جامعة الحاج لخضر – باتنة –
كلية الحقوق
قسم العلوم القانونية

التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري

مذكرة ماجستير في القانون العقاري

إعداد الطالب:
براحلية زوبير

إشراف:
الدكتور: رزيق عمار

لجنة المناقشة:

-الأستاذ الدكتور:بوضياف عمار أستاذ التعليم العالي المركز الجامعي تبسة رئيسا

- الدكتور: رزيق عمار أستاذ محاضر جامعة باتنة مشرفا و مقررا

- الدكتورة : مزياني فريدة أستاذة محاضرة جامعة باتنة عضوا مناقشا

- الدكتورة: زرارة الواسعة أستاذة محاضرة جامعة باتنة عضوا مناقشا

2008

شكر وعرفان

الحمد لله تعالى حمدًا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه، الذي منَّ عليَّ بإتمام هذا البحث وذلّل لي الصعاب ، و الصلاة و السلام على أشرف خلق الله سيدنا محمد بن عبد الله ، وعملا يقوله صلى الله عليه وسلم:<< من لا يشكر الناس، لا يشكر الله>> ، أتقدم بخالص الشكر و العرفان إلى كل من تتلمذت على يديهم وعلى رأسهم الدكتور: رزيق عمار الذي تفضل مشكورًا بقبول الإشراف على هذه المذكرة، ولم يدخر جهدا في توجيهي و إرشادي رغم انشغالاته.

وأثنّي بالشكر السيد رئيس لجنة المناقشة الأستاذ الدكتور: بوضيَّاف عمار، وسعادة المناقشتين الكريمتين، الدكتورة: مزياني فريدة،و الدكتورة: زرارة الواسعة على قبولهنَّ مناقشة هذا البحث، رغم كثرة أعبائهم العلمية و العملية، وعلى ما بذلوه من جهد ووقت في تقويم و تصويب هذه الدراسة.

والشكر موصول إلى كل من مدَّ لي يد العون، وشجعني و حثني على مواصلة البحث من أصدقاء و زملاء.

و أخص بالشكر أيضا موظفي مكتبة كلية الحقوق بجامعة باتنة، وكذا موظفي مكتبة مجلس قضاء قالمة على رحابة الاستقبال وطيب المعاملة.

إلى كل أولئك أرجو من الله سبحانه و تعالى أن يجزيهم عني خير الجزاء، انه ولي ذلك و القادر عليه، وأصلي وأسلم على نبينا محمد و آله وصحبه أجمعين.

إهـداء

الحمد لله الذي هدانا لهذا و ما كنَّا لنهتدي لولا أن هدانا الله نحمده حقَّ حمده الذي وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع الذي أرجو أن يكون خالصًا لوجهه، و أن ينفعنا به وأن يجد غيرنا فيه منفعته.

وأهدي هذا العمل على من ربط الله بهما العبادة و الإيمان

إذ قال:<< وقضى ربُّك ألاَّ تعبدوا إلاَّ إيَّاه و بالوالدين إحسانا>>.

- إلى أبي <<رحمه الله>> الذي منحني كل شيء ولم ينتظر مني أي شيء، نسأل الله عز وجل أن يتغمد روحه الطَّاهرة بمزيد من المغفرة و الأجر و الثواب.

- إلى أمي التي سهرت كي أنام و تعبت كي أرتاح .

- إلى زوجتي وأم ابني<< فراس>> التي ساندتني و ساعدتني في مشوار دراستي.

- إلى كافة أفراد العائلة، و أخص بالذكر أخي و ابنه<< علي حيدرة>>.

- كما أهدي هذا العمل إلى كل الأصدقاء و الأساتذة الذين تتلمذت على يديهم طيلة مساري الدراسي.

بسم الله الرحمن الرحيم

<<إنَّ في خلق السماوات والأرض واختلاف الليل والنهار والفلك التي تجري في البحر بما ينفع النَّاس وما أنزل الله من السماء من ماء فأحيَا به الأرض بعد موتها وبث فيها من كل دابة وتصريف الرياح والسحاب المسخر بين السماء والأرض لآيات لقوم يعقلون>>

<<ولا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل وتدلوا بها إلى الحكّام لتأكلوا فريقا من أموال الناس بالإثم وأنتم تعلمون>>

سورة البقرة، الآيتين 164، 187

الخطـة

المقدمـة

الفصل الأول : تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها و هوية مالكيها وتقييمها.

المبحث الأول: تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وتحديد هوية مالكيها.

المطلب الأول: تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها.

الفرع الأول : العقـارات

الفرع الثاني : الحقوق العقارية

الفرع الثالث : دور المحافظ المحقق في تحديد العقارات

المطلب الثاني: تحديد الملاك و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها

الفرع الأول : دور المحافظ المحقق في حالة الملاك الذين يحوزون سندات الملكية

الفرع الثاني : دور المحافظ المحقق في حالة وجود حائزين أو مستغلين لا يجوزون سند ملكيتهم

المبحث الثاني: تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

المطلب الأول: شروط الضـرر القابـل للتعـويض

الفرع الثاني : الضرر المباشر

الفرع الثالث : الضرر المؤكد

الفرع الرابع : سلامة المركز القانوني للمضرور

الفرع الخامس : علاقـة السببيـة

المطلب الثاني: قواعـد تقديـر التعويض

الفرع الأول: طبيعـة ومشتملات العقـار

الفرع الثاني : الاستعمـال الفعلي للأملاك

المطلب الثالث: تقنيـات التقييـم

الفرع الأول : الطرق التقنية للتقييم

الفرع الثاني : إجـراء التقييـم

الفصل الثاني: المنازعة في تقدير التعويض (عن نزع الملكية للمنفعة العامة) وأحكام دفعـه

المبحث الأول: المنازعـة القضائيـة في تقديـر التعويض

المطلب الأول: شروط قبـول دعـوى التعويض عن نزع الملكيـة

الفرع الأول : أطـراف هذه الدعـوى

الفرع الثاني : القضاء المختص في هذه المنازعة

الفرع الثالث : آجـال رفع الدعـوى

المطلب الثاني: التسوية القضائية لهذه المنازعة

الفرع الأول : إجـراء الصلـح

الفرع الثاني : اللجـوء إلى الخبـرة لتقديـر التعويض

الفرع الثالث : الانتقـال للمعاينـة

المبحث الثاني: أحكام دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة

المطلب الأول: عنـاصر التعويض وأشكالـه وخصائصه

الفرع الأول : محتوى التعويض

الفرع الثاني : أشكـال التعويض

الفرع الثالث: خصائص التعويض

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة لدفع التعويض

الفرع الأول : الجهـة المكلفـة بدفع التعويض

الفرع الثاني : إيـداع التعويض

الخاتمـة

مقدمـــة

مقدمــة:

تحت وطأة الحاجات الاجتماعية المتزايدة، اضطرت الدولة إضافة إلى وظائفها التقليدية (الوظيفة التشريعية، القضائية و الإدارية)، أن تتكفل بوظائف أخرى وثيقة الصلة بالمصلحة العامة لسكانها، كبناء المدن، شق الطرقات، المستشفيات، المطارات ... و للقيام بهذه الوظائف التي تعتمد أساسا على فضاءات عقارية لتنفيذها، فتلجأ الدولة إلى أملاكها العامة، و في حالة عدم ملائمة أملاكها لتنفيذ المشاريع، أو عجزها عن الحصول على الأرض وفقا لأساليب القانون الخاص (الشراء، التبادل، التبرع)، طبقا لأحكام القانون المدني- شرط عدم تنافي ذلك مع المصلحة و النظام العامين- تلجأ الدولة إلى قواعد القانون العام باستعمال طرق جبرية للحصول على (العقارات)، إلا أنها غير مؤهلة بالاستيلاء على هذه الأموال خارج نطاق المنفعة العمومية، و إلاّ تكون قد ارتكبت خطأ جسيما تترتب عليه المسؤولية الإدارية، كذلك تمنع الإدارة من استعمال الطرق الجبرية قصد تكوين الدمين الخاص.

و نظرا لدرجة الخطر الذي يشكله إجراء نزع الملكية على الحقوق الفردية بوجه عام و على حق الملكية بوجه خاص و الناتج عن الصلاحيات الواسعة المخولة للسلطة الإدارية في هذا الشأن، نصت الدساتير المتعاقبة على حصانة حق الملكية و حمايته من التعدّي عليه، و في هذا السياق، نص الدستور الجزائري المؤرخ في 1989/02/23 في مادته 49 على أن « الملكية الخاصة مضمونة ».

و لما كان المجتمع ككل قد يحتاج إلى ملكية فرد معين أو مجموعة من الأفراد، فكان من الواجب تفضيل المصلحة العامة على مصلحة المالك، إلاّ أنّه لا يمكن لهذا التفضيل أن يطغى على حق الملكية كلية.

وبظهور فكرة المصلحة العامة أو النفع العام أصبحت الدساتير تقرّ بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة، على أن ينم ذلك في إطار احترام ضمانات معيّنة وإجراءات صارمة يتوجب على الإدارة استيفاؤها، و ذلك تحت طائلة بطلان كل الإجراء.

و نصت المادة 20 من الدستور الجزائري الحالي على أن « لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف »، و تطبيقا لهذا صدر القانون

رقم 11/91 – المؤرخ في 27 أفريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و الذي جاء مكرسا للقواعد التي حددها الدستور لاسيما فكرة التعويض القبلي العادل و المنصف، الذي يمكن اعتباره آخر ضمانة بقيت في يد المالك المنزوع ملكيته خاصة في حالة ما إذا احترمت الإدارة كلّ الإجراءات المنصوص عليها في القانون المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

و يجد مبدأ التعويض عن نزع الملكية تأسيسه الفقهي على مبدأ مساواة الجميع أمام القانون، ذلك أنّ عملية نزع الملكية يستفيد منها المجتمع ككل، الأمر الذي يقتضي أن لا يتحمّل المالك المنزوع ملكيته وحده تبعة هذه العملية، لذا كان من الواجب تحمل شيء من الضرر الذي أصابه جراء نزع ملكيته، مع تقدير حقّه في التعويض لجبر الضرر و لا يؤدي إلى الإثراء بلا سبب على حساب المجتمع.

و لقد تضمن القانون رقم 11/91 سالف الذكر و كذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 الذي يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية و المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10 جويلية 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 إجراءات و معايير تقدير و دفع هذا التعويض، و نظّم مسألة المنازعة في التقدير الإداري في التعويض له.

و بقصد التوصل إلى تقدير تعويض عادل و منصف حدّد التشريع السّاري ضوابط تقدير هذا التعويض بشكل يضمن لصاحب العقار أو الحق العيني المنزوع منه ملكيته تعويض عن كلّ ضرر لحقه و كل ما فاته من كسب، على ألاّ يمنح المعني تعويضا أكثر ممّا يستحقه و المتوصل إليه باستعمال قواعد و معايير دقيقة.

و لضمان 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 حقّ رفع دعوى أمام القضاء المختص للطعن في هذا التقدير المقترح و المطالبة بإجراء تقييم آخر يتولّى القاضي بصفته مراقبا لكل إجراءات عملية نزع الملكية و حاميا للملكية الخاصة بتقديره.

و على هذا الأساس، يلعب القاضي الإداري في هذا المجال دورا مهمّا للغاية كونه مكلف بإيجاد التوازن بين حقوق الأفراد من جهة و احترام صلاحيات السلطة الإدارية الرامية لتحقيق المنفعة العمومية من جهة ثانية.

و مصدر التزام الجهة نازعة الملكية بتعويض الملاّك هو القانون و ليس العمل الغير مشروع، و نقطة الحسم في هذا كلّه هو الوصول إلى تعويض عادل و منصف يرضي جميع الأطراف.

1- أهمية الدراســة:

يعتبر التعويض عن نزع الملكية من المواضيع الهامّة في القانون العقاري من جهة و كذا القانون الإداري، و تتجلّى أهميته من خلال فكرتين أساسيتين:

الفكرة الأولى و هي الوقوف على جميع القواعد و الأسس التي وضعها المشرّع في تقدير التعويض عن سلب حق من الحقوق العينية الأصلية « حق الملكية » المضمونة دستوريا، و نصّت على حمايتها مختلف المواثيق الدولية كالإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة 17 منه من جهة، و ما يتميز به هذا التعويض من خصوصية مقارنة بالتعويض المدني و غيره من جهة أخرى.

أمّا الفكرة الثانية في ما يثير هذا التعويض من منازعات أمام القضاء و الدّور المنوط بهذا الأخير في تقدير التعويض و تسوية النازعات المتعلقة به بغرض التوفيق بين المصالح المتعارضة مصلحة الفرد من جهة و مصلحة المجتمع من جهة أخرى، تأسيسا على مبدأ تحمّل الجميع للأعباء العامّة.

2- أسباب اختيار الموضوع:

كان وراء اختيارنا لهذا الموضوع و الذّي تتجاذبه تساؤلات عديدة، و يثير من الناحية القانونية إشكاليات على قدر كبير من الأهمية عدّة أسباب و دوافع موضوعية و أخرى شخصية يمكن إيجازها فيما يلي:

* فالأول اهتمامي بمجال القانون العقاري و رغبتي في البحث في موضوع يتوافق في نفس الوقت مع التخصص.

* أمّا السبب الثاني فهو الرغبة في مواكبة السياسة العقارية التي انتهجها المشرع الجزائري من خلال مختلف النصوص القانونية و التنظيمية، و التي تهدف إلى تنظيم و تطهير العقار في الجزائر نظرا لأهميته في تحقيق النمو و الازدهار للمجتمع، و الذي مازال – العقار- حجرة عثرة أمام تحقيق الكثير من المشاريع الإستراتيجية للوطن...

* و الدافع الآخر هو اهتمامي بالمنازعات الإدارية خاصّة ما يثيره هذا الموضوع من منازعات قضائية كثيرة بين الإدارة و أصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم في مجال التعويض.

3- أهداف الموضوع:

تهدف هذه الدّراسة إلى مايلي:

- إبراز خصوصية هذا التعويض و تميّزه عن غيره من حيث أسس تقديره و الجهة المكلّفة بذلك.

- الوقوف على ما يثيره موضوع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامّة من منازعات بين الأفراد أصحاب الحقوق من جهة و الإدارة النازعة للملكية من جهة أخرى، و الأدوات التي وضعها المشرّع لفضّ و تسوية هذه المنازعات.

4- الإطار النظري للموضوع:

سعيا لبلوغ تلك الأهداف، فقد عالجنا إشكالية الموضوع ضمن إطار نظري تتحدّد معالمه من عدّة نواحي كالتالي:

- **من الناحية التشريعية**: تمّت الدراسة في إطار أحكام كل من القانون 11/91 المحدّد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدّد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و كذا المرسومان التنفيذيان 248/05 و 202/08 المتممان للمرسوم التنفيذي 186/93 سالف الذكر.

- **من الناحية القضائية**: اعتمدت الدراسة بصفة أساسية على جملة من الأحكام و القرارات القضائية الجزائرية خاصّة تلك الصادرة عن مجلس الدولة.

- **من الناحية الفقهية**: تمّ الاعتماد على جملة من المراجع المتخصصة باللغتين العربية و الفرنسية و مجموعة أخرى من المراجع العامّة.

5- الدراسات السابقة:

إنّ موضوع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة لم يحظ بنصيب وافر من الدّراسة، ففي حدود علمي فإنّ الدّراسات التي تناولت مسألة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامّة كخصوصية ينفرد بها من حيث أسس تقديره و ميعاده و المنازعات المتعلقة به و كيفية دفعه قليلة جدّا، إن لم نقل منعدمة، و شخصيا لم أعثر على دراسة مستقلة ما عدا بعض الإشارات بمناسبة الحديث عن الاستيلاء عن الملكية و كذا نزع الملكية للمنفعة العامّة و التي تعرّض لها بالدراسة باحثين وطنيين و دون التفصيل الكافي لمسألة التعويض لا من الناحية العمليّة أو النظرية رغم أنّه – التعويض- المشكل الأساس في عملية نزع الملكية.

6- الصعوبات المعترضة أثناء الدراسة:

كما أنه لا يفوتنا أن نشير أنّ دراستنا لهذا الموضوع أثرّت عليها عدّة صعوبات منها قلّة الدّراسات و الأبحاث المتعلقة بالموضوع كما سبق الإشارة إليه بالإضافة إلى النّقص الملحوظ في المراجع الوطنية و المتخصصة بالخصوص، ضف إلى ذلك التضارب الواضح في وسائل و طرق 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 و التعليمات الإدارية و التي لا يتّم نشرها في الجريدة الرسمية.

7- إشكاليــة الموضــوع:

إنّ الإشكالية التي يدور حولها الموضوع و تطرح نفسها في هذه الدراسة هي:

- كيف نظّم المشرّع الجزائري أحكام التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامّة ؟

وفي سبيل الإلمام بجوانب الموضوع من جهة و معالجة هذه الإشكالية من جهة ثانية لا بدّ من الإجابة على التساؤلات الفرعية المنبثقة عن الإشكالية الرئيسية و التي هي:

- ما هي قواعد و معايير تقدير التعويض عن نزع الملكية ؟.
- ما هي العوامل المؤثرة في تقدير هذا التعويض ؟ و ما هي الجهة المكلفة بتقديره ؟.
- ما هي القواعد و الإجراءات المتعلقة بدعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامّة؟
- أيّ سلطة يتمتع بها القاضي لتسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية ؟
- كيف يتم دفع هذا التعويض المستحق ؟ و ما هي الجهة المكلفة بدفعه ؟

9- المنهجيـة المتبعـة:

أمام كلّ هذه التساؤلات الفرعية و التي سوف تحظى بالتحليل و الدراسة الوافية من خلال موضوع هذا البحث و الذي اقتضت دراسته المزج بين بعض المناهج العلمية في إطار ما يسمّى بالتكامل المنهجي، حيث استخدمنا المنهج الوصفي في توضيح ماهية هذا التعويض و طرق تقييمه، و تحديد أصحاب الحقوق المنزوع ملكيتهم، كما وظفنا المنهج التحليلي في تحليل الأحكام القانونية و التنظيمية و القضائية المتعلقة بموضوع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة مستعينين في ذات الوقت بالمنهج المقارن في الدراسة النظرية لأحكام التعويض بصفة عامّة، و التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامّة، و بين هذا الأخير و ما يقابله في بعض التشريعات الأخرى.

و بغرض الإلمام بمختلف جوانب الموضوع، و الإجابة على مختلف التساؤلات التي تطرحها الإشكالية اعتمدنا على تقسيم ثنائي للخطّة التّي تتكون من فصلين، سنستعرض خطوطها العريضة فيما يلي:

خصصنا (الفصل الأوّل) للتقييم الودي للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها و ذلك من خلال مبحثين.

حاولنا (المبحث الأول) أن نقوم بتحديد الأملاك المطلوب نزع ملكيتها و هوية مالكيها.

أمّا (المبحث الثاني) فقد تناول كيفية تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها.

أمّا (الفصل الثاني)، فقد كان يغلب عليه الطابع التطبيقي حيث خصّص للمنازعة في تقدير التعويض و أحكام دفعه و قد تضمّن بدوره مبحثين.

خصصنا (المبحث الأوّل) للمنازعة القضائية في تقدير التعويض بداية من شروط قبول الدعوى القضائية إلى غاية التسوية القضائية للنّزاع المتعلق بالتعويض.

و أفردنا (المبحث الثاني) لبيان أحكام دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية، تطرقنا من خلاله لعناصر التعويض و أشكاله و الإجراءات المتبعة لدفعه.

و تتويجا لما تمت دراسته في الفصلين زوّدناهما بخاتمة تضمّنت أهمّ النتائج المتوصل إليها إضافة إلى ربطها بتوصيات عملية.

