

# التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون الجماعات الإقليمية

تحت إشراف الدكتور:

عيساوي عزالدين

من إعداد الطالبين:

- كتام عمر

- كنوش فاتح

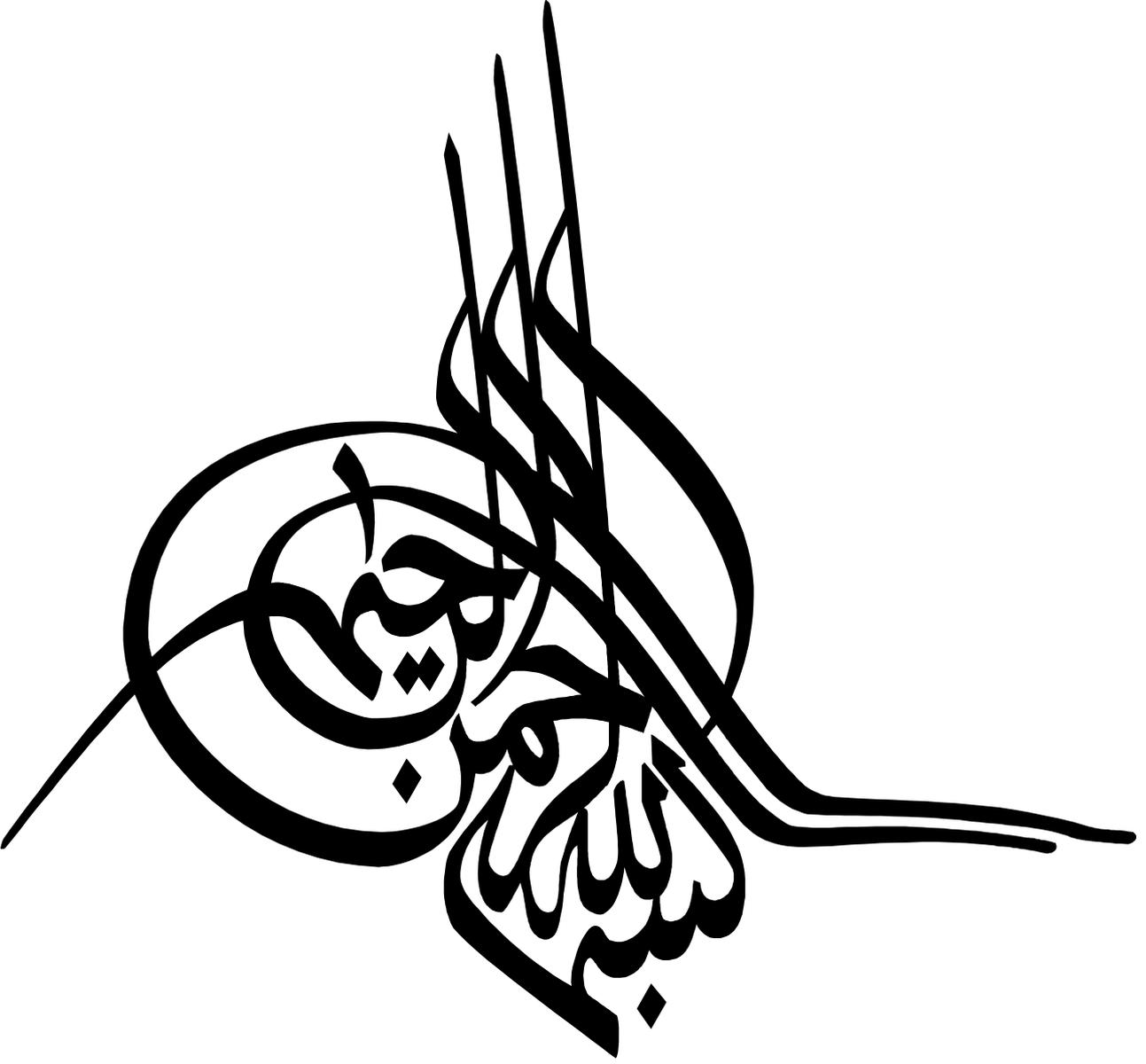
لجنة المناقشة:

- الأستاذ: بوزاد إدريس.....رئيسا

- الدكتور: عيساوي عزالدين..... مشرفا ومقررا

- الأستاذ(ة): بومقورة سلوى.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2017/2016



«...وما توفيقي إلا بالله عليه توكلت وإليه أنيب»

(سورة هود آية 88)

# شكر و عرفان

نشكر الله سبحانه و تعالى قبل كل شيء، ثم نتقدم بأسمى عبارات الشكر و التقدير إلى أستاذنا المشرف " عيساوي عز الدين " الذي ساندنا و دعم عملنا منذ بدايته ، ولم يبخل علينا بعمله ونصائحه القيمة ، و تعامل معنا بكل تواضع، جزاه الله خيرا

و نتقدم بشكرنا للجنة المناقشة الموقرة

و أساتذتنا بكلية الحقوق بجامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية و نتقدم بالشكر الخالص للقائمين بجامعة بجاية بجميع هيكلها.

و في الأخير نشكر كل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذه المذكرة .

عمر / فاتح

# الإهداء

إلي من كلكه الله بالهبة والوقار... إلي من علمني العطاء بدون انتظار....

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار... أرجو من الله أن يمد في عمرك لترى ثمارا قد

حان قطافها بعد طول انتظار .... وستبقى كلماتك نجوم أهتدي بها اليوم وفي الغد

إلي الأبد... -والدي العزيز-

إلى ملاكي في الحياة... إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان والتفاني...

إلى بسمّة الحياة وسر الوجود

إلي من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أعلى الحباب

- أمي الحبيبة. -

وإلى أخواتي التي كانتا شمعة متقدة تنير ظلمة حياتي

وإلى إخواني الذين كانوا رفيقا دربي في هذه الحياة... إلى من أرى التفاؤل بعينهم

والسعادة في ضحكتهم ....إلى من تطلعوا لنجاحي بنظرات الأمل

إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء ...إلى ينابيع الصدق الصافي إلى

من معهم سعدت، وبرفقتهم في دروب الحياة الحلوة والحزينة سرت... إلى من كانوا

معي علي طريق النجاح والخير.. إلي من عرفت كيف أجدهم وعلموني أن لا

أضيعهم .. أصدقائي -

عمر



# الإهداء

إلى معلمي الأول في الحياة و مثلي و فخري - أبي العزيز - إلى من جعل الله  
من نبض قلبها أول صوت يسمع و من دفء حضنها أول مأوى يسكن، و إلى من  
تحت قدميها جنتي إلى سند الأول في الحياة - أُمي الغالية -

و إلى من أحبهم و أعزهم إخوتي و أخواتي إلى جميع أسرتي من قريب أو

بعيد

إلى من أحبوني لذاتي و أحببتهم لذواتهم أصدقائي و أحبائي

إلى كل الذين أعرفهم وكانو لي سند تحياتي لي بالشكر إليكم

إليكم جميعا أهدي ثمرة عملي المتواضع.

فاتح

## قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

إلخ.....إلى آخره.

ج.....الجزء.

ج.ج.ج.....الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ص.....الصفحة.

ص. ص.....من الصفحة إلى الصفحة.

د.ط.....دون طبعة.

ط.....طبعة.

ثانياً: باللغة الفرنسية

p.....page.

op.cit :.....Ouvrage précédemment cité.

P.p.....De la page...à la page.

L.G.D.J.....Librairie générale de droit jurisprudence.

# مقدمة

إن حق الملكية مقدس ومكرس دستوريا حيث تستند الحياة المدنية على القوانين المتعلقة بالثروة وتبادلها وتحمل الملكية المرتبة الأولى في سلم اهتمام المجتمع، ويمكن القول بأن نظام الملكية كنظام الأسرة من حيث الضرورة والحيوية، لذلك تعتبر قواعد الملكية في جميع القوانين ذات أهمية كبرى<sup>1</sup>.

و يزداد حق الملكية أهمية كلما كان محله ذا قيمة واعتبار، خاصة وإن كان ينصب على عقار، فالملكية العقارية تعتبر من ضمن الأموال ذات القيمة التي تشكل مصدر مهم للثروة، كما يتحصن هذا الحق من جميع الاعتداءات الصادرة من الأفراد أو الإدارة بموجب الحماية القانونية والقضائية التي تخول للمالك الحق في رد الاعتداء، لذا فقد أولى التشريع الجزائري على غرار مختلف التشريعات الأخرى أهمية قصوى لحماية الملكية العقارية وذلك بوضع منظومة قانونية الغرض منها ضبط حق الملكية العقارية، وتنظيم المعاملات المتعلقة به، والعمل على استقرار هذه الأخيرة من خلال وضع الحلول المنظمة للنزاعات المثارة بشأنها والمنبثقة عنها<sup>2</sup>.

و بظهور فكرة المصلحة العامة أو النفع العام أصبحت الدساتير تقر بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة، على أن يتم ذلك في إطار احترام ضمانات معينة وإجراءات صارمة يتوجب على الإدارة استقائها، وذلك تحت طائلة بطلان كل إجراء.

<sup>1</sup> - رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2004، ص 01.

<sup>2</sup> - الوافي كمال، حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014، ص 01.

فعرفت عملية نزع الملكية في الجزائر تطورا في دساتيرها، بالمقارنة بين النظرة الاشتراكية والنظرة الليبرالية، و إذ نصت المادة 17 من الدستور 1976 « لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عنه أداء تعويض عادل و منصف» ، حيث لم يشترط أسبقية التعويض في نزع الملكية<sup>3</sup>.

أما دستور 1989 أقر صراحة أن الملكية الخاصة مضمونة حسب المادة 49 منه كما أضاف مبدأ غير موجود سابقا المتمثل في أسبقية التعويض عن نزع الملكية حسب المادة 20 من الدستور 1989<sup>4</sup>، ويأتي صدور قانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية متوافقا مع ما ينص عليه دستور 1989، إذ نجده قد أكد على ثلاثة مبادئ أساسية مكرسة بموجب النصوص الدستورية تتمثل في العدل والإنصاف وأسبقية التعويض<sup>5</sup>.

غير أن التعديل الدستوري لعام 1996 لم يأتي بجديد في مجال التعويض عن نزع الملكية في المادة 20 منه سوى أنه غيّر من ترتيب ضمان الملكية الخاصة من المادة 49 إلى المادة 52 من دستور 1996<sup>6</sup>.

<sup>3</sup>-أنظر المادة 17 من الدستور 1976، صادر بموجب أمر رقم 76-97، مؤرخ في 22 نوفمبر 1976، ج.ر.ج.ج، عدد 94، لسنة 1976.

<sup>4</sup>- أنظر المواد 49 و 20 من الدستور 1989، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 89-18 ، المؤرخ في 28 فيفري 1989، ج.ر.ج.ج ، عدد 09 ، لسنة 1989.

<sup>5</sup>- قانون 11/91 مؤرخ في 25/05/1991،المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،ج.ر.ج.ج، عدد 21،لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب قانون المالية 2005.

<sup>6</sup>- أنظر المواد 20 و 52 من الدستور 1996، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج.ر.ج.ج، عدد76، لسنة 2002، معدل ومتمم بموجب 2002، المعدل بموجب قانون رقم 08-19 ، لسنة 2008،ج.ر.ج.ج ، عدد 63، لسنة 2008، المعدل بموجب قانون رقم 16-01، المؤرخ في 06 مارس 2016، ج.ر.ج.ج ، عدد 14 ، لسنة 2016.

أما التعديل الدستوري الجديد لسنة 2016 فقد سحب ضمانات أساسية في مجال التعويض عن نزع الملكية، بحيث أبقى على التعويض العادل والمنصف واستغني عن التعويض القبلي وهذا ما أقرت عليه المادة 22 من الدستور الجزائري الحالي حيث نصت على أن « لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف » كما أنه غير من ترتيب ضمان الملكية الخاصة من المادة 52 إلى المادة 64 من الدستور الحالي<sup>7</sup>.

وقد كان صدور قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والذي جاء مكرسا لدستور 1989 لاسيما فكرة التعويض القبلي العادل والمنصف، الذي يمكن اعتباره آخر ضمانات بقيت في يد المالك المنزوع ملكيته خاصة في حالة ما إذا احترمت الإدارة كل الإجراءات المنصوص عليها في القانون المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

ويجد مبدأ التعويض عن نزع الملكية تأسيسه الفقهي على مبدأ مساواة الجميع أمام القانون، ذلك أن عملية نزع الملكية يستفيد منها المجتمع ككل، الأمر الذي يقضي أن لا يتحمل المالك المنزوع ملكيته وحده تبعه هذه العملية، لذا كان من الواجب تحمل شيء من الضرر جراء نزع ملكيته، مع تقدير حقه في التعويض لجبر الضرر ولا يؤدي إلي الإثراء بلا سبب.

ولقد تضمن القانون رقم 91-11 السالف الذكر وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، إجراءات ومعايير تقدير ودفع هذا التعويض، ونظم مسألة المنازعة في تقدير الإداري للتعويض له، ويقصد التوصل إلى تقدير تعويض عادل ومنصف حدد التشريع الساري ضوابط تقدير هذا التعويض بشكل

<sup>7</sup> - أنظر المواد 22 و 64 من الدستور 1996، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

يضمن لصاحب العقار أو الحق العيني المنزوع منه ملكيته تعويض عن كل ضرر لحقه وكل ما فاتته من كسب على أن لا يمنح المعني تعويضا أكثر مما يستحقه والمتوصل إليه باستعمال قواعد ومعايير دقيقة.

ولضمان عدم تعسف الإدارة في تقدير هذا التعويض ضمن المشرع لكل المعنيين في حالة ما إذا لم يرضوا بالتعويض المقترح عليهم من طرف الإدارة النازعة للملكية حق رفع دعوى أمام القضاء المختص لطعن أمام التقدير المقترح للمطالبة بالإجراء تقييم آخر يتولى القاضي بصفته مراقبا لكل إجراءات عملية نزع الملكية وحاميا للملكية الخاصة بتقديره<sup>8</sup>.

و على هذا الأساس يلعب القاضي الإداري في مجال نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية دورا هاما للغاية، كونه مكلف بإيجاد التوازن بين حقوق الأفراد من جهة واحترام صلاحيات السلطة الإدارية نازعة الملكية الرامية لتحقيق المنفعة العمومية من جهة أخرى، فتمثل بذلك الرقابة القضائية أحد أقوى الضمانات وأصبحت السلاح الحقيقي و الفعال بين الأفراد لمواجهة السلطات العامة وهي تعتبر نقطة الحسم للوصول إلى تعويض عادل ومنصف يرضي جميع الأطراف<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> - براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص02.

<sup>9</sup> - زموش فاطمة الزهراء، الضمانات القانونية في إبطار نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2012، ص04.

## 1/ أهمية دراسة الموضوع

يعتبر التعويض عن نزع الملكية من المواضيع الهامة في القانون العقاري من جهة وكذا القانون الإداري وتتجلى أهميته من خلال فكرتين أساسيتين:

الفكرة الأولى وهي الوقوف على جميع القواعد والأسس التي وضعها المشرع في تقدير التعويض عن سلب حق من الحقوق العينية الأصلية "حق الملكية" المضمونة دستوريا.

أما الفكرة الثانية فتتمثل فيما يثيره هذا التعويض من منازعات أمام القضاء والدور المنوط بهذا الأخير في تقدير التعويض وتسوية النزاعات المتعلقة به بغرض التوفيق بين المصالح المتعارضة مصلحة الفرد من جهة ومصلحة المجتمع من جهة أخرى.

## 2/ أسباب اختيار الموضوع:

كان وراء اختيارنا لهذا الموضوع والذي تتجاذبه تساؤلات عديدة، وتثير من الناحية القانونية إشكاليات على قدر من الأهمية عدة أسباب ودوافع موضوعية يمكن إنجازها فيما يلي:

- الرغبة في مواكبة السياسة العقارية التي انتهجها المشرع الجزائري من مختلف النصوص القانونية والتنظيمية، والتي تهدف إلى تنظيم وتطهير العقار في الجزائر نظرا لأهميته في تحقيق النمو والازدهار للمجتمع.

- و الدافع الآخر هو اهتمامنا بالمنازعات الإدارية خاصة ما يثيره هذا الموضوع من منازعات قضائية كثيرة بين الإدارة وأصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم في مجال التعويض.

### 3/ أهداف الموضوع:

تهدف هذه الدراسة إلى مايلي:

- إبراز خصوصية هذا التعويض وتمييزه عن غيره من حيث أسس تقديره و الجهة المكلفة بذلك.

- الوقوف على ما يثيره موضوع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من منازعات بين الأفراد أصحاب الحقوق من جهة والإدارة من جهة أخرى.

### 4/ الصعوبات المعترضة أثناء الدراسة

كما أنه لا يفوتنا أن نشير أن دراستنا لهذا الموضوع أثرت عليها عدة صعوبات منها قلة الدراسات والأبحاث المتعلقة بالموضوع بالإضافة إلى النقص الملحوظ في المراجع الوطنية و المتخصصة بالخصوص، ضف إلى ذلك التضارب الواضح في وسائل وطرق التقييم المعتمدة في هذا المجال ناهيك عن الصعوبات العملية في الحصول من الإدارات المعنية على بعض الأدوات القانونية التي تعتبر ضرورية في إنجاز مثل هذا البحث كالمناشير الوزارية والتعليمات الإدارية.

ومن هذا المنطلق نتساءل هل وفق المشرع الجزائري في تقدير التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة؟

ولدراسة موضوع التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري، اعتمدنا على عدة مناهج نذكر منها المنهج الوصفي في توضيح ماهية هذا التعويض وطرق تقييمه وتحديد أصحاب الحقوق المنزوع ملكيتهم، وكما وظفنا المنهج التحليلي في تحليل الأحكام القانونية والتنظيمية والقضائية المتعلقة بموضوع التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ومن أجل الإجابة على إشكالية البحث ارتأينا إلى تقسيم الموضوع إلى فصلين:

تتاولنا في الفصل الأول: التقييم الودي للأملك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها.

أما الفصل الثاني: فيتعلق بالمنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة وأحكام دفعه.

## الفصل الأول

التقييم الإداري للأموال والحقوق العقارية المطلوب

نزع ملكيتها

## الفصل الأول: التقييم الإداري للأموال و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

تعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة أنها عمل إداري مقتضاه حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة بشرط تعويضه عنه.

و إذا كانت سلطة نزع الملكية تنطوي على مساس بحرمة الملكية الخاصة و تشكل اعتداء عليها، فلا يبرر ذلك إلا إبراز المصلحة العامة ووجوب تعليلتها على المصالح الفردية الخاصة مع ضرورة مراعاة هذه المصالح الأخيرة<sup>10</sup> وعلى اعتبار أن الملكية الخاصة مضمونة بحكم الدستور، فلا تنزع إلا للمنفعة العمومية و مقابل تعويض عادل ومنصف.

وهذا ما كرسته المادة 22 من الدستور الجزائري « لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل و منصف »<sup>11</sup>.

و كذا المادة الأولى من القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

و يعد إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كطريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية و هي لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الودية إلى نتيجة سلبية<sup>12</sup>.

و هذا إضافة إلى أن نزع الملكية يخول للإدارة صلاحيات إجبار المواطنين على التنازل عن أموالهم و حقوقهم العقارية لفائدتها أو لفائدة الهيئات و المؤسسات المختلفة شريطة أن تقصد عملية تتعلق بالنفع العام و أن تقدم تعويضات مسبقة و عادلة و

<sup>10</sup> - إبراهيم عبد العزيز شيحا، الوسيط في مبادئ و أحكام القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999، ص 438.

<sup>11</sup> - أنظر المادة 22 من الدستور 1996، المعدل والمتمم ، المرجع السابق.

<sup>12</sup> - انظر المادتين الأولى و الثانية من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق.

## الفصل الأول: التقييم الإداري للأموال و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

منصفة، و هذه الأخيرة تعتبر أهم الضمانات الموضوعية التي أقرها القانون لأصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم.<sup>13</sup>

و قبل التكلم عن تقدير التعويض يجب تحديد الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها و تحديد هوية مالكيها في(المبحث الأول)، تقييم الأملاك والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها في (المبحث الثاني).

