذا الحال بالنسبة للعقارات التي لم تلق التخصيص و لم تنطلق بها الأشغال بتاتا، فما هو موقف القضاء فيما يتعلق بالعقارات التي عرفت بداية أشغال، و لكنها توقفت لمدة تفوق الأربع سنوات القانونية ؟ فهل يمكن طلب استرجاعها طبقا للمادة 32 المذكورة أعلاه ؟
الجواب لم نجده في قضائنا الجزائري ، ذلك أننا لم نعثر علي أي قرار أو اجتهاد

¹ / أحمد رحمان، محاضرات في القانون العام، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ص 45.

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

مستقر عندنا في هذا الصدد أما في فرنسا¹¹ فالمسألة قد عولجت حسب حجم و أهمية الأشغال المنجزة قبل التوقف و نسبة انجازها بالنسبة للمشروع ككل ، وكذلك حسب مدة التوقف و نسبة الإدارة في الاستمرار في الأشغال أم إهمالها

هذا مع العلم أنه يوجد في فرنسا تقنين خاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، إذ يختص بالفصل في منازعاتها أساسا قاضي عادي يسمى قاضي النزاع ، أما طلبات التعويض عن النزاع فيختص بها القاضي الإداري، و يظهر هنا جليا تعقد هذا النظام بالنسبة للمتقاضي الفرنسي تقاده المشرع الجزائري بجعل قاضي النزاع هو قاضي التعويض و هو القاضي الإداري بموجب المعيار العضوي المكرس في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الحالي و الذي بسط التطبيق بالنسبة للقاضي و المتقاضي و الذي كرسته المادة 800 من قانون 09/08² مؤرخ 25 فبراير 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد بنصها " تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها " كما أن للمالك أو صاحب الحق العيني المنزوع ملكيته اللجوء إلي القضاء في حالة مخالفة الإدارة أو من يقوم مقامها الغرض المخصص له العقار المنزوع و المتمثل في مشروع ذو نفع عام ، كأن تستعمل الأملاك المنزوعة للأغراض غير تلك المصرح بها في قرار التصريح بالمنفعة العامة ، و المطالبة بإلغاء قرار نزع الملكية و استرجاع المالك الخاص لأمواله المنزوعة لاسيما بعد فشل محاولاته الودية في إقناع الإدارة استرجاع أملاكه التي وجهت للغرض غير المخصص له دون أن تكون هناك دواعي موضوعية لانحرافها عن المشروع التي أعلنت عنه³ فالطلب يوجه أولا للإدارة المستفيدة من نزع الملكية قبل اللجوء للقضاء ، و ذلك لاستصدار القرار الإداري، أما المقابل المالي لاسترجاع العقار محل النزاع فيتم تقييمه بطريقة مماثلة للطريقة التي استخدمت في عملية نزع الملكية ، أي مديرية الأملاك الوطنية مؤهلة في تقييم مبلغ إعادة البيع للمالك و

¹ / بوصوف موسي ، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 02 ، لسنة 2002 ، ص 27
² / قانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية ، الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008

³ / و علي جمال ، نزع الملكية للمنفعة العمومية بين التشريع و إجتهد القضاء الإداري الجزائري، دراسات قانونية ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، العدد 02، سنة 2005 ، ص 82

الفصل الأول

تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

أخيرا و في حالة مالم يكن المال المراد استرجاعه في ذمة المستفيد من نزع الملكية كأن يتم التصرف فيه بالبيع مثلا لشخص آخر فالمالك يتمكن من الحصول علي تعويض بفعلي الضرر المادي و الضرر المعنوي.

المطلب الثاني : دعوى الإلغاء

هي دعوى قضائية ترمي إلغاء قرار إداري غير مشروع، و تعرف كذلك بأنها دعوى قضائية يطلب الطاعن بمقتضاها من القضاء الإداري مراقبة مشروعية قرار إداري و الحكم بإلغائه إذا تبين له أنه غير مشروع¹ و تأسيسا علي ما سبق يتولي القضاء الإداري رقابة مشروعية القرارات الإدارية و إعدام القرارات غير المشروعة، و حتى وصف بأنه حارس المشروعية الإدارية و حاميتها، و إن احترام مبدأ المشروعية يؤدي أيضا إلي حسن إدارة المرافق العامة و سيرها و ضمان فعاليتها لتحقيق المشروعية . فالإلغاء القرارات الإدارية¹ غير المشروعة يحقق المصلحة العامة و الخاصة علي حد سواء تستهدف دعوى الإلغاء تحقيق غاية تتمثل في حماية حقوق الأفراد و حرياتهم المشروعة فلا يعني ذلك أن حماية المصلحة العامة هي غايتها الوحيدة . إن للقضاء دور هام في المحافظة علي الحقوق و الحريات الأساسية للأفراد المعترف بها دستوريا و لما كان التعدي علي الأملاك لعقارية يمس بأهم حق و هو حق الملكية و هنا يتجلي دوره في مراقبة أعمال الإدارة للتأكد من شرعيتها ، و تفحص ما إذا كان القرار أو العمل أو الإجراء المتخذ مشروعاً و يجيزه القانون مما قد يضطره إلي مراقبة أعمال الإدارة متى تجاوزت سلطتها في التمسك بالإجراءات القانونية . و دعوى تجاوز السلطة الهدف منها هو حماية المواطن من تصرفات الإدارة ذات الطابع التعسفي و التي تخرج عن مبدأ المشروعية الذي يحكم جميع الأعمال القانونية ، و لإلغاء القرار الإداري يركز المتقاضى علي الحالات التي كانت محل الدراسة في المبحث الأول و لكننا نرجع إليها باختصار وفق التصنيف التقليدي الذي أتى به لافيير والذي يميز بين أربعة أصناف لعدم المشروعية و هي

¹ / تنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في : دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية و المصالح غير المركزية للدولة علي مستوى الولاية ، البلدية و المصالح الإدارية الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية..... "

الفصل الأول

تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

عدم الاختصاص ، عيب مخالفة الشكل و الإجراءات، مخالفة القانون، الإنحراف بالسلطة و سنحاول إسقاط وسائل الإلغاء هذه علي بعض أوجه التعدي و التي تجلت من خلال التطبيق اللامشروع لبعض الأنظمة خاصة نزع الملكية للمنفعة العامة ، الاستيلاء و شغل الأراضي و كل ذلك بالتعرض لموقف القضاء الجزائري من خلال بعض الاجتهادات القضائية ، و نظرا لكثرة النزاعات الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة المطروحة علي مستوى الجهات القضائية الإدارية و غزارة الاجتهاد القضائي في هذا المجال سنركز الدراسة علي رقابة المشروعية من خلال دعوى الإلغاء بنزع الملكية للمنفعة العامة و سلطات القاضي الإداري في تحديد عناصر نزع الملكية للمنفعة العامة

أولا يفهم من قانون 11/ 91 أن سلطات القاضي الإداري مقيدة في مجال تحديد المنفعة العامة ، بينما تملك الإدارة سلطة تقديرية واسعة لكن إذا اكتفي القاضي بهذه الوضعية فإن ذلك يؤدي في كثير من الأحيان إلي تعسف الإدارة ، خاصة و أن القانون لم ينص علي إمكانية الطعن في هذه القرارات المتعلقة بعملية نزع الملكية سوي في اثنين و هما قرار التصريح بالمنفعة العامة في المادة 13 من قانون 11/91 و قرار قابلية التنازل في المادة 26 و هو القرار الذي يبين مبلغ التعويض، رغم أن المراحل التي تمر بها الإجراءات تكون عبر سبع قرارات إدارية و بمفهوم المخالفة أن المشرع لم يفتح طرق الطعن بالإلغاء في القرارات الباقية أما فيما يخص دعوى الإلغاء فيمكن تأسيسها علي إحدى الحالات و الوسائل التقليدية المذكورة سابقا وهي عدم الاختصاص عيب الشكل ، عيب مخالفة القانون ، الإنحراف بالسلطة

* مراقبة الاختصاص / فقد يتجلي عدم الاختصاص في حالة اعتداء سلطة إدارية علي صلاحيات سلطة إدارية أخرى كأن يصدر قرار من الوالي في حين تقتضي العملية قرار وزاريا مشتركا.

* مراقبة الشكل : أما عيب الشكل فقد يكمن في إهمال السلطة الإدارية لإجراء جوهرية كالامتناع عن تعيين لجنة للتحقيق، و الاكتفاء بتعيين شخص واحد بدلا من لجنة تتكون من 3

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

أعضاء ، فإن للقاضي سلطة الإلغاء لعيب الشكل المحدد بالمادة 10¹ من قانون 11/91 التي أوردت البيانات الضرورية

* **مراقبة الإجراءات:** لقد وضع المشرع إجراءات قانونية لآبد علي الإدارة و هي بصدد نزع الأملاك العقارية أو الحقوق المرتبطة بها مراعاتها و إلا جعلت قراراتها في هذا الشأن معيبة كعدم التبليغ ، أو عدم إجراء تحقيق مسبق في حالة نزع الملكية العادية و علي هذا قضت الغرفة الإدارية في قرارها رقم 116673 المؤرخ في 30 / 04 / 1995 بأنه " من المستقر عليه قضاء أن منطوق الحكم أو القرار هو الذي يعد في حد ذاته ووحده الحكم خاصة إزاء حجبة الشيء المحكوم فيه ، ومن ثم استوجب إلغاء القرار الذي أغفل في منطوقه ذكر السلطة العامة الواجب التنفيذ عليها للتعويض ومن جراء نزع الملكية لمنفعة العامة " و فيما يخص إجراء تبليغ قرار نزع الملكية قضت الغرفة الإدارية في قرارها رقم 91487 المؤرخ في 24 / 05 / 1992 بأن مقرر والي ولاية تيزي وزو المؤرخ في 29/11/1986 المتضمن التصريح بالمنفعة العامة لمشروع بناء محطة بنزين و نزع ملكية الأرض المتنازع عليها من أجل المنفعة العامة و الذي يعد قرارا فرديا كان يجب تبليغه للطرف الذي انتزعت منه ملكيته، و أن هذه الشكلية لم تحترم في دعوى الحال حتى ولو تم نشر هذا المقرر في جريدة الشعب¹².

* كما يمكن تأسيس الدعوى علي مخالفة القانون إن تجاهلت الإدارة قاعدة قانونية كالإشهار الإجباري مثلا أو عند تصريحها علي المنفعة العامة دون إثبات وجودها

* تؤسس الدعوى أيضا علي الإنحراف بالسلطة الذي يظهر غالبا في شكل استبدال الإجراءات ففي قرارها المحكمة العليا المؤرخ في 2 يوليو 1965 شركة عين فكرون ضد والي ولاية المدية . استبدال إجراء نزع الملكية بإجراء الاستيلاء المؤقت .

و تعتبر مشوبة بعيب الإنحراف في استعمال السلطة كل القرارات الإدارية التي تستخدم صلاحيات السلطة العامة لأغراض لا علاقة لها بالنفع العام لأن كل محاولة من الإدارة

¹ / المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 عدلت بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 248/05 كما يلي " أما بالنسبة لعمليات إنجاز البني التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الإستراتيجي ، يصرح بالمنفعة العامة بمرسوم تنفيذي ، يجب أن يبين المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي : - أهداف نزع الملكية المزمع القيام به

² / وعلي جمال ، نفس المرجع السابق، ص 87 .

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

الإستيلاء أو نزع العقارات خاصة لا ترمي إلي تحقيق المنفعة العامة تكون باطلة لأن الهدف منها هو إنشاء مشروعات جماعية الغرض منها تحقيق النفع العام.

و لما كان هذا الإجراء بهذه الخصوصية فقد سن له القانون إجراءات خاصة إتباعها و كل نزع للملكية يتم خارج الحالات و الشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا و عديم الأثر و يعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء .

و من بين القرارات القضائية التي ذهبت إلي تأكيد هذا الطرح القرار رقم 62458 المؤرخ في 10 مارس 1991 بأنه من المقرر قانونا أن الوالي يحدد بموجب قرار نزع الملكية قائمة القطع أو الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها ، و إذا كانت هذه القائمة لا تتجم عن التصريح بالمنفعة العامة ومن ثم فإن مقرر الوالي . في قضية الحال . لنزع الملكية من أجل حيازة الأراضي لإنجاز طريق يربط بين قريتين دون أن يشير إلي تحقيق المنفعة العامة و لا إلي أي مقرر مصرح بالمنفعة العامة يعد مخالفا للمقتضيات القانونية لمشار إليها أعلاه ."