الفصل الأول

التقييم الودي للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

المبحث الأول : تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية مالكيها

المبحث الثاني : تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

الفصل الأول

التقييم الودي للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

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

وإذا كانت سلطة نزع الملكية تنطوي على مساس بحرمة الملكية الخاصة وتشكل اعتداء عليها، فلا يبرّر ذلك إلاّ إيثار المصلحة العامة ووجوب تعليتها على المصالح الفردية الخاصة مع ضرورة مراعاة هذه المصالح الأخيرة [1] وعلى اعتبار أنّ الملكية الخاصة مضمونة بحكم الدستور، فلا تُنزع إلاّ للمنفعة العمومية ومقابل تعويض عادل ومنصف، وهذا ما كرّسته المادة 20 من الدستور الجزائري «لا يتم نزع الملكية إلاّ في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل، ومنصف»[2].

وكذا المادة الأولى من القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية [3].

ويعدّ إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كطريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية وهي لا تتم إلاّ إذا أدّى انتهاج الوسائل الودّية إلى نتيجة سلبية [4]، وهذا إضافة إلى أنّ نزع الملكية يخوّل للإدارة صلاحيات إجبار المواطنين على التنازل عن أموالهم وحقوقهم العقارية لفائدتها أو لفائدة الهيئات والمؤسسات المختلفة شريطة أن تقصد عملية تتعلق بالنفع العام وأن تقدّم تعويضات مسبقة وعادلة ومنصفة، وهذه الأخيرة تعتبر أهم الضمانات الموضوعية التي أقرّها القانون لأصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم.

وقبل التكلم عن تقدير التعويض يجب تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وتحديد هوية مالكيها في المبحث الأول، ونتناول في المبحث الثاني تقييم الأملاك والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها.

---

[1] د- إبراهيم عبد العزيز شيحا، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري، الدار الجامعية،بيروت، 1997 ص 706.

[2] الدستور الجزائري، وزارة العدل 1996.

[3] القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادر بتاريخ 1991/05/08.

[4] المادة 2 من القانون 11/91 التي تؤكد على الطابع الاستثنائي وعلى الالتزام بمحاولة الحصول على الأموال بالطرق الودية .

المبحث الأول

تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وتحديد هوية مالكيها

يتوقف تعويض الملاك المنزوع منهم ملكيتهم في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة على إجراء التحقيق الجزئي والذي يتم من خلاله التحديد الدقيق والشامل لقائمة الأملاك العقارية والحقوق العينية، اللاّزمة لإنجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية، لذا أقر المشرع إجراء مرحلة أولية تسبق عملية النزع، سمّاها «التحقيق الجزئي».

إذ ألزمت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 والمحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الوالي المختص إقليميا أن يقوم في ظرف خمسة عشرة يوما تسري من تاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، بإصدار قرار بتعيين محافظ محقق[1] يختار من بين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم[2] قصد إجراء تحقيق جزئي وهي المرحلة التحضيرية والتي يتم من خلالها تحديد وحصر الحقوق العقارية المعنية بعملية نزع الملكية وهوية مالكيها وكل ذي حق عليها، ويتم إجراء التعيين في شكل قرار إداري شأنه في ذلك شأن كافة المراحل التي تمر بها العملية [3]، هذا وتكون للمحافظ كافة الوسائل القانونية والتسهيلات من أجل القيام بمهامه على أحسن وجه قبل السلطات العامة – المحافظات العقارية – وكذا المالكين وذوي الحقوق العقارية.

وينتهي التحقيق الجزئي بوضع المحافظ المحقق مخطط جزئي للملكيات المراد نزع ملكيتها[4] (المطلب الأول) وقائمة اسمية للمالكين وأصحاب الحقوق الأخرى (المطلب الثاني).

---

[1] أنظر الملحق رقم 1.

[2] طبقا للمادة 16 من القانون رقم 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي 186/93

[3] وناس عقيلة، رسالة ماجستير، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في تشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006 ص 89.

[4] سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 233.

المطلب الأول

تحديد الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

لا ترد عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلاّ على العقارات والحقوق العينية العقارية، وهو موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة وهذا ما استقر عليه الفقه والتشريع على أنّ نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على العقارات والحقوق العينية، وهو ما نص عليه كذلك المشرع الجزائري في المادتين 2 و 3 من القانون رقم 11/91 وكذا المادة 677 من القانون المدني[1].

فهذه العملية لا ترد على المنقولات ولا العقارات بالتخصيص باستثناء المنقولات اللّصيقة بالعقار والتي لا يمكن نزعها دون إتلاف ، فهي تخضع لنفس قواعد نزع العقار ويتم التعويض عليها كذلك.

الفرع الأول : العقـارات

الأموال التي تقبل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية غالبا ما ترد على العقار بطبيعته [2]، سواء كان أرضا فضاء أو زراعية أو مبنية، حيث تنص المادة 683 من القانون المدني «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص».

فيشمل نوع الملكية الأرض وما تحتوي عليه من منشآت لصيقة بها. والتي لا يمكن نزعها دون إتلافها، وقد تشمل العملية نوع ملكية العقار برمته وقد ينصّب على جزء منه فقط، وهذا حسب ما يكون كافيا لإنجاز المشروع ذو المنفعة العامة.

---

[1] انظر الأمر الصادر في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الديوان الوطني للأشغال التربوية، وزارة العدل، ،الجزائر، 1999 .

[2] د- عبد الحميد الشواربي، أسامة عثمان، منازعات الأوقاف والاحكار والنظام القانوني لأملاك الدولة الخاصة ونزع الملكية في ضوء الفقه والقضاء والتشريع، منشأة المعارف ، بالإسكندرية، الطبعة الثالثة، مصر، 1997 ، ص 270.

وإذا كان العقار مكوّن من أرض وعليها بناء أي أرض مبنية، فإنّ عملية نزع الملكية يجب أن تنصب على الأرض والبناء معا[3]، ولو كان كل واحد منها مملوكا لشخص مختلف دون الأرض، لأن القول بغير هذا قد يؤدي إلى تفويت الغرض الذي من أجله تم نزع ملكية العقار بالانتفاع به حاليا من كل حق عليه، وذلك تحقيقا للنفع العام.

والسؤال المطروح، هل يشمل نزع الملكية العقارات بالتخصيص ؟.

يقصد بالعقارات بالتخصيص الملحقات التي تلحق بالأصل وتعتبر تابعة له، فهي ليست متولدة عنه بل مستقلة وإن كانت من توابعه وملحقاته، أعدّت بصفة دائمة لتكون تابعة له وفي خدمته، فلا يعتبر عقارا بالتخصيص ما كان ملحقا بصفة مؤقتة غير دائمة كاستئجار مواشي بصفة مؤقتة لخدمة أرض زراعية، أمّا إذا كانت في خدمة الأرض بصفة دائمة فهي من قبيل العقارات بالتخصيص، ومن هذا القبيل أيضا الآلات الزراعية والمخازن ومنازل الفلاحين، فجميعها تابعة للأرض الزراعية وتعتبر عقارات بالتخصيص، ويجوز أن يشملها أيضا نزع الملكية للمنفعة العامة طالما كانت تابعة للعقار الأصلي الذي نزعت ملكيته [1].

ومن حيث المبدأ فالعملية تشمل سطح الأرض وباطنها وعلوها لكون نطاق الملكية يتحدد بهذه العناصر[2].

وعليه فإن كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها سواء كان هؤلاء، الخواص أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا معنويين «الدومين الخاص» وذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية لمالكيها[3].

الفرع الثاني : الحقوق العينية العقارية

الحقوق العينية إمّا حقوق عينية أصلية وإمّا حقوق عينية تبعية (تأمينات عينية) وتتمثل الأولى في حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه كحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكنى وحق الارتفاق أما الأخرى فتتمثل في الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وحق الامتياز.

---

[3] د- أنس قاسم، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 89.

[1] د- عبد الحكم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، 1992، ص 50.

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

[3] وناس عقيلة، المرجع السابق ، ص 17.

تضمنت المادة الثالثة من القانون 19-11 مسألة نزع ملكية الحقوق العينية العقارية، فجاءت ناصة على ما يلي : «يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة استثنائيــة لاكتساب أملاك وحقوق عقارية».

والمقصود بالحقوق العينية العقارية حسب المادة 684 من القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، وهي على الخصوص حق الانتفاع، حق السكنى، حق الارتفاق، وبما أن هذه الحقوق قابلة للانتقال بنفس طرق اكتساب الملكية كالعقد والوصية وغيرهما... ، فإنها تكون كذلك قابلة لنزع الملكية، فيمكن نزع ملكية الحقوق العينية الواردة على عقار.

فهذا يفيد من جهة، على أن تكتسب الإدارة العقار المطلوب نزع ملكيته خاليا من أي حق عليه، فتعوض صاحب العقار عن نزع ملكية عقاره، وكذا تعوض من له حق الانتفاع أو الارتفاق أو السكنى، وهذا كله يهدف إلى التسهيل في انجاز المشروع ذي المنفعة العامة. و من جهة أخرى، فهذا يسمح للإدارة بنزع ملكية إحدى الحقوق العينية دون نزع ملكية العقار، كأن تكون مثلا بناية تحتاجها الإدارة، فتنتزع ملكية حق السكنى فيها وتبقى ملكية العقار لصاحبه، إلاّ أنّه يجوز للإدارة أن تنشأ حق ارتفاق على العقارات المملوكة للخواص دون الالتجاء إلى طريق نزع الملكية [1].

لكن ما هو موجود في الميدان، فإن نزع الملكية يرد دائما على العقارات فتنتزع ملكية كاملة، بغرض تحقيق المشروع.

بخلاف ذلك نجد أن التشريع الفرنسي قد أجاز نزع ملكية الحقوق العينية العقارية والذي يمسّ بشكل خاص حق الارتفاق، فيمكن نزع ملكية حق الارتفاق دون حاجة إلى نزع ملكية العقار الخادم، وكذا تستطيع الإدارة إجبار المنزوع ملكيته على عدم إنشاء أو إقامة بنايات، وذلك بقصد الانتفاع بالأرض[2].

---

(1) بوذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، رسالة ماجستير، معهد الحقوق، الجزائر، 2002 ص 18.

(2) - André delaubadere et yves Gaudmet , traité de droit administratif , tome 2 administratif des biens 11eme édition LGDj delta 2002, P 258

.

أمّا التشريع المصري، فلقد نهج مسلكا مغايرا، إذ يعتبر بأنّ نزع الملكية يقتصر على العقارات المادية فقط، فلا يرد على العقارات الحكمية كالحقوق العينية العقارية إذ أنّها لا تصلح محلا لعملية نزع الملكية، بل أنّ النّزع يؤدي إلى تطهير هذه الحقوق.[3]

[3] د- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي، 1992، ص 603.

الفرع الثالث : دور المحافظ المحقق في تحديد العقارات

طبقا للمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، فإن المستفيد من عملية نزع الملكية، يكوّن 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 تحدّد موقع انجاز المشروع، وعلى أساس هذا التحديد ينتقل المحافظ المحقق لتعيين المكان، بغرض انجاز مخطط جزئي، يحدّد فيه الموقع الذّي حدّدته 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 186/93 المذكور أعلاه قد أعفت المحافظ المحقق من إعداد هذا المخطط الجزئي في حالة ما إذا كانت المنطقة المعنية قد تمّ مسحها ففي هذه الحالة فتقوم خلاصة مخطط المسح و وثيقة إجراء المسح مقام المخطط الجزئي.

وإلى جانب هذا يقوم المحافظ المحقق بتحديد المواصفات والخصائص الفيزيائية والاقتصادية وكذا القانونية[1]، التي يتميّز بها كل عقار مطلوب نزع ملكيته فيقوم بتحديد طبيعة العقار المعني وتصنيفه فهو إمّا أن يكون أرضا فلاحية أو مبنية أو معدّة للبناء، ثمّ يقوم المحقق بتحديد محتوياتها، فإذا كانت مثلا أرضا فلاحية فيحدد نوع التربة ونوع الزراعة المقامة على هذه الأرض وطريقة السقي إلخ...، أمّا إذا كانت أرضا مبنية فيقوم بوصف البناءات المشيّدة وتحديد المساحة المبنية وعدد الأدوار، سنة البناء، وصف حالة الصيانة.

أمّا إذا كان نزع الملكية لا يمس إلاّ جزءا من العقار فقط فيجب على المحافظ المحقق أن يحدّد في مخططه مجمل الملكية ويبرز الجزء الذّي سيخصه النزع، وثمّ ذكر طبيعته ومشتملاته[2].

---

(1) ويقصد بها الارتفاقات الخاصة والعامة.

(2) المادة 16 ، الفقر الثانية من القانون رقم 11/91.

فعمل المحافظ المحقق فيما يخص تحديد العقارات المزمع نزع ملكيتها، يتمثل في تحديد كل العوامل والمعايير التي تحتاجها إدارة الأملاك الوطنية من أجل تقدير هذه الأملاك بصورة عادلة، ولأجل هذا فللمحافظ المحقق الحق في أن يستعين بأيّ وثيقة إدارية تفيده في التحقيق وبأيّ شخص يختاره، كذوي الخبرات في مجالات معيّنة، والذي يكون بحاجة إلى خبراتهم، وهذا طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 : «يخول المحافظ المحقق في إطار مهمته استشارة كل وثيقة إدارية مفيدة، أو الاستماع إلى كل شخص معني أو مهتم، ويمكن أن يستعين بأي شخص يختاره في أشغال تحرياته وفي صياغة كل وثيقة ترسل خلال التحقيق».

المطلب الثاني

تحديد الملاك و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم

يقوم المحافظ المحقق طبقا للقانون المنظم لعملية نزع الملكية ومرسوم تنفيذه 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 186/93 سالف الذكر على أنّه : «يهدف التحقيق الجزئي، الذي يترتب عليه إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين...».

وتلعب عملية تحديد قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق، دورا مهما في إجراءات نزع الملكية ككل، وفي التعويض بشكل خاص، إذ أنّ هذه العملية بتحديدها لهوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم بعد التحقق من المستندات والتصريحات المقدمة للمحافظ المحقق تمنح للشخص الوارد في هذه القائمة الحق في التعويض عن نزع عقاره أو حقه العيني[1] وكذا تجعل له الصفة في رفع دعوى المنازعة في التقييم الإداري لملكه أو الحق العقاري المنزوع منه.

[1] أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث ، دون سنة طبع ، ص 60.

ونظرا لهذه الأهمية، اشترط المشرع في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 186/93 المذكورة أعلاه أن تتم عملية التحقيق الجزئي حضوريا، بمعنى أن يقوم المحافظ المحقق بمهامه في حضور جميع الملاك وأصحاب الحقوق، ولهذا الغرض اشترطت الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون رقم 11/91 وكذا المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أن يتم نشر قرار تعيين المحافظ المحقق، في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية. وذلك حسب الحالة [1]، وأن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته، وكما يبلّغ ذوي الشأن بقرار التعيين، والذي يتضمن كذلك اسم المحافظ المحقق، وتحديد الأماكن و الأيام التي يقوم فيها بتلقي التصريحات والمعلومات الخاصة بالأملاك والملاك معا.

ويقع على عاتق جميع الملاك وأصحاب الحقوق الحضور أمام المحافظ المحقق في موقع المشروع لغرض الإرشاد على ممتلكاتهم وحقوقهم، وكذا تقديم الوثائق والمستندات التي يحوزونها، والتي يريدون عن طريقها إثبات ملكيتهم للعقارات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها للمنفعة العمومية.

وحتى يحدّد المحافظ المحقق قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق، يجب عليه أن يفحص المستندات القانونية المثبتة للملكية وذلك بالنسبة للملاك الذين يحوزون وثائق تثبت ملكيتهم أو يقوم في حالة عدم وجود المستندات المثبتة للملكية بمعاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية[2]، فدور المحافظ المحقق في هذا الشأن، يتحدد بحيازة الأشخاص المعنيين للوثائق والمستندات المثبتة لملكيتهم.

الفرع الأول : دور المحافظ المحقق في حالة الملاك الذين يحوزون سندات الملكية

في هذه الحالة يتولى المحافظ المحقق الإطلاع على هذه الوثائق والمستندات وفحصها حتى يستخلص منها النتائج التي تفيده في تحقيقه، ويتأكد من أن الوثائق والمستندات المقدمة

[1] فإذا كان نزع الملكية يتم في إطار ولاية واحدة فيتم النشر في مدونة القرارات الخاصة للولاية، أمّا إذا كانت عملية النزع تشمل أكثر من ولاية فيتم النشر في الجريدة الرسمية.

[2] المادة 13 من المرسوم التنفيذي 186/93 ، السالف الذكر.

له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية بها كالدفاتر العقارية مثلا[1] وعقد البيع، الوصية، عقد الشهرة، والعقود الإدارية الناقلة للملكية وكذا الأحكام القضائية [2] ...إلخ ، ليقوم بعدها وبالتعاون مع المحافظ العقاري بالتأكد من أن المستندات المقدمة له تعكس الوضع الراهن للأملاك، وبأن هذه الممتلكات لم تعرف أي تعديل بما يخص مالكيها، بمعنى آخر يتأكد من أن صاحب السند هو المالك الحالي للعقار أو الحقوق العينية ولم يتصرف فيها، ويهدف كذلك هذا الإجراء بحسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 186/93 إلى إعلام المحافظ المحقق بمجمل الأعباء الموجودة على الملكية كحقوق الرهن أو الارتفاقات.

الفرع الثاني : دور المحافظ المحقق في حالة وجود حائزين أو مستغلين لا يحوزون سند ملكيتهم

جاء نصّ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 سالف الذكر، موضحا في هذا الصدد، أنّ المحافظ المحقق يقوم بتلقي تصريحات مستغلي هذه العقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان، وذلك بغرض تحديد الصّفة التي يحوزون أو يستغلون بها هذه العقارات، وذلك إلى جانب تحديدهم للعقار الذي يحوزونه أو يستغلونه ومشتملاته وطبيعته ومساحته، ويدعمون هذه التصريحات بتقديم وثائق تثبت حالتهم المدنية، وكذا تقديم شهادات مكتوبة وموقع عليها من شخصين ومصادق على التوقيع من طرف المصالح البلدية يشهدون فيها أن المصرح شخصيا أو خلفه العام أو الخاص قد حاز العقار المعني أو استغله خلال مدّة معينة يحدّدونها، كذلك فللمصرح أن يدعم تصريحاته بوثائق إدارية أو شهادات جبائية تثبت استغلاله أو حيازته للعقار المعني.

وأضافت المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي أنّ المحافظ المحقق، لا يكتفي بما قدّم له، بل يقوم بتلقي تصريحات من شأنها أن تحيطه بالوضعية القانونية للعقارات موضوع التحقيق وذلك سواء من المالك أو الحائزين وكل شخص تكون لديه معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات.

---

[1] والتي تعتبرها الغرفة العقارية للمحكمة العليا المنطلق الوحيد لإقامة البينة في نشأة الملكية العقارية، أنظر القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28 والمنشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول سنة 2004 ، ص 171 وما بعدها .

[2] للتوضيح أكثر ارجع لمؤلف الأستاذ حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه 2002، ص 15 وما بعدها.

وبعد تلقي كل المعلومات والتصريحات في الميدان، يبدأ المحافظ المحقق في المرحلة الثانية التي تهدف أساسا إلى التأكد من صحة التصريحات والأقوال التي تحصل عليها في الميدان، ومن أجل هذا فإنّه يقوم بالاتصال بمديرية مسح الأراضي، وذلك بقصد معرفة ما إذا كانت المنطقة ممسوحة أم لا، فإذا كانت ممسوحة فإنّ القانون منحه الحق في الاطلاع على جميع المخططات وسندات الملكية والسجلات [1]، فله أن يطّلع 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 أنّ العقار المعني لا يعدّ جزءا من الأملاك الوطنية، وذلك بالتعاون مع مديرية الأملاك الوطنية والبلدية المختصة إقليميا.