---

<sup>13</sup> - براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 08.

## المبحث الأول

### تحديد الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وتحديد

#### هوية مالكيها

يتوقف تعويض الملاك المنزوع منهم ملكيتهم في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة على إجراء التحقيق الجزئي و الذي يتم من خلاله التحديد الدقيق و الشامل لقائمة الأملاك العقارية و الحقوق العينية اللازمة لإنجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية، لذا أقر المشرع إجراء مرحلة أولية تسبق عملية النزع، سماها «التحقيق الجزئي».

كما قد ألزمت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 والمحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، الوالي المختص إقليميا أن يقوم في ظرف خمسة عشر يوما تسري من تاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، بإصدار قرار تعيين محافظ محقق<sup>14</sup> يختار من بين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم<sup>15</sup> قصد إجراء تحقيق جزئي وهي المرحلة التحضيرية و التي يتم من خلالها تحديد و حصر الحقوق العقارية المعنية بنزع الملكية و هوية مالكيها، ويتم إجراء التعيين في شكل قرار إداري شأنه في ذلك شأن كافة المراحل التي تمر بها العملية<sup>16</sup>.

<sup>14</sup> - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 ، المؤرخ في 27 جوان 1993 ، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 مؤرخ في 17 أبريل 1991 ، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، ج.ر.ج.ج. عدد 51 ، صادر في أوت 1993، متمم بالمرسوم التنفيذي 08-202 ، المؤرخ في 7 يوليو 2008، ج.ر. عدد 39 صادر في 2008/07/13.

<sup>15</sup> - أنظر المادة 17 من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق.

<sup>16</sup> - وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الإداري ، كلية الحقوق و العلوم القانونية ، جامعة باتنة ، 2006 ، ص 89.

و ينتهي التحقيق الجزئي بوضع المحافظ المحقق مخطط جزئي للملكيات المراد نزع ملكيتها<sup>17</sup>.

حيث قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، تحديد الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها (كمطلب أول)، تحديد الملاك و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم (كمطلب ثاني).

## **المطلب الأول**

### **تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها**

لا ترد عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلا على العقارات و الحقوق العينية العقارية، وهو موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة وهذا ما استقر عليه الفقه و التشريع على أن نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على العقارات والحقوق العينية، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادتين 2 و 3 من القانون رقم 91-11<sup>18</sup> وكذا المادة 677 من القانون المدني، فهذه العملية لا ترد على المنقولات و لا العقارات بالتخصيص باستثناء المنقولات اللصيقة بالعقار و التي لا يمكن نزعها دون إتلاف، فهي تخضع لنفس قواعد نزع العقار ويتم التعويض عليها كذلك<sup>19</sup>.

<sup>17</sup>- براحلية زوبير ، المرجع السابق ، ص 10.

<sup>18</sup>- أنظر المادتين 2 و 3 من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

<sup>19</sup>- أنظر المادة 677 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون المدني، المعدل و المتمم، ج.ر.ج.ج ، عدد 78 ، صادر في 30 سبتمبر 1975.

## الفرع الأول

### العقارات

ينصب نزع الملكية للمنفعة العامة على العقار بأكمله أو على جزء منه فقط مع مراعاة أحكام طلب نزع الملكية الكلية من طرف المنزوعة ملكيتها إذا توفرت الشروط المحددة في القانون حيث تنص المادة 683<sup>20</sup> من القانون المدني « كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص ».

وهي تشمل من حيث المبدأ سطح الأرض و باطنها و علوها لكون نطاق الملكية يتحدد بهذه العناصر<sup>21</sup> و هذا استنادا إلى المادة 676 من القانون المدني الجزائري التي تنص « لمالك الشيء الحق في كل ثماره و منتجاته و ملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك »<sup>22</sup>.

و عليه فإن الإشكال لا يثور بشأن العقارات بطبيعتها حتى و لو كانت مملوكة للإدارة (الدومين الخاص)، غير أن الإشكال يثور بشأن العقارات بالتخصيص فإذا كانت أحكام العقار في القانون المدني تسري على المنقولات المخصصة لخدمته فإن الأمر يختلف في أحكام نزع الملكية، فالمتفق عليه هو أن نزع الملكية يشمل الأشياء اللصيقة بالعقار والتي لا يمكن نزعها دون إتلاف<sup>23</sup>، ولا يشمل الأموال التي وضعت أو ركبت من

<sup>20</sup> - أنظر المادة 683 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>21</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، المجلد 8، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 562.

<sup>22</sup> - أنظر المادة 676 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>23</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 16، 17.

## الفصل الأول: التقييم الإداري للأموال و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

طرف المالك من أجل الاستغلال إلا إذا طلب المالك تعويضا عن الأضرار التي تلحقه من جراء عطل هذه المنقولات التي كان يستعملها لاستغلال العقار المنزوع.

غير أن باطن الأرض يمكن أن يكون محلا لنزع الملكية دون سطحها من أجل أشغال الحفر وشق الأنفاق شريطة أن تجري الأشغال في باطن الأرض دون أي تلف أو تعديل على سطحها<sup>24</sup>.

والأصل أن أملاك الأفراد العقارية هي المقصود بنزع الملكية ، أما الأموال العامة فلا تكون محلا لإجراءات نزع الملكية<sup>25</sup>.

فبالرجوع إلى نص المادة 689 من القانون المدني الجزائري نجد أنه لا يمكن نزع ملكية الأملاك العمومية أي الدومين العام بفضل الحماية القانونية الخاصة التي يتمتع بها والتي تجعل منها أموالا غير قابلة للتصرف فيها<sup>26</sup>. إذن يمكن نزع الأملاك العقارية التابعة للخواص، وكذلك الأملاك الخاصة التابعة للأشخاص المعنوية العامة.

### أولا: الأملاك التابعة للخواص

كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها سواء كان هؤلاء، الخواص أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا معنويين وذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية لمالكيها، إذ يجوز نزع ملكية كل الأملاك العادية والأموال التي تتمتع بحماية قانونية خاصة مثل الأملاك التابعة للقصر المحجوز عليهم وعدمي الأهلية والأملاك الوقفية وأملاك الغائبين، والأموال الموضوعة تحت الرقابة القضائية وأملاك الأجانب ويرجع ذلك

<sup>24</sup> - HOMONT André , L'expropriation pour cause d'utilité publique , Litec, paris 1975 ,p11,12.

<sup>25</sup> - محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، د ط، القاهرة، 1992، ص 603.

<sup>26</sup> - أنظر المادة 689 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني التي تنص «لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم.....»

إلى طبيعة هذا الإجراء الذي هو جبري ولا يستثنى من ذلك إلا أملاك الدولة الأجنبية لصيغتها الدبلوماسية<sup>27</sup>.

### ثانيا: الأملاك الخاصة للدولة والأشخاص المعنوية العامة

وهي الأملاك المسماة اصطلاحا « بالدومين الخاص » غير أنه لا يمكن لشخص معنوي من أشخاص القانون العام أن يقوم بنزع ملكية عقارات تدخل ضمن أملاكه الخاصة لإدراجها في نطاق الأموال العامة الخاصة، إذ لا يمكن مثلا أن تقوم البلدية بنزع ملكية عقار تابع لدومينها الخاص لإدخاله ضمن الدومين العام التابع لها، لأن العملية يجب أن تتم بمقتضى قرار إداري عن الشخص المعنوي نفسه يخصص بمقتضاه هذا العقار للدومين العام، كما يمكن نزع الملكية هذا العقار التابع للبلدية من طرف شخص معنوي آخر كالولاية و الدولة<sup>28</sup>.

## الفرع الثاني

### الحقوق العينية العقارية

الحقوق العينية العقارية هي قدرات أو إمكانيات أو مزايا أو سلطات مباشرة، يقرها القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته أو أشياء محددة بذواتها، فيستطيع صاحب الحق بما له من قدرة مباشرة على الشيء أن يستعمل حقه القانوني على ذلك الشيء بدون وساطة شخص آخر لأن سلطته مباشرة<sup>29</sup>.

<sup>27</sup> - زعيتير سمية ، التنظيم القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الجزائر (دراسة تحليلية مقارنة )، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون التهيئة و التعمير، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، 2010 ، ص 35.

<sup>28</sup> - وناس عقيلة ، المرجع السابق ، ص 18 .

<sup>29</sup> - إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق و تطبيقاتها في القانون الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون الجزائر، 2005، ص 291 .

تعرض القانون رقم 91-11 الذي ينظم عملية نزع الملكية في الجزائر إلى الحقوق العينية العقارية في المادة الثانية منه والتي تنص « يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية...»<sup>30</sup>.

الحقوق العقارية هنا هي الحقوق العينية الأصلية والتي نظمها القانون المدني وحددها على سبيل الحصر و هي تنقسم إلى حقوق عينية و هي (حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن وحقوق الارتفاق)، و الحقوق العقارية التبعية المتمثلة في (الرهون، الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص و حقوق الامتياز)<sup>31</sup>.

فهذه الحقوق تعتبر أموالا عقارية طبقا للمادة 684 من القانون المدني الجزائري والتي تنص « يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار».

ولما كانت هذه الحقوق العينية قابلة للانتقال بنفس الطرق التي تكتسب بها الملكية كالعقد و الوصية وغيرها، فإنها تكون كذلك قابلة للاكتساب بالطرق الجبرية كنزع الملكية والإستلاء، كما يمكن نزع الحقوق العينية العقارية الواردة على عقار دون نزع ملكيته باستثناء حق الارتفاق، إذ يمكن للدولة إنشاء حق الارتفاق على العقارات المملوكة ملكية خاصة دون اللجوء إلى طريق نزع الملكية مثال ذلك شق القنوات من أجل تمرير الأنابيب للغاز أو صرف المياه حيث تنشئ الدولة في هذه الحالات حق ارتفاق عام<sup>32</sup>.

أما حقوق الارتفاق التي يمكن أن تكون موضوع نزع الملكية فهي لا تتم إلا مع نزع العقار، فحق الارتفاق هو الحق العيني العقاري الوحيد الذي يتطلب إلغاءه أو نزعه من

<sup>30</sup> - أنظر المادة 2 من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

<sup>31</sup> - أنظر المواد 674 إلى 1001 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>32</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 19 .

طرف الإدارة نزع ملكية العقار، وبعد نزع الملكية الخاصة فإن حقوق الارتفاق التي كانت على العقار تزول<sup>33</sup>.

### الفرع الثالث

#### دور المحافظ المحقق في تحديد العقارات

طبقا للمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 فإن المستفيد من عملية نزع الملكية، يكون ملفا أوليا يتضمن أهمية المشروع المزمع إنجازه وكذا الهدف من العملية وتحديد طبيعة الأشغال وموقعها، فطبقا لهذا فالهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية هي التي تحدد موقع إنجاز المشروع، وعلى أساس هذا التحديد ينتقل المحافظ المحقق لتعيين المكان، بغرض إنجاز مخطط جزئي، يحدد فيه الموقع الذي حددته الهيئة المستفيدة لإنجاز المشروع، بحيث يتضمن هذا المخطط مجموع الملكيات الواقعة في حدود موقع المشروع ومساحتها وحدودها وطبيعة الملك فيها.

غير أن المادة 14 من المرسوم التنفيذي 93-186<sup>34</sup> قد أعفت المحافظ المحقق من إعداد هذا المخطط الجزئي في حالة ما إذا كانت المنطقة المعنية قد تم مسحها ففي هذه الحالة فتقوم خلاصة مخطط المسح ووثيقة إجراء المسح مقام المخطط الجزئي، وإلى جانب هذا يقوم المحافظ المحقق بتحديد المواصفات والخصائص الفيزيائية والاقتصادية وكذا القانونية، التي يتميز بها كل عقار مطلوب نزع ملكيته فيقوم بتحديد طبيعة العقار المعني وتصنيفه فهو إما أن يكون أرضا فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء، ثم يقوم المحقق بتحديد محتوياتها، فإذا كانت مثلا أرضا فيحدد نوع التربة ونوع الزراعة المقامة على هذه

<sup>33</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، المجلد 09، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1996، ص 1301.

<sup>34</sup> - أنظر المواد 2 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

## الفصل الأول: التقييم الإداري للأماكن و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

الأرض وطريقة السقي...الخ، أما إذا كانت أرضاً مبنية فيقوم بوصف البناءات المشيدة وتحديد المساحة المبنية وعدد الأدوار، سنة البناء، و وصف حالة البناء<sup>35</sup>.

أما إذا كان نزع الملكية لا يمس إلا جزءاً من العقار فقط فيجب على المحافظ المحقق أن يحدد في مخططه مجمل الملكية ويبرز الجزء الذي سيخصه النزع، و ثم ذكر طبيعته ومشملا ته<sup>36</sup>.

إن هذه العوامل و المعايير التي تحتاجها إدارة الأملاك الوطنية من أجل تقدير هذه الأملاك بصورة عادلة و لأجل هذا فالمحافظ المحقق الحق في أن يستعين بأي وثيقة إدارية تفيد في التحقيق وبأي شخص يختاره، كذوي الخبرات في مجالات معينة، والذي يكون بحاجة إلى خبراتهم، وهذا طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 « يخول المحافظ المحقق في إطار مهمته استشارة كل وثيقة إدارية مفيدة، أو الاستماع إلى كل شخص معني أو متهم، ويمكن أن يستعين بأي شخص يختاره في أشغال تحرياته وفي صياغة كل وثيقة ترسل خلال التحقيق ».

### المطلب الثاني

#### تحديد الملاك وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم

يقوم المحافظ المحقق طبق القانون المنظم لعملية نزع الملكية والمرسوم التنفيذي في إطار التحقيق الجزئي، بتحديد ملاك العقارات المطلوب نزع ملكيتها للمنفعة العمومية وكذا أصحاب الحقوق العينية العقارية، وإعداد قائمة بأسمائهم والتي ترفق بالتصميم الجزئي حيث تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 علي أنه « يهدف التحقيق

<sup>35</sup> - برأحية زويبير ، المرجع السابق، ص 15.

<sup>36</sup> - أنظر المادة 16 فقرة الثانية من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

الجزئي، الذي يترتب عليه إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين»<sup>37</sup>.

تلعب عملية تحديد قائمة أسماء الملاك وأصحاب الحقوق، دورا مهما في إجراءات نزع الملكية وفي التعويض في شكل خاص، إذ أن هذه العملية تقوم بتحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم بعد التحقق من المستندات والتصريحات المقدمة للمحافظ تمنح للشخص الوارد في هذه القائمة الحق في التعويض عن نزع عقاره أو حقه العيني<sup>38</sup>، و كذا تجعل له الصفة في رفع دعوى المنازعة في التقييم الإداري لملكه أو الحق العقاري المنزوع منه.

نظرا لهذه الأهمية، اشترطت السلطة التنظيمية في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 93-186 المذكور أعلاه أن تتم عملية التحقيق الجزئي حضوريا<sup>39</sup>، بمعنى أن يقوم المحافظ المحقق لمهامه في حضور جميع الملاك و أصحاب الحقوق، ولهذا الغرض اشترطت الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون رقم 91-11 وكذا المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 أن يتم نشر قرار تعيين المحافظ المحقق، في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية وذلك حسب الحالة، وأن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته.

كما يبلغ ذوي الشأن بقرار التعيين و الذي يتضمن كذلك اسم المحافظ المحقق و تحديد الأماكن والأيام التي يقوم فيها بتلقي التصريحات والمعلومات الخاصة بالأموال و الملاك و معا ويقع على عاتق جميع الملاك و أصحاب الحقوق الحضور أمام المحافظ المحقق في موقع المشروع لغرض الإرشاد على ممتلكاتهم و حقوقهم و كذا تقديم الوثائق و

<sup>37</sup> - أنظر المواد 15 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

<sup>38</sup> - أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2006، ص 60.

<sup>39</sup> - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

المستندات التي يحوزونها، والتي يريدون عن طريقها إثبات ملكيتهم للعقارات و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها للمنفعة العمومية<sup>40</sup>.

و حتى يحدد المحافظ المحقق قائمة بأسماء و أصحاب الحقوق يجب عليه أن يفحص المستندات القانونية المثبتة للملكية و ذلك بالنسبة للملاك الذين يحزون وثائق تثبت ملكيتهم (الفرع الأول) و في حالة وجود حائزين أو مشتغلين لا يحزون سند ملكيتهم (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### دور المحافظ المحقق في حالة الملاك الذين يحزون سندات الملكية

في هذه الحالة يتولى المحافظ المحقق الإطلاع على هذه الوثائق و المستندات وفحصها حتى يستخلص منها النتائج التي تفيده في تحقيقه، و يتأكد من أن الوثائق و المستندات المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية بها كالدفاتر العقارية مثلا، وعقد البيع، الوصية، عقد الشهرة و العقود الإدارية الناقلة للملكية و كذا الأحكام القضائية... الخ، ليقوم بعدها و بالتعاون مع المحافظ العقاري بالتأكد من أن المستندات المقدمة له تعكس الوضع الراهن للأملاك، و بأن هذه الممتلكات لم تعرف أي تعديل بما يخص مالكيها، بمعنى آخر يتأكد من أن صاحب السند هو المالك الحالي للعقار أو الحقوق العينية و لم يتصرف فيها<sup>41</sup>.

<sup>40</sup> - أنظر المادة 17 الفقرة الثانية من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، و كذا المادة 12 من مرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

<sup>41</sup> - الوافي كمال ، المرجع السابق ، ص 25.

ويهدف كذلك هذا الإجراء بحسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 93-186 إلى إعلام المحافظ المحقق بمجمل الأعباء الموجودة على الملكية كحقوق الرهن أو الإرتفقات<sup>42</sup>.

## **الفرع الثاني**

### **دور المحافظ المحقق في حالة وجود حائزين أو مشتغلين لا يحزون سند ملكيتهم**

جاء نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 سالف الذكر، موضحا في هذا الصدد، أن المحافظ المحقق يقوم بتلقي تصريحات مشتغلين هذه العقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان، و ذلك بغرض تحديد الصفة التي يشغلون بها هذه العقارات وذلك إلى جانب تحديدهم للعقار الذي يحوزونه أو يشغلونه و مشتملاته و طبيعته و مساحته و يدعمون هذه التصريحات بتقديم وثائق تثبت حالتهم المدنية، وكذا تقديم شهادات مكتوبة و موقع عليها من شخصين و مصادق على التوقيع من طرف المصالح البلدية يشهدون فيها أن المصريح شخصيا أو خلفه العام أو الخاص قد حاز العقار المعني أو إشتغله خلال مدة معينة يحددها، كذلك فللمصرح أن يدعم تصريحاته بوثائق إدارية أو شهادات جبائية تثبت استغلاله أو حيازته للعقار المعني<sup>43</sup>.

وأضافت المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي أن المحافظ المحقق لا يكتفي بما قدم له، بل يقوم بتلقي تصريحات من شأنها أن تحيطه بالوضعية القانونية للعقارات موضوع التحقيق وذلك سواء من المالك أو الحائزين و كل شخص تكون لديه معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات.<sup>44</sup>

<sup>42</sup> - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

<sup>43</sup> - الوافي كمال ، المرجع السابق ، ص 26.

<sup>44</sup> - أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

## الفصل الأول: التقييم الإداري للأموال و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

و بعد تلقي كل المعلومات و التصريحات في الميدان، يبدأ المحافظ المحقق في المرحلة الثانية التي تهدف أساسا إلى التأكيد من صحة التصريحات و الأقوال التي تحصل عليها في الميدان، و من أجل هذا فإنه يقوم بالاتصال بمديرية مسح الأراضي، و ذلك بقصد معرفة ما إذا جميع المخططات و السندات الملكية و السجلات، فله أن يطلع على البطاقات العقارية لمعرفة المالك الحقيقي للعقار المعني، وله كذلك الاتصال بمصالح الحفظ العقاري للإطلاع على مختلف المعاملات التي عرفها العقار المعني، وعلى المحافظ المحقق كذلك التأكد من أن العقار المعني لا يعد جزءا من الأملاك الوطنية و البلدية المختصة إقليميا.