و فيما يخص آجال رفع الدعوى فقد فرض المشرع آجال قصيرة لقبول دعوى الإلغاء فالزوم المتقاضي أن يرفع دعواه خلال شهر من تاريخ تبليغه أو نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة و هذا ما ورد في المادة 13 ، و 15 يوم من تاريخ تبليغ قرار قابلية الأملاك للتنازل نصت عليها المادة 26 ، و فرض المشرع أن تفصل الجهة القضائية في الطعن حسب الإجراءات السريعة و هذا خلال شهر و يترتب عن ذلك أن المشرع قد ألغى إجراءات الصلح الواجب إتباعها طبقا للمادة 169 / 3 في كل الطعون المرفوعة أمام الغرفة الإدارية لدي المجلس و كذلك التظلم المسبق الواجب احترامه طبقا لنص المادة 275 ق إ م أما الجهات القضائية المختصة فتخضع لأحكام المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية أما فيما يخص وقف التنفيذ فمبدئيا مخاصمة القرار الإداري لتجاوز لسلطة لا تؤدي إلي وقف تنفيذه و مرد ذلك للطابع التنفيذي الذي يتمتع به القرار و هو مبدأ ينتج عن قرينة المشروعية المفترضة فيه هذا المبدأ نصت عليه المادة 170 / 11 من ق إ م بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المجلس

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

القضائي و بمفهوم المخالفة لما نصت عليه المادة 283 / 2 من ق إ م بالنسبة لدعاوى الإلغاء المرفوعة أمام مجلس الدولة¹.

يوجد استثناء لهذه القاعدة بحكم القانون و يتعلق الأمر بدعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرارات التصريح بالمنفعة العمومية أمام المجلس ، فرفع هذه الدعوى من شأنه وقف تنفيذ القرار المخاصم المصرح بالمنفعة العامة ، و هذا ما نصت عليه المادة 3/13 من قانون 11/91² و التي جاء فيها أنه يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة لدي المحكمة المختصة و في هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار الإداري المصرح بالمنفعة العامة

* نفس الشيء يقال علي رقابة القاضي الإداري علي إجراءات عملية الاستيلاء أو شغل الأراضي فما دام القانون قد سن الإجراءات القانونية اللازم إتباعها ، و أي تجاهل لهذه الإجراءات يعرض قرارها للطعن فيه بالإلغاء، و جاء في القرار الصادر بتاريخ 20 / 10 / 1984 " من المقرر قانونا أن نظرية الشغور مبنية علي أسس محددة قانونا كالمعاينة و التصريح بالشغور ومن ثم فان القرار المتخذ من الإدارة بالإستيلاء علي عقار دون استيفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور يكون مشوبا .

بتجاوز السلطة، و لما كان ثابتا في قضية الحال أن رئيس الدائرة قد قرر من جانب واحد الإستيلاء علي المحل لصالح شخص طبيعي معتقدا أن مجرد الإشارة الي التشريع الخاص بالأمالك الشاغرة دون .

الإثبات بدليل علي حالة الشغور هو وحده كاف لتأسيس قراره فإنه بتصرفه علي النحو المذكور كان قراره مشوبا بتجاوز السلطة ، استوجب إبطال أمر الإستيلاء علي المحل لمتنازع فيه و آجال رفع هذه الدعوى و الجهة المختصة للفصل فيها فهي مقررة وفق القواعد العامة الواردة في القانون الإجراءات المدنية.

¹ / أما قانون الإجراءات المدنية الجديد فقد حسم الأمر في نص المادة 833 " لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه ، مالم ينص القانون علي خلاف ذلك غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر ببناء علي طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري " أما بالنسبة للإستئنافات المرفوعة أمام مجلس الدولة نصت المادة 912 علي يجوز للمجلس أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه عندما يكون تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه من شأنه إحداث عواقب يصعب تداركها

² / تنص المادة 3 / 13 من قانون نزاع الملكية علي ".... و في هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية "

المطلب الثالث : دعوى التعويض

دعوى التعويض الإدارية من الدعاوى الأكثر قوة وقيمة قانونية لما توفره من حماية للحقوق و الحريات الخاصة بالأفراد في مواجهة سلطات و أعمال الإدارة العامة الضارة، و جاءت تجسيدا و تطبيقا للنظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية .
و تتسم دعوى التعويض علي أنها من دعاوى القضاء الكامل حيث تنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الحالي علي " تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو احدي المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.....المنازعات المتعلقة بالمسؤولية المدنية للدولة و الولاية، البلدية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية الرامية لطلب التعويض ".
كما أن سلطات القاضي في دعوى التعويض واسعة بالمقارنة مع سلطاته في دعاوى القضاء الشرعية¹ حيث تتعدد سلطات القاضي من سلطة البحث و الكشف عن وجود الحق الشخصي لرفع هذه الدعوى والبحث عن الحق الذي لحقه الضرر نتيجة نشاط الإدارة ثم تقدير نسبة الضرر ومقدار التعويض تعتبر دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية و ذاتية لأنها تهدف الي التعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي أصابت الحقوق و المركز القانونية لرافعها، و على ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب للإدارة و أنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون و كذا العلاقة السببية تعرف المسؤولية علي أنها الحالة القانونية التي تلتزم الدولة أو إحدى مؤسساتها بدفع تعويض عن الضرر أو الأضرار التي تسببت فيها للغير بفعل الأعمال الإدارية المشروعة أو غير المشروعة.

يلعب القاضي دورا هاما في إصلاح الأضرار التي تسببت فيها الإدارة¹¹ سواء نتيجة أخطاء موظفيها أو بسبب الإخلال بالتزاماتها التعاقدية أو في إطار ما يعرف بالمسؤولية الإدارية في حالة مخاطر الجوار أو بالأشغال العمومية و ذلك عن طريق القضاء بمبلغ للتعويض

¹ / تنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد علي أنه تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل فيدعاوى القضاء الكامل .."

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

و عليه فإن كل محاولة من الإدارة في الاستيلاء أو النزح لعقارات خاصة لا ترمي إلي تحقيق النفع العام تكون باطلة ، تعدت الإدارة من خلالها علي حقوق و مراكز الملاك و تعد اعتداء مادي يترتب مسؤوليتها و حق الطرف المتضرر فيطلب التعويض عن طريق دعوى التعويضو يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في هذا المجال في الحالات التالية .

أولاً / حالة التعدي المادي علي الأملاك العقارية التابعة للفرد كان تستولي علي عقاره دون أن تكون حاجة لذلك و دون أن تستند في ذلك لنص قانوني و دون أن تتبع الإجراءات اللازمة أي أن تتعسف الإدارة فقط .

و من الأمثلة العملية في هذا المجال ما قضت به الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الشلف في قضية "م" ضد رئيس المجلس الشعبي لبلدية عين الدفلى ،أين طالبت المدعية بإلزام المدعى عليها بأن تدفع لها مبلغ 1.958.400,00"دج "مقابل قيمة القطعة الأرضية المحتلة، ومبلغ 200.000,00 دج مقابل حرمانها من استغلال حقوقها العقارية، مؤسسة دعواها على أنها مالكة لقطعة أرضية بسندات رسمية وأن البلدية قامت بالتعدي والاستيلاء عليها، وهذا بشق طريق في ملكيتها واستولت على مساحة 20 آر و 40س، وقد وعدتها البلدية بتعويضها بقطعة مماثلة ولكنها لم تفعل، وقد اعتبرت الغرفة الإدارية في تأسيسها أن تصرف البلدية يعتبر تعديا وبالتالي قيام مسؤوليتها ما دامت لم تقدم أي وثيقة لتبرير تصرفها ،بالإضافة .

إلى تقرير الخبرة الذي أمرت به الغرفة والذي يؤكد عملية التعدي، أين قضى المجلس بإلزام بلدية عين الدفلى بأن تدفع للمدعية مبلغ 979.200,00"دج "كتعويض عن التعدي على ملكية المدعية.

ثانيا / حالة التعدي من قبل الإدارة كحالة لجوء الإدارة إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء أو الهدم الغير مبرر حيث قررت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا . على أنه «من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أي كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض و لما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار و تحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر برخصة البناء و محضر إثبات الحالة

الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

على أنه لم يغلّق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية و عليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف».

ثالثاً / قيام المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة أسس التعويض في هذه المسؤولية تختلف عن أسس المسؤولية المدنية ، لأنه لا يعوض في المسؤولية الإدارية علي أساس المخاطر لا يعوض عن الضرر إلا إذا وصل درجة من الجسامة و هذا تكريسا لمبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة ففي حالة ما إذا تم الإستيلاء علي عقار مملوك للفرد أو شغله لمدة معينة فإنه من حق طلب التعويض علي أساس ما فاتته من كسب و ما لحقه من خسارة كما نصت المادة 681 مكرر 3 من القانون المدني ".... يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب و مكافأة العمل و الرأسمال وكذا بتعويض كل نقص في الربح " هي حالة لا يمكن إسنادها إلى خطأ مرفقي أو مخاطر غير عادية إذ ينتج عن هذا الوضع تحميل شخصا ما عبئا أو ارتفاعا مع استفادة العامة منه مما يشكل خرقا لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة بالتالي يمكن للمعني رفع دعوى التعويض أمام القضاء الكامل لجبر الأضرار اللاحقة به و يمنح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الإستيلاء في نقص القيمة.

تجدر الإشارة أن المحكمة العليا قد استقرت علي اعتبارها أن مخالفة هذا الإجراء تشكل اعتداء ماديا يرتب مسؤولية الإدارة و يمكن القاضي طرد الإدارة من العقارات المستولي عليها.

الفصل الثاني
تعدي الأفراد على
الملكية العقارية الوطنية

تمهيد

إن ظاهرة التعدي علي الأملاك العقارية الوطنية من طرف الأفراد ليست بالجديدة ، فمنذ الاستقلال كانت البداية عن طريق الاستيلاء علي أملاك المعمارين الذين غادروا البلاد و تركوا وراءهم أراضي و عقارات مبنية و غير مبنية ، و كذلك أراضي فلاحية و مستثمرات و مزارع كثيرة ، ضنا منهم أنهم استرجعوا أراضيهم المسلوبة منهم من طرف المستعمر ، و رغم أن الدولة قد أقرت قانونا خاصا بهذه الملكية و لمعالجة وضعية هذه الأملاك الشاغرة فبموجب الأمر 20/ 62 و الأمر 102/ 66 آلت ملكية الأملاك الشاغرة للدولة ، أو وضعت تحت حماية الدولة إلا أنه تم الاستيلاء علي بعضها بوضع اليد عليها بغرض التملك .

وظاهرة التعدي هذه تتجلي في عدة مظاهر منها من يقوم بحيازة أملاك تابعة للدولة و هو يعلم بذلك فشغلها لفترات طويلة يقيم عليها ما يشاء من المنشآت و البنايات ، حتى تكون له الاعتقاد أنها ملكه يتصرف فيها تصرف المالك في ملكيته، و سكوت الإدارة في غالب الأحيان علي هذا الاستيلاء عزز هذا الاعتقاد و هناك من يضم العقار المجاور لملكيته ضنا أنه لا مالك لها و دون أن يبحث في أصل ملكيتها ، أو أن يقيم بناء علي أرضه فيوسعه علي حساب أرض الدولة المجاورة لأرضه دون احترام رخصة البناء المقدمة له ، هذا في غياب الرقابة البعدية للمنشآت من الهيئات المختصة ، وهناك من يقوم بشغل و استغلال هذه الأموال دون ترخيص من جهة الإدارة يجيز لهم مثل هذا الشغل و الظاهرة الأخيرة اللافتة للانتباه هي ظهور مدن بأكملها وأحياء و أبنية قصديرية و منشآت من العدم في مناطق عديدة من البلاد تفتقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية، ودون احترام لأدنى المقاييس والشروط المطبقة في هذا المجال و هي البنايات الفوضوية أو الأحياء القصديرية المقامة عقارات ملك للدولة.