وبعد تأكد المحافظ المحقق من صحة المعلومات والشهادات التي تحصّل 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 ملكيته للشخص الذي تتوافر في حيازته شروط الحيازة طبقا لما هو مقرّر في القواعد العامة [2]، أي أن تكون حيازته هادئة ومستمرة وعلنية ولا يشوبها لا إكراه ولا غموض، حتى يكون له الحق في التعويض عن نزع ملكيته.

وفي هذا المجال نجد أنّ مجلس الدولة قرر بأنّ صفة المالك المنزوع ملكيته لا تمنح إلاّ للشخص الذي أثبت حيازته للملك وقت نزع الملكية، فإذا ما اكتفى الشخص بتقديم شهادة محررة بتاريخ لاحق لقرار نزع الملكية، فلا يعترف له بالصّفة التي تمنح له الحق في التعويض، وهذا ما أكده في قراره رقم 12419 المؤرخ في 2003/12/16 في الدعوى القائمة بين (ن.م،ب.م) ضد والي ولاية باتنة ومن معه ، جاء فيه على الخصوص: «حيث ولكن عقد الشهرة المقدّم من طرفه (المستأنف) لإثبات ملكيته للقطعة الأرضية المنزوع ملكيتها وحقه في التعويض محرر في 1998/07/08 وبالتالي فصفته كمالك لم تكن ثابتة وقت نزع الملكية من جهة، كما أنّ هذه الحيازة المعتمد عليها للاعتراف بحق المستأنف في

[1] طبقا للفقرة الثانية من المادة 21 من المرسوم التنفيذي 186/93.
[2] المادة 827 من القانون المدني .

ملكية القطعة الأرضية عن طريق التقادم المكسب غير مطابقة للواقع، إذ أنّ المستأنف فقد الحيازة منذ 1984 تاريخ نقل ملكية القطعة الأرضية وفقا لأحكام المادة 09 من أمر 48/76 التي تنص على أنّ قرار نزع الملكية يسقط من تاريخ نشر كل حق عيني قائم على العقار محل نزع الملكية... »[1]

وتجدر الإشارة إلى أنّ نزع الملكية لا يمس إلاّ الأملاك الخاصة، أمّا الأملاك التي تدخل ضمن الأملاك الوطنية، فلا يمكن أن تكون محلا لنزع الملكية للمنفعة العمومية[2] سواء كانت أملاك وطنية عامة أو أملاك وطنية خاصة، فبالنسبة للأملاك الوطنية العامة فلقد أوضحت نصوص القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية [3] أنّها أملاك موضوعة تحت تصرف الجمهور إمّا مباشرة أو بواسطة مرافق عامة، ونظرا لهذه الوظيفة فلا يمكن أن تكون هذه الأملاك موضوع تمليك خاص أو موضوع حقوق تمليكية هذا ما تضمنه نص المادة 12 الفقرة الثانية وكذا المادة 03 من القانون 30/90 التي تنص على أنّه: «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»، ممّا يجعل هذه الأملاك غير قابلة للتصرف فيها[4].

وبما أنّ نزع الملكية يعدّ نوعا من أنواع التصرف، فهي غير قابلة لنزع الملكية ففي حال ما إذا أرادت الإدارة تخصيص هذا الملك العمومي لإنجاز مشروع معيّن فما عليها إلاّ إلغاء تصنيفها طبقا لما ورد في المادة 31 وكذا المادة 72 من نفس القانون.

أمّا الأملاك الوطنية الخاصة، والتي يقصد بها حسب الفقرة الثانية من المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية، تلك الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، وعلى هذا الأساس يمكن التصرف في هذه الأملاك بشتى أنواع التصرف بما فيها البيع، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم

---

(1) من منطوق القرار رقم 12419، المؤرخ في 2000/12/16 ، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، 2004، ص 192 وما بعدها.

(2) أنظر المادة 689 من القانون المدني الجزائري التي تنص [illegible]

(3) الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.

(4) المادة 04 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

454/91 [5] ويضبط كيفيات ذلك ، «يمكن أن تباع العقارات التابعة الوطنية المذكورة في المادة 10 أعلاه (الأملاك الوطنية الخاصة التي تم إلغاء تخصيصها) بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة :

- الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية والاقتصادية والجمعيات...».

ممّا يؤدي إلى القول أن حتى الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة لنزع الملكية في إطار القانون 11/91، بل يجوز للهيئة المستفيدة إذا كانت ضمن الهيئات المذكورة في المادة 11 المذكورة أعلاه، شراؤها بمقابل لا يقل عن ثمنها التجاري.

هذا ما ذهب إليه المنشور الوزاري رقم 07 المؤرخ في 1994/05/11 الذي أكّد أنّه لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية التي تحوزها الدولة وجماعتها المحلية (الولاية والبلدية) محلاّ لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

إلاّ أنّه يرجع، ويقول أنّه يجب تعويض المستفيدين من الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة، تطبيقا للقانون رقم 19/87[1] والمستفيدين من حقوق عينية عقارية وذلك عن نزع الحقوق العينية التي يملكونها.

فنتساءل عن سبب إشارة هذا المنشور لتعويض المستفيدين في إطار القانون رقم 19/87[2] والذين ينتفعون بجزء من الأملاك الوطنية الخاصة، فهل هي إشارة منه إلى أنّ هذه الأملاك تكون قابلة لنزع الملكية، وعليه يتعيّن على الهيئة المستفيدة من نزع الملكية أن تعوض المستفيدين من هذه الأراضي عن الأشياء المملوكة لهم والمقامة على هذه الأراضي، أم يقصد فقط نزع ملكية حق الانتفاع الممنوح لهؤلاء المستفيدين باعتباره حقا عينيا عقاريا وقابل بهذه الصفة لأن يكون محلا لنزع الملكية[3]، ومن ثمّ يعوضون على هذا النزع، ولا تكون الأراضي محلا للنزع.

---

[5] المرسوم التنفيذي ، رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك جريدة رسمية عدد 60 ، سنة 1991.

[1] القانون رقم 19/87، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية، عدد 54.

[2] أنظر الملحق رقم2.

[3] كما أوضحنا سابقا ص 11، 12 (الحقوق العينية العقارية).

عندما ينتهي المحافظ المحقق من إعداد مخطط جزئي للأملاك المطلوب نزع ملكيتها وكذا وضع قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق عليها، يحرر محضر مؤقتا يقيد فيه استنتاجاته الأولى، ويذكر فيه التصريحات والأقوال التي جمعها والمعلومات التي حصل عليها، ثم يقوم بإشهار نسخ لهذا المحضر المؤقت وكذا المخطط الجزئي، بعد أن يصادق على مطابقتها للأصل، وذلك لمدة خمسة عشر يوما (15 يوما) في أماكن مرئية وميسورة الوصول إليها من الجمهور وذلك في مقر البلدية و الولاية المعنيتين إقليميا، وداخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية وفروعها ومكاتبها ومفتشيات كل منها المقامة في تراب الولاية.

وخلال هذه المدّة يجوز لكل شخص أن يحصل على معلومات إضافية لدى المحافظ المحقق و أن يرفع إليه جميع المطالبات أو المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن[1]، و يتعين كذلك خلال نفس الفترة على المسؤولين في إدارة أملاك الدولة وفي البلدية أن يخبروا المحافظ المحقق بالحقوق التي تمتلكها الدولة أو الجماعات المحلية في تلك المنطقة.

وبعد انقضاء هذه المهلة، ينتقل المحافظ المحقق من جديد إلى عين المكان فإذا ما وصل إلى أيجاد حلول للمنازعات أو المطالبات أو الاعتراضات، فيعمل بهذه الحلول ويحرر محضرا نهائيا يقيد فيه استنتاجاته النهائية التي تعد على أساسها قائمة العقارات المحقق فيها المعنية بالاستناد إلى المخطط الجزئي، مبيّنا بالنسبة لكل عقار حسب الحالة هوية مالكه أو مالكيه وفي حالة ما إذا لم يتوصل إلى إيجاد حلول للمنازعات والاعتراضات فيقوم بنفس المهمة ويحرر محضرا نهائيا يحدد فيه العقار، لكن هوية المالك تبقى دون تحديد.

وتجدر الإشارة إلى أنّ المنازعات المختصة لا تقف حجرة عثرة في طريق انجاز التحقيق بسبب تعدد المطالبين بملك معين أو بحق من الحقوق فيه أو عدم تحديد هوية المالك أو صاحب الحق[2].

---

[1] المنشور الوزاري المشترك رقم 07/43 ،المؤرخ في 02 أفريل 2007 ، المتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي، بين كل من وزارة التجهيز والداخلية والسكن والفلاحة.

[2] المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

وآخر مهمة يقوم بها المحافظ المحقق تتمثل في إرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي المختص إقليميا، وذلك في حدود الأجل الذي يحدّده له، ويحتوي ملف التحقيق الجزئي على ما يلي :

* المخطط الجزئي.
* المحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المستلمة والمعدّة أثناء التحقيق .
* قائمة العقارات.

وهذا حتى يتسنى للوالي إصدار قرار بقابلية التنازل[1] عن الأملاك والحقوق العينية العقارية.

لكن التساؤل الذي يطرح في هذا المجال، هو هل يجوز للوالي إعادة النظر في نتائج المحقق في إطار دعوى قضائية بعد اختتام عملية نزع الملكية ؟

يعد الوالي مسؤول عن جميع القرارات التي يصدرها خلال نزع الملكية وملزم باحترام المشروعية، فهو مقيد خاصة بقرار قابلية التنازل[2] الصادر عنه والمتضمن تحديد هوية المنزوع ملكيتهم وكذا بقرار نزع الملكية[3] المقر لمشروعية جميع الإجراءات السابقة[4].

---

[1] أنظر الملحق رقم 3.
[2] أنظر الملحق رقم 3.
[3] أنظر الملحق رقم 6.
[4] كريبي زهية، تعليق على القرار رقم 12419 المؤرخ في 2003/12/16، المنشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 05 ، سنة 2004، ص 119 - 121

المبحث الثاني

تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

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

وباعتبار أن الملكية الخاصة مصونة بحكم الدستور، فلا تنزع إلاّ للمنفعة العمومية ومقابل تعويض عادل ومنصف، يدفع قبل نقل ملكية العقار.

وتكريسا لهذا المبدأ الدستوري، نص القانون المدني في الفقرة الأولى من المادة 677 على أنّه : «لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته، إلاّ في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أنّ للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل» وهذا ما أكدّته كذلك المادة الأولى من القانون رقم 11/91 المنظم لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بنصها على أنه : «عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به، وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف».

الملاحظ من خلال استقرائنا لنص هذه المادة أنها حافظت على نفس خصائص التعويض عن نزع الملكية المحددة دستوريا على أنه تعويض قبلي، عادل ومنصف بل جاءت مكملة له.

ومؤدى هذا هو أنّ مصدر التزام للإدارة بتعويض الملاك وأصحاب الحقوق العينية هو القانون[1]، وليس العمل غير المشروع، وذلك أنّ الإدارة ملزمة بدفع هذا التعويض في كل مرة احتاجت إلى نزع ملكية خواص، وذلك سواء التزمت بالإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أو لم تلتزم بها.

فهذا التعويض ما هو إلاّ حصانة لحق الملكية، فلا يجوز للإدارة أن تنزعها من صاحبه دون دفعه، ذلك أنّ محاسن المشروع المزمع القيام به سيستفيد منه المجتمع ككل أو مجموعة واسعة من المواطنين، فلا يعقل أن يبقى المالك المنزوع منه الملكية يتحمل لوحده

[1] د- محمد خلف، قضاء النقض في الملكية في خمسة وخمسين عاما، دون دار طبع، مصر ، ص 101.

عبء الأضرار الناتجة عن نزع ملكيته، ممّا يؤدي بنا لقول أنّ أساس التزام الإدارة بهذا التعويض هو مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة.

وتحقيقا لقواعد العدالة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة لابد من توفر شروط معينة في الضرر القابل للتعويض (المطلب الأول)، وكذا اعتماد هذا التقدير على مبادئ معينة ومعروفة تبتعد عن صفة التقدير العشوائي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شروط الضرر القابل للتعويض

يترتب عن نزع الملكية للمنفعة العامة حق التعويض للمنزوع ملكيته ولذوي الحقوق العينية العقارية، ولكن لاستحقاق التعويض لابد من توفر جملة من الشروط[1] منها ما يرتبط بالضرر الموجب للتعويض ومنها ما يرتبط بالتعويض في حد ذاته، وبالتالي كيفية تقدير هذا التعويض.

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 معيّنة في الضرر الذي أصاب المالك أو صاحب الحق العيني جراء نزع الملكية، وتتمثل هذه الشروط في :

الفرع الأول : الضرر المادي

المقصود بالضرر المادي أن تؤدي الأشغال العامة المراد انجازها إلى إتلاف العقار كله أو جزء منه، أو إخلال بالمصلحة المادية للمضرور وتكون ذات قيمة مالية، ويعتبر الضرر ماديا إذا أدت إجراءات نزع الملكية إلى إنقاص القيمة الاقتصادية للعقار، كإتلاف ثماره أو ملحقاته أو فقدان حق الإيجار، ... فكل هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص[1]

---

[1] د- محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء الإلغاء (أو الإبطال) قضاء التعويض وأصول الإجراءات، منشورات الحلبي الحقوقية،الطبعة الأولى 2005، ص 289.

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

على اعتبار أنه لا محالة يلحق بمن نزعت ملكيته ضررا ماديا، لهذا يشترط في الضرر المستوجب للتعويض أن يكون ماديا، بمعنى أن يكون تعويضا عن الخسارة المالية التي لحقت بالمالك وأصابته في ذمته المالية.

ويترتب عن هذا، أن الضرر المعنوي لا يستحق التعويض، فلا يحق للمالك المنزوع منه ملكيته أن يطالب بتعويضه عن حرمانه من توحيد أسرته أو عن الارتباط المعنوي بالعقار المطلوب نزع ملكيته جراء طول المكوث فيه أو عن ذكرياته في هذا العقار[2]، ويعود استبعاد الضرر المعنوي من نطاق التعويض، إلى انعدام وسائل تقديره لكونه ضرر ذاتي وغير موضوعي، ممّا قد يجعل المالك يبالغ في تقديره لهذا الضرر.

إلاّ أنّه يمكن التعويض عن الضرر المعنوي، وذلك بصفة استثنائية، ويكون ذلك خاصة جراء عملية نزع ملكية إن لم تحترم الإجراءات المنصوص عليها في القانون أي تمتّ العملية في إطار إجراءات غير شرعية كالشروع الفوري في البناء دون إبلاغ الملاك بأنّ أملاكهم قد انتزعت من أجل المنفعة العمومية [3].

هذا ما أكدّه مجلس الدولة في منطوق قراره [4] والذي جاء فيه على الخصوص : «وحيث ثبت من الخبرة المنجزة أنّ الإدارة لم تتبع الإجراءات القانونية السليمة في عملية نزع الملكية وأنّها شرعت في بناء مشروع الجامعة قبل استكمال الإجراءات وقبل إخطار العارضين وتعويضهم... حيث أنه من جهة أخرى فإنّه من الثابت أنّ الجزء الأكبر من الأرض المتنازع عليها كان محل استيلاء منذ 1987/09/02 بما أنّ أول تعويض تمّ اقتراحه لفريق (ورثة ب) مؤرخ في 1994/12/07 دون إعلامهم بالإطار القانوني الذي نزعت ملكيتهم في إطاره. حيث أنّ فريق (ورثة ب) لحق بهم ضررا معنويا وماديا أكيدا حيث أنهم يطلبون مبلغ 300000 دج على سبيل التعويض عن هذا الضرر، ويتعين الاستجابة لهذا الطلب ومنحهم هذا المبلغ».

---

(2) - Jean Marie Auby et Ducoss- Ader droit administratif, 2eme édition Dalloz 1970,P656

(3) أحمد رحماني، المقال السابق، ص 53.

(4) القرار رقم 182676 و 186768 المؤرخ في 2000/07/17 في القضية القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد (ورثة ب)، قرار غير منشور.

وهذا ما ذهب إليه كذلك القضاء الفرنسي الذي يقبل التعويض عن الضرر المعنوي إلى جانب الضرر المادي في حالة نزع الملكية بطريقة غير شرعية [1]. لكن المادة 182 مكرر من القانون المدني الجزائري حصرت التعويض المعنوي في مجال المساس بحرية الأشخاص وشرفهم وسمعتهم.

الفرع الثاني : الضرر المباشر

إن المشرع الجزائري ينص في الفقرة الأولى من المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، أي يجب أن يكون الضرر المطالب بالتعويض عنه، مترتب عن إجراءات عملية النزع من أجل المنفعة العمومية بمعنى أنّه يجب أن توجد علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر، فإذا كان الضرر تحقق بطريق غير مباشر فلا يجوز التعويض عنه، فالتعويض في الضرر القريب لا البعيد [2]، كأن يكون مثلا العقار محل النزع مؤجر للغير ويدر على مالكه ريعا شهريا، فتتسبب عملية نزع الملكية في انقضاء العلاقة الايجارية بقوة القانون ويفقد المالك هذا الريع [3]، أمّا إذا كان السبب الضرر لا يرجع إلى عملية نزع الملكية فلا يكون قابلا للتعويض، ومن قبيل الأضرار غير المباشرة ترك المستأجر للعين المنزوعة ملكيتها قبل اتخاذ إجراءات نزع الملكية، فلا يجوز للمالك المطالبة بتعويضه عن ذلك.

إن قانون نزع الملكية الفرنسي، يمنح التعويض عن الضرر المباشر فقط وجعله من اختصاص قاضي نزع الملكية، ولكنه لم يمنع المتضرر والذي أصابه ضرر غير مباشر جرّاء عملية نزع الملكية من اللجوء إلى القاضي الإداري وذلك بموجب دعوى مستقلة بشرط إثبات هذا الضرر، ويتم الفصل في الدعوى وفق قواعد وأحكام القانون الإداري[4].

غير أنّه لا يمكن تطبيق هذا الحل بالجزائر لكون الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي لها الاختصاص في كل الدعاوى الناشئة عن نزع الملكية، ولا سيما الدعاوى

---

(1) -Jaeque Ferbas et Georges salles, d'expropriation et évaluation des biens d'actualité juridique 2eme édition 1974, P247 .

(2) -Daniel Champigny, l'expropriation et la rénovation urbaine , Librairie général de droit et de la jurisprudence, Paris 1968 ,P 109

.

(3) د- عبد الحكم فوده، المرجع السابق ، ص 162.

(4) د- عبد الحكم فوده، المرجع نفسه ، ص 170.

المتعلقة بمسألة التعويض عن عملية النزع عملا بالمعيار العضوي فإنّه ولعدم وجود جهة قضائية أخرى يمكنها البث في مسألة الأضرار غير المباشرة، يجعل الغرف الإدارية مختصة في التعويض عن الأضرار المباشرة وغير المباشرة.

هذا ونجد، أنّ المادة 21 من قانون نزع الملكية لسنة 1991 لم يعلق شرط التعويض على الضرر المباشر مخالفا بذلك المشرع الفرنسي[1].