وبعد تأكد المحافظ المحقق من صحة المعلومات و الشهادات التي تحصل عليها في الميدان، يصرح بعد الانتهاء من إجراء التحريات التي قام بها بأن العقارات المعنية هي أراضي ملك، حتى يتمكن من منح صفة المالك المنزوع ملكيتها للشخص الذي تتوفر في حيازته شروط الحيازة طبقا لما هو مقرر في القواعد العامة، أي أن تكون حيازته هادئة و مستمرة و علانية ولا يشوبها لا إكراه ولا غموض، حتى يكون له الحق في التعويض عن نزع ملكيته<sup>45</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن نزع الملكية لا يمس إلا الأملاك الخاصة، أما الأملاك التي تدخل ضمن الأملاك الوطنية، فلا يمكن أن تكون محلا لنزع الملكية للمنفعة العمومية<sup>46</sup> سواء كانت أملاك وطنية عامة أو أملاك وطنية خاصة.

فبالنسبة للأملاك الوطنية العامة فلقد أوضحت نصوص قانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، أنها أملاك موضوعة تحت تصرف الجمهور إما مباشرة أو بواسطة مرافق عامة.

<sup>45</sup> - الوافي كمال، المرجع السابق، ص 27.

<sup>46</sup> - أنظر المادة 689 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

## الفصل الأول: التقييم الإداري للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

ونظرا لهذه الوظيفة أن تكون هذه الأملاك موضوع تمليك خاص أو موضوع حقوق تمليلية هذا ما تضمنته نص المادة 12 الفقرة الثانية وكذا المادة 03 من قانون 30-90 التي تنص على أنه « عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها»، مما يجعل هذه الأملاك غير قابلة للتصرف فيها<sup>47</sup>، وعندما ينتهي المحافظ المحقق من إعداد مخطط جزئي للأملاك المطلوب نزع ملكيتها وكذا بوضع قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق عليها يحضر محضر مؤقتا يقيد فيه استنتاجاته الأولى ويذكر فيه التصريحات والأقوال التي جمعها والمعلومات التي تحصل عليها، ثم يقوم بإشهار نسخ لهذا المحضر المؤقت وكذا المخطط الجزئي، بعد أن يصادق علي مطابقها للأصل، وذلك لمدة خمسة عشر يوما في أماكن مرئية وميسورة الوصول إليها من الجمهور وذلك في مقر البلدية والولاية المعنيتين إقليميا، وداخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية وفروعها ومكاتبها ومتفشيات كل منها المقامة في تراب الولاية.

و خلال هذه المدة يجوز لكل شخص أن يحصل علي معلومات إضافية لدى المحافظ المحقق و أن يرفع إليه جميع الطلبات أو المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن، و يتعين كذلك خلال نفس الفترة علي المسؤولين في إدارة أملاك الدولة وفي البلدية أن يخبروا المحافظ المحقق بالحقوق التي تمتلكها الدولة والجماعات المحلية في تلك المنطقة، وبعد انقضاء هذه المهلة، ينتقل المحافظ من جديد إلي عين المكان فإذا ما وصل إلى إيجاد حلول للمنازعات أو الاعتراضات، فيعمل بهذه الحلول و يحضر محضرا نهائيا يقيد فيه استنتاجاته النهائية التي تعد علي أساسها قائمة العقارات

<sup>47</sup> - انظر المواد 12 الفقرة الثانية و 3 و 4 من القانون رقم 30-90، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متمم، بالقانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر.ج. ج، عدد 44، 2008.

## الفصل الأول: التقييم الإداري للأماكن و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

المحقق فيها بالاستناد إلى المخطط الجزئي، مبينا بالنسبة لكل عقار حسب الحالة هوية مالكة وفي حالة ما إذا لم يتوصل إلى إيجاد حلول للمنازعات و الاعتراضات فيقوم بنفس المهمة و يحرر محضرا نهائيا يحدد فيه العقار لكن هوية المالك تبقى دون تحديد<sup>48</sup>.

وعليه فإن المنازعات المختصة لا تقف حجرة عثرة في طريق إنجاز التحقيق بسبب تعدد المطالبين بملك معين أو بحق من الحقوق فيه أو عدم تحديد هوية المالك أو صاحب الحق<sup>49</sup>.

<sup>48</sup>- براحلية زوبير ، المرجع السابق ، ص 22.

<sup>49</sup>- أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

## المبحث الثاني

### تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ووفقا للصلاحيات المخولة لها قانونا و عليه تتكفل مصالح أملاك الدولة بإجراء تحديد مبالغ التعويض الناجمة عن هذه العمليات.

باعتبار أن الملكية الخاصة مضمونة بحكم الدستور حسب المادة 22 التي تنص «لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل و منصف».

و الملاحظ من خلال استقراءنا لنص المادة 22 أن المؤسس الدستوري في تعديل دستور الجديد استغنى على التعويض القبلي عكس دستور 1996 حسب المادة 20 منه، وكذا ما أكدته كذلك المادة الأولى من قانون رقم 91-11 بنصها على أنه « عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و شروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به و كفاءات التعويض القبلي و العادل و المنصف »<sup>50</sup>.

---

<sup>50</sup> - أنظر المادة 20 من دستور 1996 المعدل في 2008 التي تقابلها المادة 22 من التعديل الدستوري الجديد . 2016 .

- نستنتج أن المؤسس الدستوري استغنى في المادة 22 عن التعويض القبلي عكس المادة 20 أين استبقي علي التعويض القبلي ونري أيضا هناك تعارض في المادة الأولى من القانون رقم 91-11 الذي يتماشى مع دستور 1989 أي تعديل 2008 عكس دستور الجديد 2016 ،أي هناك تعارض بين النص الدستوري والنص التشريعي.

و تكريسا لهذا المبدأ الدستوري، نصت المادة 677 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري « لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته، إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل»<sup>51</sup>.

حيث قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، قواعد تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المنزوعة ملكيتها(المطلب الأول)، القواعد التقنية لتحديد التعويض عن نزع الملكية (المطلب الثاني).

## **المطلب الأول**

### **قواعد تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المنزوعة ملكيتها**

إن هذه القواعد تتمتع بأهمية قانونية كبيرة حيث توجب توفرها والالتزام بها من طرف الإدارة المكلفة بتقييم العقارات المطلوب نزعها، حيث يترتب على عدم الالتزام بها بطلان مقرر التعويض الذي يتضمن التقدير الإداري للأضرار الناشئة عن عملية نزع الملكية، وفقا ما نصت عليه المادة 21 من القانون رقم 91-11.

يتضح من هذا اتجاه المشرع الجزائري في إعطاء الإدارة مساحة أكبر من الحرية و التقدير بخصوص تحديد التعويض، إذ تشترك بعض الأسس الزمانية والمكانية التي يتعين مراعاتها في مجال التعويض<sup>52</sup>.

<sup>51</sup> - أنظر المادة 677 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>52</sup> - بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تحولات الدولة ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2009، ص 25.

## الفرع الأول

### شروط الضرر القابل لتعويض

يترتب عن نزع الملكية للمنفعة العامة حق التعويض للمنزوع ملكيته و لذوي الحقوق العينية العقارية، ولكن لاستحقاق التعويض لابد من توفر جملة من الشروط منها ما يرتبط بالضرر الموجب لتعويض منها وما يرتبط بالتعويض في حد ذاته.

ولكي يكون الضرر الناتج عن نزع الملكية منتجا لأثاره، يتعين على إدارة الأملاك الوطنية وكذا القاضي إذا ما عرض النزاع عليه عند تقدير التعويض عن نزع الملكية أن يتأكد من توافر شروط معينة في الضرر الذي أصاب المالك أو صاحب الحق العيني جراء نزع الملكية<sup>53</sup> وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

### أولاً: الضرر المادي

يتمثل في فقدان ملك أو حق عقاري يمكن إثباته (و المستندات هي حق الملكية وحق الحياة والإيجار أو حق الارتفاق)<sup>54</sup>، فالضرر الوحيد الذي يمكن أن يكون محل تعويض، هو الضرر ذو الطابع المادي بمعنى الذي يمثل ضياع ملك داخل في الذمة المالية<sup>55</sup>.

و يؤدي هذا الشرط إقصاء تعويض الضرر المعنوي الذي يمكن أن يكون نتيجة مثلاً لارتباطه بملك يعود إلى العائلة<sup>56</sup>.

<sup>53</sup> - براحلية زويبير ، المرجع السابق، ص 25 .

<sup>54</sup> - أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 04 العدد 02، الجزائر 1994، ص 27.

<sup>55</sup> - بعوني خالد، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، الإدارة و المالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2003 ، ص 44 .

<sup>56</sup> -Auby. Jean Marie et Ducos. Ader, *Droit Administratif*, Dalloz (précis), 2<sup>ème</sup> Edition, paris , 1970,p656.

نجد أن المشرع الفرنسي أيضا لم يستبعد الضرر المعنوي في قانون نزع الملكية  
1958<sup>57</sup>.

و من الاجتهادات القضائية نجد قرار رقم 15525 المؤرخ في 16 ديسمبر 2003  
حيث جاء فيه مايلي : حيث و لكن طلب المرجعية 80000 دج عن الضرر المعنوي  
غير مؤسس لمخالفة أحكام القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد  
لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في مادته 21<sup>58</sup>.

### **ثانيا: الضرر المباشر**

لكي يكون الضرر مباشرا لابد أن يأخذ مصدره مباشرة من عملية نزع الملكية، أي  
لابد أن توجد علاقة سببية بين نزع الملكية و الضرر، و إذا كان سبب الضرر غير عملية  
نزع الملكية فلا يكون قابلا لتعويض، وهناك عدة اعتبارات تمكن سواء الإدارة المكلفة  
بتقدير التعويض أو القاضي الإداري من معرفة الطابع المباشر للضرر كما أن بعض  
الفقهاء أوردوا أمثلة تمكن القاضي من معرفة هذا الطابع<sup>59</sup>. فمثلا يعتبر الضرر مباشرا إذا  
كان العقار مؤجرا للغير و يدر ريعا شهريا، و بنزع الملكية انقضت العلاقة الإجارية بقوة  
القانون و فقد المالك ريعه الشهري<sup>60</sup>.

<sup>57</sup> – LEMASURIER Jeanne, *Le droit d'expropriation*, 2 éme Edition , Economica ,paris ,2001, p 367.

<sup>58</sup> – قضية (ق) ضد مديرية الأشغال لولاية بومرداس، قرار مجلس الدولة رقم 15525، صادر بتاريخ 16  
ديسمبر 2003 ، ( قرار غير منشور).

<sup>59</sup> – بعوني خالد، المرجع السابق ، ص 43.

<sup>60</sup> – عبد الحكم فوده ، نزع الملكية للمنفعة العامة، إجراءاته والتعويض عنه والتقاضى بشأنه ، دار الكتب

القانونية ، مصر، 1992، ص 162.

حيث علق الأستاذ - محيو أحمد - على الضرر المباشر بأن « القضاء الإداري لا يدخل في اجتهادات القضاء العادي التي ولدت نظريات مختلفة لسبب ومع ذلك فإنه يبدي ترددا في التكييف المباشر للضرر»<sup>61</sup> .

### ثالثا: الضرر المؤكد

هو الضرر اليقيني الحادث فعلا، وعليه فالضرر المؤكد هو الضرر المحقق، فالضرر غير المحقق هو ضرر منعدم<sup>62</sup> .

يعرف القضاء الإداري الضرر المؤكد بأنه الضرر الحالي والضرر المقبل واستثنى الضرر المحتمل<sup>63</sup> .

إن المشرع الجزائري نص في الفقرة الأولى من المادة 21 من قانون رقم 91-11 أن يكون التعويض عن ما فات من كسب أي الضرر المحقق<sup>64</sup>، فالضرر غير المحقق هو ضرر منعدم فقد يكون مجرد احتمال في ذهن من يدفع فيه .

كما هو عليه الحال في القانون المدني فإن هذا الشرط لا يعني بأن الضرر حاليا بل بإمكان أن يكون مستقبليا إذ أن إمكانية وقوعه بصفة مؤكدة بالحاضر تمنع تقديره فورا لكنه لا يخرج عن مبدأ الحق في التعويض<sup>65</sup> .

---

<sup>61</sup> - محيو أحمد، المنازعات الإدارية ، ترجمة فائز أنجق و بيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1993 ، ص 241 .

<sup>62</sup> -بوزاد إدريس ، المرجع السابق ، ص 17 .

<sup>63</sup> - خلوفي رشيد، قانون المسؤولية الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1995، ص110 .

<sup>64</sup> - أنظر الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق .

<sup>65</sup> - بن شيخ آيث موليا لحسن، المنتقى في قضاء مجلس الدولة ، ج الثاني، ط الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 365 .

## **1/ الضرر الحال**

لا يطرح تعويض الضرر الحال أي إشكال لأنه أصلا يكون الضرر قد تحقق وخير مثال عن الضرر الناتج عن فقدان بدل الإيجار، غير أنه في كل الأحوال يشترط أن يكون الضرر مؤكدا أي يمكن إثباته فورا وقابلا للتقييم في الوقت الحاضر ولا يجوز تعويض الضرر المحتمل<sup>66</sup>.

## **2/ الضرر المستقبلي**

هو ضرر محقق الوقوع مستقبلا، فيعوض عليه شريطة أن يكون قابلا للتقييم في الحال إضافة إلي كونه محقق الوقوع، وإذا تمعنا في أحكام الفقرة الأولى من المادة 21 من قانون نزع الملكية يتجلي لنا أن المشرع الجزائري قد نص علي أن يغطي التعويض على ما فات من كسب أي الضرر الحقيقي<sup>67</sup>.

## **رابعا: سلامة القانوني للمضروور**

لا يعد متضررا من نزع الملكية إلا المالك أو صاحب الحق العيني التبعي بطريقة قانونية ومشروعة، كأن يكون قد اكتسب الملكية بالإرث، الهبة، الوصية أو الشراء و لا يمكن لصاحب محل يمارس تجارة ممنوعة قانونا كبيع المخدرات أن يطالب بالتعويض عن ما لحقه من ضرر بسبب نزع الملكية<sup>68</sup>، و الشخص الذي بني عقارا دون رخصة لا يحق له المطالبة بالتعويض إذا نزعت ملكية ذلك العقار ولا تعوضه الجهة نازعة الملكية إلا على قيمة الأرض لأن البناء مخالف لقواعد وأدوات التعمير المتعلقة بالبناء، ولأن قانون التهيئة والتعمير يعاقب المخالف الذي يشيد بناية دون رخصة لهدم تلك البناية<sup>69</sup>، وكذا

<sup>66</sup> - بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص 17.

<sup>67</sup> - بودريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري و المقارن، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في القانون، الإدارة و المالية، جامعة الجزائر، 2000، ص 68.

<sup>68</sup> - HOMONT André, Op.cit, p130.

<sup>69</sup> - الوافي كمال، المرجع السابق، ص 41.

الحائز لأرض مملوكة للدولة ، فالمقرر قانونا في هذه الحالة أن أموال الدولة لا يجوز الحجز عليها أو تملكها بالتقادم<sup>70</sup>.

كما يجب لكي يستحق المضرور تعويضا أن يكون مركزه القانوني سليما فمن يبني على ملك الدولة لا يستحق تعويضا، لأن وضعه القانوني غير سليم ، باعتباره معتد، بل و الأكثر من ذلك أنه ارتكب بينائه علي ملك الدولة جنحة اعتداء على ملك الدولة ومن حق الدولة إزالة هذا البناء، كذلك من قام ببناء لمباشرة نشاط محضور لتصنيع الأسلحة والذخائر بغير ترخيص، أو بني في طريق عام، ومن ثم هذه المباني واجبة الإزالة وبالتالي فنزع ملكيتها لا يترتب تعويضا لصاحب الشأن<sup>71</sup>.

### الفرع الثاني

#### قواعد تقدير التعويض

يجب على الجهة المنوط بها تقدير التعويض أن تقدر قيمة العقار إبتداءا من اتخاذ إجراءات نزع الملكية .

وتجدر الإشارة أن المادة 20 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة قد كلفت مديرية الأملاك الوطنية بإعداد تقرير يتضمن تقدير التعويض المستحق عن الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني جراء نزع الملكية.

ولهذا الغرض تم علي مستوي كل مديرية ولائية للأملاك الوطنية إنشاء مصلحة خاصة بالتقييم تسمى "مصلحة التقييمات والخبرات العقارية" والتي تتكفل بإعداد تقرير مفصل عن تقدير الأملاك المراد نزعها.

<sup>70</sup> - أنظر المادة 689 من الأمر رقم 75- 58 يتضمن القانون المدني ، المرجع السابق.

<sup>71</sup> - عبد الحكم فوده، المرجع السابق ، ص 163، 164 .

- أنظر أيضا المادة 20 من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق.

## الفصل الأول: التقييم الإداري للأموال و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

و بغرض إنجاز هذه المصلحة لمهامها، فهي تستعين بالتحقيق الجزئي الذي ينجزه المحافظ المحقق، وكذا نتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة إدارة أملاك الدولة وهذا لتوفير جميع المعلومات الضرورية لتقدير التعويض المستحق.

و حتى تتمكن المصلحة من تقدير التعويض عن كافة الأضرار اللاحقة بالمالك المنزوع منه ملكيته يجب عليها أن تتوصل لحساب القيمة الحقيقية لهذه الأملاك<sup>72</sup> ، وعليه فإن قواعد تقدير التعويض تعتمد علي عنصرين أساسيين وهما:

### أولاً: طبيعة ومشمات العقار

تتمثل مشمات العقار في كافة المكونات الأساسية للعقار سواء كانت مادية كطبيعة الأرض وموقعها وخصائصها وكذا المنشآت المقامة عليها... الخ، أو قانونية كحقوق الارتفاق إلى تنقل العقار.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك مجموعة من المعايير، التي تقوم عليها عملية تحديد العناصر الموضوعية التي سيرتكز عليها التعويض، وهي تتمثل في :

1/ العوامل الفيزيائية.

2/ العوامل الاقتصادية.

3/ العوامل القانونية.

### 1/ العوامل الفيزيائية

و يقصد بها إعطاء دقيق لما هو موجود في الواقع، فيتم أولاً تحديد طبيعة الأرض محل النزاع إذا كانت فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء ، فإذا كانت أرضاً فيتم تحديد موقعها وشكلها والعوائق الطبوغرافية الموجودة بها كشد الانحدار والهضاب الموجودة فيها، أما إذا

<sup>72</sup> - براحلية زوبرير ، المرجع السابق ص 32 .

## الفصل الأول: التقييم الإداري للأموال و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

كانت أرضا فلاحية فيتم تحديد نوع التربة وتصنيف هذه الأرض، وتحديد نوع المزروعات القائمة بها وكذا مدى توافر الموارد المائية كالآبار وتوافر عتاد السقي وكذا محركات الضخ... الخ .

و إذا كانت أرضا مبنية، فإلى جانب وصف الأرض من حيث موقعها وشكلها فيتم تحديد مكوناتها وذلك بمعرفة المساحة المبنية وحساب ما تمثله من مجمل، الأرض وكذا ذكر عدد الطوابق والغرف ومعرفة قدم وحالة العناية بها وتحديد المواد المستعملة في البناء، فكلما كان التحديد دقيقا كلما كان التعويض أكثر إنصافا. لهذا يستعين كل من المحافظ المحقق وكذا العون التابع لمديرية أملاك الدولة بكل شخص له خبرة في مجال معين يفيد في عملية التحديد<sup>73</sup>.

### 2/ العوامل الاقتصادية

و يقصد بالعوامل الاقتصادية مجموعة العناصر ذات الميزة الاقتصادية التي تؤثر بشكل كبير على القيمة التجارية للأموال العقارية وتتمثل أساسا فيما يلي:

- موقع الأرض الذي يعد عنصرا من عناصر الزيادة أو نقص قيمة العقار وهذا حسب ما إذا كان العقار يوجد بمنطقة صناعية، وسط المدينة أو في إحدى الضواحي.

- مدى التطور الاقتصادي للمنطقة التي توجد في إقليمها الأرض المنزوعة ملكيتها، أضف إلى ذلك نسبة الكثافة السكانية والنمو الديمغرافي الذي يؤثر بشكل كبير في قيمة الأرض.