المبحث الأول : أسباب تفشي ظاهرة تعدي الأفراد على الملكية العقارية الوطنية

إن تضافر العديد من الأسباب كان وراء تفشي ظاهرة التعدي علي العقارات التابعة للدولة و لعل تأثير بعضها كان كبيرا بالمقارنة مع الأسباب الاخرى و هي عديدة سنتناول أهمها كالآتي ، الأسباب الأمنية في المطلب الأول ، الأسباب الاجتماعية في المطلب الثاني و الأسباب الإدارية في المطلب الثالث

المطلب الأول : الأسباب الأمنية

عاشت الجزائر في السنوات الماضية حالة أمنية حرجة كانت وراء ظهور العديد من المشاكل والظواهر و نتيجة لتراكمات هذه الفترة أعلنت حالة الطوارئ و انشغلت السلطات باستتباب الأمن و بالقضاء علي هذه الجماعات الإرهابية الدخيلة

❖ أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد في العشرية السوداء أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة ، مما جعل بعض القوانين الهامة تتأخر في الصدور لاسيما المتعلقة الرقابة البعدية و غيرها من القوانين المتعلقة بالعمران¹

❖ النزوح السكاني من الجبال و المناطق النائية و التي عرفت نشاطا مكثفا للجماعات الإرهابية إلي المدن الكبيرة بحثا عن الأمان ، هروبا من التهديدات العديدة من الجماعات الإرهابية إنقاذا لحياتهم و سلامة أهاليهم تاركين وراءهم ممتلكاتهم و أراضيهم الزراعية الخصبة ومصدر رزقهم و عيشهم ، لأن سكان هذه المناطق عانوا الويلات، و ما المجازر المرتكبة في هذه المناطق إلا دليلا علي حجم هذه المعاناة و منه عرفت المدن نموا سريعا.

المطلب الثاني: الأسباب الاجتماعية

التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي و النمو الديمغرافي المفرط كانت من الأسباب التي ساعدت علي التعدي علي الأملاك العقارية التابعة للدولة

1- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية دار هومة ، 2006، ص 178

- ❖ تدني المستوى المعيشي الذي يقاس بعدة مؤشرات اقتصادية، اجتماعية، ثقافية مثل الدخل، نسبة التعليم، المستوى الصحي، معدل الفقر
- ❖ البطالة ففي غياب أي مصدر رزق مع غلاء المعيشة جعل الأفراد يقومون بشغل عقارات تابعة للدولة بصفة غير مشروعة لإقامة عليها أي نشاط تجاري و هذا ما نلاحظه في صائفة كل سنة علي السواحل البحرية حيث يقوم فرد أو عدة أفراد بتسيج منطقة معينة ليقيم عليها مقهى أو محل لبيع المأكولات الخفيفة، فمهما كان الدافع ومهما كانت مساحة المنطقة المستولي عليها فإن هذا يعد تعدي علي الملكية العقارية للدولة
- ❖ النمو السريع الذي عرفته المدن الجزائرية من حيث الحجم و العدد نتيجة النمو الديموغرافي فقد تضاعف عدد سكانها ثلاث مرات خلال 20 سنة الماضية ، كما تضاعف عدد المدن التي يزيد عدد سكانها عن 100 ألف نسمة ، وتشير الإحصائيات لسنة 2004 بأن عدد سكان المدن قدر بـ 59٪ بينما سكان الريف قدر بـ 41٪ و يلاحظ أن مدن الوسط أكثر إكتضاضا من مدن الشرق و الغرب وكانت التوسعات السكانية علي حساب أملاك الدولة¹
- ❖ نزوح السكان بسبب التركيز علي المدن في التنمية الاقتصادية ، كما نجد كذلك بعد المرافق الضرورية للمعيشة كالمدارس و المستشفيات عن الساكنين في المناطق النائية مشكل المواصلات كانت سببا لنزوحهم للمدن الكبيرة المجاورة أو القريبة ، فيقومون ببناء بنايات قصديرية علي عقارات تابعة للدولة تفنقر من أدني وسائل الحياة كالماء و الكهرباء و مجاري صرف المياه علي أملاك البلدية أو غيرها من الهيئات التابعة للدولة
- ❖ أزمة السكن التي أرغمت المواطنين وخاصة الشباب المتزوج حديثا علي بناء البيوت القصديرية، و لكن ما يلاحظ أن ترجع أسباب الانتشار الواسع للبيوت القصديرية إلى إدراك المواطنين لمدى تركيز الدولة لمجهوداتها للقضاء على هذه الظاهرة، إذ أصبحوا يبنون البيوت القصديرية في مواقع حيوية وإستراتيجية ملك للدولة للحصول سريعا على سكنات بعد أن قضوا سنوات طويلة في سكنات مستأجرة دون الاستفادة من السكن، و

1- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، مرجع سابق ، ص 188

أصبحت عند البعض تجارة إذ كانوا بعد أن يحصلوا على سكنات اجتماعية يعمدون إلى بيع بيوتهم القصدية بمبالغ باهظة إلى مواطنين آخرين للاستفادة بدورهم لتظل الأزمة تراوح مكانها ، و قد تفتنت السلطات المحلية مؤخرا لهذه الممارسات، إذ يتم هدم كل البيوت القصدية التي يتحصل أصحابها على سكنات وتستغل أراضيها حسب ما أكده الأمين العام لبلدية سوق أهراس في تجسيد مشاريع ذات منفعة عامة إن مشكل البناءات الفوضوية من أكبر و أخطر المشاكل الحالية خاصة و أنها تسكن في ظروف تتعدم فيها الشروط الأساسية للحياة (الماء، الغاز، الكهرباء) و في انعدام النظافة ساهمت هذه العوامل في انتشار الأمراض المزمنة و المعدية أحيانا كثيرة ، كما تشكل خطرا كبيرا في تزايد الجرائم المنظمة و المتاجرة بالمخدرات، و تعتبر من المناطق الخارجة عن نطاق المراقبة أو التي يصعب على الأجهزة الأمنية متابعتها و ملاحظتها و الوصول إليها ، حيث يفضل البعض العيش بطريقة فوضوية لإخفاء جرائمهم و ممنوعا .
تهم .

المطلب الثالث : الأسباب الإدارية

سنت الدولة مجموعة من القوانين و التي تكفل الحماية القانونية للأموال الوطنية بصفة عامة و الأملاك العقارية بصفة خاصة، و تحدد قواعد شغل هذه الأملاك و لكن في غياب جهاز تنفيذي لتطبيقها و توقيع رقابة صارمة عليها خاصة و أن هذه القوانين في وقت أصبحت فيه البناءات الفوضوية مشكلا عمرانيا فرض نفسه منذ ما يقارب ثلاثة عقود حالت دون توفير الحماية القانونية

❖ تصرف الإدارة المحلية على مستوى البلديات في الأراضي بشكل عشوائي، وامتدت تبعات ذلك إلى المساس بالقطاع الفلاحي والمواقع غير المؤهلة للتعمير لوقوعها على شبكات نقل المياه الصالحة للشرب وقنوات نقل الغاز الطبيعي وخيوط الضغط العالي ، و لأموال غير تابعة لها كأموال الولاية أو أملاك الدولة

- ❖ عدم حصر الأملاك العقارية التابعة للدولة سواء التابعة للجماعات المحلية أو الجماعات الأخرى فنجدها غير مسجلة و غير معينة الحدود عرضة للاستعمال والشغل الغير شرعي¹
- ❖ سكوت الإدارة أو الهيئات المختصة علي التعدي علي أملاكها سواء كان هذا السكوت بقصد أو بغير قصد بغرض المحاباة و المجاملة
- ❖ قلة أجهزة الرقابة المكلفة بمتابعة استغلال رخص الاستعمال و غيرها من الرخص أملاك الدولة التي تسمح بشغل هذه الأملاك، و التي تراقب حالات التعدي علي أملاك العقارية للدولة خاصة علي المستوى المحلي
- ❖ إن التعدي قد يكون في بعض الأحيان بفعل الإدارة نفسها أو بتهاون من موظفيها و في بعض الأحيان بتواطؤ منهم ، إن البلديات قد استحوذت علي أراضي فلاحية خصبة تابعة للدولة وقامت بتجزئتها ثم بيعها للخواص للبناء عليها بصفة غير شرعية و دون أن تتدخل الهيئات المخولة قانونا لحماية أملاكها
- ❖ تأخر إجراءات مسح الأراضي لأن مسح الأراضي كما عرفته المادة الثانية من الأمر 74/75 بأنه يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و نوع العقار وحدوده وموقعه بدقة و هوية المالك الحقيقي للعقار و يشمل المسح الأملاك الوطنية الخاصة و العامة و عليه تستقر الملكية العقارية، وهذا ما سمح للأفراد في العديد من المناطق غير الممسوحة بشغل أرضي تابعة للدولة .

المبحث الثاني : تعامل التشريع الجزائري مع هذه الظاهرة

إن مجرد إضفاء صفة العمومية على الأملاك العقارية بإدراجها ضمن الأملاك الوطنية يصبح لها وضع قانوني خاص، و لهذا فإن المشرع الجزائري و لحماية الأملاك العقارية الوطنية من ظاهرة تعدي الأفراد عليها أصدر منذ الاستقلال مجموعة من النصوص القانونية تمكن الدولة بموجبها من اكتساب حق الملكية العقارية مباشرة بطرق خاصة بهذه الأملاك و أدرجها ضمن الأملاك التابعة لها و كما سن نصوصا لحماية الملكية العقارية هذا ما سنتطرق إليه في المطلب الأول

كما بين الأسس و مبادئ فقهية الكفيلة بحماية هذه الملكية و تميزها عن الملكية العقارية الخاصة بالأفراد و التي تجعل المساس بها يخضع لإجراءات استثنائية

المطلب الأول: النصوص القانونية المنظمة لاكتساب الملكية العقارية الوطنية منذ الاستقلال

يمكن للدولة أن تفتتي الأملاك عن طريق و هذا باللجوء الي التعاقد مع الأفراد بالمعاملات العادية كالشراء ، هذا النوع من الأملاك لا يثير أي إشكال و إنما الإشكال الحقيقي و الصعوبة تثار في تلك التي يتم اكتسابها دون سند و هي الحالة التي أشارت إليها المادة 688 من القانون المدني ". تعتبر أموالا للدولة العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضي نص قانوني "

إذن يمكن للدولة أن تكتسب حق الملكية العقارية بمقتضي نص قانوني دون اللجوء إلي التعاقد ، و كان ذلك بإصدار قوانين عدة و هذا منذ الاستقلال لاكتساب ملكية هذه العقارات و إدراجها ضمن الأملاك التابعة لها سواء بالنظر لطبيعة هذه الأملاك و أهميتها كالأنهار و الغابات ، أو بالنظر لوضعيتها كالأملك الشاغرة

ومن أهم القوانين المتعلقة بالملكية العقارية الوطنية التي أصدرت منذ الاستقلال هي:

* الأمر 62 / 20¹ المؤرخ في 24 / 08 / 1962 المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة ، كان أول تشريع أصدرته السلطة الجزائرية ليعالج الفراغ التشريعي الذي عرفته الجزائر بعد

¹ / الأمر 20/62 الصادر بتاريخ 1962/08/24، الجريدة الرسمية رقم 12 لسنة 1962.

الاستقلال ، و كان يتعلق بطرق و وسائل سير و حماية و المحافظة علي الأملاك الشاغرة التي هجرها أصحابها فعلي الرغم من العراقيل التي طرحتها المادة 12 من اتفاقية أفيان المبرمة في 19 مارس 1962 القاضية بوجوب عدم استغلال مزارع المعمرين الفرنسيين إلا بعد تقديم مبلغ مالي كئمن لشراء هذه الأراضي ألا أن الحكومة الجزائرية و من أجل تجاوز ذلك قامت بإصدار هذا الأمر ، وقد حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم أن يعودوا إليها في الأجل المذكور إلا اعتبرت أملاكهم شاغرة و تؤول ملكيتها للدولة لكن هذا الأمر لم يعرف الأملاك الشاغرة و لتقادي هذا الفراغ جاء المرسوم 188/63¹ المؤرخ في 18 مارس 1963 تحت عنوان تنظيم الأملاك الشاغرة، و الذي عرف الأملاك الشاغرة في مادته الأولى² و حدد مدة شهرين لإعلان حالة الشغور لدمج هذه الأملاك المتخلي عنها من طرف الأجانب ضمن الأملاك الشاغرة.