إلاّ أنّنا نرى أنّه لا يمكن للقاضي الإداري الجزائري أن يعوض عند الضرر غير المباشر وذلك نظرا لعدة أسباب، فبالإضافة إلى خصائصه التي تجعله محتمل الوقوع ولا يتوافر على عوامل تقييمية في الحال، نرى أنّ روح القانون المنظم لعملية نزع الملكية، لا يسمح بهذا، إذ حدّدت المادة 21 شروط الضرر القابل للتعويض، بكونه كل خسارة تلحق بالمالك أو الفائدة الضائعة بسبب نزع الملكية، بمعنى آخر الأضرار الحاصلة فعلا وتربطها علاقة سببية بعملية نزع الملكية، أمّا الأضرار التي قد تحدث للمالك بسبب استعمال الإدارة لسلطاتها العامة فقد تعوض في إطار قواعد المسؤولية الإدارية وليس على أساس قانون نزع الملكية، الذي يضمن التعويض خارج قواعد المسؤولية التقصيرية.

ويختص القاضي الإداري في فرنسا في النظر في منازعات مسؤولية الإدارة وآثارها التعويضية حين ممارستها لصلاحيات السلطة العامة حين إجراء عملية نزع الملكية [2].

الفرع الثالث : الضرر المؤكد

الضرر المؤكد هو الضرر اليقيني الحادث فعلا، وعليه فالضرر المؤكد هو الضرر المحقق، فالضرر غير المحقق هو ضرر منعدم.

والمقصود كذلك هو أن يكون الضرر قد وقع فعلا، بحيث تكون مظاهره التي توفره معطيات تقويمه موجودة، فلا يمكن التعويض عن الضرر المفترض الذي لم يقع بعد أو ما يسمى بالضرر الاحتمالي فهذا الضرر الأخير لا يمكن تحديده على وجه الدقة[1].

---

(1) حسب رأي بوذريعات محمد، المرجع السابق ، ص 67.

(2) كالتخلي عن إجراءات نزع الملكية بعد الشروع فيها، أو التأخير في سير المرحلة الإدارية لعملية النزع.
-André delaubadère et yves Gaudmet Opcit ,P297

(1) د- سعيد مقدم، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر،الطبعة 1992، ص 35.

غير أنّه يمكن التعويض عن ضرر لم يقع في الحين طالما أنّ وقوعه في المستقبل مؤكد، بشرط أن يكون قابلا للتقييم في الحال [2]، فهذا يعد ضرر مستقبل فهو وإن كان غير حال، إلاّ أنّه مؤكد ويمكن تحديده على وجه الدقة، ومثاله نزع الملكية أرض زراعية وسيتم نقل الملكية قبل نضج المحصول القائم، وبالتالي فإنّ إزالة المحصول قبل تمام نضجه ضرر مستقبل الوقوع [3].

وهذا بعكس الضرر المحتمل، وهو ضرر لم يقع، ولا يوجد ما يؤكد أنّه سيقع فيتوقف وقوعه على ظرف غير مؤكد، فهذا النّوع من الضرر لا يمكن أن يكون محلاً للتعويض، إذ أنّه ضرر افتراضي ولا تبني الأحكام على الافتراض.

الفرع الرابع : سلامة المركز القانوني للمضرور

لا يعد متضررا من نزع الملكية إلاّ المالك أو صاحب الحق العيني التبعي بطريقة قانونية ومشروعة، كأن يكون قد اكتسب الملكية بالإرث، الهبة، الوصية أو الشراء، ولا يمكن لصاحب محل يمارس تجارة ممنوعة قانونا كبيع المخدرات أن يطالب بالتعويض عن ما لحقه من ضرر يسبب نزع الملكية [4] ، والشخص الذي بنى عقارا دون رخصة لا يحق له المطالبة بالتعويض إذا نزعت ملكية ذلك العقار ولا تعوضه الجهة نازعة الملكية إلاّ على قيمة الأرض لأنّ البناء مخالف لقواعد وأدوات التعمير المتعلقة بالبناء، ولأن قانون التهيئة والتعمير يعاقب المخالف الذي يشيد بناية دون رخصة لهدم تلك البناية [5] وكذا الحائز لأرض مملوكة للدولة، فالمقرر قانونا في هذه الحالة أن أموال الدولة لا يجوز الحجز عليها أو تملكها بالتقادم [6].

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

---

[2] - Jacqueline Morand Devillier ,cours de droit administratif du biens, Montchrestien, Paris 1999,P 558.

[3] د- عبد الحكم فوده، المرجع السابق، ص 163.

[4] - André Pomont, l'expropriation pour cause d'utilité publique, litek. France, 1975, P 130.

[5] أنظر المواد 50-52 و 78 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 2004.

[6] المواد 689-827 من الأمر 58/75 ، المتضمن القانون المدني وكذلك الملف رقم 73271 الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ 21 أكتوبر، المجلة القضائية، قسم المستندات للمحكمة العليا، العدد 01، 1992، ص 143.

الأكثر من ذلك أنه ارتكب ببنائه على ملك الدولة جنحة اعتداءا على ملك الدولة و من حق الدولة إزالة هذا البناء، كذلك من أقام بناء لمباشرة نشاط محظور لتصنيع الأسلحة و الذّخائر بغير ترخيص، أو بنى في طريق عام، ومن ثم فهذه المباني واجبة الإزالة وبالتالي فنزع ملكيتها لا يرتب تعويضا لصاحب الشأن [1].

الفرع الخـامس : علاقـة السببيـة

لتتحقق مسؤولية الإدارة عن أعمالها لابد أن تكون هناك علاقة سببية بينها وبين ما يلحق الأشخاص من أضرار، ولكنها بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة لم تطبق إلاّ نصوص القانون، فما هو أساس التزامها بدفع التعويض ؟ .

رغم أن الإدارة بنزعها للملكية لم تخالف القانون، وبالتالي أي ضرر يلحق المواطن تدفع الإدارة مقابله تعويضا ولا يعد كجزاء واقع عليها إنما هو من قبيل التأمين أو المعونة العادلة، ومسؤولية الإدارة هنا هي المسؤولية بدون خطأ، وقد ظهر هذا النوع من المسؤولية في القضاء الفرنسي هذا الاتجاه القضائي لتعويض الأفراد المضرورين عن نشاط إداري أو نشاط عام، برغم أن هذا النشاط أو العمل المسبب للضرر يتسم بالمشروعية أي لا يمثل خطأ أو انحراف عن السلوك الإداري أو انحراف عن واجبات القوانين واللوائح.

والمسؤولية بلا خطأ تبقى ذات تطبيق استثنائي وتتضمن نوعين من التطبيقات تبعا لنوعي الأساس القانوني للمسؤولية بلا خطأ :

فهناك من ناحية أولى تطبيقات تتأسس على فكرة المخاطر، وهناك من ناحية ثانية تطبيقات تتأسس على مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة [2].

وبالنظر إلى أن نزع لملكية من أجل المنفعة العامة فإن تطبيقاتها تتأسس على مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، ومثالها الإجراءات الاقتصادية والاجتماعية التي تفرض على مشروع خاص لأجل تحقيق الصالح العام، كذلك في مجال الأشغال العامة، قرّر القضاء الإداري الفرنسي مسؤولية الإدارة بلا خطأ عن الأضرار الدائمة أو شبه الدائمة التي تنتج لأحد أو بعض الأفراد نتيجة مجاورة منازلهم للأشغال والعقارات العامة، ومثال ذلك النقص

---

[1] د- عبد الحكم فوده، المرجع السابق، ص 163.

[2] د- عبد الوهاب محمد رفعت، المرجع السابق، ص 283.

في قيمة عقار لأحد الأفراد نتيجة إنشاء طريق سريع بجواره، ممّا يعطي لصاحب العقار الحق في التعويض.

أيضا، هناك حالات أخرى قضى فيها مجلس القضاء الفرنسي بالتعويض رغم نشاط الإدارة المشروع الذي أنتج الضرر، بناء على ذات الأساس السابق وهو المساواة أمام الأعباء العامة مثل تعويض الضرر الجسيم الخاص الذي لحق لمالك أرض اضطر أن يوقف أعمال البناء على أرضه على إثر اتخاذ إجراءات نزع الملكية لهذه الأرض، ثم في نهاية الأمر تمّ العدول عن نزع الملكية فحكم له مجلس الدولة بالتعويض.

وقد يصعب في بعض الأحيان إثبات علاقة السببية بين نزع الملكية والأضرار التي لحقت الشخص المتضرر، خاصة في حالة الأضرار التبعية ومثلها انقطاع أشغال بناء عقار بسبب نزع ملكية جزء من الأرض التي كان سيبنى عليها، والضرر المالي الذي سيلحق صاحب المشروع بسبب مصاريف الدراسة التي دفعها المهندسين المعماريين لتهيئة الأرض للبناء، ومن الأضرار كذلك التعويضات التي دفعها صاحب مؤسسة لعماله لرفضهم الانتقال إلى المقر الجديد بسبب بعده عن محل إقامتهم أو المصاريف التي يتكبدها لانتقالهم.

والسؤال الذي يطرح في هذا المجال هو: هل يجوز أن يعوض المتضرر عن الأضرار غير المباشرة ؟.

إنّ طلب التعويض عن الأضرار التي تلحق صاحب فندق، نتيجة لإعادة تهيئة طريق تؤدي إلى صعوبة الوصول إليه، أو المصاريف التي أنفقها صاحب العقار للحصول على رخصة البناء، بالرجوع إلى الشريعة العامة نجد أنّ التعويض لا يكون إلاّ عن الضرر المباشر إمّا الضرر غير المباشر فلا يعوض عنه أصلا[1].

فالضرر الذي يعوض عنه هو الذي يكون نتيجة مباشرة لعملية نزع الملكية، ونتيجة حتمية لها، ويشمل الضرر ما لحق الشخص من خسارة وما فاته من كسب بشرط أن يكون الضرر نتيجة مباشرة وطبيعية لعملية نزع الملكية [1]، وبالتالي فإنّ الإدارة نازعة الملكية لا

[1] د- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في الشرح القانون المدني، الجزء 1، ص 760.
[1] المادة 182 من الامر 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

تعوض عن الأضرار الجبائية التي لحقت المالك كالضريبة على الملكية، التي لا تعتبر ضررا يجب على الإدارة جبره.

المطلب الثاني

قواعد تقدير التعويض

يجب على الجهة المنوط بها تقدير التعويض أن تقدر قيمة العقار ابتداء من اتخاذ إجراءات نزع الملكية [2]، هذا وقد كلفت المادة 20 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مديرية الأملاك الوطنية بإعداد تقرير يتضمن تقدير التعويض المستحق عن الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني، جرّاء نزع ملكيته.

ولهذا الغرض تمّ على مستوى كل مديرية ولائية للأملاك الوطنية إنشاء مصلحة خاصة بالتقييم تسمّى "مصلحة التقييمات والخبرات العقارية" والتي تتكفل بإعداد تقرير مفصل عن تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها.

وبغرض انجاز هذه المصلحة لمهامها، فهي تستعين بالتحقيق الجزئي الذي ينجزه المحافظ المحقق، و كذا نتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة إدارة أملاك الدولة اللّذان يوفران لها جميع المعلومات الضرورية لتقدير التّعويض 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 [3] و هذا يعتمد على عنصرين أساسيين تستقيها من التحقيقات و المعاينات المرفوعة إليها و هما:

- مشتملات العقار
- الاستعمال الفعلي

الفرع الأول : طبيعة ومشتملات العقار

[2] د- وحيد رأفت، رقابة القضاء لأعمال الدولة، رقابة التضمين، الطبعة الثانية، 1942، ص 498.
[3] المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

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

وتجدر الإشارة إلى أنّ هناك مجموعة من المعايير، تقوم عليها عملية تحديد العناصر الموضوعية التي من خلالها يمكن تقدير التعويض [1] وهي تتمثل في :

1- العوامل الفيزيائية

2- العوامل الاقتصادية

3- العوامل القانونية

أولا : العوامـل الفيزيائيـة

ويقصد بها إعطاء وصف دقيق جدّا لما هو موجود في الواقع، فيتم أولاً تحديد طبيعة الأرض محل النّزاع إن كانت فلاحية أو مبنية أو معدّة للبناء.

فإذا كانت أرضا فضاءا فيتم تحديد موقعها وشكلها والعوائق الطبوغرافية الموجودة بها كشدّة الانحدار والهضاب الموجودة فيها.

أمّا إذا كانت أرضا فلاحية فيتم تحديد نوع التربة وتصنيف هذه الأرض[2]،وتحديد نوع المزروعات القائمة بها، وكذا مدى توافر المواد المائية كالآبار وتوافر عتاد السقي وكذا حركات الضج ...إلخ.

وإذا 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 البناية وحالة العناية بها وتحديد المواد المستعملة في البناء [3] ...إلخ.

---

[1] ويعتد بوجود هذه المشتملات الموجودة على العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العامة ولا يعتد بما أقيم على العقار بعد ذلك.

[2] فيما إذا كانت أرضا خصبة جداً وأرض خصبة.

[3] مجلة نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية رقم 03 ، ص 30 وما بعدها.

فكلّما 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 معيّن يفيده في عملية التحديد.

ثانيا : العوامل الاقتصادية

وهي متعلقة بشكل خاص بموقع العقار المراد نزع ملكيته، وذلك لمعرفة مدى التطور الاقتصادي للمنطقة التي يقع فيها العقار المعني، وكذا معرفة محيطه للقول ما إذا كان مجاورا لتجمعات سكانية كبرى وكذا الطرق السريعة والطرق المعبدة، ومناطق النشاط الاقتصادي والتجاري، كذلك حالة السوق العقارية التي تكون الأثمان فيها مرتفعة في حالة تسجيل إقبال على الشراء أو تكون منخفضة في حالة ما إذا كان الطلب أقل من العرض، أو ما إذا كان العقار يقع في منطقة نائية وبعيد عن المحيط العمراني[1].

فالنمو الاقتصادي والعمراني لمكان تواجد الأملاك والحقوق، يؤثر إيجابا وسلبا في قيمة التعويض المستحق، هذا ما أكدّه القرار الصادر عن مجلس الدولة [2]، جاء فيه على الخصوص : «حيث أن قضاة الدرجة الأولى حددت التعويض بـ 4.000.000.00 دج بأخذهم بعين الإعتبار مرور عشر سنوات على التقييم الأول، ونظرا لارتفاع الأسعار، ودون أن يحددوا الطريقة التي اتبعوها في حساب التعويض.

حيث أنه بما أنّ الأمر يتعلق بقطعة أرض ذات طابع حضري تقع في بلدية سيدي بلعباس بالذات، فإنّه يتعين تحديد سعر المتر المربع بـ 1000 دج بالنسبة لكل القطعة بما فيها الجزء المشيّد فيها ... ».

وجاء في قرار آخر صادر عن نفس الجهة القضائية بتاريخ 2001/02/19 في الملف رقم 001460 في الدعوى القائمة بين ولاية الشلف ضدّ فريق ب ومن معه جاء فيه :

«وحيث أنّ وضعية العقار محل النزاع داخل في المحيط العمراني للبلدية تشكل عنصر قاطع لتحديد قيمة التعويض».

ثالثا: العوامـل القانونيـة

---

[1] التعليمة التقنية الخاصة بتقييم العقارات المبنية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

[2] قرار رقم 186768 بتاريخ 2000/07/17 ، صادر عن مجلس الدولة في الدعوى القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لسيدي بلعباس ضد (ورثة ب) .

وهي تتمثل في مجمل العوائق القانونية التي تقيد استعمال العقار المعني وتجمده وهي بهذا المعنى تخص الأراضي التي تثقلها الارتفاقات سواءا ارتفاقات القانون الخاص مثل حق المرور المعترف به قانونا لصالح مالك العقار المحصور على الملكيات المجاورة له [1]، أو ارتفاقات القانون العام مثل ارتفاقات الطريق، ومصابات الخنادق وتصريف المياه، وقنوات نقل الغاز والبترول وأعمدة الشبكة الكهربائية.

الفرع الثاني : الاستعمال الفعلي للأملاك

يقتضي تقدير التعويض العادل والمنصف، ومعرفة ما إذا كان العقار المعني بالنزع مستغلا أولا ؟.

وفي حالة الإيجاب يتم تحديد كيفية استغلال واستعمال هذا الملك، وذلك سواءا كان الاستعمال من طرف مالكيه أو مستأجريه أو المنتفعين به أو مستعيريه.

ذلك أنّ التعويض المستحق يشمل كذلك التعويض عن المنافع التي كان يستغل فيها العقار قبل النزع فلا يتوقف عند التعويض عن الأرض ومشتملاتها، وهذا يدخل ضمن ما سمّاه المشرع في نص المادة 21 من القانون رقم 11/91 بـ «ما فاته من كسب» لأنّ استغلال واستعمال العقار أو الحق العيني محل النزع يدّر على مالكه مداخيل كالحق في الأجرة، أو المنتوج ...إلخ ، مما يوجب على الجهة المكلفة بتقدير التعويض أن تدخل هذا الكسب الفائت بسبب نزع الملكية في تقديرها.

ويختلف الاستعمال باختلاف العقار المعني، فإن كانت مثلا أرضا فلاحية، فيتم تحديد الزرع أو الأشجار القائمة على هذه الأرض وتقدير إنتاجها ومحاصيلها، أمّا إذا كانت هذه الأرض مؤجرة، فيدخل في حساب التعويض الربح السنوي لهذه الأرض.

أمّا إذا كان العقار المراد نزع ملكيته مبنيا، فيدخل ضمن قيمة التعويض المستحق قيمة إيجار هذا العقار إذا كان سكنيا، أو تجاريا، أمّا إذا كان مستغل المحل هو صاحب الملكية، فيدخل رقم الأعمال لهذا المحل كأساس للتعويض عن الاستغلال.

---

[1] المادة 693 من القانون المدني.

ولقد اشترط المشرع أن يكون الاستعمال فعلي، بمعنى أنّ افتراض الاستعمال لا يدخل ضمن تقدير التعويض، فلا يمكن للمالك المعني أن يطالب بالتعويض زاعما أنّ عملية النزع فوتت عليه استعمال واستغلال ملكه حسب ما كان ينوي القيام به قبل النزع.

ويشترط كذلك في هذا الاستغلال أن يكون مشروعا، فأي استعمال غير مشروع لهذه الأملاك، يحرم المالك من هذا التعويض لكون وضعه القانوني غير سليم، كمن يقيم في عقاره نشاط محظور كتصنيع الأسلحة والذخائر دون الرخص اللازمة لذلك، أو تصنيع المشروبات الكحولية خفية تهربا من الضرائب [1]...إلخ.

ولتقدير التعويض عن الاستغلال، يؤخذ بعين الاعتبار القيمة الناتجة عن التصريحات الجبائية والتقديرات الإدارية النهائية وذلك حسب القوانين الجبائية [2].

أولا: تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك

حسب الفقرة الثالثة من المادة 21 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فإنّ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك يتم حسب الأسعار المتداولة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم[3].

وهذا ما استقر عليه القضاء الإداري الجزائري، بحيث يعمل على تقدير الأملاك المنتزعة طبقا للسعر المعمول به في السوق أثناء اتخاذ إجراءات نزع الملكية، أو حسب وقت نزع ملكيتها، وهذا تحقيقا للعدل والإنصاف.

إلاّ أنّ مجلس الدولة في القرار رقم 199301 الصادر بتاريخ 2001/11/06 قررّ خلاف هذا المبدأ، بحيث عين خبير وكلفه بتقييم التعويضات المستحقة حسب الأسعار المطبقة عند وضع اليد على الأراضي المتنازع عليها، علما انه في هذه الحالة وضع اليد وقع بعد زلزال الأصنام سنة 1980 أي منذ أكثر من 20 سنة وبدون أي تعويض[4].

---

[1] د- عبد الحكم فوده، المرجع السابق، ص 163، 164.