- حالة السوق العقارية التي تكون مرتبطة بقانون العرض والطلب، بحيث يرتفع ثمن الأرض في حالة ارتفاع الطلب وينخفض في حالة عدم الإقبال على الشراء<sup>74</sup>.

<sup>73</sup>- زموش فاطمة الزهراء ، المرجع السابق ، ص 24، 25.

<sup>74</sup>- شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 ، ص 93.

**3/ العوامل القانونية**

وهي تتمثل في مجملها العوائق القانونية التي تقيد استعمال العقار المعني وتجمده<sup>75</sup>. كما أن لهذه العوامل أثر كبير على تحديد قيمة الأراضي العمرانية و غير العمرانية، يقتضي الرجوع إليها عند كل عملية تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها، كالحقوق العينية و الشخصية التي ترد علي الوضعية القانونية للعقار موضوع نزع الملكية، وتتنصر هذه العوامل إلى العديد من الارتفاقات يمكن تقسيمها<sup>76</sup> إلى ثلاثة أنواع :

**• الارتفاقات التابعة للقانون الخاص:** نصت المادة 868 من القانون المدني علي ثلاثة

ارتفاقات وهي:

- الارتفاقات الناتجة عن الموقع الطبيعي للأمكنة، مثل استقبال المياه المنبعثة طبيعياً من الأماكن العلوية.

- الارتفاقات التي تنشأ بحكم القانون، مثل الممرات المفتوحة علي عقار واحد لفائدة عقار آخر.

- الارتفاقات التي يكون سببها المباشر هو الميراث، وتنتقل ملكيتها في هذه الحالة للورثة.

**• الارتفاقات التابعة للقانون العام :** وتتمثل في الموانع الإدارية المفروضة علي استعمال

عقار معين تنفيذاً للمشاريع ذات المصلحة الوطنية والتي لها علاقة مباشرة ببرامج الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والمصالح العمومية.

كما أن طبيعة وحجم البناء المرخص بإنجازه وفقاً لقواعد التعمير أثر بالغ في تقدير

القيمة الحقيقية للعقار الذي علي أساسها يتم تحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية.

<sup>75</sup> - زموش فاطمة الزهراء، المرجع السابق ، ص 26 .

<sup>76</sup> - بوزاد إدريس ، المرجع السابق ، ص 27.

- أنظر أيضاً المادة 868 من الأمر رقم 75- 58 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

• **الارتفاقات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير:** نص قانون 90-29 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير علي مجموعة من القيود و التي تعد ارتفاقات تنقل العقار المراد نزع ملكيته، تتمثل في معامل شغل الأراضي ومعامل المساحة المبنية، وهي من أهم العوامل القانونية التي على أساسها يتم تصنيف الأراضي وفق أدوات التعمير إلى أراضي عمرانية، قابلة للتعمير في المدى المتوسط أو البعيد غير قابلة للتعمير، كما يمكن أن تستفيد العقارات التي لحقها ارتفاقات أن تمس بكيفية محسوسة القيمة الحقيقية للأماكن، من تخفيض قدره 30 بالمئة من قيمتها المحددة<sup>77</sup>.

### **ثانيا: الاستعمال الفعلي للأماكن**

يقصد بالاستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فوراً وحيازته، فالتعويض العادل والمنصف يقتضي أن يؤخذ في المنافع الإستعمالية لصاحب العقار المنزوع وليس فقط مساحة العقار، فإذا كان العقار المنزوع ملكيته فلاحياً وانتزع من طرف الإدارة بغرض بناء مركز استشفائي مثلاً فإن تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي وليس على أساس استعماله للبناء<sup>78</sup>.

وقد جاء نص المادة 21 فقرتها الثانية من قانون رقم 91-11 عاماً موظفاً عبارة "الاستعمال الفعلي" و التي توحى إلى أن المشرع استبعد فرضية إمكانية الاستعمال بل اشترط أن يكون الملك المنزوع ملكيته مستعملاً فعلاً دون أن يكون قابلاً للاستعمال، فمثلاً شغل محل تجاري لمدة معينة قبل نزع الملكية ممارسة التجارة فيه تعتبر استعمالاً فعلياً للملك المطلوب نزعه.

<sup>77</sup> - بوزاد إدريس ، المرجع السابق، ص28.

<sup>78</sup> - وناس عقيلة ، المرجع السابق، ص86 .

- أنظر أيضاً المادة 21 الفقرة الثانية من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

## الفصل الأول: التقييم الإداري للأموال و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

لم يرد المشرع الجزائري أي حكم لاحتمال تغيير الاستعمال في حين أن نظيره الفرنسي قد نص على أن الأملاك تقدر وفق قيمة استعماله الفوري سنة قبل بداية التحقيق المنصوص عليه في قانون نزع الملكية الفرنسي<sup>79</sup>.

كما استقر القضاء الفرنسي في مجال تقدير قيمة الأراضي القابلة للبناء أن يتم الأخذ في الحسبان الإمكانيات القانونية و الفعلية للبناء، التي كانت موجودة على العقار سنة قبل فتح تحقيق المسبق حول المنفعة العمومية<sup>80</sup>.

ولتقدير التعويض عن الاستعمال الفعلي للأملاك، يجب أن يأخذ بعين الاعتبار تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك وكذا تاريخ تحديد الاستعمال الفعلي و عدم احتساب التحسينات عند تقدير التعويض.

### 1/ تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك

حسب الفقرة الثالثة من المادة 21 من قانون رقم 91-11 فإن تقدير القيمة الحقيقية للأملاك يتم حسب الأسعار المتداولة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم<sup>81</sup>.

لكن بالرجوع إلى الفقرة الرابعة من المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 نجد أنها دقت أكثر في تحديد هذا التاريخ وذلك بنصها على أن « تحدد طبيعة

<sup>79</sup> - بودريعات محمد، المرجع السابق، ص 74.

<sup>80</sup> - GODEFRIN Philippe , *Droit administratif des biens ,domaine, travaux, expropriation*, Paris ,1978, p 237.

<sup>81</sup> - انظر المادة 21 الفقرة الثالثة من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق.

الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية و يؤخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق التصريح بالمنفعة العمومية»<sup>82</sup>.

من خلال ما سبق، يتضح أن المشرع قد جعل لعناصر تقييم القيمة الحقيقية للأموال تواريخ خاصة بها، وهي بمثابة الحد الذي تتضح فيه معالم تقدير القيمة الحقيقية للملك المنزوع من اجل المنفعة العمومية.

## **2/ تاريخ تحديد الاستعمال الفعلي**

يقدر الاستعمال الفعلي سنة واحدة قبل فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية، وهذا ما أكدته المادة 32 الفقرة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المذكورة سابقا، ذلك أن التصريح بالمنفعة العمومية يكون مسبقا بتحقيق يهدف إلى إثبات هذه المنفعة ، وهذا حسب المادة 4 من القانون رقم 91-11 الذي يقضي بأنه « يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة ». و بالتالي فإن الاستعمال الذي يتجاوز سنة قبل فتح التحقيق المذكور أعلاه فإنه لا يؤخذ كلية في الحسبان، وإنما يؤخذ الاستعمال في حدود سنة واحدة التي تسبق فتح التحقيق<sup>83</sup>.

<sup>82</sup> - أنظر المادة 32 الفقرة الرابعة من المرسوم التنفيذي 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

<sup>83</sup> - بعوني خالد، المرجع السابق، ص57.

### **3/ عدم احتساب التحسينات عند تقدير التعويض**

بغرض الوصول إلى تحديد تعويض عادل يتناسب مع القيمة الحقيقية للعقار المطلوب نزع ملكيته، يتعين استبعاد التحسينات التي تحدث على الأملاك بغرض الحصول على تعويض أرفع ثمناً<sup>84</sup>.

و قد نصت المادة 21 الفقرة الرابعة من القانون رقم 91-11 على استبعاد من تقدير التعويض عن نزع الملكية التحسينات التي تدخل على الملك وتنص على ما يلي: «غير أنه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع، ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمناً».

يتضح من نص هذه المادة أن صياغتها جاءت عامة، بمعنى أنها لم تستثني أية تحسينات أو معاملة تجارية ثبت أنها أجريت بقصد الحصول على تعويض أزيد ثمناً، علماً أن المشرع قد ربط هذه التحسينات والمعاملات بمعيار الغاية و هو تحقيق تعويض أرفع ثمناً<sup>85</sup>.

## **المطلب الثاني**

### **قواعد التقية لتحديد التعويض عن نزع الملكية**

لا تكفي القوانين بتحديد القواعد الموضوعية التي تسند إليها الجهة التي توكل إليها مهمة تقدير التعويض الواجب دفعه مقابل نزع الملكية فحسب ، بل وتضع كذلك أسس وضوابط أو قواعد ذات طابع تقني ، يمكن أن تستهدي بها تلك الجهة أثناء قيامها بمهامها وصولاً إلى تقديرات عادلة تكون مقبولة من الأطراف ، و يمكن أن يحقق ذلك إذا وجد

<sup>84</sup> – CHAMPIGNY Daniel , *L'expropriation et la rénovation urbaine*, L.G.D.J , Paris, 1968,p.p 112-114.

<sup>85</sup> – بوزاد إدريس، المرجع السابق ، ص 33.

## الفصل الأول: التقييم الإداري للأموال و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

مجال مرن للهيئة المكلفة بالتقدير تستطيع معه الوصول إلى التقدير الأمثل الذي لا يكون فيه أي غبن على المنزوعة ملكيته.

بالإضافة إلى ذلك، أخضع المشرع الجزائري عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية إلى قواعد تقنية ينبغي على مصالح أملاك الدولة مراعاتها أثناء تحديد التعويض<sup>86</sup>، على أساس أن المبدأ الذي يحكم هذه التقديرات هو ضرورة مراعاة القيمة الحقيقية للأموال وفقا لقوام هذه الأملاك و استعمالها الفعلي، و من خلال هذا المطلب نتطرق إلى الطرق التقنية لتقييم (الفرع الأول)، إجراء التقييم (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الطرق التقنية لتقييم

تختلف طريقة التقييم عن نزع الملكية حسب طبيعتها سواء من خلال تقييم الأراضي المعدة للبناء أو تقييم العقارات المبنية أو تقييم الأراضي الفلاحية.

#### أولاً: تقييم الأراضي المعدة للبناء

تعتبر الأراضي المعدة للبناء، مهما كان استعمالها، تلك المزودة فعلا إلى يوم التقييم بطرق المواصلات، شبكات الكهرباء و المياه، و عند اللزوم شبكة صرف المياه<sup>87</sup>.

ومن أجل تحديد القيمة التجارية للأراضي المعدة للبناء نعتد على عدة طرق منها:

<sup>86</sup> - بوزاد إدريس ، المرجع السابق، ص 24.

<sup>87</sup> - زعيتر سمية ، المرجع السابق، ص 59.

## **1/ تقييم لتحديد ثمن المتوسط لمترا المربع**

تعتبر هذه الطريقة أبسط أسلوب لتقويم العقارية حيث تقتصر مبدئيا على إجراء عملية حسابية بسيطة تتمثل في ضرب مساحة الأرض في السعر المتوسط للمتر المربع، وهي الطريقة التي تعطي نتائج جيدة، إذ عادة ما تكون الأقرب من الواقع.

و قد يثور الإشكال بالنسبة لسعر المرجعي المعتمد أساسا في عملية التقويم، مما يجعل تطبيق هذه الطريقة تستوجب البحث و المتابعة المستمرة لمدى تطور السوق العقارية، مع وجوب التركيز بطبيعة الحال على عنصر التشابه بين العقارات موضوع التقييم من حيث المساحة ، الموقع ، التضاريس<sup>88</sup>.

## **2 / تقييم حسب المنطقة**

تتمثل هذه الطريقة في التقطيع الاصطناعي لمساحة الأرض إلى عدة مناطق في اتجاه العمق و إعطاء لكل منطقة ثمنا و حدودا (للمتر المربع) تنازليا ابتداء من الطريق العام الأقرب ، إن المنطقة الموجودة على حافة الطريق العام و القريبة من مختلف الشبكات ( الكهرباء، الماء، صرف المياه) عموما ما تكون لها أعلى من الجزء البعيد، فيوصى بهذه الطريقة إذن بالنسبة للأراضي ذات مساحة مهمة و لها شكل غير منتظم أو ممدود.

تستند هذه الطريقة على تحديد الثمن الوحدوي للمنطقة الأولى ، يذكر أن الأرض تقطع في اتجاه العمق إلى ثلاث مناطق ذات (30) مترا للمنطقة الواحدة<sup>89</sup>.

<sup>88</sup> - جبار عبد الحميد ، السياسة العقارية في مجال الصناعي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ،

الإدارة والمالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2002، ص 81، 82.

<sup>89</sup> - يحيوي أمير، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة، الجزائر

، 2009، ص 90.

### **3/ تقييم حسب العبء العقاري**

تعتمد هذه الطريقة أساسا على مدى وجود قيود قانونية وموانع إدارية المفروضة على استعمال عقارها أثناء التاريخ الرجعي لتقويم، وكذا مدى وجود إمكانات البناء المتوفرة على الأرضية التي تسمح بها قانون التهيئة و التعمير ، وتطبق هذه الطريقة على الأراضي الصالحة للبناء التي لها نفس الخصائص و نفس المساحة و تختلف في معامل شغل الأراضي (C .O.S).

ويعتمد في هذه الطريقة على ما يلي:

- البحث عن السعر المتر المربع الخاص بقطع أراضي مماثلة للأرض المراد تقييمها مع استخراج معاملات شغل الأراضي المتعلقة بها.

- تحديد السعر المتوسط للمتر الربع للأرض محل تقويم باستعمال قاعدة ثلاثية انطلاقا من السعر و المعامل المتوسط<sup>90</sup> .

### **ثانيا: تقييم العقارات المبنية**

و تخص العقارات التي تحتوي على بنايات و منشآت مشيدة عليها، وهي كذلك تتوفر على طرق خاصة لتقييمها :

### **1/ طريقة التقييم المقارنة**

حيث يتم مقارنة الأملاك محل التقييم بأمالك أخرى مماثلة لها خاصة من حيث المساحة والموقع، المحتويات، حالة صيانة البناء ، سند التشييد...الخ، و التي كانت محل معاملة منذ فترة و جيزة.

<sup>90</sup> - بوزاد إدريس ، المرجع السابق ، ص 40.

فيتم في مثل هذه الحالة حساب متوسط سعر المربع المبني ويمكن كذلك حساب متوسط سعر المتر المربع للأرض وحدها وسعر البناء المشيد عليها لوحدته ثم تطبيقها على العقار محل التقييم<sup>91</sup>.

### 2/ طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد

تقوم هذه الطريقة على تقييم الأرضية والبناء بصفة منفصلة، فيتم حساب مجمل المصاريف والنفقات المحتمل دفعها لإنجاز بناية مماثلة لتلك البناية محل النزع، ويتم هذا بعد الاتصال بالمصالح المختصة في مجال السكن والتعمير وكذا المؤسسات المتخصصة في البناء ليتم حساب الأسعار حسب ما هو متداول يوم إجراء التقييم.

بعد الحصول على قيمة إعادة البناء من جديد، يتم تصحيحها بإدخال عامل القدم - أي قدم البناية موضوع النزع - وكذا عامل الصيانة والمتعلق بحالة العقار من حيث صيانتها، الذي يتراوح بين الصيانة العادية و المنعدمة و الجيدة.

ثم تصحح القيمة المتحصل عليها بإدخال معامل القيمة الظرفية *variable conjoncturelle* والذي يمثل الفرق بين سعر التكلفة لبناء السكن وسعر البيع وقت إجراء التقييم فهذا المعامل يعرف تغير دائم بسبب ارتباطه بسعر السوق القائم على قاعدة العرض والطلب، فهو يرتفع كلما كان العرض ضعيف والطلب قوي و ينخفض عند حدوث العكس.

ويتم حساب قيمة الأرض، بإتباع إحدى طرق تقييم الأراضي المعدة للبناء ثم يتم تصحيحها بحذف نسبة شغل الأراضي بالبنائة<sup>92</sup>.

<sup>91</sup> - براحلية زويبير، المرجع السابق ، ص 43.

<sup>92</sup> - زموش فاطمة الزهراء، المرجع السابق ، ص 30.

### 3/ تقييم بحسب الدخل

تكن هذه الطريقة من الحصول على القيمة التجارية لعقار معين بتطبيق معامل على الدخل هذا العقار، فيتعين إذن تحديد نسبة الرسملة واجبة التطبيق على الدخل<sup>93</sup>.

وتحدد نسبة الرسملة بنسبة مئوية معينة تمثل العلاقة الموجودة بين دخل العقار وقيمه التجارية و يخضع تحديدها إلى مجموعة من العوامل، نوع و رفاهية ومستوى العقار، موقعه وجه استعماله، حالة الصيانة والقدم وذلك بالاستناد إلى نسب رسملة معينة<sup>94</sup>.

### ثالثا: تقييم الأراضي الفلاحية

إن تقييم هذه الأراضي يجب أن تتم على أساس أنها أراضي فلاحية سواء كانت ملكتها تعود للخوادم أو إما لدولة<sup>95</sup>.

تعد أرضا فلاحية حسب المادة 04 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري « كل أرض تنتج بدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة، استهلاك مباشر أو بعد تحويله »<sup>96</sup>، و يمكن تقييم هذه الأراضي بعدة طرق هي:

### 1/ طريقة المقارنة المباشرة

تعتمد هذه الطريقة، بصفة خاصة في حالة وجود السوق العقارية في حركية عقارية نشيطة، ويأخذ بعين الاعتبار نوعية الأراضي استنادا على المعلومات و المعاملات

<sup>93</sup> - زعيتر سمية ، المرجع السابق، ص 60.

<sup>94</sup> - يحيواي أمير ، المرجع السابق ، ص 100، 101.

<sup>95</sup> - موسي بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر، 2012 ، ص 100.

<sup>96</sup> - أنظر المادة 4 من القانون 90-25 ، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، ج. ر. ج. ج ، عدد 49 ، صادرة في 18 نوفمبر 1990.

## الفصل الأول: التقييم الإداري للأموال و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

المتوفرة و المسجلة بفهرس المعاملات والتي تمت على أراضي موجودة بنفس المنطقة وتكون لها خصائص مشابهة إلى حد ما مع تلك المتوفرة في الأرض المراد تقييمها<sup>97</sup>.

### 2/ الطريقة الإنتاجية

و تتمثل هذه الطريقة في تحديد القيمة التجارية للأرض انطلاقا من منتوجتها على هذا الأساس تساوي القيمة التجارية، الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية<sup>98</sup> مثال: أرض فلاحية مساحتها أربع هكتارات بيعت ب 3.600.000 دج و الإنتاج الصافي للأراضي المسقية يقدر ب 50.000 دج للهكتار الواحد فالقيمة الإنتاجية تساوي النسبة الإنتاجية لمساحة الأرض تقسيم الثمن أي تكون النسبة لهذه القطعة 5,55% أي :

$$50.000 \times 4 = 20000 \times 100 \div 3.600.000 = 5.55\%$$

### 3/ التقييم حسب الربح (الدخل)

وهي طريقة تخص الأراضي الفلاحية محل التأجير، و لحساب القيمة التجارية للأرض يتم تقسيم الدخل الصافي على نسبة الرسملة، والتي تكون محل تعيين دوري من قبل مصالح الفلاحة وأموال الدولة، مثال أرض فلاحية تبلغ مساحتها ثلاث هكتارات، تدخل ريعا قدره 6000 دج للهكتار الواحد سنويا، وعلى اعتبار نسبة الرسملة قد حددت ب 12% فتساوى قيمتها بعد إجراء العملية التالية:

$$6000 \text{ دج} \times 3 \text{ هـ} \div 12\% = 150.000 \text{ دج}^{99}$$

<sup>97</sup> - شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 95.

<sup>98</sup> - زموش فاطمة، المرجع السابق، ص 31.

<sup>99</sup> - شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 98، 99.

#### **4/ طريقة الثمن المتوسط للهكتار**

وهي أحسن طريقة يعتمد عليها تقويم الأرض الفلاحية ولها أهمية خاصة نظرا لمصادقية نتائجها.