أيضا المرسوم 62 / 03³ المؤرخ في 23 / 10 / 1962 المتضمن تنظيم معاملات البيع و الإيجار إذ نص في مادته الأولى منه علي أنه تمنع جميع عمليات البيع و الإيجار و كراء الأراضي التابعة للأملاك الشاغرة ، باستثناء التي أبرمت لصالح المجموعات المحلية و العمومية و لجان التسيير الذاتي المعتمدة من طرف السلطات العمومية

* المرسوم 63 / 168 الصادر في 9 ماي 1963 و الذي بموجبه وضعت تحت حماية الدولة أراضي الأشخاص الذين يشكلون خطرا أو يلحقون ضررا بالثورة الاشتراكية

* كذلك المرسوم 63 / 388 المؤرخ في 01 / 10 / 1963 المتعلق بتأميم لمنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية ، و عليه فإن العقود التي تم إبرامها بعد 01 جويلية 1962 و المنصبة علي حقوق عينية عقارية ، سواء تم تحرير العقود داخل الوطن

¹ / الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1963

² / المادة الأولى من المرسوم 63 / 88 تنص " تعد أموال شاغرة المؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري أو المالي أو الحرفي و كذلك المستثمرات الفلاحية عندما يلاحظ بتاريخ هذا المرسوم حالة الشغور أو أن المالك لم يمارس نشاطه أو استغلاله بدون مبرر شرعي "

³ / الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1963 و المعدلة بالجريدة رقم 34 لسنة 1963 .

أو خارجه دون مراعاة هذه الأحكام تعد باطلة، و عليه فإنه بالرجوع للمادة 05 من نفس المرسوم فإن العقارات التي كانت موضوع العقد أو العقود الباطلة تدمج ضمن الأملاك الشاغرة * الأمر 102/66¹ المتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة ، و الذي نص في مادته الأولى " تنتقل ملكية الأموال المنقولة و العقارات الشاغرة إلى الدولة " معني ذلك أن انتقال ملكية العقارات التي أصبحت شاغرة و لا مالك لها إلى الدولة بقوة القانون و لا أحد غير أصحابها يمكن منازعتها فيها

* الأمر 71 / 73² المتضمن الثورة الزراعية المؤرخ في 18/11/1971 وهو الأمر الذي أحدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية³²، حيث أنه ألغي جميع القوانين و الأنظمة الزراعية السابقة ، و قام بتأميم الأراضي الزراعية ، و إدراج ملكيتها ضمن صندوق الثرة الزراعية ، فقد تم منح حق الملكية علي العقارات الفلاحية للدولة بعد تجريدها من مالكيها بقوة القانون ، و هذا الإجراء لا يخضع لرقابة القضاء باعتباره عمل من أعمال السيادة فقد ورد في مادته 22 بأن الأراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية هي ملك للدولة كما أضافت في مادته 28 منه ما يلي " يلغي حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة ، بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالاستغلال حسب هذا الأمر "، كما صدرت عدة مراسيم لاحقة له تبين كيفية تنفيذه هذا الأمر كان يهدف إلى تجميع الملكية لعقارية الفلاحية ، لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملك للدولة فهي إذن غير قابلة للتصرف و لا للتقادم المكسب و لا للحجز

نصت المادة 168 من الأمر المشار إليه أعلاه تمنع التصرف في الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة سواء تعلق الأمر هذا التصرف بالبيع او الهبة أو التبادل أو القسمة للأموال الشائعة و أجاز إجراء القسمة الاستغلالية إلى حين انتهاء عمليات الثورة الزراعية و عليه فكل العقود التي أبرمت خرقا لهذه المادة تعتبر باطلة .

* الأمر 74 / 26 المؤرخ في 20 / 02 / 1974 و المراسيم التطبيقية له المتعلقة بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، تم علي إثره إدراج عقارات ضمن أملاك البلدية بقوة

¹ / الجريدة الرسمية العدد 36 لسنة 1966.
² / عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة ، 2002 ، ص 18 .

القانون ، واكتساب حق الملكية سواء كانت تابعة للدولة أو للخواص فكانت الوسيلة القانونية و سببا في إحداث تغييرات جذرية في المناطق الحضرية ، حيث تم علي إثره تحويل الأراضي الواقعة في المدن و المناطق الحضرية أو القابلة للتعمير ضمن أملاك البلديات ، و إذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات إلا أنه حدد إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي في احتياجاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية ، أما المساحة الزائدة فتدرج في الاحتياطات العقارية البلدية، و هذا الأمر هو الآخر منع التصرف في الأراضي الداخلة في المحيط العمراني و استثنى المشرع من هذا التصرف بالبيع لصالح البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار و عليه فإن العقود المخالفة لهذه القواعد تعتبر باطلة لا ترتب إلا آثار شخصية بين المتعاقدين¹

* الأمر 58/ 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني و لاسيما المواد 773 و 779 و 780 منه ، فهذه المواد تصرح بأيلولة حق الملكية الواردة علي العقارات الشاغرة و العقارات التي تنشأ عن تقلص مساحات البحار و الأنهار و البرك بقوة القانون

* الأمر 74 / 75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم التطبيقية له أهمها المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، من خلال هذا الأمر تم مسح الأراضي، و هذا لتعريف و تحديد النطاق الطبيعي للعقارات و تحديد هوية مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، و الأعباء التي يكون العقار مثقلا بها و يشمل المسح الأملاك الوطنية بما فيها الأملاك الوطنية الخاصة و العامة و نفس الأمر عرف السجل العقاري الذي يضبط الوضعية القانونية للعقارات و بالتالي يكون العقار محمي

* القانون 81 / 01 المؤرخ 07 / 02 / 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات العمومية ، رغم أن هذا القانون تضمن التنازل عن بعض الأملاك العقارية العامة إلا أنه بمجرد أنه حدد و حصر بدقة أنواع

1- زروقي ليلي، قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، المدرسة العليا للقضاء، ماي 2005 ، ص 12.

العقارات القابلة للتنازل عليها و شروط التنازل للمستفيدين بها ، فإنه يكون قد حمي الملكية العامة التنازل الفوضوي و اللامشروع

* الأمر 01 /85 الصادر 13/ أوت /1985 المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها ، و يهدف هذا القانون إلي حماية الملكية العقارية و التعمير و ذلك بمنع الأشخاص من إقامة بنايات كيفما كان نوعها أو موقعها إلا بعد حصوله علي رخصة بناء غير المشروع، و تسوية أوضاع الشاغلين لعقارات مبنية أو قطع أراضي معدة للبناء ، اشتروها بعقود مخالفة للقانون أو حازوها بطرق مخالفة للقوانين و لاسيما المادة 13 منه ، التي تنص علي ما يلي " كل نقل ملكية عقارية مخالف لأحكام المادتين 8 و 9 أعلاه ، و أي نقل ملكية يتم بما يخالف القوانين المعمول بها ، ينجر عنه بقوة القانون حلول البلدية محل أطراف"

إن العقود المنصبة علي نقل الحقوق العينية العقارية ، و التي تكون مخالفة للقوانين المعمول بها مثل العقود العرفية ، تعد باطلة و بمقتضى هذه المادة تدمج هذه الملكية بقوة القانون في الأملاك الوطنية

التابعة للبلدية و تحول إليها دون مصاريف ولا تعويضات أراضي البناء التي نقلت ملكيتها بطريقة غير رسمية قبل تاريخ نشر هذا الأمر

*المرسوم التنفيذي رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 و الذي نص في مادته 02 علي إمكانية تسوية وضعية شاغلي عقارات تابعة للأملاك العمومية و فرقت في هذا الشأن بين حالتين /

أولاً: حالة الاحتلال الغير المشروع للأراضي عمومية و البناء عليها دون أن يكون للشاغل سندا أو رخصة للبناء، و التسوية تتم بالتنازل لفائدة الشاغل الفعلي على الجزء الذي استعمل كقاعدة لتشييد البناء غير أن التنازل في هذه الحالة يكون بدفع القيمة التجارية للأرض زائد مبلغ تعويض يساوي كلفة البناء المشيد مخصوم منه قيمة مواد البناء التي جلبها الشاغل المستفيد.

ثانياً : حالة وقوع احتلال الغير الشرعي و تشييد بناء على أساس سند أو رخصة تقييد التصريح بالبناء، فإن الشاغل يعتبر حسن النية وعليه تتم تسوية الوضعية بتسديد المستفيد لقيمة الأرض التجارية والتنازل له عن الأرض تمّ فوقها التشييد و ما زاد عنها ملك البلدية.

* القانون 19/87 المؤرخ في 18/12/1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم و قد انبثقت عنه عدة مراسيم تطبيقية

* قانون 25/ 90 المتضمن التوجيه العقار بالمؤرخ في 18/ 11/ 1990 و هو القانون الذي يحدد القوام التقني و النظام القانوني للأمولاك العقارية بمختلف أنواعها ، و جاء ليبيّن الملكية العامة و الأملاك الوطنية العقارية و الملكية الخاصة ، و تصنيف الملكية و القيود التي ترد عليها و يهدف إلي استقرار الملكية العقارية و توجيه كيفية استخدامها و استغلالها ، لكن الأهم في هذا القانون بالنسبة لحسم النزاعات العقارية يتمثل في إنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة علي تراب كل بلدية، إن هذا القانون قد ألغى قانون الثورة الزراعية و قانون الاحتياطات العقارية ، و جاء ليضع حداً نهائياً للمضاربات و المنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية حيث ألغى أحكام هذا الأمر

* قانون 30/ 90¹ المؤرخ في 01/ 12/ 1990¹ المتضمن الأملاك الوطنية يحدد هذا القانون مكونات الأملاك الوطنية و القواعد الخاصة بتكوينها و تسييرها و مراقبة استعمالها ، و تشمل الأملاك الوطنية جميع العقارات التابعة للدولة و الجماعات المحلية و تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة ، هذه الأملاك كان ينظمها قانون رقم 16/84 و الذي ألغى بموجب هذا القانون و بين طرق و وسائل الامتلاك القانونية منها عقود الشراء ، التبرع ، نزع الملكية للمنفعة العامة

* قانون 21 / 04 / 2004 المؤرخ في 30/ 12/ 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 نص في مادته 48 علي التسوية القانونية للحائز الظاهر لأمولاك الدولة و التابعة للهيئات الإدارية

¹ / الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990

المطلب الثاني : المبادئ القانونية التي تحمي الأملاك العقارية الوطنية

كما كرس المشرع الجزائري القواعد العامة لحماية الملكية العقارية و المتعلقة بالأملاك الوطنية في المادة 4 و 66 من قانون 30 /90 المؤرخ في 01 /12 /1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و المعدل و المتمم بالقانون 14/08 فتنص المادة 4 " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلو للتصرف فيها و لا للتقادم و لا للحجز، و يخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة ، الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية" أما المادة 66 منه فتنص علي أن القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العمومية تستمد من مبادئ عدم قابلية التصرف ، و عدم قابلية التقادم ، و عدم قابلية الحجز و أضافت نفس المادة " غير أن تأسيس حقوق عينية حسب الشروط و الحدود المبينة في المواد 69 مكرر إلي 69 مكرر 5 أدناه، يمكن منحه من الأملاك الوطنية العمومية و كذا الارتفاقات التي تتوافق مع تخصيص الملك المعني"¹

1. قاعدة عدم جواز التصرف في الملكية العقارية العامة :

الأصل أنه لا يمكن التصرف في حق الملكية العقارية إلا إذا كان مكتسبا بصفة قانونية من طرف من أراد التصرف فيه، و أن يسمح القانون بذا التصرف ومن أهم النتائج المترتبة علي ثبوت صفة العمومية

و يعتبر مبدأ عدم جواز التصرف في الأملاك العقارية الوطنية من طرف الأفراد كنتيجة منطقية و حتمية لعدم جواز اكتساب حق الملكية علي هذه الأملاك ، فما دام أنه قد منع اكتساب هذا الحق بالتقادم عن طريق الحيازة مهما طال مدتھا فانه يؤدي حتما الي منع التصرف في هذا الحق ، لأنه مهما حاز الشخص و استأثر باستعماله و استغلاله دون وجه حق ، لا يمكن له التصرف فيه ، ذلك لأن ملكيته ترجع للدولة و ليس للشخص فإذا قام هذا الأخير بالتصرف فيه فهو بمثابة تصرف في ملك الغير بالإضافة إلي ذلك فإن هذه القاعدة تمنع حتى الإدارة من التصرف في هذا الحق إلا في الحالات التي يرخص بها القانون طالما أن العقار محتفظا بصفة

1- زروقي ليلي، قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 14.