[2] المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، سالف الذكر.

[3] المادة 21 من القانون رقم 11/91.

[4] ليلى زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة العدد 03 سنة 2003، وزارة العدل، ص 13 وما بعدها.

ثانيا: تاريخ تحديد الاستعمـال الفعلي

بغرض استبعاد التحسينات التي قد تحدث على العقار المراد نزع ملكيته بعد التصريح بالمنفعة العمومية في تقدير التعويض المستحق، نصت الفقرة الرابعة من المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 السّالف الذكر على أنه: «... تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية».

بمعنى أنه وتجنبا لكل تحايل قد يقع، فإنّه وبالنسبة لتحديد الاستعمال الفعلي فلا يحدد وقت التقييم، بل على أساس استعماله سنة قبل فتح التحقيق الرامي إلى إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية، فإذا كان العقار المعني أرضا فلاحية والمزروعات القائمة عليها هي الحبوب وبعد الشروع في التحقيق حول مدى فاعلية المنفعة العمومية يقوم مالك هذه الأرض أو مستغلها بزراعة أشجار مثمرة وذلك قصد الحصول على تعويض أكبر، ففي مثل هذه الحالة وقصد منع أي تحايل يتم إعمال القاعدة المنصوص عليها في الفقرة 04 من المادة 32 المذكورة أعلاه، ويتم تعويض هذا المالك على أساس زراعة الحبوب، نفس الشيء لصاحب العقار الذي يؤجر للغير بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية بعدما كان يستعمله لأغراضه الشخصية.

ثالثا : التحسينـات التي يدخلها أصحاب الملك على أملاكهم

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 ثمنا[1].

وبغرض إحباط كل المحاولات التي يقوم بها الملاك والهادفة إلى التحسين المادي للأملاك بغرض الحصول على تعويض مرتفع، قررت أغلب التشريعات في هذا المجال على استبعادها من تقدير التعويض المستحق، وذلك متى ثبت أن التحسينات التي أجريت على الملك المراد نزعه، أجريت بغرض الزيادة في مقدار التعويض فقط[2].

(1) - Daniel Champigny, op. cit , P 112,114.
(2) - J.P Gill,i la consistance des biens à exproprié, AJP1971,P565.

هذا ما أقرته الفقرة الرابعة من المادة 21 من قانون نزع الملكية، بنصها على أنه: «غير أنه لا تدخل في الحسبان التحسينات من أي نوع، ولا أية معاملة تجارية أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا».

فحسب هذا النص، فيجب استبعاد كل التحسينات الهادفة إلى الحصول على تعويض أرفع ثمنا، وذلك بغض النظر عن طبيعتها أكانت تحسينات مادية أو قانونية وكذا بغض النظر عن تاريخ إجرائها، فتدخل كل التحسينات حتى التي تسبق قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

والمقصود بالتحسينات، هي كل العمليات التي قد يقوم بها مالك العقار أو الحق العيني، وتكون لها تأثيرات مباشرة على حساب القيمة الحقيقية للأملاك والحقوق المراد نزع ملكيتها، بمعنى آخر كل التغيرات التي يحدثها المالك سواء في مشتملات العقار كالبناء بعدما كان أرضا جرداء، أو حفر آبار للري في الأراضي الفلاحية ...إلخ، أو تؤثر على الاستعمال الفعلي للملك كأن يؤجر العقار بعدما كان يستعمله شخصيا، وذلك لحساب قيمة الإيجار في تقدير التعويض[1].

لكن الإشكال الذي يطرحه النص، أنه جاء عامّا، ولم يحدد كيفية تطبيق هذه القاعدة - التحسينات لا تدخل في تقدير التعويض – وهذا قد يؤدي إلى نزاع حول اعتبار هذه التحسينات جاءت للزيادة في التعويض، ومن ثم استبعادها من تقدير التعويض، أم لم يقم بها المالك لهذا الغرض فيتم إدخالها في تقدير التعويض.

ويرجع سبب هذا الإشكال لكون نص هذه المادة ارتكز على معيار ذاتي غير موضوعي يتمثل في نية المالك، وهذا أمر صعب وكذا يصعب على القاضي فرض رقابته على الإدارة والأفراد معا، وهذا ما يؤدي حتما إلى خلق منازعات قضائية في تقدير التعويض.

ولقد تجنبت المادة 25 من الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية [2] هذا الإشكال وذلك بالتدقيق الذي جاءت به حول

---

[1] عبد الحكم فوده، المرجع نفسه، ص 158.

[2] الأمر الملغى بموجب القانون الحالي رقم 11/91.

هذه المسألة، والمتمثل في ضبط تواريخ تؤخذ بعين الاعتبار، ليقرر فيما بعد ما إذا كانت التحسينات تدخل في تقدير التعويض أم لا ؟ وهذا على النحو التالي :

* بالنسبة لمشتملات الأملاك، فإن تقديرها يكون بتاريخ نقل الملكية، وتستثنى جميع التحسينات كالبناء والأغراس والمنشآت المختلفة ومكتسبات البضائع والتي ألحقت بالعقار أو المصنع أو المتجر، حيث أنها لا يترتب عليها أي تعويض، وذلك إذا أظهر أنها تمت من أجل الحصول على تعويض أعلى.

إذن فالتحسينات الحاصلة بعد فتح التحقيق حول المنفعة العمومية تعتبر أجريت بغرض الحصول على تعويض زائد، ما لم يثبت عكس هذا [1]، بمعنى أن المشرع وضع قرينة بسيطة مفادها أن التحسينات التي تمت بعد فتح التحقيق حول المنفعة العمومية يهدف إلى الحصول على تعويض مرتفع ما لم يثبت صاحب الأملاك أو مستغلها عكس هذا.

* بالنسبة للعقود المبرمة بعد فتح تحقيق حول المنفعة العمومية، فإن الفقرة الثالثة من نفس المادة المذكورة استبعدتها من مقدار التعويض وكذلك استبعدت الارتفاع الحاصل بسبب إعلان الأشغال، حتى ولو كان هذا الارتفاع ثابت بعقد بيع.

أمّا التشريعات المقارنة كالتشريع الفرنسي وكذا المصري واللبناني فهي أكثر تحديد ودقة بالنسبة لهذه المسألة.

فتعتبر المادة 14-13 من قانون نزع الملكية الفرنسي أن كل التحسينات مهما كان نوعها، ولو تم القيام بها قبل إصدار قرار النزع لا تمنح الحق في التعويض، إذا تبين للقاضي[2] أنها تمت لبلوغ هذا الغرض [3]، فأوجد هذا التشريع قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، مفادها أن كل التحسينات التي تمت بعد فتح تحقيق قبلي حول المنفعة العمومية تهدف إلى الحصول على تعويض مرتفع، مما يستوجب استبعادها ما لم يثبت العكس[4].

أما التشريع المصري، فلقد اعتبر أنه لا يمكن إدخال في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية المباني أو الأغراس، أو التحسينات أو عقود الإيجار...إلخ، إذا ثبت أنها أجريت

---

(1) المادة 25 الفقرة 1 من الأمر 42/76.

(2) وهو المكلف بتقدير التعويض.

(3) -André delaubadere, et yves Gaudmet, opcit , P 300.

(4) - André Homont, opcit , P 18.

بقصد الحصول على تعويض أزيد، وتعتبر كذلك إذا تمت أو اتخذت بعد نشر القرار المقرر للمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية، وهذا دون الإخلال بحق صاحب الشأن في إزالة هذه التحسينات على نفقته الخاصة، شرط عدم الإضرار بالمشروع المراد تنفيذه.

فالتحسينات التي يثبت أنها أجريت بقصد الغش للحصول على مزيد من التعويض بغير حق تستبعد من تقدير التعويض، لأن الغش يفسد كل شيء وتقوم قرينة على هذا الغش إذا أجريت التحسينات بعد نشر القرار المقرر للمنفعة العمومية، وأنّ هذه القرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس وذلك بتقديم البينة والقرائن لتنفي نية الغش[1].

أما المشرع اللبناني، فقد نحى نفس الاتجاه، إذ أعتبر أن التعويض الذي تقضي به لجنة الاستملاك يجب أن يكون عادلا بحيث يشمل جميع الأضرار القائمة والمباشرة، ولا يعتد عند تقييم قيمة العقار بالمباني ولا بالمفروشات ولا بالتحسينات ولا بعقد إيجاره أو غيره إذا ظهر أنها أنشأت بقصد الحصول على تعويض أعلى، فقد أقام المشرع اللبناني قرينة على أنّ كل ما يعمل أو يتخذ من قبل المباني والمفروشات أو التحسينات بعد نشر مرسوم إعلان المنفعة العمومية في الجريدة الرسمية، يعتبر أنه قد جرى بقصد رفع قيمة التعويض ومن ثمّ يجب استبعاده من قيمة التعويض[2].

من هذه المقارنة بين تشريعنا والتشريعات المقارنة، يتبين لنا الإشكال الذي وضعته الفقرة الرابعة من المادة 21 سالفة الذكر بسبب صيغتها العامة والذي يتعين على المشرع استدراكه بأسرع وقت، وذلك بوضع ضوابط محددة لمعرفة سوء النية أو الغش التي تم على أساسها وضع هذه التحسينات وذلك مثلما ذهبت إليه التشريعات المقارنة كما رأينا.

رابعا: التحسينـات التي تجريها الإدارة في حالـة الاستيلاء المؤقت

إذا ما استولت الإدارة على العقار لفترة مؤقتة أجرت خلالها بعض التحسينات به للاستفادة منه على الوجه الأمثل، ثم رأت نزع ملكيته، فإنّها تقدّر قيمة العقار وقت الاستيلاء

---

[1] د- عبد الحكم فوده، المرجع السابق، ص 152،159 وانظر كذلك في هذا الموضوع
- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، ص 601.

[2] ابراهيم عبد العزيز شيحا، المرجع السابق، ص 727.

عليه لا وقت نزع ملكيته، بمعنى استبعاد التحسينات التي تجريها، ولكن يكون حساب السعر على ضوء ما هو سائد وقت نزع الملكية[1].

المطلب الثالث

تقنيـات التقييـم

كان نظام التقييم في العهد الاشتراكي يخضع لمبدأ الأسعار الإدارية المقننة، وبعد أن تخلت الجزائر عن هذا النظام وتبنت نظام اقتصاد السوق، الذي يقوم أساسا على تحرير الأسعار ومنع الإدارة من التدخل لتحديدها بصفة منفردة أصبح تقييم الأملاك والحقوق في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يقوم على أساس القيمة التجارية باعتبارها القيمة الحقيقية للأراضي المطلوب نزع ملكيتها، والتي تعتمد أساسا على قاعدة العرض والطلب داخل السوق العقاري [2].

لهذا الغرض، وبهدف مسايرة التغيرات في هذه الأسواق، تقوم مصلحة خاصة بمديرية الأملاك الوطنية [3] بدراسة السوق العقارية، وضبط جميع المعلومات المتحصل عليها من المتعاملين في المجال العقاري [4] في سجل يسمى «فهرس المعاملات» والذي يخضع للتحيين كل ستة أشهر.

فيتم تحليل المعلومات المجمعة بطريقة علمية وموضوعية، وذلك حتى تكون لها المصداقية اللازمة للاعتماد عليها عند تقييم العقارات لا سيما في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وعلى هذا الأساس فلا يجوز تسجيل في هذا الفهرس المعلومات التي قد تشوبها بعض العناصر الذاتية والمتمثلة عادة في :

---

[1] عبد الحكم فوده، المرجع السابق، ص 159.

[2] ناصر لباد، السوق العقارية، مجلة الموثق، العدد 13، سنة 2005، ص 36.

[3] تدعى مصلحة الدراسات والتحاليل.

[4] وذلك من خلال الاتصال بكل الأطراف المهتمة أو الناشطة في السوق العقارية كالموثقين والمحافظين العقاريين، مصالح التسجيل، الوكالات العقارية، المرقيين العقاريين إلخ.....

- سبب مفاجئ للشراء، كخطأ المشتري أو البائع في القيمة الحقيقية للعقار بسبب جهله لقواعد السوق.

- العجلة عند البيع أو الشراء.

- المصلحة، وذلك لمّا تكون للمشتري مصلحة معينة جعلته يقتني ذلك العقار[1]، فتضع مديرية الأملاك الوطنية هذا الفهرس كمرجع للتقييم، مع احترام طبيعة العقار محل التقييم وخصائصه.

الفرع الأول : الطرق التقنية للتقييم

أولا : تقييم الأراضي المعدة للبناء

ويقصد بالأراضي المعدة للبناء، مجمل الأراضي المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير[2]، ويتم تقييم هذه الأراضي بالاعتماد على عدة طرق، يختار العون المقيم الطريقة الأكثر تلاءما وتناسبا مع العقار المعني.

1- طريقة التقييم بالمقارنة حسب متوسط سعر المتر المربع:

تهدف هذه الطريقة إلى تحديد متوسط سعر المتر المربع للأراضي المماثلة، حسب الأسعار المتداولة في السوق، ولهذا الغرض يتم الرجوع إلى فهرس المعاملات الذي يعكف مكتب الدراسات والتحاليل على مستوى مديرية الأملاك الوطنية على إعداده والذي يحدد قائمة جدول «بيان» للأسعار المتداولة في السوق.

فيستخلص من هذا الفهرس متوسط سعر المتر المربع لأراضي مشابهة للعقار محل النزع، وينصب هذا التشابه على عوامل التقييم [3]، فهذه الطريقة تعتمد أصلا على تطابق العقار المراد نزعه بالعقارات المقارن بها.

2- طريقة التقييم حسب المناطق :

وهي الطريقة المعتمد عليها لتقييم العقارات ذات الشكل الطولي Allongée فيتم تقييم هذا العقار إلى عدة أجزاء، بحيث تحسب قيمة الجزء الأول الذي يحتوي على الواجهة على أساس المقارنة كما سبق الإشارة إليه أعلاه- أما الشطر الثاني فتحسب قيمته بما يعادل 80%

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 90، 91.

(2) المادة 21 من القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري.

(3) أي العوامل الفيزيائية والقانونية والاقتصادية.

من قيمة الشطر الأول، وتحسب قيمة الشطر الثالث بما يعادل 80% من قيمة الشطر الثاني، ويستمر التخفيض كلما تم الدخول والابتعاد عن الطريق "الواجهة".

ويمكن تقييم الجزء الأخير على أساس تقييم الأراضي الفلاحية، وذلك إذا كان يتوافر على خصائصها [1].

ثانيا : تقييم العقارات المبنية

وتخص العقارات التي تحتوي على بنايات ومنشآت مشيدة عليها، وهي كذلك تتوافر أو لها طرق خاصة لتقييمها :

1- طريقة المقارنة :

حيث يتم مقارنة الأملاك محل التقييم بأملاك أخرى خاصة من حيث المساحة والموقع، المحتويات، حالة صيانة البناء، سنة التشييد...إلخ، والتي كانت محل معاملة منذ فترة وجيزة، فتتم في مثل هذه الحالة حساب متوسط سعر المتر المربع المبني [2]، ويمكن كذلك حساب متوسط سعر المتر المربع للأرض وحدها وسعر البناء المشيد عليها لوحده ثم تطبيقها على العقار محل التقييم.

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.

وبعد 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 صيانته والذي يتراوح بين الصيانة العادية والمنعدمة والجيدة [3].

---

[1] توضيحات مقدمة لنا من مكتب الخبرات والتقييمات لمديرية الأملاك الوطنية لقالمة.

[2] أي الأرض والبناء مجتمعين.

[3] سماعين شامة، المرجع السابق، ص 95 وما بعدها.

وتحسب القيمة الحقيقية بحذف ما قيمة هذان المعاملان من القيمة المستنتجة لتكاليف إعادة البناء من جديد.

بعدها تصحح القيمة المتحصل عليها بإدخال معامل القيمة الظرفية، 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، وينخفض عند ثبوت العكس.

ويتم حساب قيمة الأرض وذلك بإتباع إحدى طرق تقييم الأراضي المعدة للبناء ثم يتم تصحيحها بحذف نسبة شغل الأرض بالبناية [1] Coefficient d'occupation des sol.

3- التقييم بحسب الدخل :

وتخص هذه الطريقة البنايات المؤجرة، وتتمثل في ضرب القيمة السنوية للإيجار في معامل الرأسملة Taux de capitalisation ويتحدد حسب سعر السوق، والذي يتغير بحسب مساحة البنايات والشقق وحالة صيانتها [2].

ثالثا : تقييم الأراضي الفلاحية

تعد أرضا فلاحية حسب المادة 04 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاك مباشر أو بعد تحويله، ويمكن تقييم هذه الأراضي بعدة طرق وهي :

1- طريقة المقارنـة :

وتتمثل هذه في مقارنة الأرض محل النزع بأراضي مشابهة لها، ويقع التشابه في مثل هذه الحالة في المساحة، السقي، المزروعات المعدة لإنتاجها، تضاريسها، نوع التربة.

(1) - Himour Mohamed, étude sur l'évaluation des biens et droit à exproprier, bulletin 48 des services des domaines et de la conservation Foncier ,sans date, P29,-30 .
(2) - Himour Mohamed , ibid, P 30.

فيقوم العون المقيم بالبحث في فهرس المعاملات على جميع المعاملات المسجلة والتي تمت على أراضي موجودة بنفس، المنطقة، وتتوفر على خصائص مشابهة إلى حد ما لتلك المتوفرة على الأرض المراد تقييمها.

2- طريقة الثمن المتوسط للهكتار :

إذا كان المراد تقييم أرض فلاحية، ذات خصائص معينة من حيث نوعية التربة والسقي والتضاريس، فيتم البحث في فهرس المعاملات على صفقات تمت يكون موضوعها أراضي فلاحية تحتوي على خصائص مشابهة للأرض محل التقييم، فيتم حساب سعر المتوسط للهكتار في العمليات التي تمت لأخذه كمرجع لحساب قيمة الأرض محل التقييم.

3- طريقة الإنتاجية: Méthode de la Rentabilité

وتكون لهذه الطريقة أهمية خاصة في مجتمع (منطقة) يعيش معظم أفراده من الفلاحة، إذ تعد هذه الأخيرة النشاط الرئيسي، وقد تم التأكيد على اعتماد هذه الطريقة بموجب التعليمة التقنية المتعلقة بدراسة وتحليل السوق العقارية والصادرة في 05 نوفمبر 1994 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية [1] وعلى هذا الأساس تساوي القيمة التجارية، الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية، ولنأخذ الأمثلة التالية الثلاث قطع أرضية والتي بيعت حسب الترتيب بـ : 3.000.000دج لمساحة تبلغ 03 هكتارات 3.600.000 دج لمساحة تبلغ 04 هكتارات و4.200.000 دج لمساحة تبلغ 05 هكتارات وليكن الإنتاج الصافي المتوسط بالنسبة للأراضي المسقية يقدر بـ : 50.000 دج للهكتار الواحد، فتساوي النسبة الإنتاجية المتوسطة ضرب مساحة الأرض، الكل تقسيم الثمن، أي أنها تكون بالنسبة للقطع الثلاث كما يلي :

- القطعة رقم 01 = 5%
- القطعة رقم 02 = 5,55%
- القطعة رقم 03 = 5, 95 %

وعليه تساوي النسبة الإنتاجية المتوسطة، مجموع النسب الإنتاجية تقسيم عدد القطع أي (5% + 5,55% + 5, 95 %)/3 = 5,5 % ، وبذلك تساوي القيمة التجارية لقطعة أرض

[1] سماعين شامة، المرجع السابق ، ص 97.

مساحتها 02 هكتار مسقية، الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية أي : 1.818.181دج[2].