ويتم تحديد الثمن المتوسط للهكتار لأرض فلاحية ما بعد التحليل و دراسة واقع السوق العقارية ، و ذلك من خلال الرجوع إلى الطريقة التقييم بالمقارنة و تهدف هذه الأخيرة إلى تحديد الثمن المتوسط للهكتار ثم تطبيقه على المساحة الإجمالية للأرض موضوع التقييم ، لكن ومن أجل تحديد الثمن المتوسط يقضي التمييز بين أصناف الأراضي حسب تقسيمها إلى مناطق وحسب طبيعتها ونوعية التربة والخصائص التي يتميز بها كل منها<sup>100</sup>.

### **الفرع الثاني**

#### **إجراء التقييم**

حسب المادة 20 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كلفت إدارة الأملاك الوطنية بإعداد تقريراً تقييماً للأموال والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها<sup>101</sup>.

ولهذا الغرض أنشئت على مستوى كل مديرية ولائية للأملاك الوطنية مصلحة خاصة تدعى " مصلحة التقييمات والخبرات العقارية " تتكفل في إطار نشاطات بإعداد تقييم الأملاك المراد نزع ملكيتها وذلك على النتائج الميداني التي تقوم بها مصلحة مختصة في ذلك تابعة لمديرية أملاك الدولة، لذلك يقع على عاتقها إعطاء في إطار التقرير الذي تعده لصالح مصلحة التقييمات صورة واضحة للأملاك و الحقوق المطلوب نزعها، و المحددة لكل العوامل الضرورية التي تتوقف عليها عملية التقييم

<sup>100</sup> - بوزاد إدريس ، المرجع السابق ، ص 44.

<sup>101</sup> - أنظر المادة 20 من قانون 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

## الفصل الأول: التقييم الإداري للأموال و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

وبعد تحصل العون المقيم على هذا التقرير يشرع في إعداد تقييم لهذه الأملاك والحقوق حسب إحدى الطرق التقنية المحددة سابقا.

ولما ينتهي العون المقيم من إعداد تقريره يحرر تقريرا عن ذلك يحتوي على مواصفات العقار المطلوب نزع ملكيته وخصائصه والطريقة التي اتبعت لتقدير قيمته التجارية و يرفع هذا التقرير إلى إدارة مصالح الأملاك لتأشير عليه ثم يقوم المقيم بإعداد ملخص عن هذا التقرير يحدد فيه المبلغ المتوصل إليه من طرف مصالح الأملاك الوطنية و يرسل للولاية بصفتها السلطة القائمة بإجراءات نزع الملكية<sup>102</sup>.

<sup>102</sup> - براحلية زوبر، المرجع السابق، ص 49.

## الفصل الثاني

المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية  
للمنفعة العامة

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

تعتبر المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من بين الضمانات التي جاء بها قانون رقم 91-11 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث منح للأطراف في حالة عدم الارتضاء بتقدير التعويض المتوصل إليه إداريا لهم الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري ويلعب القاضي الإداري دورا هاما لكونه طرفا محايدا في النزاع بتقدير التعويض بكل استقلالية مما يضمن موضوعية هذا التقدير<sup>103</sup>.

كما يجب على القاضي المختص أن يراعي في هذه المنازعة اعتبارين هامين وأساسيين أولهما في حق المالك المنزوع ملكيته أو صاحب الحق المنزوع منه ملكه أو حقه في الحصول على تعويض يغطي كافة الأضرار اللاحقة به جراء عملية نزع الملكية، أما الثاني فهو يتعلق بالغرض من نزع الملكية هو تحقيق النفع العام<sup>104</sup> المتمثل في تقدير تعويض عادل يشمل جميع الأضرار وينصف جميع الأطراف.

ويتمتع القاضي المختص بسلطة واسعة في تقدير مبلغ التعويض، كما يعتزز دوره أكثر في ظل التوجه الجديد للدولة الجزائرية وهذا بالاعتراف الصريح بالملكية الخاصة وضمان صيانتها كحق من الحقوق الأساسية للفرد، وبالنظر إلى قانون رقم 91-11 نجد أنه خاليا من الإجراءات المتبعة من القاضي في عملية تحديد التعويض في حالة عرض النزاع أمامه وهذا ما يوسع سلطة القاضي في حماية الملكية الخاصة كمحاولة من المشرع لإيجاد نوع من الموازنة بين متطلبات تحقيق المصلحة العامة ومقتضيات حماية حق الملكية<sup>105</sup>.

<sup>103</sup> - براحلية زويبير، المرجع السابق، ص 54.

<sup>104</sup> - أحمد محمود جمعة، منازعات التعويض في مجال القانون العام، مع أحدث الأحكام حتى 2003، منشأة

المعارف، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 232.

<sup>105</sup> - بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص 77.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

---

ولهذا سنتطرق في هذا الفصل إلى المنازعة القضائية في تقدير التعويض (المبحث الأول) وسنتناول أحكام دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية

يجب على القاضي احترام الإجراءات المتعلقة بعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية لأنها محمية دستوريا وتستمر إلى غاية تقدير التعويض المستحق عن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أي يقدر التعويض الذي يراه عادلا ومنصفا.

ولهذا الغرض يقوم الأطراف المعنيون بعملية نزع الملكية في حالة رفضهم لتقدير التعويض المقترح من طرف الإدارة باللجوء إلى القاضي ويكون عن طريق دعوى قضائية يرفعها ذو مصلحة وصفة فيها أمام القاضي المختص في هذه المنازعة في حدود آجال المحددة في القانون.

وعلى هذا الأساس سنتناول في هذا المبحث إجراءات رفع دعوى التعويض في مجال نزع الملكية (المطلب الأول)، دور القاضي في تسوية نزاعات التعويض الناشئة عن نزع الملكية (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### إجراءات رفع دعوى التعويض في مجال نزع الملكية

تعتبر دعوى التعويض دعوى قضائية ووسيلة لحماية الحقوق والحريات الفردية والدفاع عنها في وجه النشاطات الإدارية غير المشروعة وحتى الأنشطة المشروعة متى ألحقت ضرر بالغير<sup>106</sup>.

<sup>106</sup> - نصيبي زهرة، الاختصاص النوعي بين مجلس الدولة والمحاكم الإدارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012، ص 138.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

حيث أنه في مجال نزع الملكية قد تثور نزاعات تخص التعويض عن عملية نزع الملكية ويجب اتخاذ جملة من الإجراءات القانونية وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو وفقا للقواعد الخاصة المنصوص عليها في تشريعات نزع الملكية، و لقبول هذه الدعوى أمام القضاء يجب أن تتوفر بعض الشروط مثل الصفة والمصلحة والميعاد والاختصاص<sup>107</sup>.

حيث أنه لدراسة الإجراءات المتعلقة برفع دعوى أمام القضاء يقتضي التطرق إلى شروط قبول دعوى التعويض (الفرع الأول) وكذا إجراءات المرافعة في دعوى التعويض عن نزع الملكية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية

إن دعوى التعويض عن نزع الملكية يشترط فيها ما يشترط في أي دعوى إدارية من الصفة والمصلحة والاختصاص واحترام الميعاد، إذ تطبق في هذا المجال القواعد العامة.

#### أولاً: أطراف دعوى التعويض

بالرجوع إلى نص المادة 26 من قانون رقم 91-11 الذي يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية نصت على أن « يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة... » وكذا المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 التي تنص « إذا تعذر الاتفاق بالتراضي أمكن للطرف المستعجل رفع دعوى أمام القاضي المختص... ».

<sup>107</sup> - لصلح صارة، دور القاضي الإداري في منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، منازعات القانون العمومي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2 ، 2015 ، ص 66،67.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

ومن خلال هاتين المادتين نلاحظ أن قانون نزع الملكية لم يحدد بصفة واضحة من هو طرف رفع دعوى التعويض بل استعمل عبارة صيغة العموم ولهذا يلجأ الأطراف المعنيون بنزع ملكيتهم في حالة رفضهم للتقدير المقترح من طرف الإدارة اللجوء إلى القضاء وذلك عن طريق دعوى قضائية ترفع أمام القضاء المختص نوعيا و إقليميا من طرف كل شخص له صفة ومصالحة في موضوع الدعوى وفي حدود آجال حددها القانون<sup>108</sup>.

وعليه فإن عملية نزع الملكية تضم بصفة عامة ثلاثة أطراف وهي:

### 1/ المستفيد من نزع الملكية

يعتبر المستفيد من نزع الملكية طرفا في الخصام وهذا ما أكده مجلس الدولة في قرار له تحت رقم 186808 المؤرخ في 10/04/2000<sup>109</sup> وأضاف في القرار 199301 المؤرخ في 06/11/2001 حيث أنه طبقا ما استقرت عليه المحكمة العليا ومجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو المستفيد المباشر من العملية، فقد استقر مجلس الدولة على أن المستفيد من عملية نزع الملكية هو ملزم بدفع التعويض، وهذا الأساس لايمكن للهيئة المستفيدة أن تشرع من إخراجها من الخصومة خاصة ما تم إدراج المستفيد من القرار الإداري المتعلق بعملية نزع الملكية.

<sup>108</sup> -عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج الثاني، نظرية الدعوى

الإدارية، ط الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 568.

<sup>109</sup> - قرار مجلس الدولة رقم 186808، صادر بتاريخ 10/04/2000، (قرار غير منشور).

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

بينما نجد المنشور الوزاري رقم 0007 الصادر في 11/05/1994<sup>110</sup> قد تناول في هذه الحالة إذ يمكن للمؤسسات العمومية بالاستفادة من نزع الملكية بواسطة الشخص الإقليمي الذي ترتبط به لكن دائماً في إطار إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة.

كما أقرت المادة 30 من قانون رقم 91-11 أن يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه وإلى المستفيد، ولا شك أن من خلال هذه المادة هو تبيان الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية<sup>111</sup>.

### 2/ السلطة النازعة للملكية

تعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من صلاحيات المصلحة العامة ومن امتيازاتها المخولة لها فقط، لكن طلبها يمكن أن يكون من الأشخاص الاعتبارية يحكمها القانون العام وقد تكون خاضعة للقانون الخاص وهذا ما خلق تعدد الأشخاص الذين يمكن لهم أن يطلبوا الشروع في عملية نزع الملكية، ولكن سلطة اتخاذ القرار تبدأ في إجراءات نزع الملكية لا تكون إلا للوالي الذي يعتبر المكلف بتنفيذ إجراءات نزع الملكية على أن تتم تحت رقابة القاضي المختص وذلك عندما تقع الملكية على تراب ولاية واحدة ، أما إذا كانت تقع على تراب ولايتين أو أكثر فيتخذ القرار بموجب قرار من وزير الداخلية، أما إذا كان المشروع ذو أهمية وطنية وإستراتيجي يتخذ هذا القرار بمرسوم تنفيذي والجدير بالذكر

<sup>110</sup> - المنشور الوزاري المشترك - وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، و البيئة ، و الإصلاح الإداري ، وزارة السكن ، وزارة الفلاحة - رقم 0007 المؤرخ في 11/05/1994 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

<sup>111</sup> - أنظر المادة 30 من القانون رقم 91-11، المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المرجع السابق.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

أن الوزارة تختص بإصدار قرار المنفعة العمومية، أما قرار النزاع يتخذه دائماً الوالي، لهذا السبب يعتبر الوالي طرفاً في الدعوى المنازعة في تقدير التعويض<sup>112</sup>.

وهذا ما أقره مجلس الدولة في القرار الصادر في ملف رقم 8247 المؤرخ في 2003/07/22 في القضية القائمة بين وزير السكن ضد ورثة (ح)<sup>113</sup> كما أن مجلس الدولة كذلك أقر بتضامن في دفع التعويض المستحق بين الجهة المستفيدة والولاية بالرغم من أن المستأنف عليها الولاية والجهة المستفيدة طالبا بإخراج الولاية من الخصام.

### 3/ المالك المنزوع ملكيته (المتضرر)

يعتبر منزوع الملكية هو كل شخص متضرر في عملية نزع الملكية وهو كل شخص طبيعي أو معنوي، وقد يكون أصحاب الحقوق العينية العقارية وكذا الشاغلين والمؤجرين والمهنيين والتجار وهذا حسب المادة 21 الفقرة الثانية من قانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>114</sup>.

وبالرجوع إلى النصوص المحددة للملكية فإنها لم تحدد المنزوع منه الملكية لكنها تكلمت عن هوية هؤلاء إما عن طريق فحص مستندات الملكية أو بواسطة معاينة حقوق

<sup>112</sup> - أفاوة محمد ، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية العمومية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، قانون الجماعات المحلية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، 2013 ، ص 18.

<sup>113</sup> - ماجاء، في منطوق القرار « حيث وبالنتيجة فإن بإمكان الوالي بصفته ممثلاً للدولة أن يكون أمر بالصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذ لم يذكر المستفيد بخصوص عملية نزع الملكية في قرار نزع الملكية أو إذا كانت هناك منازعة بهذه الصفة» ، قرار رقم 8247 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 04 سنة 2003، ص 60.

<sup>114</sup> - أنظر المادة 21 الفقرة الثانية من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات وهذا طبقاً لنص مادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186<sup>115</sup>.

كما نصت المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية على مايلي « لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون »<sup>116</sup>.

و الملاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري اقتصر على شرطين لرفع دعوى قضائية دون تفصيل، مما يجعلنا نبحث عن شروط أخرى في الفقه والقضاء، كما أن شرط الصفة من النظام العام دون المصلحة و لكن في الواقع اعتبر مجلس الدولة أن المنازعة في تقدير التعويض لا تخص المالك فقط و إنما تشمل كذلك المتضررين من عملية نزع الملكية من منتفعين، مستأجرين و التجار، حتى ولم ترد أسمائهم في قائمة التحقيق الجزئي، وذلك طبقاً لقرار مجلس الدولة رقم 0303997<sup>117</sup> أين أقر بأحقية وريثة "ب" التعويض مقابل حرمانهم من حيازة أرضى عرش كانت مملوكة لمورثهم، رغم عدم إدراج أسمائهم في قائمة التحقيق الجزئي.

### ثانياً: الجهة المختصة بتحديد التعويض

لتحديد الجهة القضائية المختصة أهمية بالغة كونها تمكن رافع الدعوى من تجنب رفضها ويعد توزيع الاختصاص في عملية نزع الملكية من بين المسائل المعقدة، كون الأمر يتعلق بالملكية، وهذه الأخيرة مجالها القانون المدني، الشيء الذي يؤدي إلى

<sup>115</sup> أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

<sup>116</sup> - أنظر المادة 13 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ج.ر.ج.ج، عدد 21، سنة 2008.

<sup>117</sup> - قرار الغرفة الثانية بمجلس الدولة رقم 0303997 المؤرخ في 12/07/2006، قضية وريثة "ب" ضد مدير الوكالة الوطنية ووالي ولاية ميلة ومدير أملاك الدولة لولاية ميلة، (قرار غير منشور).

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

الاعتقاد أن الأمر يتعلق بمنازعة عادية يختص بها القضاء العادي علي أساس أنه حامي الملكية الخاصة.

إلا أن المتفحص للمنظومة القانونية المنظمة لنزع الملكية في الجزائر، يري أن لا القانون رقم 91-11 ولا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 نصا بصفة صريحة علي أن القضاء المختص بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة واكتفي بالنص علي الجهة المختصة لا محليا ونوعيا، حيث جاء في القانون رقم 91-11 مقتصرا علي مصطلح "الجهة المختصة" علي غرار المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي استعمل مصطلح "القاضي المختص" عند تعرضه لمسألة الاختصاص.

وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يعد الأساس فيما يخص التقاضي لتحديد اختصاص القضاء الإداري من خلال المادة 800 منه، وعلى اعتبار أن التعويض عن نزع الملكية، فإن الدعوى توجه ضد الوالي مصدر القرار قصد المنازعة في تقدير الإداري لتعويض.

وطبقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص النوعي لدعوى التعويض عن نزع الملكية العامة، يكون القضاء الإداري مجسدا ابتدائيا في المحكمة الإدارية المختصة حسب المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث تفصل هذه الأخيرة في المنازعة بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة<sup>118</sup>.

أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي فإن المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أحالت إلى المادتين 37 و38 حيث بالرجوع إلى هاتين المادتين فإن الاختصاص يؤول إلى الجهة القضائية التي تقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه

<sup>118</sup> - أحلام حراش، الاختصاص القضائي في منازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة " دراسة مقارنة"، مجلة العلوم القانونية والسياسية " منشورات جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي . الجزائر"، العدد 12، 2016، ص 167.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص إلى الجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له<sup>119</sup>.

### ثالثا: آجال رفع دعوى التعويض عن قرار نزع الملكية

لا شك أن عملية نزع الملكية تتميز بالطابع الإستعجالي، وهذا الطابع ينتج عنه آثار على ميعاد رفع دعوى التعويض، كما تعتبر هذه الأخيرة ضامنة لنزع الملكية<sup>120</sup>.

وقد قيد المشرع الجزائري هذه الضمانة في أجل شهر من تاريخ تبليغ قرار التنازل عن الملكية، فتتص المادة 26 من القانون رقم 91-11<sup>121</sup> على مايلي « يرفع الطرف المطالب في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي».

فالتبليغ يعد شرطا شكليا جوهريا وهذا ما أقره مجلس الدولة في قراره 15869<sup>122</sup> حيث أكد على إلزامية تبليغ المعنيين بالقرارات الإدارية الفردية، مستندا إلى المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 88-131 المؤرخ في 04/07/1988 المتضمن العلاقة بين الإدارة والمواطن.

<sup>119</sup> - أنظر المادة 803 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق.

<sup>120</sup> - لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري علي إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008، ص 86.

<sup>121</sup> - أنظر المادة 26 من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

<sup>122</sup> - قرار مجلس الدولة رقم 15869 المؤرخ في 12/07/2005، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، سنة 2005، ص 141.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

لكن الإشكال المطروح هو نص المادة 38 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 التي تنص « يجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفحصوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة عشر يوماً»<sup>123</sup>. يفهم من هذه المادة أنه على أصحاب المنزوع ملكيتهم لديهم خمسة عشر يوماً بإبداء رأيهم في مبلغ التعويض من يوم إيداع المبلغ، وهو نفس الوقت الذي يبلغ فيه المعنيون بقرار نزع الملكية وبالتالي فالسكوت خلال مدة 15 يوماً يعد قرينة على قبول مبلغ التعويض فيسقط عنهم حق رفع دعوى قضائية.

### 1/ الطعن في القرار القضائي المحدد للتعويض

إن المشرع في قانون نزع الملكية لم ينص صراحة على إمكانية الطعن ضد قرار القضائي الفاصل في المنازعة المتعلقة بالتعويض إلا أنه بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية حسب المادة 800 فمتى صدر حكم من المحكمة الإدارية يتضمن تحديد التعويض يمكن للطرف الذي يهمله الأمر أن يطعن في هذا القرار في غضون المدة المحددة، حسب المادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث أن أجل رفع هذا الاستئناف أمام مجلس الدولة هو شهرين من التبليغ الرسمي للحكم، وتسري هذه الآجال من التبليغ الرسمي للأمر أو الحكم المعني، وتسري من تاريخ انقضاء أجل المعارضة إذا صدر غيابياً، وفي حالة ما إذا لم يقم الطرف الذي كان لصالحه بتبليغ خصمه هذا الحكم، فيكون بذلك قد ترك ميعاد الاستئناف مفتوحاً لخصمه ولا يجوز له التحجج بفوات مدة شهرين من تاريخ صدور الحكم المتضمن تحديد التعويض عن نزع الملكية.

<sup>123</sup> - أنظر المادة 38 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

- من خلال استقراءنا للمادتين 26 من قانون 91-11 والمادة 38 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، نلاحظ أن هناك تعارض فيما يخص آجال رفع دعوى التعويض، بحيث أن المادة 26 فإن آجال رفع دعوى التعويض محددة بمدة شهر من يوم التبليغ، بينما المادة 38 فقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 فإنه حدد آجال رفع دعوى التعويض خلال مدة 15 يوماً.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

أما في ما يتعلق بالمعارضة فحسب المادة 953 و954 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يمكن أن يرفع هذا الطعن إذا لم يكن المدعي قد بلغ بالطعن حيث يمكن أن ترفع في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار القضائي<sup>124</sup>.