العمومية ، فإذا أرادت التصرف فيه وجب عليها أن تقوم بتجريده من هذه الصفة ليدرج ضمن الأملاك العقارية الخاصة للدولة ، فإذا قامت بالتصرف فيه دون مراعاة هذا الإجراء كان تصرفها باطلا

لأن الأملاك الوطنية الخاصة إذا سمحت طبيعتها و الغرض الذي أنشئت من أجله أو الوظيفة الموكلة لها بذلك يتم التنازل عنها لفائدة الخواص كما هو الحال بالنسبة للأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة و التي تم استصلاحها من طرف الأفراد فرغم أن ملكية هذه العقارات تعود للدولة إلا أنه يمكن لهذه الأخيرة أن تتصرف فيها بموجب القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية فتنازلت عن حقها في هذا الصنف من العقارات إلي المستصلحين.¹

2 . مبدأ عدم جواز اكتساب حق الملكية العقارية علي الأملاك الوطنية بالتقادم /

هذه القاعدة تمنع الأفراد من الاعتداء علي حق الملكية المتعلق بهذه الأموال ، و ذلك بمنعهم من إمكانية إدعائهم باكتساب الملكية بالتقادم مهما طالت حيازتهم ، فلا يجوز لواقع اليد علي العقار، مهما كانت طبيعته أن يرفع إحدى دعاوى الحيازة لأن هذه الدعاوى قد شرعت لحماية الحيازة القانونية وبالتالي للإدارة الحق في استرجاع هذه الأموال مهما طالت مدة الحيازة و أن مجرد سكوت الإدارة عن عمل يقوم به الغير في أملاكها العقارية لا يعني زوال التخصيص للنفع العام، و حيازة الأفراد للعقارات التابعة للأملاك الوطنية بدون سند تعتبر حيازة غير مشروعة في نظر القانون و بالتالي فالقانون لا يحمي حق الملكية المكتسب بوضع اليد علي هذا النوع من العقارات ، وهذا المبدأ يحول دون اكتساب أية حقوق عينية أخرى غير حق الملكية علي هذا الصنف من العقارات كما أقرت هذا المبدأ المادة 689 من القانون المدني التي تقضي بعدم جواز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في العديد من قراراتها و منها القرار الصادر بتاريخ 21 /10 /1990 تحت رقم 73271 جاء فيه " ... حيث تبين من التقرير المعد من طرف مصالح أملاك الدولة خلال سنة 1998 أن المساحة القطعة المتنازع عليها و التي تبلغ 02 هكتار ملك الدولة ، و طبقا

1- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، سنة 2003، ص 22.

لأحكام المادة 689 من القانون المدني فإن أملاك الدولة غير قابلة للتصرف فيها أو الحجز عليها أو اكتسابها بالتقادم ، و بالتالي لا يمكن الحصول علي ملكيتها من طرف الطاعنين عن طريق الحيازة كما تنص المادة 827 من القانون ، حيث أن الأمر يتعلق بشاغلين بصفة غير قانونية لأراضي مملوكة للدولة فيمكن للطاعنين الاستفادة من المرسوم رقم 85 / 212 المؤرخ 08/18 / 1985 كي يتحصلوا علي تسوية وضعيتهم "

3 . قاعدة عدم جواز الحجز علي الأملاك العقارية الوطنية :

تعتبر هذه القاعدة من أهم القواعد الأساسية لحماية حق الملكية فهي ضمان لبقاء و استمرار تخصيص العقار للمنفعة العامة دون انقطاع ، و هي مكملة للمبدأين السابقين ، و ترجع الحكمة من هذه القاعدة إلي أنه إذا كان نقل حق ملكية هذه الأموال من الإدارة إلي الغير غير جائز قانونا ، فإن التنفيذ الجبري إلي هذه الأموال هو بدوره ممنوع ، و ذلك لأن الغاية من التنفيذ الجبري هي إجبار المدين لتسديد ديونه و في حالة امتناعه تباع أمواله لاستيفاء كافة الديون ، و ما دام أنه لا يجوز التصرف في هذه الأموال و لا يجوز إخراجها من ذمة الإدارة إلي الغير هذا المبدأ مقرر لمصلحة المرافق العامة فلو جاز الحجز علي الأموال العامة لتعطلت هذه المرافق العامة عن مهمتها و استعملت لغرض غير الغرض التي خصصت من اجله يري بعض الفقه في هذا الشأن أن هذه القاعدة تعتبر ميزة تتعلق بكافة الأموال التابعة للدولة ، فمن المنفق عليه أنه لا يجوز مباشرة إجراءات التنفيذ بأي حال من الأحوال ضد الدولة تعتبر هذه القاعدة من النظام العام لأن الحجز علي الأملاك العقارية التابعة للدولة هو حجز باطل بطلان مطلقان و يترتب علي ذلك أن القاضي يثيره من تلقاء نفسه و في أي مرحلة من مراحل التي تكون عليها الدعوى، و يقوم هذا المبدأ علي أساسين /الأول هو افتراض ملاءة لدولة أي قدرتها علي الوفاء بديونها و استحالة تصور إفسارها ، و أنها قادرة علي تنفيذ التزاماتها دون ضغط أو إكراه

الثاني هو ترجيح المنفعة العامة علي المنفعة الخاصة لأن السماح بإمكانية توقيع الحجز علي العقارات التابعة للدولة يؤدي لخروج هذه الملكية من ذمة الدولة، و علي هذا الأساس يعرض

المصلحة العامة للخطر لأن العقار خصص لخدمة المصلحة العامة ، فلا يمكن التضحية بهذه المنفعة العامة مقابل المصلحة الخاصة

المبحث الثالث : آليات حماية الأملاك العقارية الوطنية من تعدي الأفراد

إن طبيعة الأملاك الوطنية بصفة عامة و الأملاك العقارية الوطنية بصفة خاصة، و التي تميزها عن الملكية الخاصة تجعل من وسائل الحماية هذه الأخيرة غير كافية ، فمن الضروري توفير حماية خاصة بأساليب خاصة مغايرة للتي قررت لحماية الملكية الخاصة

المطلب الأول : آليات الحماية الإدارية

إن إضفاء صفة العمومية علي المال العام يقتضي إخضاعه لقواعد حماية مغايرة للتي قررت لحماية الأملاك الخاصة بالأفراد ، و تتمثل في مجموعة من القواعد و الإجراءات تلتزم بها الإدارة لمواجهة الخطر الناجم عن تصرفات الأفراد، لأنه قد يحصل و أن يتم الاستيلاء علي عقارات تابع للأملاك الوطنية أو لجزء منه بدون أي سند قانوني ، و يدعي تملكه عن طريق الحيازة إذ نجد هذه الحالات كثيرة علي أرض الواقع كان يستولي شخص علي جزء من رصيف أو أرض شاغرة ليقيم عليها بناءات حماية المال العام ، و ضبط الاستعمال الجماهيري له، و بالرجوع إلي قانون 90 / 30 المتعلق بالأملاك الوطنية نميز نوعين من القواعد منها الوقائية و منها التدابير العلاجية¹ .

أولاً: الإجراءات الوقائية للحماية :

تقوم الدولة باقتناء أملاك عقارية بطرق العادية عن طريق تصرفات قانونية كالشراء و المبادلة ، كما يمكن أن تكتسب هذا المال بطرق استثنائية كنزع الملكية للمنفعة العامة ، حالة الشغور و حتى تتم المحافظة علي الأملاك الوطنية المكتسبة أقر المشرع هذه الإجراءات الإدارية الوقائية و نلاحظ أن منها ما تكتسي طابع تقني بحت ، ومنها ما تكتسي طابع قانوني و لكن دون الخوض في الطبيعة التقنية أو القانونية لهذه العمليات فسنتطرق لها بصفة عامة

1- محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق و بيوض خالد، الطبعة الخامسة ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2003 ، ص35.

* **التحديد** : فحتي يتم حماية حق الملكية العقارية للأملاك الوطنية أوجب المشرع تحديد هذه الأملاك بصفة دقيقة و واضحة نافية للجهالة و يختلف هذا الإجراء باختلاف طبيعة العقار موضوع الإجراء

أ . بالنسبة للأملاك الطبيعية نصت المادة 29 " تعيين الحدود هو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية و تبين هذه العملية بالنسبة للشواطئ البحر من جهة الأرض و بالنسبة لضفاف الأنهار " الأملاك الطبيعية تمتلكها الإدارة بحكم الواقع و يتم إدماجها في الأملاك الوطنية بصورة

آلية و بالرغم من هذا لا بد الإدارة أن تتدخل بموجب قرار إداري تصريحي من أجل تعيين حدود و طبيعة و مساحة العقار محل التملك ، فهذا الإجراء هو مجرد تقرير لحالة مفروضة، فالقرار ذو طبيعة كاشفة لحق الملكية و أن كان هذا الأخير موجودا قبل إصدار هذا القرار، وإجراء تعيين الحدود يتم بموجب تحقيق لضمان حماية حقوق الملاك المجاورين

ب . إذا كانت الظواهر الطبيعية هي التي تضع حدود الأملاك العمومية الطبيعية دون أن تترك للإدارة السلطة في تعديل هذه الحدود، فالأمر يختلف بالنسبة للأملاك الوطنية الاصطناعية التي تستلزم لتحديدها تدخلا من الإدارة بموجب قرار إداري¹

و حماية لهذا الصنف من الأملاك العقارية أقر المشرع في نص المادة 28 من قانون 30/90 بنصها

" يمكن الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية علي أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات " أما المادة 30 " هدف الاصطفاف هو إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية و الملكيات المجاورة " فهذا الإجراء يوضح المدى الذي يمتد إليه العقار موضوع التصنيف ، و يبين حدود الطريق و سلطات الدولة علي أملاكها هاته دون أن تقوم بالاعتداء علي ملكية الغير، و في حالة توسيع الطريق تدمج الأملاك المجاورة عن طريق نزع الملكية ، و بالمقابل يمنع علي هذا الغير المجاور من الاعتداء علي الملكية التي تم تصنيفها بالاستعمال أو الاستغلال، و في حالة إلغاء التصنيف يمكن للملاك المجاورين استعمال حقهم

1- محيو أحمد، المنازعات الإدارية، مرجع سابق ، ص45.

في استرداد المساحات التي كانت محل التصنيف و السلطة مصدره القرار هي حسب الاختصاص فالوالي في الطرق الولائية، و الوزير في الطرق الوطنية

*** التصنيف :** تعرف المادة 31 أن التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضيف علي الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية ، أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرد الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية وينزله إلي الأملاك الوطنية الخاصة ، من استقراء هذه المادة يتضح أن التصنيف هو إجراء قانوني إداري يجسد عملية إدراج العقار و اكتساب صفة العمومية ، كما يعتبر إجراء لحماية الملكية المصنفة لما يحدثه من آثار قانونية تجعل هذا العقار يحظى بحماية كبيرة و مميزة، فهو ليس مجرد عملية إحصاء فهو يتعلق بالعقارات ذات الأهمية الخاصة التي تستدعي الحماية و التصنيف يمتد غلي العقارات المبنية و غير المبنية الواقعة داخل مجال العقار المصنف وتمنح العقار المصنف ارتفاعات جديدة لم تكن تخدمه من قبل تتحملها العقارات المجاورة ، ومعني هذا أن إجراءات التصنيف زادت من سلطات حق الملكية علي العقار المصنف بإحداث ارتفاعات جديدة تخدمه و تؤدي إلي الاستغلال الأحسن له

*** الجرد :** تعتبر عملية الجرد التي تقوم بها الهيئات المسيرة للأملاك الوطنية إجراء إداري لحماية حق الملكية العقارية حيث تنص المادة 8 من قانون 30/90 " يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل

وصفي و تقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة و هيكلها و الجماعات الإقليمية ... هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية و الحرص علي استعمالها وفقا للأهداف المسطرة لها "

أدرج المشرع هذه العملية قصد معرفة الأملاك الوطنية معرفة دقيقة و تحديد حركيتها أثناء الاستعمال أو الانتقال ، فتتولي هذه المصالح إعداد جرد عام للأملاك التي تسيورها بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة لتعكس الوضعية الحقيقية للأملاك العقارية للدولة.¹

1- وعلي جمال ، نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية بين التشريع و اجتهاد القضاء الإداري الجزائري، دراسات قانونية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، العدد 02، سنة 2005 ، ص 66.

الرقابة / تناول قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 مسألة الرقابة في المادة 24 و التي تنص " تتولي أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون و السلطة الوصية مع رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية و فقا لطبيعتها و غرض تخصيصها، و تعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع " و جاء في المذكرة رقم 05 المؤرخة في 21 /09/ 1998 للسيد رئيس الحكومة بخصوص تبيد الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية علي أساس أنه توجد استفادات من عقارات مبنية تتم من باب المجاملة و المحاباة علي مستوى عدد معين من الجماعات المحلية و هي القرارات تخالف بشكل صارخ أحكام القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية و القانون 01/ 81 و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية وكذا التعليم 17 المؤرخة في 19 أبريل 1996 و المتعلقة بالمحافظة علي الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية، و فيها دعي رئيس الحكومة إلي إلغاء كل العقود المتخذة بما يخالف النصوص المذكورة سابقا مع ممارسة رقابة صارمة علي المداورات لجان التنازل عن أملاك الدولة، و لجنة المساعدة علي تحديد أماكن الاستثمار و ترقيته و بصفة أعم كل الأعمال الخاضعة للإجراءات الخاصة بأملاك الدولة وهذا لتوفير حماية أكبر للممتلكات العامة .