4- التقييم حسب الريع "الدخل" PAR le Revenu

وهي طريقة تخص الأراضي الفلاحية محل تأجير، - عقد إيجار- ولا يهم إذا كان بدل الإيجار نقدي أو قسط من المنتوج ، ولحساب القيمة التجارية للأرض يتم تقسيم الدخل الصافي على نسبة الرسملة Taux de capitalisation والتي تكون محل تعيين دوري من قبل مصالح الفلاحة وأملاك الدولة، مثال أرض فلاحية تبلغ مساحتها 3 هكتارات تدخل ريعا سنويا قدره 6000 دج للهكتار الواحد، وعلى اعتبار أن نسبة الرسملة قد حددت بـ 12% فتساوي قيمتها بعد إجراء العملية التالية [1] :

6000 دج ÷ 3 هـ / 12 % = 150.000 دج.

وتجدر الإشارة إلى أنّ تعليمة وزارة المالية الصادرة تحت رقم 6408 المؤرخة في 15 أكتوبر 2005 اعتبرت بما يخص الأراضي الفلاحية المدمجة في المحيط العمراني فيتم تقديرها على اعتبار أنها أراضي صالحة للبناء إذا كانت مملوكة للخواص، أمّا إذا كانت مملوكة للدولة وممنوحة للمستفيدين في إطار القانون19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن قانون المستثمرات الفلاحية، فيتم تقييم هذه الأراضي على أساس أنها فلاحية [2]. مثلما هو الحال في مجال استرجاع الأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 ونصوصها التطبيقية.

رابعا : تقييم حق الانتفاع

ونخص هنا الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والممنوحة في صورة انتفاع دائم لفائدة المستثمرات الفلاحية بموجب القانون رقم 87/19، وهي الأراضي المعنية بالتعويض المالي المرتبط بضياع الحقوق العقارية "حق الانتفاع" [3]، وبالنسبة لهذا النوع من الأراضي الفلاحية الممنوحة في صورة انتفاع دائم ، فإن عملية التقييم تقتصر على تحديد

---

[2] يمكن الرجوع إلى نص التعليمة المذكورة التي تعطي أمثلة حسابية عن الطريقة.

[1] سماعين شامة، المرجع السابق ، ص 98.

[2] التعليمة رقم 6016 المؤرخة في 25 نوفمبر 2001، المتضمنة تحديد قيمة حق الانتفاع الدائم وقيمة ملكية الرقبة لأراضي تابعة للقطاع العام ومستعملة أصلا كأراضي فلاحية أدمجت في النسيج العمراني، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

[3] سماعين شامة، المرجع السابق ، ص 43.

قيمة التعويض المالي الناجم عن فقدان حق الانتفاع[4] ، ولتحديد قيمته التجارية يتم الاعتماد على طريقتين:

1- المقارنـة المباشـرة :

تتمثل هذه الطريقة في مقارنة الحقوق العقارية محل التقييم أخرى مماثلة لها من حيث المساحة، الموقع كذلك القيمة المصرح بها أمام الموثقين، رغم أن هذه القيمة لا تعكس القيمة الحقيقية المتداولة في السوق العقاري، حيث يتعمد المتعاملون في هذا المجال التصريح غير الحقيقي تهربا من الضريبة المعمول بها في هذا المجال، ومن خلال الاتصال بالمصلحة المختصة عن إعادة التقييم التابعة لمديرية الضرائب وذلك لمعرفة ما إذا كانت لديهم فكرة عن معدل التصريح غير الحقيقي، حيث أكدوا لنا على أنه من خلال تتبع عينات من بعض الملفات الواردة إليهم تبين أن معدل التصريح غير الحقيقي يتراوح ما بين 40% إلى 60% من القيمة المصرح بها فعليا.

كمثال على ذلك لنفرض أنّ قيمة حق الانتفاع للهكتار الواحد المصرح به أمام الموثقين هو 200.000,00دج وعلى اعتبار أن معدل التصريح الغير حقيقي هو 50% وبالتالي يصبح قيمة حق الانتفاع الحقيقية للهكتار الواحد هو 400.000 دج.

2- تحديد النسبة المئوية العائدة لقيمة حق الانتفاع من قيمة الملكية الكلية :

هذه الطريقة نصت عليها المذكرة التقنية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتضمنة تحديد قيمة حق الانتفاع الدائم وقيمة ملكية الرقبة لأراضي تابعة للقطاع العام ومستعملة أصلا كأراضي فلاحية أدمجت في النسيج العمراني.[1]

حيث أشارت إلى أن الأبحاث والدراسات التي أجريت في هذا الميدان سمحت باستخلاص النسبة المقدرة بـ 60% لقيمة حق الانتفاع والباقي أي 40% لقيمة حق الرقبة.

وكنتيجة لكل هذا فإن القيمة التجارية للأملاك والحقوق العقارية تبقى غير ثابتة وغير محددة على أساس أنّ تحديد قيمتها يخضع لاقتصاد السوق "قانون العرض والطلب" كما أن المتغير الثاني في تحديد قيمتها هو انعدام سوق عقاري منظم والشيء الآخر هو التصريحات الغير حقيقية لجميع العمليات العقارية "بيع، شراء، إيجار..." التي يتعمدها المتعاملون في هذا المجال خاصة أمام الموثقين وهذا خوفا وتهربا من الضرائب، ومن ثم انعدام معايير دقيقة ومتفق عليها لتحديد قيمة العقارات والحقوق العقارية ، وهذا ما أدى إلى كثرة المنازعات القضائية في هذا المجال [2]، وهذا يقودنا إلى استخلاص نتيجتين هما :

1- إمّا أن التقييم المعد من طرف مصالح أملاك الدولة منخفض جدا عن القيمة الحقيقية للملك موضوع نزع الملكية وهذا غير مقبول بحيث أن التشريع المعمول به يلزم تعويض عادل ومنصف.
2- إمّا أنّ مبلغ التعويض المحدد من قبل الخبير العقاري المعين من طرف الجهة القضائية يتميز بمبالغة وبالتالي هناك ضرر هام وفعلي على حساب الخزينة العمومية.

وهذا ما أكدته كذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية [1] التي ذكّرت مصالحها بضرورة التيقن من حسن تطبيق الطرق والتقنيات والمعايير الخاصة بالتقييم للتمكن من الدفاع على أشغال الخبرة التي تنجزها مصالح مديريات أملاك الدولة وعن طريق اعتماد عناصر مقارنة صحيحة وغير قابلة للاحتجاج (نتائج المزاد العلني صفقات منجزة من قبل مصالح أو هيئات عمومية، معلومات مؤكدة مستخرجة من بحوث معمقة لدى محترفي العقار بما فيها تلك الناجمة عن "ما يقال وما يروى" "Ouie - dire").

خامسا : تقييم المحلات التجارية

---

[4] أنظر الملحق رقم 2.

[1] التعليمة رقم 6016، الصادرة بتاريخ 2001/11/05، المتعلقة بتحديد قيمة حق الانتفاع الدائم وقيمة ملكية الرقبة لأراضي تابعة للقطاع العام ومستعملة أصلا كأراضي فلاحية أدمجت في النسيج العمراني، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية

[2] التعويض عن نزع الملكية المقترح من مديرية أملاك الدولة.

[1] مذكرة رقم 2938، الصادرة بتاريخ 2003/06/02 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتضمنة التذكير بـتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة – المنازعات.

ويقصد بها القاعدة التجارية التي تنشأ لفائدة التاجر المستأجر بعد استغلال المحل المؤجر لمدة معينة محددة في القانون التجاري، وتستعين إدارة أملاك الدولة بعدة طرق لتقييم المحل التجاري متمثلة في :

1- التقييم على أساس رقم الأعمال :

وتقوم هذه الطريقة على أساس تقييم النشاط وذلك من خلال رقم الأعمال وكذا من خلال حجم النشاط الذي يقوم على عنصر العملاء والزبائن والعناصر المعنوية الأخرى كالاسم التجاري والعلامة التجارية ...إلخ.

فيتم الأخذ برقم الأعمال للسنوات الثلاثة الأخيرة، وذلك على أساس التصريحات الجبائية وكذا تصريحات التاجر، ويتم على هذا الأساس حساب متوسط رقم الأعمال، ثم يتم ضرب متوسط رقم الأعمال في معامل النشاط الذي يتراوح ما بين 50% و 120% وذلك تبعا لنوع النشاط لكون التاجر عند إخلائه المحل، لا يفقد كل عناصر القاعدة التجارية بل يحتفظ ببعضها كاحتفاظه بجزء من زبائنه، ولتقديرها يرجع العون المقيم لفهرس المعاملات.

2- التقييم على أساس الأربـاح:

وتقوم هذه الطريقة بحساب الأرباح المحققة خلال السنوات الثلاثة الأخيرة من النشاط، وذلك على أساس التصريحات المقدمة لإدارة الضرائب.

وبعد استخراج متوسط الأرباح يضرب في معامل تتغير نسبته حسب طبيعة النشاط والموقع [1].

3- التقييم بطريقة المقارنـة :

تقييم المحل التجاري على أساس أسعار بيع محلات مماثلة، لكن المعلومات المحصل عليها من السوق العقاري لابد أن تستخدم بتحفظ كبير، للفارق الموجود بين الأسعار المصرح بها والأسعار الحقيقية للسوق، وتقوم هذه الطريقة على دراسة ملفات عمليات بيع المحلات التجارية المماثلة، مع التركيز على جملة من المعطيات الدقيقة ومعايير هامة منها:

أ- الموقع التجـاري:

فالمحل الموجود في منطقة آهلة بالسكان تكون له قيمة أكبر من المحل الذي يوجد بشوارع أو مناطق معزولة.

ب- طبيعة النشاط :

لابد من المقارنة بين محلات تمارس نفس النشاط وبنفس الأهمية.

ج- حالة الصيانـة :

فدرجة صيانة المحل، تعطي المحل المستغل في أماكن جيدة الصيانة قيمة أكبر من قيمة المحل المستغل في أماكن أقل صيانة.

4- تحديد قيمـة العتبـة:

تعتبر قيمة العتبة القيمة الدنيا للمحل التجاري مما يوجب تحديد قيمتها في كل الحالات، وتقوم قيمة العتبة تبعا لموقع المحل الذي يلعب دورا كبيرا في تحديد معامل الموقع، وكذلك الوضعية القانونية للإيجار من حيث طبيعة النشاط المسموح به ومدة الإيجار [1].

أ- التقويم بمعامل الموقـع:

وتقوم هذه الطريقة على تطبيق القيمة الإيجارية السنوية في معامل الموقع كالتالي :

قيمة العتبة = القيمة الايجارية السنوية × معامل الموقع.

ومعامل الموقع يمثل سلم الزيادة الملاحظ في العلاقة الموجودة بين قيمة حق الإيجار وقيمة الإيجار، ويحدد معامل الموقع بدراسة السوق العقارية، على سلم يتراوح بين 10 و 30.

تستخدم طريقة معامل الموقع لحساب قيمة الإيجار، وفقا لما يكون التاجر قد سدده من إيجار تماشيا ومعطيات السوق المحلية، ولابد من تحديد مساحة المحل التي تقسم نظريا إلى محل رئيسي، خلفية، ومقصورات تحت أرضية، تعطى لكل مساحة قيمة معينة حسب أهميتها على أساس سعر المتر المربع في السوق العقارية.

ب- المتر المربع في المحل التجاري :

---

[1] - Himour Mohamed, opcit ,P 30,31

[1] محمد الحبيب الطيب، الإيجارات التجارية، التعويض الاستحقاقي في القانون الوضعي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 79،38.

تقوم هذه الطريقة على مقارنة مباشرة بالملاحظة والتحليل، لكل عناصر حق الإيجار، ويخضع هذا التحليل التخفيض في سعر المتر المربع، ويكفي الرجوع إلى المعاملات السابقة للحصول على السعر الممكن تطبيقه على المحل المراد تقويمه.

وخلاصة القول أن العون المكلف بالتقييم يقوم بمراقبة كل العناصر المادية والمعنوية المكونة للمحل التجاري كما تؤخذ بعين الاعتبار كذلك العوامل الاقتصادية والمالية التي تؤثر بصفة مباشرة على قيمة المحلات التجارية وأسعارها[2].

الفرع الثاني : إجراء التقييم

كلفت المادة 20 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مدير الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها.

ولهذا الغرض أنشأت على كل مديرية ولائية للأملاك الوطنية مصلحة خاصة تدعى "مصلحة التقييمات والخبرات العقارية" تتكفل في إطار نشاطاتها بإعداد تقييم الأملاك المراد نزع ملكيتها وذلك اعتمادا على نتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة مختصة في ذلك تابعة لمديرية أملاك الدولة، والذي يقع عليها أن تعطي في إطار التقرير الذي تعده لصالح مصلحة التقييمات صورة واضحة ودقيقة للأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، ومحددة لكل العوامل الضرورية التي تتوقف عليها عملية التقييم (تقرير وصفي للأملاك و الحقوق).

وبعد تحصل العون المقيم على هذا التقرير، يشرع في إعداد تقييم لهذه الأملاك والحقوق، حسب إحدى الطرق التقنية المبينة سابقا[1]، ولمّا ينتهي العون المقيم من إعداد تقريره يحرر تقريرا عن ذلك يحتوي على مواصفات العقار والحق المطلوب نزع ملكيته وخصائصه والطريقة التي اتبعت لتقدير قيمته التجارية، ويرفع هذا التقرير لمسؤول المصلحة وكذا مدير الأملاك الوطنية للتأشير عليه، ثم يقوم المقيم بإعداد ملخص عن هذا التقرير يحدد فيه المبلغ المتوصل إليه من طرف مديرية الأملاك الوطنية، ويرسل للولاية بصفتها السلطة القائمة بإجراءات نزع الملكية، وتختلف الطريقة المعمول بها في التشريع الجزائري، عما هو معمول به في التشريعات المقارنة، فالتشريع الفرنسي أوكل مهمة تقدير التعويض عن نزع الملكية لاتفاق الطرفين وذلك إعمالا لمبدأ سلطان الإرادة، فإذا حصل اتفاق فعليهما طلب إشهاد على ذلك من طرف قاضي نزع الملكية، وفي حالة عدم الاتفاق يتم التقدير من طرف قاضي نزع الملكية، وذلك بعد انتقاله لمعاينة الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها[2].

أما التشريع المصري فقد أوكل مهمة التقدير إلى لجان خاصة تدعى "لجان المعاينة والتقدير" والتي تتشكل من أعضاء يكونون من مثمّني الأراضي الزراعية، إذا كان النزع يتعلق بأراضي زراعية، ومن مثمني المباني إذا كان المشروع يقع داخل المدن.

---

(2) أنظر التعليمة رقم 05558 ،مؤرخة في 1993/10/17، متعلقة بتحديد القيمة الحقيقية للمحلات التجارية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة الاقتصاد، مجموعة النصوص التنظيمية ، 1993، ص 77،78..

(1) للتوضيح أكثر ارجع للصفحات رقم 40 وما بعدها.

(2) - André delaubadere, et yves Gaudmet, op cit ,P 298.

وتتولى هذه اللجان دراسة كل مشروع من مشاريع المنفعة العمومية عقب قيده في سجل التقييم، ثم يتم تحديد موعد لإجراء المعاينة والتقدير، ويطلع عليه المعنيين، وذلك بغرض الانتقال معها "لجنة المعاينة والتقدير" على أرض الميدان بغرض حصر الأملاك المراد نزع ملكيتها ثم تقييمها على ضوء كشوفات الحصر[1].

ويتبيّن من هذه المقارنة أنّ النظام الجزائري لتقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها هو الأقل دقة، وذلك بسبب اعتماده على الأعمال الإدارية فقط، بحيث أن العون المقيم يعد تقريره بناءا على تقرير وصفي للأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، وهذا التقرير لا يكون في منأى عن الأخطاء والتجاوزات وعدم الدقة وقلة الإدراك بمعايير التقييم الصحيحة.

لهذا نرى أنه من الأفضل أن يكلف المقيّم بإعداد تقييمه لهذه الأملاك والحقوق على أساس المعاينة المادية التي يقوم بها شخصيا وبحضور الملاك وأصحاب الحقوق المعنيين والمحددين في قائمة الملاك وذوي الحقوق المرفقة بالتصميم الجزئي المرسل من طرف السلطة النازعة للملكية.

[1] عبد الحكم فودة، المرجع السابق ، ص 156.

الفصل الثاني

المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة وأحكام دفعه

المبحث الأول : المنازعـة القضائيـة في تقديـر التعويض

المبحث الثاني : أحكام دفع التعويض المستحق عن نزع الملكيـة للمنفعة العامة

الفصل الثاني

المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة وأحكام دفعه

من بين الضمانات التي جاء بها القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منحه لأطراف هذه العملية الحق في الالتجاء إلى القضاء بغرض المنازعة في تقدير التعويض، في حالة عدم الارتضاء بالتقدير المتوصل إليه إداريا.

ويلعب القاضي المختص في هذه المنازعة دورا هاما للغاية وذلك لكونه طرفا محايدا في النزاع[1] ، ويمكنه تقدير التعويض المستحق من نزع الملكية بكل استقلالية مما سيضمن موضوعية هذا التقدير.

يجب على القاضي المختص أن يراعي في هذه المنازعة اعتبارين هامين، يتمثل أولهما في حق المالك 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 عملية نزع الملكية وهو تحقيق النفع العام.

وعلى هذا الأساس يتولى القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة وهي مصلحة الفرد المنزوع منه ملكيته، والمصلحة العامة، وهي تحقيق النفع العام[2] المتمثل في تقدير تعويض عادل يشمل جميع الأضرار وينصف جميع الأطراف.

ولأجل هذا يتمتع القاضي بكل الصلاحيات التي تسمح له بالعمل دون الاستعانة بالتقدير المقترح من طرف الإدارة، بل له أن يقدّر التعويض المستحق بالاستناد إلى عدة طرق قضائية.

---

[1] وهذا عكس مديرية الأملاك الوطنية التي قد تنحاز لصالح الإدارة مما يجعل تقديراتها تتميز بالانخفاض في المبلغ المقترح، مقارنة مع ما توصل اليه القاضي في تقديره للتعويض.

[2] د- أحمد محمود جمعة، منازعات التعويض في مجال القانون العام، مع أحدث الأحكام حتى 2003، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ص 232.

وحتى يباشر القاضي مهامه يجب أن يُخطر بهذا النزاع في إطار دعوى قضائية ترفع أمامه، وذلك حتى يتمكن من العمل بقصد تسوية النزاع، بتقدير تعويض عادل ومنصف يتوصل إليه بإتباع طرق معينة ومحددة قانونا (المبحث الأول).

ولقد بيّن القانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 سالفي الذكر بعض الأحكام المتعلقة بإجراءات هذا التعويض، لا سيما من خلال توضيحهما لمحتوى هذا التعويض والأشكال التي يمكن أن يدفع بها (المبحث الثاني).

المبحث الأول

المنازعة القضائية في تقدير التعويض

يكتسي دور القاضي في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية دورا مهما، من بدء العملية أين يفرض القاضي احترام الإجراءات المتعلقة بعملية النزع فارضا بذلك سيادة القانون على حق محمي دستوريا، وتستمر إلى غاية تقدير التعويض المستحق عن عملية النزع، أين يقدّر التعويض الذي يراه عادلا ومنصفا.

ولهذا الغرض يقوم الأطراف المعنيون بعملية نزع الملكية في حالة رفضهم للتقدير المقترح من طرف الإدارة بالالتجاء إلى القاضي، ويكون ذلك في إطار دعوى قضائية يرفعها الأطراف الذين لهم صفة ومصلحة فيها أمام القاضي المختص في هذه المنازعة في حدود آجال حددها القانون (المطلب الأول).