### 2/ آثار الطعن في قرارات التعويض عن نزع الملكية

بالعودة إلى المادة 29 من القانون رقم 91-11 وقراءتها قراءة متأنية فإنها اشترطت لتحريير قرار نزع الملكية أن يصدر قرار نهائي لصالح نزع الملكية بينما دعوى التعويض لا تتازع مشروعية نزع الملكية، وإنما تتازع مقدار التعويض عن نزع الملكية إذ أن المالك غير معترض على نزع الملكية ولا يناقش مشروعيتها وإنما يطالب التقييم الحقيقي لأملكه. وعليه يمكن القول أن دعوى التعويض لا توقف عملية نزع الملكية وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 29 مكرر من القانون رقم 91-11 « لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون إلى العدالة في مجال التعويضات أن توقف في حال من الأحوال تنفيذ إجراءات نقل الملكية لفائدة الدولة ».

### الفرع الثاني

#### إجراءات التقاضي في دعوى التعويض عن نزع الملكية

لم ينص القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الساري المفعول عن إجراءات المرافعة في دعوى التعويض عن نزع الملكية لذلك لزاما إبراز الطابع العام لإجراءات تحديد التعويض في مجال نزع الملكية (أولا) ثم نتعرض إلى التحقيق والحكم في دعوى التعويض (ثانيا).

<sup>124</sup> - لصلح صارة ، المرجع السابق ، ص71،72.

- أنظر المواد 950 و953 و954 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق.

### أولاً: الطابع العام لإجراءات تحديد التعويض عن نزع الملكية

تتميز إجراءات الدعوى في المنازعة الإدارية عامة وفي دعوى التعويض عن نزع الملكية خاصة بكونها كتابية ووجاهية كما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

#### 1/ الطابع الكتابي للإجراءات

طبقاً لنص المادة 08 و 09 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن المرافعات تكون دائماً كتابية ومحركة باللغة العربية وتأخذ شكل مذكرات جوابية متبادلة بين الخصوم، وهذا بالنسبة للمرافعات المدنية والإدارية<sup>125</sup>، وبما أن منازعة التعويض تدخل ضمن المنازعات الإدارية فحتماً تخضع للمواد المذكورة أعلاه.

والكتابة التي تعتد بها ليست مجرد أي كتابة وإنما تلك التي تأخذ شكل عريضة تودع لدى كتابة الضبط مقابل وصل يثبت تسجيلها في سجلات الدعاوى بعد دفع رسومها القضائية، كما يعتبر شرط الكتابة من النظام العام حتى تقبل الدعوى شكلاً<sup>126</sup>.

#### 2/ الطابع الوجاهي للإجراءات

طبقاً للمادة 03 من القانون رقم 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، ومن أجل تطبيق هذا المبدأ يتعين على المدعي إطلاع خصمه بكل الإجراءات التي يباشرها ضده وعلى الخصم بدوره إخبار المدعي بكل الإجراءات المتخذة في سبيل الدفاع على الإدعاء الموجه ضده من خلال الدعوى المرفوعة ضده أمام القضاء ويشمل الطلبات

<sup>125</sup> - أنظر المواد 08 و 09 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق.

<sup>126</sup> - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات أمامها، ج الثاني، ط الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 254، 255 .

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

والمستندات المستعملة فيها وتاريخ أول جلسة للنظر في الخصومة وكل الإجراءات القانونية المرتبطة بها، والمبدأ كذلك يقتضي تكليف المدعي للمدعى عليه عن طريق التكليف بالحضور إلى المحاكمة في الجلسة المقررة لنظر الطلب موضوع الخصومة وتمكينه من تهيئة دفاعه وكل المستندات والطلبات المرتبطة بذلك<sup>127</sup>.

وفي غالب الأحيان يمنح القانون للأطراف النزاع أمام الدرجة الأولى في أجل 15 يوم لتقديم مذكراتهم الجوابية في الموضوع، يبدأ سريانها من تاريخ تبليغه برفع الدعوى.

أما على مستوى مجلس الدولة فعلى الطرف المعني بالاستئناف تقديم مذكرته الجوابية وكذا مستندات الإثبات خلال مدة شهر يبدأ سريانها من تاريخ إشعاره بمقرر الاستئناف من طرف أمانة الضبط المجلس و ذلك بكتاب موصي عليه بعلم الوصول<sup>128</sup>.

### ثانياً: التحقيق والحكم في دعوى التعويض

بالرجوع إلى القواعد العامة الإجرائية نستنتج إجراءات سير الدعوى في مجال نزع الملكية.

#### 1/ إجراءات سير التحقيق

في حالة عدم الاتفاق على مبلغ التعويض عن نزع الملكية بين الإدارة النازعة للملكية والمنزوع ملكيته يمكن رفع دعوى قضائية أمام القاضي الإداري في مهلة شهر من تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية الأموال للتنازل وذلك بموجب عريضة تودع لدى أمانة الضبط وذلك وفقاً لشروط المنصوص عليها قانوناً، وبعد ذلك يقوم كاتب الضبط بتقديم العريضة ويحيلها إلى رئيس الجهة القضائية الإدارية الذي بدوره يعين مستشاراً مقررًا الذي يقوم بمحاولة الصلح بين الطرفين في مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.

<sup>127</sup> - أفاوة محمد، المرجع السابق، ص 25.

<sup>128</sup> - بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص 104، 105.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

ففي حالة الاتفاق بين طرفي النزاع يصدر القاضي الإداري قرار يثبت اتفاق أطراف النزاع ويخضع هذا القرار إلى إجراءات منصوص عليها في القانون، أما في حالة عدم الاتفاق بين طرفي النزاع يحزر محضر عدم الصلح فتخضع القضية إلى إجراءات التحقيق المنصوص عليها في المادة 838 إلى المادة 873 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>129</sup>.

### 2/ إجراءات الجلسة والنطق بالحكم

بعد إخطار أطراف النزاع والنيابة العامة بانعقاد الجلسة، يقوم القاضي بعد تلاوة التقرير المقرر المعد حول القضية، كما يلخص طلبات الختامية كما يمكن لرئيس الجلسة الاستماع إلى أطراف النزاع أو محاميهم لدعم مذكراتهم الكتابية، وبعد ذلك يقدم محافظ الدولة طلباته وفي الأخير يأمر رئيس المحكمة الإدارية بجدولة القضية والنطق بالحكم الفاصل في النزاع<sup>130</sup>.

## المطلب الثاني

### دور القاضي في تسوية نزاعات التعويض الناشئة عن نزع الملكية

إن القاضي الإداري يلعب دورا هاما في تسوية النزاعات المترتبة على التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث أنه يتمتع بسلطة واسعة في هذا المجال وذلك من أجل الوصول لتوازن بين المصلحة العامة (النفع العام) والمصلحة الخاصة (حق الملكية) ويتمثل في تقدير تعويض عادل يشمل جميع الأضرار وينصف جميع الأطراف.

<sup>129</sup> - أقاوة محمد، المرجع السابق، ص 26.

<sup>130</sup> - أنظر المواد 270 إلى 298 وكذا من 884 إلى 888 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

وعليه أصبح القاضي الإداري قبل اللجوء لأي تحقيق أن يقوم بإجراء الصلح بين الأطراف (الفرع الأول)، ثم اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض (الفرع الثاني) ثم الانتقال للمعاينة (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### إجراء الصلح

يعتبر الصلح طريقة ودية لتسوية خلاف بين طرفين أو أكثر أو اتفاق المتنازعين على فض النزاع الناشب بينهما وقد تفرضه بعض القوانين على المتخاصمين لإلزامهم بالحضور أمام القاضي حتى يحاولوا أن يتصالحوا قبل إقامة الدعوى.

وطبقا للمادة 970 من القانون رقم 08-09 التي جعلت إجراء الصلح جوازي حيث نصت على « يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل».

وفي حالة عدم الاتفاق يحزر محضر عدم الصلح، مما يعني استمرار القضية وفقا للإجراءات التحقيق المنصوص عليها في القانون<sup>131</sup>.

### الفرع الثاني

#### اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض

ترتكز عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية على قواعد تقنية وفنية تتطلب معرفة ودراسات متخصصة يصعب على القاضي الإلمام بها وهذا ما يدفعه الأمر على الاستعانة بالخبير العقاري لتقييم العقارات وتحديد مبلغ التعويض.

<sup>131</sup> - أنظر المواد 970 إلى 973 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

وبالرجوع إلى المادة 26 من القانون رقم 91-11<sup>132</sup> و المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186<sup>133</sup> نجد لم ينص على الإجراءات والوسائل التي يعتمد عليها القاضي في تحديد التعويض.

### أولاً: تعيين الخبير وتحديد مهامه

لقد ذكرنا سابقاً أن القانون المنظم لعملية نزع الملكية و لا مرسومه التنفيذي لم يتضمن الطرق التي يلجأ إليها القاضي الإداري لتسوية المنازعات المتعلقة بتقدير التعويض، مما يتوجب علينا العمل بأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

#### 1/ تعيين الخبير

يمكن للقاضي الإداري من تلقاء نفسه أن يأمر بتعيين خبير عقاري لتقييم الأملاك المنزوعة، كما يمكن لأحد أطراف الخصومة طلبه<sup>134</sup> بحيث يمكن للقاضي الإداري تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة<sup>135</sup> حسب طبيعة كل قضية، حيث أن القانون لم يحدد عدد الخبراء الذي يمكن للقاضي الإداري تعيينهم، بل لديه السلطة التقديرية في العدد الذي يعينه<sup>136</sup>.

<sup>132</sup> - أنظر المادة 26 من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

المرجع السابق .

<sup>133</sup> - أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 ، المرجع السابق.

<sup>134</sup> - ملياني بغدادي مولاي ، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة دحلب، الجزائر، 1992، ص52.

<sup>135</sup> - أنظر المادة 126 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق.

<sup>136</sup> - هنوني نصر الدين، تراعي نعيمة، الخبرة القضائية في المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2007،

ص 106.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

وفي منازعة التعويض عن نزع الملكية، فغالبا ما يحتاج القاضي الإداري إلى خبير واحد في العقار غير المستغل، كما يمكن الاستعانة بعدة خبراء إذا كانت عملية نزع الملكية عقارات مبنية أو غير مبنية أي مستغلة أو غير مبنية.

وفي حالة ما حدث للخبير مانع لم يتوصل إلى إنجاز خبرته فيمكن لأحد أطراف الخصوم طلب استبداله وذلك بموجب أمر من طرف رئيس المجلس<sup>137</sup>، ويتضمن الحكم الأمر بإجراء الخبرة على مايلي:

- عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة .

- بيان اسم ولقب وعنوان الخبير والخبراء المعنيين مع تحديد التخصص.

- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا.

- تقرير أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط<sup>138</sup>.

### 2/ تحديد مهام الخبير

وتتمثل مهام الخبير في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عموما:

- استدعاء الأطراف وسماعهم.

- فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل النزاع.

- الانتقال إلى عين المكان وإعداد مخطط الأراضي المنزوعة، ومقارنتها بالقرارات الصادرة في هذا الشأن وتحديد الملاك وذكر هويتهم وصفة كل واحد بالنسبة للأرض.

- إعداد تقييم نقدي للأموال المنزوعة بحسب السعر المعمول به، بتاريخ نزع الملكية.

<sup>137</sup> - أقاوة محمد، المرجع السابق، ص 30، 31.

<sup>138</sup> - أنظر المادة 128 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

### ثانيا: مباشرة الخبير لمهامه

حتى يتمكن الخبير من مباشرة المهام التي كلف بها، يتعين على الطرف المستعجل أن يقوم بتبليغه بالقرار الذي عينه وحدد له المهام المكلف بها، وهذا بعد أن يودع لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية المبلغ المالي الذي يحدده القاضي الفاصل في النزاع كتسبيق عن مصاريف الخبرة<sup>139</sup>.

ويمكن تلخيص مباشرة الخبير لمهامه في مرحلتين أساسيتين وهما:

#### 1/ استدعاء الأطراف وسماعهم

- يتعين على الخبير لقيام بمهامه أن يحدد أطراف الجلسة ويستدعيهم إليها قصد سماع أقوالهم وأخذ ملاحظاتهم وعلى سبيل المثال يقوم بمايلي:
- القيام باختيار جميع الأطراف المعنية مثل الإدارة نازعة للملكية، المستفيد، المنزوع منه ملكيته وذلك إما بالساعات والأيام التي يقوم فيها بإجراء الخبرة أو بأول اجتماع بهم.
  - أن يرسل الإخطار إلى أطراف الدعوى قبل اليوم المحدد للاجتماع لهم أو البدئ في عملية الخبرة في خمسة أيام على الأقل ويعلمهم في تلك الاستدعاءات بجدول عمله وكذا الوثائق والمستندات والأوراق التي يتوجب عليهم إحضارها معهم أو تقديمها إليه يوم الاجتماع بهم.
  - استدعاء الخصوم بكتاب موصي عليه مع علم الوصول، يرسل إلى موطنهم الحقيقي أو محل إقامتهم أو موطن المختار<sup>140</sup>.

<sup>139</sup> - براحية زوبير ، المرجع السابق، ص 72.

<sup>140</sup> - إرائث عبد الله، دور القاضي الإداري في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007 ، ص111، 112.

## 2/ انتقال الخبير للمعاينة

في إطار التعويض عن نزع الملكية على الخبير المكلف بإنجاز الخبرة الانتقال إلى المكان المعين في قرار القاضي بتعيينه، فعليه إذن الانتقال بنفسه وشخصيا بما يكلفه به القاضي، وإذا منع الخبير من ممارسة مهامه يمكنه الاتصال بالقاضي لاستصدار أمر بدخول المكان وإن اقتضى الأمر يمكنه الاستعانة بالقوة العمومية، وإذا لم ينتقل الخبير إلى المكان المعين في القرار يعرض الخبرة المنجزة إلى الرفض من قبل القاضي على أساس عدم كفايتها أو تناقضها.

أما عن فحص الوثائق المتعلقة بالنزاع قصد تحديد التعويض وإعداد قائمة للأشخاص الذين يستحقونه فهو أمر يطلبه القاضي من الخبير ضمن القرار المتضمن تعيينه، و على الخبير القيام بمهمته وينجز الخبرة على الوجه المطلوب قصد الحكم بالتعويض عادل ومنصف.

و إن لم يقدّم بمهامه يجوز الحكم عليه بجميع مآضاعه من مصروفات، وإذا اقتضى الأمر الحكم عليه بالتعويضات ويستبدل بغيره<sup>141</sup>.

## ثالثا: سلطات القاضي تجاه الخبرة

وعندما ينتهي الخبير بأداء المهام الموكلة له، يقوم بإعداد تقرير مكتوب يودع لدي كتابة الضبط للجهة القضائية التي انتدبته، سواء المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة<sup>142</sup>.

وللقاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة تجاه تقرير الخبرة، فله أن يقدر التعويض اللازم والمقابل لعملية نزع الملكية، وله أن يضع تقرير الخبرة جانبا وأن يحكم بكل

<sup>141</sup> - إرائن عبد الله، المرجع السابق، ص 111، 112.

<sup>142</sup> - حسن السيد بسيوني، دور القضاء في المنازعات الإدارية، دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية في مصر وفرنسا والجزائر، عالم الكتب، مصر، 1981، ص 48.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

موضوعية في القضية وفقا للقانون وما يريح ضميره ذلك أن القاضي الإداري في القانون الجزائري هو الحامي لحق الملكية من تعسفات الإدارة وأعمالها وحتى من اعتداءاتها<sup>143</sup>.

وبالرغم من استناد مهمة تحديد التعويض إلى خبير عقاري إلا أن هذا لا ينفي أن له السلطة في الحكم بتعويض عادل ومنصف.

ومن التطبيقات القضائية لسلطات القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبرة نجد القرار رقم 186808 المؤرخ في 2000/04/01<sup>144</sup> حيث جاء فيه مايلي : حيث يستفاد من دراسة الملف والخبرة المنجزة من طرف الخبير (ل ج) و المصادق عليها من طرف قاضي الدرجة الأولى غير كافية ومتناقضة لأسباب التالية:

إن هذه الخبرة أنجزت في الطرف الأساسي أولا وهي المؤسسة الوطنية التي كانت في عطلة سنوية، واستدعيت مرة واحدة، وكان من الأجدر إعادة استدعائها بما فيها من فائدة.

أنه لم يثبت من الخبرة أن الخبير تنقل إلى عين المكان بل يستفاد من الخبرة قد استدعيت إلى مقر البلدية.

أنه يقول في تقرير الخبرة بأنه لا وجود للقرار نزع الملكية فيما يخص الأراضي، إلا أن هناك عدة قرارات.

حيث أنه ونظرا لهذه الأسباب المذكورة يتعين إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإجراء خبرة أخرى مع حفظ المصاريف.

<sup>143</sup> - بعوني خالد، المرجع السابق، ص100.

<sup>144</sup> - قرار مجلس الدولة رقم 186808، المؤرخ في 01/ 04/ 2000 ، بين المؤسسة الوطنية للرخام، وحدة مقلع ضد (م،خ)، مجلس الدولة، (قرار غير منشور).

### الفرع الثالث

#### الانتقال للمعاينة

إن انتقال القاضي للمعاينة هي وسيلة إثبات تسمح للقاضي بالتعرف على الوقائع في مكان النزاع<sup>145</sup> ومن خلالها يكون له فكرة حول المعلومات الميدانية، فبالانتقال لموقع العقار فإنه يعرف أهميته، أي كان قريبا من طريق عمومي أو كان موجودا في منطقة حضرية (وسط المدينة مثلا)، ومعرفة العقارات المجاورة له ومعرفة القيمة الحقيقية له أي كل ما يخص ذلك العقار<sup>146</sup>.

وبالرجوع إلى القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 لم يشير إلى هذه الطريقة في تقدير التعويض، وبما أن القاضي الإداري ملزم بأن تكون لديه معرفة كاملة حول عناصر النزاع فإنه يمكن الرجوع إلى طريقة الانتقال لمعاينة الأماكن وذلك إذا رأى أنها توصله إلى تحقيق قاعدة العدل والإنصاف في تحديد التعويض الذي سيحكم به<sup>147</sup>.

#### أولاً: الأمر بالانتقال للمعاينة

باستقراء أحكام مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أنه إجراء جوازي وعند اللجوء إليه يتم في شكل قرار تحضيرى مكتوب وهذا بغرض السماح لأطراف الدعوى الإطلاع عليه، لأن طبيعة الحكم في منازعة التعويض ابتدائيا وهذا نظرا لخصومة هذه المنازعة، لأن عند انتقال القاضي للمعاينة يتعرض لموضوع النزاع وذلك بتقدير التعويض

<sup>145</sup> - بوشير محند أمقران ، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2008، ص 236.

<sup>146</sup> - إراش عبد الله، المرجع السابق، ص 113.

<sup>147</sup> - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 85 .

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

عن عملية نزع الملكية، وكذا أنه يمس بحقوق الأطراف، لذلك يقوم القاضي بتحديد يوم وساعة انتقاله بموجب قرار مكتوب ويسعي الطرف المستعجل لتنفيذه وهذا بطلب يقدم إلى أمين الضبط الذي يبلغه للأطراف الأخرى<sup>148</sup>.

### ثانياً: إجراءات المعاينة

يحدد القاضي خلال الجلسة مكان ويوم وساعة الانتقال، ويستدعي أطراف النزاع إلى حضور عملية المعاينة وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة 146 من القانون رقم 08-09، وإذا تم الانتقال من طرف تشكيلة مجلس الدولة مثلاً فيمكن تنفيذ العملية من طرف القاضي المقرر، وفي حالة غياب أحد الخصوم عن الجلسة يتم استدعائه بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام من طرف أمين الضبط الجهة القضائية.