و جاء كذلك في المذكرة رقم 04318 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة بتاريخ 27 أكتوبر 1998 أنه ما دام القانون رقم 30/90 قد أعطي كل الصلاحيات الأساسية لإدارة أملاك الدولة في ممارسة الرقابة الدائمة فيما يخص شروط استعمال الأملاك العامة و الخاصة و علي هذا الأساس فإنه يستلزم العمل بكل الوسائل القانونية لوضع حد ، في كل وقت لأي عمل مخالف للتشريع و التنظيم الساريين المفعول ، ففيما يتعلق بحماية الأملاك الوطنية فقد أكدت علي ضرورة جمع كل الوسائل لتأسيس الجدول العام للأملاك الوطنية و الذي يستلزم مسبقا عمليات دائمة ترمي إلي تحديد جميع الأملاك العمومية المخصصة و غير المخصصة و القيام بإحصائها و تسجيلها ، و يتعين كذلك علي مديري أملاك الدولة و ممثلهم أن يمارسوا كل صلاحياتهم و باحترام صارم للقوانين السارية المفعول ضمن مختلف اللجان التي يشاكون فيها و تفعيل إجراءات إدارية للرقابة صارمة

ثانيا :الإجراءات الإدارية العلاجية

الإجراءات الإدارية السابقة المقررة لوقاية حق الملكية العقارية الوطنية لم تمنع الاعتداءات الكثيرة عليها الشيء الذي دفع المشرع الي سن قواعد لمعالجة مثل هذه الوضعيات وهي/

. **الاعتراض** : خول القانون للهيئات الإدارية المكلفة بتسيير و حماية الأملاك الوطنية من الاعتراض علي إثبات حق الملكية العقارية لفائدة أشخاص حازوا علي عقارات بدون سند ، و أهم إجراءات الاعتراض ما ورد في المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21¹ فقد أوجب هذا المرسوم علي محرر العقد أن يخطر مديرية أملاك الدولة ، و رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصيهما العقار حين القيام بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية لفائدة الحائز للعقار .

و علي إثر هذا الإخطار ما علي هاتين الهيئتين إلا التحقق في الوضعية القانونية للعقار فيبديان رأيهما بالموافقة و عدم الاعتراض إذا وجدا أن العقار غير مملوك لهما و في حالة العكس يستوجب عليهما إبلاغ قراريهما بالاعتراض علي إعداد عقد الشهرة نظرا لكون العقار ملكا لأحدهما و في هذه الحالة يمنع إعداد المحرر و يبقي له التوجه للقضاء للمطالبة بالملكية ، و عليهما أن يبديا رأيهما ضمن الآجال القانونية و هي المحددة بأربعة أشهر ابتداء من تاريخ تلقيهما الالتماس

كما ورد الاعتراض كذلك في المرسوم التنفيذي 91 / 254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها في مادتيه 09 و 11 فقد نصتا علي ضرورة إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد شهادة الحياة لفائدة طالبها و الحكمة التي توخاها المشرع في وجوب إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي و مديرية أملاك الدولة حين إعداد عقد الشهرة المثبت لحق الملكية العقارية ، و إعداد شهادة الحياة هو حماية الملكية العقارية المتعلقة بالأملاك الوطنية بما فيها الأملاك الوقفية باعتبار أن أملاك هاتين الهيئتين تدخل ضمن الأملاك الوطنية طبقا للمادة 2 من القانون 90 / 30 إضافة إلي هذا فقد ذهبت الحكمة العليا إلي حد قبولها الاعتراض خارج الآجال القانونية المحددة أمام القضاء و هذا في قرارها الصادر بتاريخ 29 / 03 / 2000 تحت

¹ / المرسوم رقم 83 / 352 المؤرخ في 21 / 05 / 1983 ألغي بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 / 02 / 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

رقم 190541 جاء فيه " إن عدم الاعتراض علي إجراءات الشهرة أمام الموثق لا يمنع البلدية من التدخل في النزاع و الطالبة بإبطال عقد الشهرة كما أن تقدير قيمة وزن الأدلة من المسائل الموضوعية التي يعود تقديرها إلي قضاة الموضوع " كما جاء في التعلية 4318 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة الحث علي الاعتراض علي مستوى مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري علي كل عملية تسوية وضعية منح العقارات من طرف الجماعات المحلية بطريقة تكتسي طابع المجاملة و بدون احترام التشريع و التنظيم الساريين المفعول

إن ما نلاحظه في إجراء الاعتراض أن المشرع قد أعفي هذه الهيئات من مشقة البحث علي من قاموا بالإستيلاء علي هذه الأملاك نظرا لصعوبة هذه المهمة، و جعل هؤلاء الأشخاص علي التصريح عن نيتهم في التملك عن طريق إخطار هاته الهيئات و وجوب الحصول علي موافقتهم و إمكانية الاعتراض عليها عند حصول اعتداء علي الأملاك العقارية التابعة للدولة

*** الطرد و إزالة الأشغال الغير مشروعة :** في حالة الشغل الغير شرعي للأملاك العقارية التابعة للدولة ويكون متى ثبت فعلا أن شاغل العقار قد اعتدي علي ملكية الدولة، كأن شغلها بدون رخصة أو بعد انقضاء أجل الرخصة يمكن للإدارة طرد الشاغل من العقار المعتدي عليه، و هذا الإجراء هو التنفيذ التلقائي و بأن تقتضي الإدارة حقوقها دون اللجوء إلي القضاء و لكن ما يلاحظ أن هذه الهيئات الإدارية عند معابنتها للتعدي تحبذ إجراءات الطرد عن طريق القضاء دون اتخاذ المبادرة بالطرد، و هذا راجع لتخوفها من النتائج السلبية التي قد تتجر تعود عليها بالمسؤولية اتجاه شاغل العقار كما يحدث وأن تقام بناءات علي ملكية الدولة و هي ما تعرف بالبناءات الفوضوية ، أو في حالة عدم احترام مخطط البناء بأن يعتدي علي جزء من الملكية العامة من المجاورين أو إقامة بناءات غير مسموح بها من شأنها أن تضر بالملكية العمومية، فقد منع المشرع إقامة بناءات بجانب موقع أثري دون احترام مسافة التراجع التي تشكل منطقة غير قابلة للتشييد، هذه الأخيرة فرضت من أجل الاستعمال و الاستغلال الأحسن لما خصصت له هذه المواقع هنا يمكن للإدارة كذلك في حالة الضرورة دون اللجوء إلي القضاء اتخاذ قرار بإزالة الشغل الغير شرعي و تنفيذه لأن التنفيذ المباشر للهدم لا يجوز إلا في الحالات التي ينص عليها القانون أو في حالة التعدي علي جزء من الأملاك الوطنية العمومية

لأن الإدارة تملك صلاحيات الضبطية الإدارية في مجال المحافظة عليها و حمايتها أما في ماعدا هذه الحالات فهي ملزمة باستصدار حكم أو قرار قضائي ، و لكن و كما أشرنا سابقا فإن الإدارة تلجأ غالبا إلي القضاء هذا الأخير الذي أيد الطرح الخاص بالإزالة التعدي بالطريق الإداري حيث أقر أنه يمكن للإدارة أن تلجأ إلي الهدم التلقائي للبناءات التي تخالف أحكام المادة 50 من إعمالا للمادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 94 / 07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري ، فقد ورد في قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 1999/09/03 تحت رقم 164638¹ حيث أكد أن السلطة الإدارية مؤهلة إلي لهدم البناءات المشيدة علي ملكية عقارية عامة دون رخصة و هذا دون اللجوء إلي القضاء

إصدار لوائح عامة و التي من شأنها أن تبين قواعد شغل الأماكن العامة وهدفها حماية المال العام و ضبط الاستعمال الجماهيري له

إن أهم التعديلات التي أدخلها قانون 05/04 المؤرخ في 14 / 08 / 2004 علي قانون التهيئة و التعمير هي الرقابة البعدية التي تمارس هيئات مختصة لمراقبة مدي احترام رخصة البناء ، و ذلك بإلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البناءات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات الضرورية و الإطلاع علي الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و منح أعوان البلدية المكلفين بالتعمير صفة الضبطية القضائية لمعاينة مخالفات التعمير، كما يمكنها هدم البناءات أو المنشآت المعتدي بها علي ملكية الدولة دون اللجوء الي القضاء عند عدم احترام مخطط البناء بان يعتدي علي جزء من ملكية مجاورة له تابعة للأملاك الوطنية ، أو إقامة بناءات غير مسموح بها من شأنها أن تضر بالملكية العمومية كإقامة بناء بجانب موقع أثري دون احترام مسافة التراجع ، و عليه فإن قواعد التهيئة و التعمير ليس لها دور فقط في المحافظة علي النسيج العمراني و مراقبته من طرف الإدارة ، و إنما هي ستوفر حماية أكثر

¹ / جاء في القرار " حيث أن المستأنف يلتزم من قاضي الجهة القضائية للدرجة الولي بإبطال المقرر البلدي المتخذ في 07/11/1995 الذي يأمر بهدم ما تم بناؤه فوضويا ، وانه تدعيما لطلبه يثير مقتضيات المادتين 52 و 53 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 ، حيث يستخلص بكل وضوح من الملف و غير المنازع فيه أن المستأنف باشر أشغال مخالفة لتشريع العمران و متعديا من جهة أخرى علي الملكية الوطنية العامة ... و بالاستمرار في الأشغال دون رخصة بناء و فوق أرض تخضع إلي الملكية العامة علي شارع فإن السلطة الإدارية كانت تماما مؤهلة مثلما تنص عليه المادة 53 من المرسوم التشريعي 07/94 أن تتخذ المقرر الأمر بهدم جزء من الأشغال المشيدة دون الرخصة و هذا دون اللجوء إلي قرار قضائي

لحق الملكية العقارية بصفة عامة و للأمالك العقارية الوطنية بصفة خاصة لأنه و في إطار الرقابة سيتم الكشف عن التعديات الواقعة علي العقارات التابعة للدولة * ضرورة القيام بالإجراءات في الحال بعد ملاحظة التعدي علي الأمالك العقارية التابعة للهيئات الإدارية، و عدم التماطل و التهاون في القيام بالإجراءات التي يتطلبها القانون .

المطلب الثاني : آليات الحماية الجزائية

إن المساس بحق الملكية العقارية يخول صاحبه الحق للجوء للقضاء المدني للمطالبة برد التعدي مع التعويض عنه في حالة ثبوت الضرر ، و لكن نظرا لأهمية هذا الحق المكرس دستوريا من جهة ، وأهمية هذه الأمالك الواقع عليها الاعتداء و علاقتها بمرفق عام و مساسها بالمصلحة العامة تدخل المشرع الجزائي ليجرم بعض الأفعال وأفرد لها نصوصا خاصة سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة الاخرى، و هذا حماية للنظام العام و الهدف من سن هذه النصوص هو المحافظة علي الملكية العقارية ضد أي اعتداء عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل معتدى و تختلف قواعد لحماية الجزائية باختلاف طبيعة الملكية المعتدي عليها، و لعل أفضل حماية جزائية يتمتع بها حق الملكية العقارية هو ما ورد في نص المادة 386 من قانون العقوبات، و سنتطرق و لهذه الجرائم المكرسة في قانون العقوبات و القوانين الخاصة

الفرع الأول : الحماية الجزائية وفقا للقانون العام

لقد جاء في قانون رقم 90 / 30 المتضمن الأمالك الوطنية بتدابير لمنع استغلال الأمالك الوطنية إلا بإذن مسبق، حدد في هذا الإذن الحدود و الضوابط التي ينبغي التقيد بها من طرف كل مستغل لأمالك الدولة ، كما نصت المادة 136 منه " يعاقب علي كل أنواع المساس بالأمالك الوطنية كما يحددها القانون طبقا لقانون العقوبات " و عليه فكل مساس و اعتداء علي الأمالك الوطنية يخضع للمادة 386 من قانون العقوبات باعتبارها القاعدة العامة التي تحكم التعدي علي الأمالك العقارية خاصة كانت أو عامة