وعلى هذا الأساس، يتولى القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة في تقدير تعويض عادل يشمل جميع الأضرار وينصف كل الأطراف بهدف الوصول إلى التسوية القضائية للنزاع المتعلق بالتعويض (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية

إنّ الدعوى القضائية هي وسيلة قانونية تستعمل من أجل الحصول على حماية حق الشخص وتقريره، وهي سلطة منحها النظام القانوني للفرد لكي يطلب من القاضي أن يحكم له فيما يدّعيه.

وقد أنشئت الدعوى القضائية بناءا على الالتجاء إلى القضاء، وممارسة هذا الحق حلت محل الانتقام الفردي[1].

[1] د- الغوثي بن ملحة، القانون القضائي الجزائري، الطبعة الثانية،الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000، ص 231.

وهكذا يكون هدف الدعوى القضائية على الخصوص حماية حق أو مركز قانوني معيّن، وإنّ استعمال الدعوى هو أمر اختياري لا يجبر الشخص على مباشرتها وقد يفضل هذا الشخص تجنب الالتجاء إلى القضاء بالتوصل إلى اتفاق ودّي مع المعتدي كما سبق الإشارة إليه.

وإنّ استعمال الدعوى القضائية لا يكون ثابتا إلاّ إذا توافرت شروط معيّنة في الدعوى وهي شروط عامة لكافة الدعاوى وتتعلق بالشخص الذي يرفع الدعوى القضائية وهو المدّعي وبمحلّ الدعوى والمقصود به موضوع الطلب المطروح على القاضي الذي ينظر فيه ويفصل فيه بحكم وكذا بالمواعيد التي تباشر فيها الدّعوى.

وتعدّ دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من بين أهم الدّعاوى والتي يتمتع من خلالها القاضي بسلطات واسعة على أساس الدّور الدّي يقوم به في عملية مراقبة كلّ الإجراءات وحاميا لجميع الضمانات الدستورية والقانونية المتعلقة بعملية نزع الملكية للمنفعة العامة وأبرزها ضمانة التعويض عن نزع الملكية.

ولهذا يلجأ الأطراف المعنيون بنزع ملكيتهم في حالة رفضهم للتقدير المقترح من طرف الإدارة –التعويض الإداري- إلى القضاء وذلك عن طريق دعوى قضـائية ترفـع

أمام القضاء المختص نوعيا وإقليميا[1] من طرف كل شخص له صفة ومصلحة في موضوع الدعوى وفي حدود آجال حدّدها القانون.

الفرع الأول : أطـراف هذه الدعـوى

أجازت المادة 39 من القانون رقم 11/91 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، للطرف الذي يهمه الأمر أن يرفع دعوى تعويض أمام القضاء المختص.

لكن لم يحدد نص هذه المادة الأطراف الذين يحق لهم رفع هذه الدعوى الشيء الذي يستوجب علينا تحديدها انطلاقا من معرفة الأطراف الفاعلة في عملية نزع الملكية.

---

[1] د- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج2 نظرية الدعوى الإدارية، الطبعة الثالثة، 2004 ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 570.

فباستقراء مواد القانون المذكور أعلاه وكذا مرسوم تنفيذه، نجد أنّ عملية نزع الملكية تبدأ بطلب يوجه من طرف الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية إلى السلطة النازعة للملكية، محتواه هو اللّجوء إلى إجراءات نزع ملكية أملاك وحقوق تابعة لملكية خواص، والواقعة في إطار حدود موقع المشروع المزمع إنجازه.

فيتبين لنا أنّ عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تضم ثلاثة أطراف هي :

- الهيئة المستفيدة من عملية النزع.
- السلطة النازعة للملكية.
- المالك المنزوع منه ملكيته أو حقه.

أولا : المستفيد من عملية نزع الملكية

ذكرت الفقرة الثانية من المادة 02 من القانون رقم 11/91 سالف الذكر المشاريع التي يمكن أن تكون أساسا لطلب نزع الملكية، ومنها التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، لمّا تتعلق بمشاريع إنجاز تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية [1].

فنزع الملكية أصبح لا ينحصر فقط في نطاق تلبية حاجيات المرافق العامة للدولة والهيئات العمومية، وإنما كل أشخاص القانون العام والخاص التي تؤدي الأعمال السالفة [2]، خاصة مع فتح مجال الأشغال العمومية للمتعاملين الخواص.

وبغض النظر عن طبيعة الشخص المعنوي المستفيد من عملية نزع الملكية فلقد استقر قضاء مجلس الدولة ومن قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، على أنّ المستفيد المباشر من عملية نزع الملكية هو الملزم بدفع التعويض[3]، وعلى هذا الأساس لا يمكن للهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية أن تطلب إخراجها من الخصام، خاصة إذا تم ذكر المستفيد في القرار الإداري المتعلق بعملية نزع الملكية.

---

[1] وأدخل كذلك المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10 يوليو 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 في هذه الفئة إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني الاستراتيجي.

[2] مقداد كورغلي، دراسة بعنوان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منشور بالمجلة القضائية، وزارة العدل، الجزائر، العدد 2، سنة 1996، ص 34.

[3] قرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، ص 230، 232، حيث جاء فيه على الخصوص «حيث أنه وطبقا لم استقرت عليه المحكمة وكذا مجلس الدولة أنّ المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من هذه العملية»

وحسب المادة 30 من القانون رقم 11/91 فإن القرار الإداري الخاص بنزع الملكية يجب تبليغه إلى المنزوع منه ملكيته وإلى المستفيد [1]، والغرض دائما هو تحديد الجهة المستفيدة من العملية حتى يمكن مقاضاتها في كل مرحلة من مراحل عملية نزع الملكية أو إدخالها في الخصام خاصة أثناء الطعن في التعويض ومطالبتها به.

ثانيا : السلطة النازعة للملكية

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعد صلاحية من صلاحيات السلطة العامة والتي تقتصر ممارستها على الدولة فقط، لكن طلبها يمكن أن يكون من أشخاص اعتبارية يحكمها القانون العام [2] وقد تكون خاضعة للقانون الخاص، وهذا ما خلق تعدد الأشخاص الذين يمكن لهم أن يطلبوا الشروع في عملية نزع الملكية، ولكن سلطة اتخاذ قرار البدء في إجراءات نزع الملكية لا تكون إلاّ للوالي[3] الذي يعتبر المكلف بتنفيذ إجراءات النزع على أن تتم تحت مراقبة القاضي المختص.

فيمكن القول أنّ المشرع الجزائري لم يقم بتوزيع سلطة اتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بل حافظت الدولة بسلطاتها العامة في هذا المجال والذي تمارسها عن طريق سلطة إدارية وحيدة وهي الوالي الذي يتصرف في هذا المجال بصفته ممثلا للدولة[4].

ولم يجعل القانون رقم 11/91 ولا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 من اختصاص الوزارات اتخاذ إجراءات نزع الملكية، فهذه الأخيرة تختص فقط في إصدار قرار المنفعة العمومية، والذي يتم بموجب قرار وزاري مشترك إذا كانت الأملاك والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها تقع في إقليم ولايتين أو أكثر، وبموجب مرسوم تنفيذي إذا تعلق الأمر بإنجاز بنى تحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي[5].

---

[1] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 97.

[2] حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 304.

[3] أنظر الملحق 1، 3، 4، 5، 6.

[4] مرشد تطبيقي، رقم 00/24 المؤرخ في 2000/09/23، المتضمن إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، جوان 2000، ص 05.

[5] أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 2005/07/10، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 48، المؤرخ في 2005/07/10.

فكل القرارات الأخرى يتخذها الوالي، سواء تعلقت بفتح تحقيق حول المنفعة العمومية أو تعيين لجنة التحقيق أو المحافظ المحقق لإنجاز التحقيق الجزئي، وكذا إصدار قرار قابلية الأملاك للتنازل، وقرار نزع الملكية للمنفعة العمومية، ولهذه الأسباب فالوالي[1] يكون طرفا في دعوى المنازعة في تقدير التعويض وأي طلب لإخراجه من الخصام على أساس أنه لا يضمن دفع التعويض المستحق للأملاك وأصحاب الحقوق المنزوع منهم أملاكهم وحقوقهم العينية العقارية بل تتحملها الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية لا يكون له أثر لكونه مخالف للقانون، وهذا ما أكده القضاء في عدة قرارات.

كما أقره مجلس الدولة في القرار الصادر في ملف رقم 8247 المؤرخ في 2003/07/22 في القضية القائمة بين وزير السكن ضد "ورثة ح" حيث جاء فيه على الخصوص «... حيث وبالنتيجة فإن بإمكان الوالي بصفته ممثلا للدولة أن يكون آمرا بصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر المستفيد من عمليـة
نزع الملكية في قرار نزع الملكية أو إذا كانت هناك منازعة جدية بخصوص هذه الصفة...»[2].

كما أنّ مجلس الدولة كذلك أقر بالتضامن في دفع التعويض المستحق، بين الجهة المستفيدة والولاية، بالرغم من أن المستأنف عليهما "الولاية والجهة المستفيدة" طالبا بإخراج الولاية من الخصام.

ثالثا : المالك المنـزوع منه ملكيتـه

يحق لمن يكتسب صفة المالك المنزوع منه ملكيته أن يخاصم الإدارة إذا لم يرض بالتقييم الذي أعدته الإدارة، مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية – لكن من له هذه الصفة ؟.

رأينا في السابق، أنه وقبل صدور قابلية التنازل، يتم أنجاز تحقيق جزئي يقوم به محافظ محقق تعينه الإدارة النازعة للملكية، وتتمثل مهامه على الخصوص في تحديد قائمة بهوية الملاك وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتها، وهذا ما رأيناه بإسهاب حين تطرقنا في

---

[1] أنظر الملاحق 1، 3، 4، 5، 6.
[2] اجتهاد قضائي، مجلة مجلس الدولة، العدد 04، سنة 2003، ص 91 وما بعدها.

دراستنا لنقطة تحديد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها كجزء من عمل المحافظ المحقق [3].

وما يمكن إضافته في هذه النقطة، أن اعتراف الإدارة للشخص بصفة المالك المنزوع منه ملكه، وعرضها عليه التعويض المستحق عن عملية النزع، لا يمكن أن ترجع وتطعن في ثبوت هذه الصفة.

أما الوضع في التشريعات المقارنة، فنجد أن التشريع المصري لم يجعل الحق للمنزوع ملكيته في مطالبة الجهة المستفيدة من نزع الملكية بل عليه أن ينازع في ذلك إدارة نزع الملكية[1].

وهو نفس الوضع في التشريع الفرنسي، إذ أنه بعد قيام الجهة النازعة للملكية بإخطار المالك المنزوع منه ملكيته بالتعويضات التي قدّرتها، وفي حال عدم توصل الطرفين لاتفاق ودي، فيكون إمّا للجهة النازعة للملكية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص في كل لحظة بعد فتح التحقيق المسبق أو من طرف المالك المنزوع ملكيته في وقت صدور مقرر النزع.

فنرى أن التشريعات المقارنة من حيث الأطراف الذين لهم صفة في رفع دعوى المنازعة في التعويض المستحق [2]عن نزع الملكية وذلك اختصارا للإجراءات وتسهيلا لعمل القاضي، وهذا عكس التشريع والقضاء الجزائري الذي استلزم إدخال الجهة المستفيدة من النزع وذلك بغرض الحكم عليها بدفع التعويض المستحق، مع أنّ إدخالها لن يقدم أي جديد في حل هذه المنازعة أو تقدير التعويض، لأن كل المعطيات متوفرة لدى الوالي كسلطة نازعة للملكية، هذا من جهة ومن جهة أخرى فيمكن إلزام الهيئة المستفيدة من نزع الملكية على دفع التعويض بإتباع طرق إدارية بحتة لا تستلزم إجبارها على الدفع بموجب قرار قضائي.

كما يمكن للمديرية العامة للأملاك الوطنية أن تكون طرفا متدخلا في الخصومة القضائية المتعلقة بالتعويض بصفتها خبير الدولة والتي قامت بإعداد التقييم الإداري وهذا

---

[3] للتوضيح أكثر أرجع إلى الصفحة 14 وما بعدها.

[1] د- عبد الحكم فوده، المرجع السابق، ص 106.

[2] محمد أحمد عابدين، التقاضي في بعض الدعاوى، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2005، ص 266..

للدفاع عن التقييم المعدّ من طرف مصالحها ومرتكزين في ذلك على مبررات قائمة وموضوعية.

وتدخّلها في خصام لا يكون إلاّ بعد تبليغها بوجود طعن مقدم على مستوى العدالة، وقد أكدت على ذلك المذكرة المرسلة من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية، والتي أشارت إلى مطالبة المصلحة النازعة للملكية وكذا السلطة المحلية بإبلاغ مصالحها بكل طعن مقدم على مستوى العدالة ومتعلق بمبلغ التعويض، وهذا للسماح لها بالدفاع عن التقييم المعد من طرفها من جهة، والقضاء على كل عنصر أو مبرر غير موضوعي يتم ملاحظته في منهجية الخبير المعين من طرف الجهة القضائية المختصة[1].

الفرع الثاني : القضاء المختص في هذه المنازعة

طبقا للمبادئ العامة للقانون، يعتبر القاضي العادي حامي الملكية الخاصة وعلى هذا الأساس فيرجع له اختصاص النظر في كافة المنازعات المتعلقة بها، لا سيما في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لهذا كانت المنازعات المتعلقة بنزع الملكية قبل 1976[2] تمتاز بالازدواجية بحيث كان القاضي الإداري يختص في دعاوى الإلغاء أمّا دعوى التعويض فيرجع اختصاص النظر فيها للقاضي العادي –وهذا حسب ما كان معمول به في فرنسا.

لكن بعد صدور الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية[3] تمّ إلغاء هذه الازدواجية في الاختصاص وأصبحت كل المنازعات التي تطرحها عملية نزع الملكية من اختصاص القاضي الإداري[4] وهذا عملا بالمعيار العضوي في المنازعات الإدارية بعكس ما ذهبت إليه التشريعات المقارنة التي تمنح الاختصاص للقاضي العادي.

أولا : اختصاص النظر في هذه المنازعة في التشريع الجزائري

---

(1) مذكرة رقم 2938 الصادرة بتاريخ 02 جوان 2003، المتضمنة¼ المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة-»، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية 2003.

(2) أي قبل صدور الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976.

(3) الملغى بموجب القانون رقم 11/91 المذكور سالفا.

(4) - Hanifi Mokhtaria, étude intitulé, le contra du juge en matière d'exproprition para a la revue du conseil d'état, N°5, 2005, P38

لم تحدد نصوص القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ولا المرسوم التنفيذي بصفة صريحة القاضي المختص للنظر في هذه المنازعة إذ نجدها تستعمل دائما عبارة «الجهة القضائية المختصة[5]»

أو القاضي المختص[1].

لكن هناك نصوص أخرى من هذا القانون أحالت فيما يخص المنازعات المتعلقة بتنفيذ هذه العملية إلى قانون الإجراءات المدنية[2]، والذي يعد الشريعة العامة فيما يخص إجراءات التقاضي.

وبالرجوع إلى أحكام الاختصاص النوعي للجهات القضائية في قانون الإجراءات المدنية، نجد أنّ نص المادة السابعة منه[3]، تمنح الاختصاص للجهات القضائية الإدارية في كل المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها، فهذه المادة توزع الاختصاص على أساس المعيار العضوي، بحيث يختص القضاء الإداري في كل المنازعات التي يكون فيها أحد أشخاص القانون العام طرفا فيها سواء كان في مركز المدعى أو في مركز المدعى عليه، إلا ما استثنى من هذا بنص خاص[4].

وهذا ما دأب القضاء الجزائري على تطبيقه، فنجد عدة قرارات قضائية تقر باختصاص الجهات القضائية الإدارية في الفصل في المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام[5].

وتعد الدعوى المرفوعة في هذا الشأن دعوى قضاء كامل، على أساس أنها ترمي إلى تعويض المالك أو صاحب الحق الذي انتزع منه في إطار نزع الملكية وعليه يرجع

---

[5] أنظر المادة 26 من القانون 11/91.

[1] أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

[2] الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم.

[3] يقابل نص المادة 7 من الأمر رقم 154/66 سالف الذكر، المادة 800 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي يكون أولى تطبيقاته بداية من شهر أفريل 2009، وقد قضت المادة 800 منه بـ «المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها»

بمعنى أن المشرع الجزائري كرّس كذلك المعيار العضوي في المنازعات الإدارية، كما فعل في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الحالي.

[4] من الاستثناء على هذا المبدأ ما ورد في المادتين الأول والسابعة مكرر من قانون الإجراءات المدنية وكذا استثناءات وردت في نصوص خاصة.

[5] أنظر في القرار رقم 202986 المؤرخ في 1998/12/16، الفاصل في الدعوى القائمة بين (ع.س) ضد الشركة الوطنية للكهرباء والغاز المجلة القضائية، العدد 02، سنة 1998، قسم الوثائق، المحكمة العليا، ص 47 وما بعدها.

اختصاص النظر فيها إلى الغرفة الإدارية على مستوى المجالس القضائية[6] وهذا طبقا لما ورد في الفقرة الأخيرة من المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية التي تنص على أنه: «تكون من اختصاص المجالس القضائية التي تحدد قائمتها واختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم...

- المنازعات المتعلقة بالمسؤولية المدنية والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والرامية لطلب التعويض».

هذا ما جاءت به القرارات القضائية الصادرة عن مجلس الدولة منها القرار المؤرخ في 2002/06/25 والفاصل في المنازعة رقم 012368 والقائم بين وزير السكن ضد ورثة "س.ع" أين أجاب مجلس الدولة عن الدفع أثاره المستأنف وزير السكن والتعمير بشأن مخالفة القرار الصادر عن مجلس قضاء الشلف لقاعدة جوهرية في الإجراءات على أساس أنّ المنازعات الإدارية المتعلقة بالإدارات المركزية ترفع مباشرة أمام مجلس الدولة كالتالي : "حيث أنّ الدفع المتعلق بعدم اختصاص مجلس قضاء الشلف غير مؤسس، علما أنّ مجلس الدولة له الاختصاص في المنازعات المتعلقة ببطلان القرار الصادر عن الإدارة المركزية فقط وليس في القضاء الكامل، كما هو حاصل في قضية الحال"[1].

هذا طبعا في انتظار تنصيب المحاكم الإدارية المنشأة بموجب القانون رقم 02/98 المؤرخ في 1998/05/30، بحيث تقضي المادة التاسعة منه بإحالة جميع القضايا المسجلة و/أو المعروضة على الغرف الإدارية للمجالس القضائية بمجرد تنصيبها[2].

- وبعد صدور القرار القضائي المحدد للتعويض يمكن للطرف الذي يهمه الأمر أن يستأنفه [3] ويكون ذلك أمام مجلس الدولة باعتباره جهة استئناف القرارات الصادرة عن الغرفة الإدارية للمجالس القضائية وكذا الغرف الإدارية الجهوية، هذا ما تقضي به المادة

---

[6] أي الغرفة الإدارية المحلية، ولا تختص الغرفة الإدارية الجهوية التي لها اختصاصات أخرى.

[1] مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث، سنة 2003، ص 182، 183.

[2] والمحدد في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية.

[3] وليس هناك ما يمنع أن يستأنف طرفا الدعوى نفس القرار القضائي، وفي هذه الحالة يتم ضم القضيتين للفصل فيها بقرار واحد، وذلك لارتباطها، وهذا عملا بنص المادة 91 من قانون الإجراءات المدنية وأكده قضاء مجلس الدولة.