وفي حالة ما إذا كان موضوع المعاينة يتطلب معارف تقنية يمكن للقاضي أن يستعين بأحد التقنيين وذلك بموجب الحكم نفسه الذي يأمر الانتقال، كما يمكن للقاضي الإداري أن يستدعي أي شاهد لسماع شهادته وتصريحاته، وسماع أقوال أطراف النزاع عند الضرورة، وإذا لم ير ضرورة في ذلك امتنع عن سماع الأشخاص حتى ولو طلب ذلك أحد الخصوم، وعند الانتهاء من المعاينة يحرر القاضي محضر يوقعه مع أمين الضبط، يودع لدي أمانة الضبط، ويمكن لأحد الخصوم الحصول على نسخة منه<sup>149</sup>.

<sup>148</sup> - أقاوة محمد، المرجع السابق، ص 35.

<sup>149</sup> - أنظر المواد 146 و 147 و 148 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق.

## المبحث الثاني

### أحكام دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة

بعد التوصل إلى تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية العقار أو الحق العيني من أجل المنفعة العمومية سوءا من طرف الإدارة أو من طرف القاضي الإداري إذا لم يرتضي أحد الأطراف العملية بتقدير التعويض المقترح يتم الانتقال للمرحلة الثانية و المتمثلة في دفع هذا التعويض لصالح مستحقيه.

ويجب أن يتم هذا الدفع قبل أن تضع الإدارة يدها على الأملاك المراد نزعها وهذا ما قرره الدستور وكرسته أحكام القانون المنظم لعملية نزع الملكية<sup>150</sup>.

ولقد بين القانون رقم 91-11 و المرسوم التنفيذي رقم 93-186 سالف الذكر بعض الأحكام المتعلقة بدفع التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة ، لا سيما من خلال توضيح أشكال و خصائص التعويض (المطلب الأول) وكذا أساس تحديد التعويض العادل والمنصف(المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### أشكال و خصائص التعويض

أوضحت نصوص قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و مرسوم تنفيذه قواعد حساب التعويض المستحق لمالكي العقارات وأصحاب الحقوق المنزوعة ، وأوضحت أنه يجب أن يكون عادلا و منصفا وذلك بأن يشمل الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني وكذا كل ما فاتته من كسب بسبب هذا النزاع.

<sup>150</sup> - براحلية زويبير ، المرجع السابق ، ص 80.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

وعليه سنتناول أشكال التعويض (الفرع الأول)، وسنتطرق إلى خصائص التعويض (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### أشكال التعويض

طبقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السالف الذكر، فإن التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، يمكن أن يدفع إما نقدا أو يكون في شكل تعويض عيني<sup>151</sup>.

#### أولا : التعويض النقدي

إن هذا النوع من التعويض إنما يدفع إلى مالك العقار أو صاحب الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها على مبلغ نقدي من طرف الإدارة نازعة الملكية على أن يدفع بالعملة الوطنية وهذا معناه أنه لا يمكن لأي من طرفين الاتفاق على خلاف ذلك بأن يتفق على عملة غير الدينار الجزائري ، وهو شرط فرضه المشرع الجزائري، في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 « تحدد التعويضات وبالعملة الوطنية » و بخلاف المشرع الفرنسي فإنه وضع عدة شروط تتعلق بالمنزوع ملكيته إذ يجب أن تتوفر لديه حتى يمكنه الحصول على مبلغ التعويض أن يثبت صفته من جهة وأن أملاكه من جهة أخرى المراد نزع ملكيتها غير متعلقة برهن أو بحق امتياز<sup>152</sup>.

<sup>151</sup> - أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

<sup>152</sup> - رقيق خالد، المرجع السابق، ص 45.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

### ثانيا: التعويض العيني

حمل نص الفقرة الثانية من نص المادة 25 من القانون رقم 91-11 السالف الذكر إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي و ذلك كلما كان ذلك ممكنا، وهذا ما أكدته المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المذكور أنفا والذي حدد مجال اقتراح التعويض العيني وذلك ينص على ما يلي « تحدد التعويضات نقدا و بالعملة الوطنية، غير انه يقترح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا ، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض عن التجار والحرفيين و الصناعيين المطرودين محلات معادلة»<sup>153</sup>.

### 1/ إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي المراد نزع ملكيتها

فيما يخص هذه الفئة فيمكن للإدارة المعنية ،لإعادة السكان فلا يكون هناك اقتراح بوجب قبول المستأجرين أو الشاغلين المعنيين بل إعادة الإسكان كلما توافرت فرصة ذلك، فيمكن للإدارة فرض هذا الشكل فيما يخص هذه الفئة من المتضررين من عملية نزع الملكية.

### 2/ عرض محلات معادلة على التجار و الحرفيين و الصناعيين المطرودين من

#### محلاتهم

بعكس الحالة الأولى يكون للإدارة إذا تعلق الأمر بمحلات ذات استعمال تجاري أو حرفي أو صناعي ، أن تعرض على مستغليها محل معادل ، مما يمكننا القول أن هذا من

<sup>153</sup> - أنظر المادة 25 الفقرة الثانية من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق.

- انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 ، المرجع السابق .

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

التعويض متوقف على موافقة المعنيين به فلا يمكن للإدارة أن تفرضه عليهم جبرا، ذلك أن نشاطهم يكون مرتبط بموقع ذلك المحل وعرض عليهم محل بديل قد يؤثر سلبا على نشاطاتهم.

وعدم تحديد المشرع بمعنى هذا التعادل، يفتح الباب واسعا أمام التجار و الحرفيين والصناعيين المطرودين لقبول أو رفض هذا الشكل من التعويض<sup>154</sup>.

### الفرع الثاني

#### خصائص التعويض

لقد وصف الدستور و القانون المنظم لعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية هذا التعويض بصفتي العدل والإنصاف وكذا التعويض القبلي، لكن بالنسبة لهذا الأخير يطرح أشكالا في الدستور الجديد، أين إستعنى عن التعويض القبلي عكس القانون رقم 91-11 المنظم لعملية نزع الملكية الذي يتماشى مع الدستور 1996 الذي أبقى على خاصية التعويض القبلي.

#### أولا: التعويض القبلي

بالرغم من كون التعويض القبلي أهم الشروط واجب توفره في التعويض ، لأنه يعتبر أهم ضمانة لشخص الذي نزعت ملكيته لتعويضه عن ما لحقه من ضرر و ما فاتته من كسب فحسب المادة 3 الفقرة الخامسة من القانون رقم 91-11 السالف الذكر التي تنص « يجب أن تتوفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها»<sup>155</sup>.

<sup>154</sup> - براحلية زويبير ، المرجع السابق، ص 84،83.

<sup>155</sup> - انظر المادة 3 الفقرة الخامسة من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق .

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

لكن بالرجوع إلى تعديل الدستور الجزائري 2016 نجد أنه استغنى تماما عن التعويض القبلي وأبقى على التعويض العادل و المنصف وهذا حسب المادة 22 من الدستور التي تنص « لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ، ويترتب عليه تعويض عادل و منصف»<sup>156</sup>.

و بالنظر إلى المادة الأولى من القانون رقم 91-11 التي تنص « عملا بالمادة 20 من الدستور يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و شروط تنفيذه و الإجراءات والمتعلقة به و كيفية التعويض القبلي العادل و المنصف »<sup>157</sup>.

ومن خلال استقرائنا لهاتين المادتين نستنتج أن هناك تعارض بين الدستور و القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

### ثانيا: التعويض العادل و المنصف

إن التعويض العادل و المنصف مكرسا دستوريا وكذا في القانون رقم 91-11 السالف الذكر.

فبالنسبة لصفة الإنصاف فبقدر ماهي صالحة لتعويض المالك المنزوع منه الملكية عن كافة الأضرار اللاحقة به جراء نزع ملكيته ، فهي صالحة كذلك في جانب الإدارة المكلفة بدفع التعويض ، بحيث لا تلزم بدفع التعويض عن الضرر لم يتسبب في إحداثه لأن القول بغير هذا سيؤدي إلى إثراء المالك المنزوع منه ملكيته على حساب الإدارة ومن

<sup>156</sup> - أنظر المادة 22 من الدستور 1996 ، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

<sup>157</sup> - أنظر المادة الأولى من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

- يتضح من خلال المادة 22 من الدستور و المادة الأولى من القانون رقم 91-11 ، المرجع السابق الذي يتماشى مع الدستور 1989 نجد أن هناك تعارض بين النص الدستوري و النص التشريعي حول التعويض القبلي.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

ثم على حساب المجتمع ككل فباحترام هذه العبارات سنتوصل إلى تقدير التعويض ينصف جميع الأطراف.

أما صفة العدل فهي ترمي إلى جعل تقدير التعويض غير منافي لقواعد العدالة التي تقضي احترام مبادئ معينة، حين تقدير هذا التعويض سواء من حيث شروط الضرر القابل لتعويض أو من حيث تقدير التعويض<sup>158</sup>.

### المطلب الثاني

#### أساس تحديد التعويض العادل و المنصف

لقد نص تعديل الدستور الجزائري 2016<sup>159</sup>، إن التعويض الذي يمنح جراء نزع الملكية للمنفعة العمومية انه تعويض عادلا و منصفا، وكذا القانون رقم 91-11<sup>160</sup> الذي نص على نفس المبدأ ، لذلك فإن مصدر التزام الإدارة بالتعويض في مجال نزع الملكية هو القانون.

وعليه فإن القاضي الإداري هو المخول له تحقيق مبدأ العدل و الإنصاف وذلك برفع دعوى قضائية من المنزوع منه ملكيته.

و لهذا سنتناول مفهوم العدل والإنصاف (الفرع الأول) و محتوى التعويض ( الفرع الثاني) و دور القاضي الإداري في تكريس مبدأ العدل و الإنصاف (الفرع الثالث).

<sup>158</sup> - براحلية زوبير، المرجع السابق ، ص 87.

<sup>159</sup> - أنظر المادة 22 من الدستور 1996، المعدل والمتمم، المرجع السابق .

<sup>160</sup> - أنظر المادة الأولى من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

## الفرع الأول

### مفهوم العدل و الإنصاف

إن مفهوم العدل و الإنصاف يبقى مفهوما عاما، إذ أن الأمر يختلف من قاضي إلى آخر فما يراه هذا القاضي لا يراه آخر، هذا ما يلاحظ من خلال مختلف القضايا المعروضة على القضاء الجزائري فما يراه قضاة الدرجة الأولى عادلا و منصفا لا يراه قضاة مجلس الدولة ، و لنقص تكوين القضاة في المادة العقارية و نقص تقنيات التقييم العقاري فإن القاضي ملزم باللجوء إلى الخبرة القضائية قصد حكم عادل و منصف ، خاصة أن القانون رقم 91-11 لم يحدد للقاضي طريقة يتبعها لتحديد التعويض، بالتالي القاضي حر في تحديد طريقة تحديده لتعويض عادل و منصف<sup>161</sup>.

ويمكن القول إن فكرة العدل و الإنصاف تجعل دور القاضي في تقدير التعويض عن نزع الملكية تختلف من قضية لأخرى و من قاضي لآخر حسب مفهوم ودرجة العدل و الإنصاف عند كل قاضي<sup>162</sup>.

## الفرع الثاني

### محتوى التعويض

إن القانون رقم 91-11 الساري المفعول الذي لم يتطرق إلى محتوى التعويض، ولمعرفة الخصائص التي تجعل الضرر قابل لتعويض تشكل جانب من جوانب الإصلاح الكامل لضرر في مقابل ذلك يوجد جانب آخر يساهم بقسط كبير في هذا الإصلاح و بما أننا بصدد ضرر يتميز بالخصائص الثلاثة السالفة الذكر (مباشر، مادي ، مؤكد) فلا بد أن يصبح الضرر كلية عن طريق التعويض المقدر عن نزع الملكية إذ أنه في هذا الصدد

<sup>161</sup> - إرائش عبد الله، المرجع السابق، ص 129، 130.

<sup>162</sup> - بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 106.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

فإن إصلاح الضرر لا يكون فقط عن طريق التعويض الرئيسي الذي يعطي قيمة الملك المنزوع ، و إنما يكون كذلك عن طريق التعويضات التبعية<sup>163</sup>.

### أولاً: التعويض الرئيسي

يقصد بالتعويض الرئيسي ذلك التعويض الذي يقابل قيمة الملك المنزوع و الناتج عن طبيعة أو مشتملات الملك وكذا عن الاستعمال الفعلي له ، و في إطار طرق التحديد المتماشية مع القواعد المطبقة في مدة الخبرة<sup>164</sup>.

التعويض الرئيسي لا يعطي قيمة الملك الذي سيكتسب في مكان الملك المنزوع وإنما قيمة البيع الملك المنزوع ، و هذه الأخيرة تحدد مع الأخذ بعين الاعتبار ما إذا كان الملك مشغول أو لا .

وهذا التعويض يمكن أن يكون محل نزاع أمام القاضي الإداري من طرف المنزوع منه ملكيته أو الإدارة نازعة الملكية كل بحسب ما يطلبه.

### ثانياً: التعويضات التبعية

إن تقدير تعويض الرئيسي عن نزع الملكية وحده لا يكفي لكي يكون التعويض كاملاً، بل لابد أن يكمل بتعويضات تكملية أو تبعية لا تتعلق بقيمة الملك المنزوع وإنما تكون تابعة لهذه القيمة نتيجة عن نزع هذا الملك<sup>165</sup>.

و تتمثل التعويضات التبعية على كل تعويض لإعادة التجارة، مصاريف الموثق، مصاريف الترحيل، تعويض المستأجرين...الخ، وعند استقراء المادة 21 من القانون رقم

<sup>163</sup> - بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 47.

<sup>164</sup> - أفاوة محمد ، المرجع السابق ، ص 46.

<sup>165</sup> - بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص 48.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

91-11<sup>166</sup>، فنجد أنها لم تنص عن كل التعويضات التبعية بل اكتفت بالنص على التعويض عن نقص القيمة ، ومن الناحية الواقعية فالقضاء عند حكمه بالتعويضات التبعية عن نزع الملكية لم يستعمل مصطلح التعويضات التبعية.

### الفرع الثالث

#### دور القاضي الإداري في تكريس مبدأ العدل و الإنصاف

إن القاضي الإداري الجزائري هو حامي الملكية الفردية ضد أعمال الإدارة و تعسفاتها و اعتداءاتها ، و في حالة فصله في دعوى التعويض عن نزع الملكية له كامل السلطة و السيادة في تقديره ، بهدف إيجاد التوازن بين المصالح المتعارضة.

و بالرجوع إلى مختلف الدساتير نجد دائما تكريس مبدأ العدل و الإنصاف في التعويض عن نزع الملكي ، إلا أنه يصعب تطبيق هذا المبدأ على الأرض الواقع و بالتالي يبقى مفهوم العدل و الإنصاف مفهوما عاما، و يختلف الأمر من قاضي إلى آخر حول فهم العدل و الإنصاف ويرجع هذا أساسا لعدم تخصص القاضي الإداري الجزائري في المواد العقارية لاحتواءها على التقنيات و فنيات التي يفتقر إليها القاضي الإداري ، لذلك يستعين هذا الأخير عند تقديره لتعويض بالخبير العقاري<sup>167</sup>.

#### أولاً: العدل هو أساس التعويض عن نزع الملكية

يستمد مبدأ التعويض العادل أساسه و قيمته القانونية من الدستور والقوانين المنظمة لعملية نزع الملكية ، تبعا لذلك فإن المرجعية في حسم هذه المسألة تكون بالرجوع إلى

<sup>166</sup> - أنظر المادة 21 من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

<sup>167</sup> - أقاوة محمد ، المرجع السابق، ص 47، 48.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

البحث عن موقف الدساتير و القوانين الجزائرية من مبدأ العدل كأساس لتعويض عن نزع الملكية.

### 1/ موقف الدساتير الجزائرية من مبدأ التعويض العادل

بالنسبة لدستور 1963 فقد جاء خاليا تماما من أي أحكام خاصة بالملكية الخاصة ولا ينزع الملكية للمنفعة العامة.

لكن بعد صدور دستور الجزائري لسنة 1976 الذي يعتبر أول دستور في ظل التوجه الاشتراكي في الجزائر ، جعل التعويض العادل شرطا لنزع الملكية ، وهذا ما أقرته المادة 17 منه تنص « لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ، و يترتب عنه أداء تعويض عادل و منصف ».

و في إطار توجه سياسي جديد لدولة الجزائرية فإن هذا النص لم يلحقه أي تعديل أو تبديل في صياغة عند إلغاء دستور 1976 و سريان 1989 أي أبقى على العدل شرط لازما لتعويض عند نزع الملكية للمنفعة العامة، و أضاف المؤسس الدستوري شرطا ثالثا المتمثل في نصه صراحة على الدفع المسبق لمبلغ التعويض عملا بالمادة 20 منه و هذا عكس ما كان عليه في دستور 1976 و جاءت هذه القاعدة تطبيقا لتوجه سياسي جديد يكرس الملكية الفردية و يصونها .

رغم التعديل الدستوري لسنة 1996 لم يأتي بجديد فيما يتعلق بمبدأ العدل في التعويض عن نزع الملكية ،حيث صياغة المادة 20 في الدستور 1989 نقلا حرفيا للمادة 20 من دستور 1996 و حيث قام المؤسس الدستوري بتغيير المادة 49 في الدستور 1989 إلى المادة 52 من دستور 1996 التي تترتب على ضمان الملكية الخاصة<sup>168</sup>.

<sup>168</sup>- بوزاد إدريس ، المرجع السابق، ص 142،143.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

أتى التعديل الدستوري الجديد سنة 2016 الذي استغنى عن التعويض القبلي و الذي أبقى على التعويض العادل و المنصف حسب المادة 22 منه عكس دستور 1996 الذي نص على التعويض القبلي و التعويض العادل و المنصف حسب المادة 20 منه ، وحيث قام المؤسس الدستوري بتغيير المادة 52 من دستور 1996 إلى المادة 64 من دستور 2016.

### 2/ موقف القوانين من مبدأ التعويض العادل

إن أهم القوانين التي تؤمن الحماية اللازمة للملكية و يضمن حقوق المالك لاسيما حقه في التعويض العادل ، و أفضل تعبير لهذه الضوابط نجد القانون المدني باعتباره الشريعة وذلك في مادته 677 التي تنص على أنه « لا يجوز حرمان أي حد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها قانونا غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل»<sup>169</sup>.

كما تنص المادة 72 من القانون التوجيهي العقاري على أنه « يترتب علي نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل و منصف »<sup>170</sup>.

بالإضافة إلى أن المادة الأولى من القانون رقم 91-11 نصت على مبدأ تعويض العادل صراحة إذ جاء بها « عملا بالمادة 20 من الدستور تحت هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وشروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة به، و كيفية التعويض القبلي العادل و المنصف»<sup>171</sup>.

<sup>169</sup> - أنظر المادة 677 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني ، المرجع السابق.

<sup>170</sup> - أنظر المادة 72 من القانون رقم 90-25 يتضمن قانون التوجيه العقاري ، المرجع السابق.

<sup>171</sup> - أنظر المادة الأولى من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

المرجع السابق.

## الفصل الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

وفي نفس السياق صدر المرسوم التنفيذي رقم 93-186 وجاء في مادته 32 على أنه « يجب أن يكون مبلغ التعويض عادلا و منصف يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية »<sup>172</sup>.

استخلاصا لهذه النصوص القانونية يمكننا القول أنها وردت متوافقة مع الدستور وما هي إلى تطبيق مباشر للمادة 22 منه ، والمادة 677 من القانون المدني، التي اشترطت أن لا يحرم أحد من ملكه إلا مقابل تعويض عادل و أكدت على صفة العدل شرطا لنزع الملكية و لا يجوز التعويض بدونه.

### ثانيا: دور القاضي الإداري في تجسيد مبدأ العدل في التعويض

يعتبر العدل هو أساس التعويض عن نزع الملكية و يظهر ذلك جليا من خلال استعراضنا موقف المشرع الجزائري و المؤسس الدستوري من شرط العدل في التعويض و لم يبق لنا سوى أن نستعرض دور القاضي الإداري في تجسيد هذا المبدأ واقعا ، لكن ليست المسألة في مستوى السهولة، لأن رغم محاولة الفقه توضيح فكرة العدل و الإنصاف إلا أن المبدأ يبقى غامضا نظرا لطابعه الفلسفي و عليه فإن رغم القيود الواردة على سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض و رغم المفهوم العام للعدل و الإنصاف .