نصت المادة 386 من قانون العقوبات علي " يعاقب بالحبس من سنة إلي خمس سنوات و بغرامة من 2000 إلي 20000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير و ذلك خلسة أو بطريق التدليس"

أولا :عناصر جنحة التعدي علي الملكية العقارية لا تقوم هذه الجريمة إلا إذا توافرت أركانها وما نستشفه من نص هذه المادة أن فعل الإستيلاء علي الملكية العقارية لا يرتب المسؤولية الجزائية إلا في حالة انتزاع العقار المملوك للغير مع اقتران هذا لفعل المادي بصفتي الخلسة و التدليس، تنفرد هذه الجريمة بهاذين العنصرين :

أ . انتزاع عقار مملوك للغير و الذي بدوره يتكون من:

* فعل انتزاع عقار و المقصود به هو قيام الفاعل بسلوك إيجابي هو النزاع، و الانتزاع و أخذ العقار بعنف و دون رضا المالك أي غصبا و رغما عن صاحبه ونقل حيازة العقار المعتدي عليه إلي الفاعل بنية

الإستيلاء عليه ، كما يشترط في هذا الفعل أن يكون غير مشروع لأن القانون قد يرخص بالنزع و بتوافر هذه الرخصة لقانونية تتقي عدم مشروعية الفعل¹

* أن يكون العقار محل الانتزاع مملوك للغير بموجب سند رسمي مشهر، أو في حيازته حيازة صحيحة و مشروعة وهذا وقت القيام بالفعل المجرم، هذا الشرط أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 05 / 11 / 1991 " إن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن العقار مملوكا للغير ، ومن ثمة فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين . في قضية الحال . بجنحة التعدي علي الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون "

ب . اقتران الانتزاع بصفتي الخلسة و التدليس لكن رغم أهمية صفتي الخلسة و التدليس اللتان تشكلان العنصران الجوهريان في تكوين جنحة التعدي علي الملكية العقارية ، إلا أن المشرع لم يأتي بتعريف لهما فترك المجال مفتوحا للاجتهاد القضائي لإعطاء تعاريف مناسبة لهما حسب القضايا المعروضة عليه

¹ / تضمن قانون 11/ 91 نزع الملكية للمنفعة العامة هذا النزاع هدفه المصلحة العامة ، سن له المشرع إجراءات صارمة و محددة وفي حالة لم تحترمها الإدارة كان ذلك سببا من الطعن في قرارها بالإلغاء

و من خلال ما جاء في القرارات الصادرة عن المحكمة العليا يمكن تعريفهما بما يلي /
* **الخلسة** : هي قيام الجاني بفعل انتزاع الملكية العقارية خفية و بعيدا عن الأنظار المالك، و دون علمه بمعنى أنه يقوم بسلب الحياة عن طريق الاستيلاء علي الملكية العقارية بطريقة مفاجئة غير متوقعة و دون علم و موافقة صاحب الحق

* **التدليس** : إعادة شغل العقار من جديد غصبا و دون رضا المالك بعد أن تم إخلاءه ، وبهذا المعني فإنه يختلف عما هو معروف في القانون المدني، و قد اشترط القضاء الجزائري من أجل اصباغ صفتي الخلسة و التدليس علي فعل الإستيلاء علي الملكية مايلي :

* **صدور حكم نهائي يقضي بالإخلاء**: يجب أن يكون هذا الحكم نهائيا قابلا للتنفيذ يقضي بطرد المستولي من العقار

* **إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ** التي تتمثل في العناصر التالية

. ان يباشر التبليغ و التنفيذ عون مؤهل و هو المحضر القضائي و أن يكون صحيحا .
. أن يباشر التنفيذ بالسائل الودية أولا ، فإن لم يستجب المحكوم ضده يلجأ إلي التنفيذ الجبري، فان لم ينفذ الحكم القاضي بالطرد و بقي المتهم حائزا للعقار لا تقوم جنحة التعدي علي الأملاك العقارية¹

* **عودة المحكوم عليه المنفذ ضده للاستيلاء علي العقار** : يعتبر أهم الشروط لإصباغ صفتي الخلسة و التدليس علي فعل الإستيلاء ، و هذا هو جوهر اختلاف بين هذه الجريمة و جرائم أخرى ، لأنه في نظر القضاء الجزائري مجرد الدخول لعقار مملوك للغير لا يستوجب المسؤولية الجزائية ، و إما تقوم الجريمة في حالة العودة للاستيلاء علي نفس الملكية العقارية للمرة الثانية بعد طرد المعتدي عن طريق القضاء .

ثانيا : العقوبة

¹ / قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1988/02/02 " أن حرث المتهمين للقطعة الترابية قبل تنفيذ القرار ، لا يعتبر فعلا يدان من أجله المتهمان ، ذلك أن القطعة الترابية المذكورة لم تخرج من حوزتهما ما دام الطرد لم ينفذ ، ولا يعتبر ملكا للطرف المدني المحكوم له إلا ابتداءا من تحرير محضر الطرد علي يد عون التنفيذ "

إذا توافرت أركان جنحة التعدي علي الأملاك العقارية قامت المسؤولية الجزائية للمعتدي ووجب العقاب، و هذا لتوفير الحماية للملكية العقارية سواء الخاصة أو العامة وبالرجوع لنص المادة 386 من قانون العقوبات نجد المشرع نص علي عقوبتي الحبس و الغرامة

* **الحبس** : هي سلب الحرية لمدة معينة ونميز بين حالتين

أ / **الجنحة البسيطة** و هي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالاعتداء علي ملكية أو حيازة عقار مملوك لغير خلسة أو بالطرق التدليس و هي الحبس من سنة إلي خمس سنوات

ب / **الجنحة المشددة** إذا اقترن فعل الاعتداء بظرف من الظروف المشددة كأن يقوم بفعل الانتزاع حاملا سلاح سواء استعمله أو لم يستعمله و سواء كان مخبأ أو ظاهرا، فان العقوبة الحبس تضاعف الي سنتين كحد ادني و عشر سنوات كحد أقصى دون أن يغير من وصفها الجزائي، كما أن اقتران هذا الفعل بأكثر من ظرف مشدد كما لو اقترن الإستيلاء بظرف الليل، حمل أسلحة، تعدد الجناة، استعمالهم الكسر، السلق....إلخ هذا لا يرفع من العقوبة

* **الغرامة** / إن عقوبة الغرامة هي عقوبة أصلية في الجرح و يقصد بها إلزام المحكوم عليه بأن يدفع مبلغ من المال إلي خزينة الدولة فقد ميز المشرع بين الجنحة البسيطة و الجنحة المشددة أ . الجنحة البسيطة الغرامة المقررة في الجنحة البسيطة تتراوح بين 2000 دج كحد ادني إلي 20000 دج كحد أقصى إلا أن القاضي يمكنه النزول إلي ما دون الحد الأدنى عند إعماله لظروف التخفيف التي تخضع للسلطة التقديرية للقاضي

ب . الجنحة المشددة / إذا اقترنت هذه الجنحة بإحدى الظروف المشددة المنصوص عليها في المادة فإن، عقوبة الغرامة تتراوح بين 10 000 دج كحد أدني و 30 000 دج كحد أقصى

الفرع الثاني : الحماية الجزائية في بعض القوانين الخاصة

سنتطرق للحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية من خلال بعض القوانين الخاصة منها قانون التهيئة و التعمير ، قانون المناجم و قانون الغابات .

1 / في قانون التهيئة و التعمير 90 / 29 المعدل بالقانون رقم 05/04

* / **البناء بدون رخصة** :يشترط في كلّ عمليات البناء الحصول على رخصة مسبقة و في غيابها فإن المشرع لا يعترف بأيّ حق مكتسب أو الحق في التسوية أو التصحيح ، تعد جريمة

البناء بدون رخصة من أهم الجرائم الواقعة علي العقار، و لا يمكن التذرع بسكوت الإدارة عن البت في الطلب أو الانتهاء من البناء أو التقدم فيه وتتم المتابعة الجزائية طبقا لأحكام المادة 77 منه

وقد فرق المشرع من حيث العقوبة بين ما إذا تعلق الامر بتشييد بناية علي ارض تابعة للأملك العمومية فتكون العقوبة الغرامة 2000 د ج ، أما إذا وقعت المخالفة علي ارض تابعة للأملك الخاصة الوطنية او الملكية الخاصة فتكون العقوبة بغرامة 1500 د ج

* **عدم مطابقة البناء للرخصة** : ميز القانون رقم 05/04 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير بين الإجراءات المتبعة في حالة البناء بدون رخصة و حالة عدم مطابقة البناء للرخصة البناء ففي هذه الحالة المادة 76 مكرر 5 نصت على أن شرطة التعمير و هي المخولة قانونا بمعاينة المخالفة تحرر محضر لإثبات مخالفة عدم المطابقة، و يرسل إلى الجهة القضائية المختصة كما يرسل نسخة إلى الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل لا تعدي 72 ساعة و الجهة المقصودة هنا هي الجهة الجزائية طبقا للفقرة 3 من المادة 76 مكرر 5 ، و القاضي إما يقرر جعل البناء مطابق للرخصة أو الهدم الفعلي أو الجزئي و يمنح للمخالف أجل ، نلاحظ أن المشرع منح عن جديد الاختصاص للجهة القضائية الجزائية تحركها النيابة أو الادعاء مدني عن طرف أية جهة قضائية و نصت المادة على انه في حالة عدم الامتثال للحكم في الآجال المحددة يقوم رئيس البلدية أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف طبقا للمادة 76 مكرر 5.¹

* **البناء خارج خط التنظيم** : ويمكن تعريف جريمة البناء خارج خط التنظيم بأنها الجريمة التي يقوم فيها المخالف بالبناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم مع الملاحظة أن المقصود بخط التنظيم هو الخط المعتمد الذي يحدد الطريق و يفصل بين الأملك الخاصة و الأملك العامة

¹ / المنازعات المتعلقة برخصة البناء من إعداد الأستاذة زروقي ليلي ، المدرسة العليا للقضاء ، ماي 2005 ، ص 8.

لقد حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91/ 175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء قواعد الابتعاد عن الطريق عند البناء، ومن خلال هذا يمكن استنتاج العناصر المكونة للمخالفة:

1/ إجراء أعمال البناء

2/ الخروج على الخط التنظيمي

-خط الطريق : هو الخط الذي يحدد عرض الطريق عاما كان أو خاصا

-الطريق العام : هو الحيز المملوك للدولة و المخصص للمرور العام.

-الطريق الخاص : هو الحيز أو الأرض المملوكة للأفراد.

-خط البناء : هو الخط الذي يسمح بالبناء عليه

* كما حدد المرسوم المذكور أعلاه خطوط التنظيم، إذ انه لا يمكن منح رخصة بناء بناية لتخصيص سكني إذا كان بعدها يقل عما سيأتي ذكره هذا نظرا لمتطلبات الصحة و الأمن سكان العمارة المزمع إنجازها /

1-خمسین مترا من كلا جانبي الطريق السريع.

2. ثلاثين مترا من كلا جانبي الطريق الوطنية و الطرق الأخرى.

3-تعداد إلى أربعين و خمسة وعشرين مترا إذا كانت البناءات غير مخصصة للسكن

4-لا يجوز إقامة اية بناية على بعد يقل عن ستة أمتار من محور الطريق بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه ما عدا إذا كان الممر يعني تجزئة أو مجموعة سكنات تمت الموافقة عليها.

العقوبة المقررة / أن المشرع الجزائري لم يحدد لها نصا خاصا ولذلك نرجع إلى القواعد العامة لتكييف البناء خارج الخط التنظيمي بأنه بناء بدون رخصة و تطبيق عليه العقوبات السالفة الذكر أي المادة 77 قانون 90-29 و التي تنص :«يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ، و يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود».