إلا أن ليس هناك ما يمنع القاضي من دور قيادي و حاسم في تحديد التعويض عن نزع الملكية ، خاصة أن القانون رقم 91-11 لم يحدد للقاضي طريقة معينة يتبعها لتحديد التعويض الأمر الذي يوسع من سلطاته في حماية الملكية الخاصة ضد تعسف الإدارة<sup>173</sup>.

<sup>172</sup> - أنظر المادة 32 من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

المرجع السابق.

<sup>173</sup> - بوزاد إدريس ، المرجع السابق ، ص ص، 144-147.

خاتمة

يعد التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من أهم الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات والحقوق العينية.

واستنتجنا من خلال هذا الموضوع زاوية أساسية وهي تقدير التعويض ودفعه وذلك سواء بما يخص التقدير الإداري أو التقدير القضائي، معتمدين في ذلك على التشريع الحالي المنظم لعملية نزع الملكية مدعمين دراستنا بمختلف القرارات المتعلقة بهذا الموضوع.

• وأوصلتنا هذه الدراسة إلى:

- إن القانون الحالي لم ينص على إجراءات تسوية نزاعات التعويض وإنما اكتفي بالإشارة إليها فقط.

- كما أنه لم يتصدى لتسوية الإدارة لنزاع بحيث إذا لم يحصل إتفاق حول تقدير مبلغ التعويض فإن الدعوى ترفع إلى القاضي خلال شهر من تبليغ القرار الإداري بقابلية التنازل عن الأملاك، ليتولى القاضي تقدير هذا التعويض معتمدا في ذلك على إجراءات التحقيق في المواد المدنية، ومكنه المشرع في هذا المجال بسلطة قبول أو رفض نتائج التحقيق الذي يأمر به لأن الضمانة الممنوحة للأفراد في هذا المجال لا تكمن في النتائج التي يتوصل إليها الخبير بل بما يقتنع به خاصة وأنه محايد ولا يهمله إلا تحقيق العدل والإنصاف.

- عندما يصبح التقدير نهائيا يتعين على الهيئة المستفيدة من عملية النزع أن تدفع للمعنيين نقدا مع وجود إمكانية اقتراح تعويض عيني، على أن يدفع هذا التعويض في أجل معينة وإلا فيكون من حق مستحقيه اتخاذ الإجراءات الضرورية لتقاضي هذا التعويض الذي ضمنه الدستور.

- إن التعويض في النظام الجزائري يعتمد على المعاينة غير المباشرة للأملاك المطلوب نزع ملكيتها، فسواء التقدير الذي تقدره الإدارة أو القاضي، يتم التوصل إليه بالاعتماد ما يرفع لهما من معاينات مادية وملاحظات لكونها لا يقومان بالمعاينة الميدانية المباشرة لهذه

الأمالك، فالعون المقيم لدى مديرية الأملاك الوطنية يعتمد على الأعمال التي أنجزها المحافظ المحقق وكذا العون التابع لمديرية أملاك الدولة في حين إن القاضي يعتمد على الخبرة التي يمر بها ولا يخرج لمعاينة العقارات والحقوق العينية المعنية بالنزع، ولهذا الأسلوب تأثير سلبي على تقدير التعديل العادل والمنصف لأنه لا يمكن لما هو موجود في الأوراق أن يتوصل لوصف دقيق لما هو موجود في الميدان، عكس ما تتوصل إليه المعاينة المباشرة للأمالك المعنية.

و من بين التوصيات المتوصل إليها:

- إن قانون رقم 91-11 لم ينص عن المنازعات المتعلقة بالتعويض، فمن الأفضل تعديله بإدخال الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع وإجراءات التقاضي في هذا المجال.

- يمر تقرير التعويض عن نزع الملكية بمرحلة إدارية قبل الوصول إلى القاضي الإداري، فتدخل هذا لا يكون إلا بعد رفع النزاع إليه وعليه يمكن للإدارة أن تقدر تعويضا لا يتناسب مع القيمة الحقيقية للأمالك المنزوعة ولا مع الضرر الحاصل عن عملية نزع الملكية ويتم ذلك دون تدخل القاضي إذا لم يرفع الأمر إليه.

- لم ينص المشرع الجزائري نزاعات التعويض عن نزع الملكية بإجراءات خاصة قصد تسويتها، الأمر الذي جعل القضاء الإداري يلجأ للقواعد العامة، لتصبح عملية تسوية منازعات التعويض عن النزاع تتم بنفس أشكال تسوية القضايا الإدارية الأخرى، فكان من الأفضل تخصيص إجراءات خاصة لهذه المنازعات احتراماً لخصوصية الحق المتنازع فيه.

- إن القاضي الإداري غير مختص في تقنيات المواد العقارية، لما أسند إليه المشرع الجزائري منازعات التعويض عن نزع الملكية، فكان من الأفضل إما تكوين القاضي الإداري في الميدان العقاري حتى يتحكم في الشكل الجيد في المسائل المتعلقة بهذه المنازعات ولا يكون بحاجة دائمة إلى خبرة.

- من أجل تعزيز دور القاضي الإداري في مجال رقابة التعويض عن نزع الملكية والحد من العراقيل التي يوجهها، يجب منحه الاستقلالية اللازمة وذلك بتدخل المشرع من النص صراحة على جملة من الآليات التي تمكن القاضي الإداري من متابعة تنفيذ أحكامه باعتبار ذلك لا يتناقض تماما مع مبدأ الفصل بين السلطات.

- على المشرع الجزائري الإسراع في تعديل نص المادة الأولى من القانون رقم 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة ، خاصة فيما يخص التعويض القبلي.

# قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

- القرآن الكريم

1- الكتب:

- 1- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق و تطبيقاتها في القانون الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر، 2005.
- 2- أنور طلبة ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2006.
- 3- إبراهيم عبد العزيز شيحا، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999.
- 4- أحمد محمود جمعة، منازعات التعويض في مجال القانون العام مع أحدث الأحكام حتى 2003 ، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005.
- 5- بن شيخ آيث موليا لحسن ، المنتقى في قضاء مجلس الدولة ،جزء الثاني، طبعة ثالثة، دار هومة،الجزائر،2008.
- 6- بوبشير محند أمقران ، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى . نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2008.
- 7- حسن السيد بسيوني، دور القضاء في المنازعات الإدارية، دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية في مصر وفرنسا والجزائر،عالم الكتب،مصر،1981.
- 8- خلوفي رشيد، قانون المسؤولية الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1995.

- 9- شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2002.
- 10- مسعود شيهوب،المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات أمامها، الجزء الثاني، طبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2007.
- 11- محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري ( دراسة مقارنة )، دار الفكر العربي ، دون طبعة، القاهرة،1996.
- 12- عبد الحكم فوده ، نزع الملكية للمنفعة العامة،إجراءاته والتعويض عنه والتقاضي بشأنه ، دار الكتب القانونية ، مصر،1992.
- 13- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية ، المجلد 8 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان،2000.
- 14- \_\_\_\_\_ ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية ، المجلد 09 ،منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان، 1996.
- 15- عوابدي عما ر، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، جزء الثاني، نظرية الدعوى الإدارية ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2004.
- 16- محيو أحمد، المنازعات الإدارية ، ترجمة فائز أنجق و بيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1993.
- 17- موسي بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر، 2012.
- 18- ملياني بغدادي مولاي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة دحلب، الجزائر، 1992.

19- هونوي نصر الدين، تراعي نعيمة، الخبرة القضائية في المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2007.

20- يحيويي أعمار، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2009.

## 2- المذكرات الجامعية

### أ- مذكرات الماجستير

1- بودريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري و المقارن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، الإدارة و المالية ، جامعة الجزائر، 2000.

2- جبار عبد الحميد ، السياسة العقارية في مجال الصناعي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، الإدارة والمالية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.

3- بعوني خالد، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، الإدارة و المالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2003.

4- وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الإداري ، كلية الحقوق و العلوم القانونية ، جامعة باتنة ، 2006.

5- إرائث عبد الله، دور القاضي الإداري في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، قانون الأعمال ،كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2007.

6- براحلية زوبيير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.

7- لبا شيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري علي إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008.

8- بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تحولات الدولة ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2009.

9- زموش فاطمة الزهراء، الضمانات القانونية في إطار نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2012.

10- نصيبي زهرة، الاختصاص النوعي بين مجلس الدولة والمحاكم الإدارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012.

#### ب- مذكرات الماستر

1- رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بسكرة ، 2004.

2- زعيتر سمية ، التنظيم القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الجزائر ( دراسة تحليلية مقارنة )، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون التهيئة و التعمير، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، 2010.

3- أقاوة محمد ، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية العمومية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، قانون الجماعات المحلية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، 2013.

4- الوافي كمال، حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014.

5- لصلح صارة، دور القاضي الإداري في منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، منازعات القانون العمومي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف2، 2015.

### 3- المقالات

1- أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 04، العدد 02، الجزائر، 1994.

2- أحلام حراش، الاختصاص القضائي في منازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة " دراسة مقارنة"، مجلة العلوم القانونية والسياسية " منشورات جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي . الجزائر"، العدد12، 2016 .

### 4- النصوص القانونية

#### أ- النصوص الأساسية

- الدساتير:

1- دستور 1976، صادر بموجب أمر رقم 76-97، المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 94، 1976.

2- دستور 1989، صادر بموجب مرسوم رقم 89-18، المؤرخ في 28 فيفري 1989، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 09 لسنة 1989.

3- دستور 1996، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد76، لسنة 2002، معدل ومتمم

بموجب 2002، المعدل بموجب قانون رقم 08-19 ، لسنة 2008،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 63، لسنة 2008، المعدل بموجب قانون رقم 16-01 ، المؤرخ في 06 مارس 2016،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 14 ، لسنة 2016.

**ب- النصوص التشريعية**

**ب1- الأوامر**

- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون المدني، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 78 ، صادرة في 30 سبتمبر 1975.

**ب2- القوانين**

1- قانون رقم 90-25 ، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49 ، صادرة في 18 نوفمبر 1990 .

2- قانون رقم 91-11 مؤرخ في 25/05/1991،المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21،لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب قانون المالية 2005.

3- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008،يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،عدد21،سنة 2008.

4- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، معدل و متمم، بالقانون رقم 08-14 ، مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،عدد44، 2008.

**ت- النصوص التنظيمية**

1- مرسوم تنفيذي رقم 93-1986 ، مؤرخ في 27 جوان 1993 ، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 مؤرخ في 17 أبريل 1991 ، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51 ،

- الصادرة في أوت 1993، متمم بالمرسوم التنفيذي 08-202، مؤرخ في 7 يوليو 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 39 صادرة في 2008/07/13.
- 2- المنشور الوزاري المشترك -وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، و البيئة ،و الإصلاح الإداري ، وزارة السكن ، وزارة الفلاحة- رقم 0007 ،المؤرخ في 11/05/1994 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

#### 5- القرارات القضائية

##### أ- القرارات القضائية المنشورة

- قرار مجلس الدولة رقم 8247، صادر بتاريخ 2003/07/22، مجلة مجلس الدولة، العدد 04 لسنة 2003.
- قرار مجلس الدولة رقم 15869 المؤرخ في 2005/07/12، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، سنة 2005.

##### ب- القرارات غير المنشورة

- قرار مجلس الدولة رقم 186808، المؤرخ في 2000/04/01.
- قرار مجلس الدولة رقم 186808، صادر بتاريخ 2000/ 04/10 .
- قرار مجلس الدولة رقم 15525، صادر بتاريخ 16 ديسمبر 2003 .
- قرار الغرفة الثانية بمجلس الدولة رقم 0303997، المؤرخ في 2006/07/12.
- قرار مجلس الدولة رقم 186808، المؤرخ في 2000/04/01.

ثانيا : باللغة الفرنسية

#### - OUVRAGES

- 1-AUBY. JEAN MARIE ET DUCOS. ADER , *Droit Administratif*, (précis), 2 éme Edition, Dalloz, 1970.

2- **CHAMPIGNY DANIEL**, *L'expropriation et la rénovation urbaine*, librairie générale de droit et la jurisprudence, Paris,1968.

3- **GODEFRIN PHILIPPE**, *Droit administratif des biens ,domaine, travaux, expropriation*, Paris ,1978.

4- **HOMONT ANDRE** , *L'expropriation pour cause d'utilité public* , Litec ,Paris, 1975.

5- **LEMASURIE JEANNE** , *Le droit de L'expropriation* ,2 éme Edition, Economica, Paris,2001.

فهرس

الموضوعات

01 ..... مقدمة

## الفصل الأول

التقييم الإداري للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيته

المبحث الأول: تحديد الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها و تحديد هوية مالكيها ..... 10

المطلب الأول: تحديد الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها ..... 11

الفرع الأول: العقارات ..... 12

أولاً: الأملاك التابعة للخواص ..... 13

ثانياً: الأملاك الخاصة للدولة والأشخاص المعنوية العامة ..... 14

الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية ..... 14

الفرع الثالث: دور المحافظ المحقق في تحديد العقارات ..... 16

المطلب الثاني: تحديد الملاك و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم ..... 17

الفرع الأول: دور المحافظ المحقق في حالة الملاك الذين يحزون سندات الملكية ..... 19

الفرع الثاني: دور المحافظ المحقق في حالة وجود حائزين أو مشتغلين لا يحزون سندات ملكيتهم ..... 20

المبحث الثاني: تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها ..... 24

المطلب الأول: قواعد تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها ..... 25

الفرع الأول: شروط الضرر القابل لتعويض ..... 26

26	أولاً: الضرر المادي
27	ثانياً: الضرر المباشر
28	ثالثاً: الضرر المؤكد
29	1/ الضرر الحال
29	2/ الضرر المستقبلي
29	رابعاً: سلامة المركز القانوني للضرر
30	الفرع الثاني: قواعد تقدير التعويض
31	أولاً: طبيعة ومشمات العقار
31	1/ العوامل الفيزيائية
32	2/ العوامل الاقتصادية
33	3/ العوامل القانونية
34	ثانياً: الاستعمال الفعلي للأماكن
35	1/ تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأماكن
36	2/ تاريخ تحديد الاستعمال الفعلي
37	3/ عدم إحتساب التحسينات عند تقدير التعويض
37	المطلب الثاني: قواعد التقية لتحديد التعويض عن نزع الملكية
38	الفرع الأول: الطرق التقية لتقييم
38	أولاً: تقييم الأراضي المعدة للبناء

- 39 ..... /1 تقييم لتحديد ثمن المتوسط لمتر مربع
- 39 ..... /2 تقييم حسب المنطقة
- 40 ..... /3 تقييم حسب العبء العقاري
- 40 ..... ثانيا: تقييم العقارات المبنية
- 40 ..... /1 طريقة التقييم المقارنة
- 41 ..... /2 طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد
- 42 ..... /3 تقييم بحسب الدخل
- 42 ..... ثالثا: تقييم الأراضي الفلاحية
- 42 ..... /1 طريقة المقارنة المباشرة
- 43 ..... /2 طريقة الإنتاجية
- 43 ..... /3 التقييم حسب الربح " الدخل "
- 44 ..... /4 طريقة الثمن المتوسط للهكتار
- 44 ..... الفرع الثاني: إجراء التقييم

## الفصل الثاني

### المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

- 48 ..... المبحث الأول: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية
- 48 ..... المطلب الأول: إجراءات رفع دعوى التعويض في مجال نزع الملكية
- 49 ..... الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية

- أولاً: أطراف دعوى التعويض ..... 49
- 1/ المستفيد من نزع الملكية ..... 50
- 2/ السلطة النازعة للملكية ..... 51
- 3/ المالك المنزوع ملكيته ..... 52
- ثانياً: الجهة المختصة بتحديد التعويض ..... 53
- ثالثاً: أجال رفع دعوى التعويض عن قرار نزع الملكية ..... 55
- 1/ الطعن في القرار القضائي المحدد لتعويض ..... 56
- 2/ آثار الطعن في قرارات التعويض عن نزع الملكية ..... 57
- الفرع الثاني: إجراءات التقاضي في دعوى التعويض عن نزع الملكية ..... 57
- أولاً: الطابع العام لإجراءات تحديد التعويض عن نزع الملكية ..... 58
- 1/ الطابع الكتابي للإجراءات ..... 58
- 2/ الطابع الوجاهي للإجراءات ..... 58
- ثانياً: التحقيق و الحكم في دعوى التعويض ..... 59
- 1/ إجراءات سير التحقيق ..... 59
- 2/ إجراءات الجلسة و النطق بالحكم ..... 60
- المطلب الثاني: دور القاضي في تسوية نزاعات التعويض الناشئة عن نزع الملكية .. 60
- الفرع الأول: إجراء الصلح ..... 61
- الفرع الثاني: اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض ..... 61

62	أولاً: تعيين الخبير و تحديد مهامه.....
62	1/ تعيين الخبير .....
63	2/ تحديد مهام الخبير .....
64	ثانياً: مباشرة الخبير لمهامه .....
64	1/ استدعاء الأطراف و سماعهم .....
65	2/ انتقال الخبير للمعاينة.....
65	ثالثاً: سلطات القاضي تجاه الخبرة .....
67	الفرع الثالث: الانتقال للمعاينة.....
67	أولاً: الأمر بالانتقال للمعاينة.....
68	ثانياً: إجراءات المعاينة .....
69	المبحث الثاني: أحكام دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة .....
69	المطلب الأول: أشكال وخصائص التعويض .....
70	الفرع الأول: أشكال التعويض .....
70	أولاً: التعويض النقدي .....
71	ثانياً: التعويض العيني.....
71	1/ إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها .....
71	2/ عرض محالات معادلة على التجار و الحرفيين والصناعيين المطرودين من محلاتهم..
72	الفرع الثاني: خصائص التعويض .....

72	أولاً: التعويض القبلي
73	ثانياً: التعويض العادل و المنصف
74	المطلب الثاني: أساس تحديد التعويض العادل و المنصف
75	الفرع الأول: مفهوم العدل و الإنصاف
75	الفرع الثاني: محتوى التعويض
76	أولاً: التعويض الرئيسي
76	ثانياً: التعويضات التبعية
77	الفرع الثالث: دور القاضي الإداري في تكريس مبدأ العدل و الإنصاف
77	أولاً: العدل هو أساس التعويض عن نزع الملكية
78	1/ موقف الدساتير الجزائرية من مبدأ التعويض العادل
79	2/ موقف القوانين من مبدأ التعويض العادل
80	ثانياً: دور القاضي في تجسيد مبدأ العدل في التعويض
81	خاتمة
84	قائمة المراجع
92	فهرس الموضوعات

## ملخص :

يعتبر إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة عمل إداري وطريقة استثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية ، ويعد حق الملكية من أبرز الحقوق الدستورية نظرا لما له من أهمية في حياة الأفراد والدولة ودورها الحيوي في شتى المجالات ، وباعتبار عنصر التعويض من أهم الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات والحقوق العينية.

تحتل منازعة التعويض عن نزع الملكية مكانة مهمة باعتبارها دعوى وكغيرها من الدعاوى فهي تتطلب جملة من الشروط حتى يتم الفصل فيها، لعل أهمها أن ترفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة التي لها صلاحية النظر في المنازعة.

## Résumé :

L'expropriation est considéré comme un travail administratif, C est une procédure exceptionnelle pour acquérir des biens et droits immobiliers et aussi constitue un élément très important et fondamental dans le droit constitutionnel para port à son importance dans la vie des individus, et de l'Etat et son rôle vital dans divers domaines, L'indemnisation c est un élément plus important de garanties prévues par le titulaire du droit de propriété face à l'autorité de l'administration dans des biens immobiliers et droits réels .

L'indemnité d'expropriation occupe un litige important de place, il exige un certain nombre de conditions jusqu'a ce qu'ils soient jugées, peut être le plus important du dépôt de l'affaire devant l'autorité judiciaire compétente .