2 / في قانون المناجم 01 / 10

***/ جنحة شغل أراضي الحماية دون ترخيص :** نصت المادة 179 من قانون 10/01 المؤرخ في 3 جويلية 2001¹ و المتضمن قانون المناجم علي أنه " يعاقب كل من يشغل بأية وسيلة كانت أرضا موضوع قرار الحماية دون الرأي المسبق للوكالة الوطنية للجيولوجيا و المراقبة المنجمية بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية من 2000 دج الى 10 000 دج" ، و عليه فإن المشرع الجزائري اعتبر شغل ارض موضوعة تحت الحماية دون ترخيص جنحة يعاقب عليها القانون و المقصود بأراضي الحماية هي المناجم أما الرأي المسبق المشار إليه في المادة فهي الرخصة التي تسلمها الهيئة المختصة و هي الوكالة الوطنية للجيولوجيا و المراقبة المنجمية

هذه الجنحة معاقب عليها بالحبس من شهرين الى سنتين و غرامة من 2000 دج الى 10.000 دج ونلاحظ أن المشرع قد شدد في عقوبة بالمقارنة مع الجرائم المماثلة و هذا بغرض حماية للمال العام

***/ القيام بنشاط الاستغلال منجمي دون سند او رخصة :** نصت عليه المادة 187 من نفس القانون " يعاقب كل من قام بممارسة نشاط استغلال منجمي دون سند أو دون رخصة من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة مالية من 20 000 دج إلي 100 000 دج " إن هذا الحظر قرر لأنه و قبل كل شيء تعلق بثروة من الثروات الوطنية من جهة و لأنه يمس بأمن و سلامة الأشخاص و البيئة، إذا لم تأخذ كل الاحتياطات اللازمة لهذا أقر لمشرع ضرورة الحصول علي رخصة للاستغلال تسلم من طرف الوكالة الوطنية للممتلكات المنجمية بعد استشارة الوالي المختص إقليميا

يعاقب القانون علي هذه الجنحة بعقوبة الحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و غرامة من 000 20 دج إلي 100 000 دج

***/ جريمة ممارسة نشاط منجمي في مكان محمي:** لقد نصت عليها المادة 189 من نفس القانون والتي اعتبرت كل من مارس نشاط منجميا مهما كانت نوعه في مكان محمي بالقانون

¹ / القانون رقم 01 / 10 المؤرخ في 03/07/2001 المتضمن قانون المناجم الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 04/07/2001 رقم 35

أو بالاتفاقيات الدولية يعاقب بالحبس من سنتين إلى أربع سنوات، وبغرامة مالية ما بين 10.000 إلى 50.000 دج.

3 / في قانون الغابات قانون 12 / 84¹

***/ جنحة البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها دون رخصة :** نصت المادة 77 من قانون 12/ 84 المؤرخ في 23 جويلية 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم بالقانون رقم 20/91 المؤرخ في 1991/12/02 على معاقبة المخالفات الواردة في المواد 27 ، 28 ، 29 ، 30 من هذا القانون

إن البناء أو إقامة أي منشآت في الأملاك الغابية أو بالقرب منها لا بد لصاحبها من استصدار رخصة من الهيئة المختصة و هذا لحماية المشرع بهذه الثروة الغابية من التعدي عليها وكل مخالفة للمواد السابقة تعرض المخالفة إلى العقوبة المقررة في المادة 77 من القانون و التي تتمثل في الغرامة من 1000 دج الي 50.000 دج و في حالة العود يمكن الحكم على المخالف يعقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر وهذا دون الإخلال بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية. و يتضح أن العقوبات المقررة في قانون الغابات تكاد تكون بسيطة مقارنة بجسامة الفعل المركب و الضرر اللاحق بالملكية العامة

***/ مخالفة الحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية دون رخصة :** نصت المادة 78 من قانون الغابات على انه يعاقب كل من يقوم بالحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية بدون رخصة بغرامة من 500 إلى 2000 دج على كل هكتار و في حالة العود يحكم على المخالف بالحبس من 10 إلى 30 يوما و كل من قام بالزرع أو الحرث في الأملاك الغابية بدون أن تسلم له الرخصة من الجهة الإدارية المختصة يكون مرتكبا للمخالفة المنصوص عليها في المادة 78 الجزاءات حتى يتم توفير حماية أكبر لهذ الثروة الغابية ، قد منح قانون الغابات موظفي إدارة الغابات صفة الضبطية القضائية لمعاينة المخالفات المرتكبة في الأراضي الغابية و متابعة مرتكبيها جزائيا ، كما أن لإدارة الغابات حق المطالبة بالتعويض بعد التأسيس في الدعوى كطرف مدني.

¹ / القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/07/23 المتضمن النظام العام للغابات ، الجريدة الرسمية رقم 26 لسنة 1984.

خاتمة

خاتمة

وفي الأخير يمكن القول على أنه يترتب على تكريس مبدأ عدم المساس بالملكية الخاصة، نشوء التزام قانوني يوجب على الكافة عدم التعدي على ملكية الغير، و لكن قد تحتاج الإدارة العامة مركزية كانت أو لا مركزية إلي وسائل مادية أو أموال تكفل لها مباشرة نشاطها الهادف إلي تحقيق المنفعة العامة ، لهذا فهي تحصل على هذه الأموال بطرق عديدة و هي الوسائل الإدارية الرضائية المتمثلة في العقد الإداري أو التبادل ، وهي متماثلة مع أساليب القانون الخاص بالاتفاق و من أمثلتها عقود البيع المدنية و التجارية، و منها أساليب لها طابع استثنائي منصوص عليها بموجب قوانين خاصة و طبقا لإجراءات معينة

هذه الأساليب من شأنها حرمان الشخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة و المصلحة العامة ، ولكن يحدث و أن لا تحترم الإدارة هذه الإجراءات متعدية بذلك على حق الملكية العقارية للفرد و هذا عن طريق أعمال مادية أو إدارية غير مشروعة تصل إلي حد الانعدام القانوني.

إن ظاهرة التعدي على الأملاك العقارية الوطنية من طرف الأفراد ليست بالجديدة ، فمنذ الاستقلال كانت البداية عن طريق الاستيلاء على أملاك المعمرين الذين غادروا البلاد و تركوا وراءهم أراضي و عقارات مبنية و غير مبنية ، و كذلك أراضي فلاحية و مستثمرات و مزارع كثيرة ، ضنا منهم أنهم استرجعوا أراضيهم المسلوقة منهم من طرف المستعمر ، و رغم أن الدولة قد أقرت قانونا خاصا بهذه الملكية و لمعالجة وضعية هذه الأملاك الشاغرة فبموجب الأمر 20/ 62 و الأمر 102/ 66 آلت ملكية الأملاك الشاغرة للدولة ، أو وضعت تحت حماية الدولة إلا أنه تم الاستيلاء على بعضها بوضع اليد عليها بغرض التملك

قائمة

المراجع

- ❖ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، المجلد الثامن، دار النهضة العربية ، مصر .
- ❖ حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية
- ❖ حسين عثمان محمد عثمان، قانون القضاء الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، 2006
- ❖ عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2002
- ❖ علي خطار شنتاوي ، موسوعة القضاء الإداري ، الجزء الأول ، سنة 2004 ، دار الثقافة للنشر و التوزيع
- ❖ حسنين عبد العال محمد ، الرقابة الإدارية بين علم الإدارة و القانون الإداري ، سنة 2004
- ❖ محي الدين القسي، مبادئ القانون الإداري العام، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، طبعة 1999
- المؤلفات الخاصة /
- ❖ عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى، دار هومة، 2006.
- ❖ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، 2002 .
- ❖ عمر يحيى، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية دار هومة سنة 2001 .
- ❖ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة علي العقار، دار هومة، 2006 .
- ❖ لنقار بركهام سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، الطبعة الأولى، الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2004 .
- ❖ عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2004
- ❖ لحسين بن شيخ آث ملويا، دعوى تجاوز السلطة، دار الريحانة للكتاب، الجزء الأول، 2004 .
- ❖ أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي.

- ❖ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، سنة 2003 .
- ❖ محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق و بيوض خالد، الطبعة الخامسة ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2003.
- ❖ طاهري حسين، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية، دار الخلدونية سنة 2007 .
- ❖ عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي ،سنة 1992.
- الديساتير والقوانين /
- ❖ الدستور الجزائري الصادر 23 نوفمبر 1996.
- ❖ قانون الإجراءات المدنية الصادر بالأمر رقم 154/66 المؤرخ في 8 جوان 1966 .
- ❖ قانون العقوبات الصادر بالأمر رقم 156/66 الصادر بتاريخ 8 جوان 1966.
- ❖ قانون المدني الصادر بالأمر رقم 58/75 الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 1975.
- ❖ القانون 12/84 الصادر بتاريخ 1984/07/23 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم بالقانون 20/91 المؤرخ في 1991/12/02
- ❖ القانون رقم 25/90 الصادر بتاريخ 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري
- ❖ القانون رقم 29/90 الصادر بتاريخ 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14
- ❖ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20
- ❖ القانون رقم 11/91 الصادر بتاريخ 1991/04/27 المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية.
- ❖ القانون رقم 10/01 الصادر بتاريخ 2001/07/03 المتضمن قانون المناجم
- ❖ القانون 21/04 الصادر بتاريخ 30 /12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005
- ❖ القانون رقم 09/08 الصادر بتاريخ 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

البحوث و الدراسات /

- ❖ زروقي ليلي، صلاحيات القاضي الإداري علي ضوء التطبيقات القضائية للغرفة الإدارية للمحكمة العليا ، نشرة القضاة العدد 54 ، سنة 1999.
- ❖ زروقي ليلي، قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، المدرسة العليا للقضاء، ماي 2005.
- ❖ زروقي ليلي، المنازعات المتعلقة برخصة البناء، المدرسة العليا للقضاء، ماي 2005.
- ❖ مقداد كروغلي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المجلة القضائية العدد 2 سنة 1996 .
- ❖ أحمد رحمانى، محاضرات في القانون العام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المدرسة الوطنية للإدارة.
- ❖ وعلي جمال ، نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية بين التشريع و اجتهاد القضاء الإداري الجزائري، دراسات قانونية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، العدد 02، سنة 2005 .
- ❖ بوصوف موسى، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة العدد 2 سنة 2002 .
- ❖ عريشي أعمر، القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر المجلة القضائية العدد 2، سنة 2003 .
- ❖ عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية ، جامعة الجزائر كلية الحقوق، السنة الجامعية 2004/2005 .

المجلات القضائية/

- ❖ المجلة القضائية، العدد 2، سنة 1989
- ❖ المجلة القضائية العدد 1، سنة 1992
- ❖ تطبيقات قضائية في المادة العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، سنة 1995.
- ❖ المجلة القضائية، العدد 2، سنة 1997.
- ❖ المجلة القضائية، العدد 2، سنة 2003.

❖ مجلة مجلس الدولة، العدد 8، سنة 2006.

المراجع باللغة الفرنسية/

- ❖ Charles Debbasch, contentieux administratifs, précis Dalloz, 1975.
- ❖ Jean Claude Ricci, Mémento de la jurisprudence administrative, 4^{ème} édition , Hachette .

مواقع الانترنت /

- ❖ WWW.JORADP.DZ
- ❖ WWW.MJUSTICE.DZ
- ❖ WWW.SGG.DZ

الفهرس

الفهرس

الصفحة	العنوان
	الاهداء
	شكر
أ	المقدمة
4	الفصل الأول/ تعدي الدولة علي الأملاك العقارية الخاصة
6	المبحث الأول/ مظاهر تعدي الدولة علي الملكية العقارية الخاصة
6	المطلب الأول/ العمل الإداري الغير مشروع
10	المطلب الثاني/ العمل المادي الغير المشروع
12	المطلب الثالث/ القرارات الإدارية المعدومة
16	المبحث الثاني/ بعض أوجه التعدي علي الملكية العقارية الخاصة
16	المطلب الأول/ نزع الملكية للمنفعة العامة الغير مشروع
22	المطلب الثاني/ الإستيلاء و الشغل الغير مشروعين
27	المبحث الثالث/ أنواع الدعاوى الناشئة عن التعدي
27	المطلب الأول/ دعوى استرجاع الملكية
30	المطلب الثاني/ دعوى الإلغاء
35	المطلب الثالث/ دعوى التعويض
38	الفصل الثاني/ تعدي الأفراد علي الملكية العقارية الوطنية
40	المبحث الأول/ أسباب تفشي ظاهرة تعدي الأفراد علي الملكية العقارية الوطنية
40	المطلب الأول/ الأسباب الأمنية
40	المطلب الثاني/ الأسباب الاجتماعية
42	المطلب الثالث/ الأسباب الإدارية
44	المبحث الثاني/ تعامل التشريع الجزائري مع هذه الظاهرة منذ الاستقلال
44	المطلب الأول/ النصوص القانونية المنظمة لاكتساب الملكية العقارية الوطنية منذ الاستقلال
50	المطلب الثاني/ المبادئ القانونية التي تحمي الملكية العقارية الوطنية

53	المبحث الثالث/ آليات حماية الأملاك العقارية الوطنية من تعدي الأفراد
53	المطلب الأول /آليات الحماية الإدارية
60	المطلب الثاني/ آليات الحماية الجزائية
68	الخاتمة
70	قائمة المراجع
75	الفهرس