العاشرة[4] من القانون رقم 01/98 المؤرخ في 1998/05/30[5] المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

- أما من حيث الاختصاص المحلي فهو يرجع طبقا للفقرة الثانية من المادة الثامنة [1] من قانون الإجراءات المدنية للمجلس الذي يقع العقار بدائرة اختصاصه.

فيمكن القول من كل هذا أنّ المشرع الجزائري لم يجعل المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية استثناءا عن القواعد العامة المقررة لدعاوى التعويض- القضاء الكامل – بل أخضعها لنفس القواعد الإجرائية رغم تميزها عن باقي المنازعات المتعلقة بالتعويض عن مسؤولية أشخاص القانون العام، والتي تكون كجزاء لخطأ الإدارة، عكس منازعة التعويض عن نزع الملكية التي يمكن اعتبارها منازعة تهدف إلى تقدير التعويض عن معاملة إجبارية تمت بين شخص معنوي عام وشخص طبيعي خاضع للقانون الخاص.

ونجد أن بعض التشريعات أقرت بقواعد إجرائية مميزة لهذه الدعوى، وذلك دعما لتميزها عن دعاوى القضاء الكامل، كالتشريع الفرنسي و المصري.

ثانيا: اختصاص النظر في هذه المنازعة في النظام الفرنسي

إذا لم يتمكن طرفا عملية نزع الملكية من تقدير التعويض الذي يرضيهما بصفة ودية كان للطرف الذي يهمه الاستعجال أن يرفع دعوى أمام القاضي المختص.

ولقد تكفل قانون نزع الملكية لسنة 1958 بتحديد هذا القاضي وذلك باستحداثه منصب قاضي مختص في نزع الملكية Le juge d'expropriation وجعله بديل عن اللجنة التحكيمية Commission arbitral.

ولقد عرف هذا التنظيم بعض التعديلات التي أدخلها القانون المؤرخ في 1962/07/26[2]، وذلك بإيجاد هيئة جديدة سمّاها محافظ الحكومة Commission de Gouvernement [3].

---

[4] تم إدراج اختصاصات مجلس الدولة في المواد 901، 902، 903 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[5] الجريدة الرسمية ، العدد 37، الصادرة بتاريخ 1998/06/01.

[1] يقابل الفقرة الثانية من المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية، نص المادة 40 الفقرة الأولى من القانون 09/08، والتي هي الأخرى جعلت الاختصاص الإقليمي (المحلي) بالمحكمة التي يقع بدائرتها العقار.

[2] المعدل لقانون نزع الملكية لسنة 1958.

وما يؤخذ على دور هذا المحافظ أنه يقوم بمساعدة القاضي وفي نفس الوقت يعد كذلك ممثلا للدولة أي طرفا في النزاع، ومن غير المستبعد أن يقترح تعويض أقل مما هو مستحق وكذا فله أن يستأنف أحكام الدرجة الأولى أمام جهات الاستئناف مما يجعل هذا المحافظ خصما وحكما في أن واحد [1].

ورغم هذا، فإن مجلس الدولة الفرنسي يرى بأن حضور مدير أملاك الدولة أو ممثل عنه في الهيئة القضائية، لا يمس إطلاقا استقلالية هذه الهيئة ولا بحياد القرارات الصادرة عنها.

ثالثا: اختصاص النظر في هذه المنازعة في النظام المصري

كان التشريع المصري لسنة 1954 [2] يفرض قيدا على رفع الدعوى للمنازعة في تقدير التعويض، والمتمثل في الطعن في هذا التقدير أمام لجنة المعارضات [3] وإذا لم يرتضي ذوي الشأن، سواء المالك المنزوع ملكيته أو المصلحة القائمة بإجراءات النزع، فلهم أن يطعنوا في قرار هذه اللجنة أمام المحكمة الابتدائية، لكن إذا حصل وتقدم صاحب المصلحة مباشرة أمام المحكمة الابتدائية لتقدير التعويض عن نزع الملكية فهذا يعد مخالف للقانون، ويتعين على المحكمة، أن تقضي من تلقاء نفسها بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق الذي رسمه القانون[4].

إلاّ أن تعديل قانون نزع الملكية المصري في سنة 1990[5]، ألغى هذا القيد وأصبح الطرف المعني أن يطعن في التقدير أمام المحكمة الابتدائية مباشرة، التي تصدر حكما ابتدائيا قابل للاستئناف، بمعنى أن أحكامها تصدر غير نهائية ولا تحوز حجية الأمر المقضي إلاّ بعد الفصل في النزاع إستئنافيا، عكس ما كان مفعول به في القانون القديم أين كانت تصدر المحاكم الابتدائية أحكاما نهائية واجبة النفاذ بقوة القانون فلا يجوز استئنافها[6].

---

[3] د- نبيلة عبد الحليم كامل، دور القاضي الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة في حالة نزع الملكية (الاتجاه الحديث لمجلسي الدولة في مصر وفرنسا)، دار النهضة العربية للطبع والنشر والتوزيع، القاهرة ، 1993، ص 25.

[1] - André delaubadere, et yves gaudmet, opcit , p 297.

[2] القانون رقم 577، المؤرخ في 1954/12/04، بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين، والمعدل بالقانون 252 لسنة 1960.

[3] والمتكون من قاض كرئيس للجنة ينتدبه رئيس المحكمة الابتدائية وعضوين من الموظفين الفنيين، عبد الحكم فودة، المرجع السابق، ص 210.

[4] غير أن هذا القيد يزول في حالة عدم احترام الإدارة للإجراءات المقررة قانونا لنزع الملكية، عبد الحكم فودة، المرجع السابق، ص 223.

[5] قانون رقم 10، لسنة 1990، المؤرخ في 1990/05/31.

[6] عبد الحكم فودة، نفس المرجع السابق، ص 45.

ـ فما يمكن ملاحظته من خلال هذه المقارنة البسيطة، أنّ التشريعات المقارنة أدركت خصوصية هذه المنازعة، فلم تخضعها للقواعد العامة الإجرائية، بل منح الفصل فيها إما لقاضي مختص في هذا المجال وهذا هو الحال بفرنسا، أو للقاضي العادي بصفته حامي الملكية الخاصة، ومن ثم فلم يتوقفوا عند جهود المعيار العضوي، بل نظروا إلى طبيعة النزاع وأنّ هناك مصلحة خاصة يستوجب حمايتها من سلطات الإدارة.

الفرع الثالث : آجال رفع الدعوى

قيّد المشرع الجزائري الطعن في التقدير الإداري عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بمهلة محدّدة يسقط الحق في الطعن بانقضائها [1] وبالتالي يصبح التعويض المقترح من طرف الإدارة نهائيا ويمكن تحرير القرار الإداري بقصد إتمام صيغة نقل الملكية [2].

فجعل نص المادة 26 من القانون 11/91 من حق الطرف المطالب رفع دعوى أمام الغرفة الإدارية لدى المجلس القضائي المختص إقليميا [3]، على أن يكون ذلك في خلال شهر واحد، يبدأ سريانه من تاريخ تبليغه بالقرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها.

فالعبرة إذن في بدء سريان مهلة الطعن، هو حصول التبليغ، لذا ألزمت المادة 25 من نفس القانون السلطة النازعة للملكية بتبليغ هذا القرار لكل واحد من الملاك وأصحاب الحقوق العينية، والتبليغ الذي يعتد به لبدء سريان مهلة الطعن هو التبليغ الذي تم بالشكل القانوني الصحيح، والذي يتم به إعلام المعنيين بوجود القرار الإداري ويسمح لهم بمعرفة محتواه لذا يجب أن يسلم القرار للمعني بالأمر نفسه أو إلى أي شخص مؤهل قانونا لرفع الدعوى القضائية على أن يتم هذا التبليغ بواسطة موظف محلّف الذي ينتقل إلى إقامة الأطراف المعنية أو يرسله عن طريق رسالة مضمونة[4] وفي حالة النزاع حول حصول التبليغ أو صحته فيقع عبء الإثبات على الإدارة[5].

---

[1] فهي إذن مهلة ناقصة تستوجب القيام بالإجراء القانوني خلالها.
[2] طبقا للمادة 29 من القانون رقم 11/91 سالف الذكر.
[3] أمام المحاكم الإدارية إلى حين تنصيبها.
[4] طبقا للمادة 22 من قانون الإجراءات المدنية.
[5] د. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية [illegible] 2004 [illegible] 201
202

وقد يحصل أن يدفع المدعى عليه، بعدم قبول دعوى التعويض شكلا لورودها خارج الآجال القانونية في هذه الحالة يتعين على القاضي الفاصل في الدعوى أن يتأكد من هذا الإدعاء ويجيب عليه.

وبما أنّ القرارات الصادرة عن الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية تصدر ابتدائية فيمكن استئنافها أمام مجلس الدولة في ميعاد شهر واحد يسري من تبليغ هذا القرار القضائي وهذا طبقا لنص المادة 277 [1] من قانون الإجراءات المدنية.

وفي حالة ما لم يقم الطرف الذي يهمه التعجيل في تنفيذ القرار القضائي بالتبليغ لخصمه، فلا يبدأ سريان ميعاد الاستئناف ويبقى على الطرف الذي يدفع بعدم قبول الاستئناف لوروده خارج الآجال أن يثبت وقوع التبليغ وإجرائه بالشكل المطلوب قانونا وذلك بموجب وثائق تثبت ذلك، ويتم التبليغ إمّا عن طريق محضر قضائي وبصفة استثنائية عن طريق أمانة الضبط بأمر من رئيس المحكمة [2].

المطلب الثاني

التسوية القضائية لهذه المنازعة

يراعي القاضي الإداري في إطار هذه المنازعة اعتبارين هامين، يتمثل أولهما في حق المالك أو صاحب الحق المنزوع منه عقاره أو حقه في الحصول على تعويض يغطي كافة الأضرار اللاحقة به جرّاء عملية النزع، أمّا الثاني فهو يتعلق بالغرض من عملية نزع الملكية وهو تحقيق النفع العام.

وعلى هذا الأساس، يتولى القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة، وهو يتمثل في تقدير تعويض عادل يشمل جميع الأضرار وينصف كل الأطراف.

---

[1] يقابلها نص المادة 950 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيصبح أجل استئناف الأحكام بشهرين (2) أمام مجلس الدولة ويسري ابتداءا من يوم التبليغ الرسمي للأمر أو الحكم إلى المعني.

[2] أكدت على طرق التبليغ كذلك المواد 894، 895 من القانون 09/08 سالف الذكر.

لأجل هذا، وفي حالة عدم تمكن القاضي الإداري مع الأطراف لصلح [3] يتعين عليه أن يلعب – خاصة في هذه المنازعة- دورا ايجابيا، فلا يمكنه أن يكتفي بما يقدمه له الأطراف، بل عليه أن يأمر من تلقاء نفسه بأي إجراء يراه ضروريا، وذلك حتى يهيأ الملف ليصبح جاهزا للفصل فيه طبقا للقانون، خاصة وأن ملف الدعوى لا يحتوي عادة على كافة العناصر الضرورية للفصل في مسألة تقدير التعويض عن عملية النزع.

وعليه أصبح القاضي الإداري قبل اللجوء لأي تحقيق أن يقوم بإجراء صلح بين الأطراف (الفرع الأول) ثم يلجأ لإجراءات التحقيق ومنها الاستعانة بالخبراء المختصين في العقار لإجراء خبرة حول الموضوع واقتراح تعويض وهذا هو السائد (الفرع الثاني)، وللقاضي كذلك أن ينتقل شخصيا لمعاينة العقار محل النزع بغرض تقدير التعويض (الفرع الثالث).

الفرع الأول : إجراء الصلح

لقد استبدل التظلم الإداري المسبق بالصلح على مستوى غرف المجالس أو المحاكم الإدارية إلى حين تنصيبها، عدا بعض الحالات التي نصت المادة 168 من قانون الإجراءات المدنية على وجوب التظلم فيها ونصت عليه المادة 169 مكرر 3 من قانون الإجراءات المدنية «... يقوم القاضي بإجراء صلح في مدة أقصاها ثلاثة أشهر.

في حالة ما إذا تم الصلح، يصدر القاضي قرار يثبت اتفاق الأطراف ويخضع هذا القرار عند التنفيذ إلى الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون وفي حالة عدم الوصول إلى اتفاق يحرر محضر عدم الصلح، وتخضع القضية إلى إجراءات التحقيق المنصوص عليها في القانون ».

يتضح من صياغة المادة أنه إجراء إجباري على القاضي أن يقوم به وليس اختياريا يترتب على تجاوزه فساد الإجراءات التالية له.

إن 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 يصطلحوا قبل إقامة الدعوى.

[3] وهذا هو الأصل في هذه المنازعة نظرا لعدم حضور ممثل الإدارة أو رفضه تحمل إجراء الصلح لكونه غير مخول لإجرائه.

لم يوضح المشرع الجزائري في نص المادة 169 مكرر 3 كيفية الصلح وإجراءاته ومدى سلطة القاضي فيه، بالرجوع إلى المادة السابقة نلاحظ أن الصلح يتم خلال ثلاثة أشهر من تسجيل العريضة لدى كتابة الضبط، ويتم في القضايا التي ترفع أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي في انتظار تنصيب المحاكم الإدارية.

بالنظر إلى مدة الثلاثة أشهر التي حددها المشرع للقيام بالصلح فإن عدد الجلسات يفوق الثلاثة، يعتبر غياب احد الأطراف عن جلسة الصلح رفضا للصلح حسب نص المادة 169 مكرر 3 [1]، وهنا يحرر القاضي محضر عدم الصلـح، أما إذا كان الغيـاب مبرر فإن القاضي يستدعي الأطراف إلى جلسة أخرى، بشرط أن يبرر المتغيب ذلك بسبب مقبول، ويراعى في ذلك المدة المقررة قانونا للصلح [2].

يترتب على إجراء الصلح حسب نص المادة 169 مكرر3 من القانون السابق ذكره أن يصدر القاضي قرارا يثبت اتفاق الأطراف الذي بترتب عنه تنازلهم عن الدعوى المرفوعة، ويتصف القرار الذي يصدره القاضي بالصفة القضائية وفقا للمعيار العضوي [3]، ويخضع عند التنفيذ للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، حيث يكتسي قرار الصلح حجية نسبية [4] ولا يتعدى أثره إلى الغير[5].

وفي حالة عدم الاتفاق يحرر محضر عدم الصلح، مما يعني استمرار القضية وفقا لإجراءات التحقيق المنصوص عليها قانونا.

الفرع الثاني : اللجـوء إلى الخبـرة لتقديـر التعويض

ترتكز عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية بشكل خاص على قواعد تقنية وفنية تتطلب معرفة ودراسات متخصصة يصعب على القاضي الإلمام بها وبالتالي يصوغ له

---

[1] يقابل نص هذه المادة المذكورة أعلاه المواد 970، 971، 972، 973 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

والتي جعلت إجراء الصلح جوازي حيث جاء نص المادة 970 كما يلي : ¼يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل– .

[2] د- رشيد خلوفي، القضاء الإداري (تنظيم واختصاص) ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 110.

[3] د- رشيد خلوفي ، المرجع نفسه، ص 116.

[4] بالرجوع للقانون رقم 09/08، وفي المادة 973 منه التي أكدت على أنه إذا حصل صلح، يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضرا بذلك، ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف، ويكون هذا الأمر غير قابل لأي طعن، وبالتالي يكون لقرار الصلح حجية وصيغة تنفيذية بين الأطراف.

[5] وقد جاء في الكتاب الخامس من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الطرق البديلة لحل النزاعات منها: الصلح والوساطة والتحكيم، حيث جاز للخصوم التصالح تلقائيا أو بالسعي من القاضي في جميع مراحل الخصوم، ويثبت الصلح في محضر الذي يعد سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط.

أما بالنسبة للوساطة فهو إجراء جديد وجوبي على القاضي إجراؤه على الخصوم، إذا قبلوا هذا الإجراء، حيث يقوم القاضي بتعيين وسيط لسماع الأطراف ومحاولة التوفيق بينهم، ولا يترتب عنها تخلي القاضي عن القضية، ومدتها ثلاثة أشهر قابلة للتجديد.

اللجوء إلى أهل الاختصاص والاستعانة بهم قصد تكوين معرفة تقنية متخصصة حول موضوع النزاع بالإضافة إلى المعلومات التي يستقيها من دراسة ملف الدعوى [6].

أولا : تعيين الخبير وتحديد مهامه

لم يتضمن القانون المنظم لعملية نزع الملكية ولا مرسوم تنفيذه، الطرق التي يلجأ إليها القاضي الإداري لتسوية المنازعات المتعلقة بتقدير التعويض ممّا يتوجب علينا العمل بأحكام قانون الإجراءات المدنية في هذا المجال.

لقد تضمنت المواد من 47 إلى 55 من قانون الإجراءات المدنية [1] أحكام الخبرة في المواد المدنية والتي أوضحت في مجملها، أنّه يمكن للقاضي وكذا طرفي النّزاع بالاتفاق بينهما أن يلجأوا إلى الخبرة، وذلك بتعيين خبير أو عدّة خبراء مقيدين بالجدول على مستوى المجلس القضائي [2] أو حتى من بين الخبراء غير المقيدين في هذا الجدول على أن يؤدوا اليمين أمام الجهة القضائية التي عينتهم(4) [3].

ويكلف هذا الخبير بإجراء خبرته وإيداع تقريره في الأجل المحدّد له في القرار الذّي عينه، على أنّه إذا تمّ تعيين أكثر من خبير، فيتوجب عليهم أن يقدموا عملهم في تقرير موحد، حتىّ وإن حدث وأن اختلفوا في آرائهم، على أن يعلّل كل خبير رأيه في إطار نفس التقرير.

وإذا ما حدث للخبير مانع، لم يسمح له من إجراء الخبرة، كان للأطراف تقديم طلب استبداله ويكون ذلك بموجب أمر على ذيل عريضة يصدره رئيس المجلس، يأمر فيه باستبدال الخبير الأول بخبير آخر على أن يشتمل الأمر على هوية هذا الخبير وموطنه ويتم تكليفه بنفس المهام المحددة في القرار التمهيدي.

---

(6) مولاي بغدادي ملياني، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلب، 1992، ص 47.

(1) من الباب الثالث الوارد تحت عنوان إجراءات التحقيق [illegible]

(2) والمحدد قانونا طبقا لنص المادتين 50و 430 من قانون الإجراءات المدنية.

(3) أحكام الخبرة تضمنتها المواد من 125 إلى 145 من القانون 09/08 ، والتي أعطت تعريف للخبرة، وكيفية تعيين الخبراء وأتعابهم، وكذا استبدال ورد الخبراء وتنفيذ الخبرة... ، والذي جعل من الخبير إطلاع القاضي على إشكالات التنفيذ التي تعترضه أثناء أداء مهامه، حيث يمكن للقاضي أن يأمر الخصوم تحت طائلة الغرامة التهديدية بتقديم المستندات للخبير.

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

- استدعاء الأطراف وسماعهم.
- فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل النزع .
- الانتقال إلى عين المكان، وإعداد مخطط للأراضي المنزوعة، ومقارنتها بالقرارات الصادرة في هذا الشأن وتحديد الملاك وذكر هويتهم وصفة كل واحد بالنسبة للأرض.
- إعداد تقييم نقدي للأملاك المنزوعة بحسب السعر المعمول به، بتاريخ نزع الملكية.

ثانيا : مباشرة الخبير لمهامه

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

ومباشرة الخبير لعمله، يكون بإتباع النقاط المحددة له من طرف القاضي الفاصل في الدعوى ويمكن تلخيصها في مرحلتين أساسيتين.

1- استدعاء الأطراف وسماعهم

يتعين على الخبير تحت طائلة بطلان عمله [1] استدعاء أطراف الخصومة قصد الاجتماع بهم ويكون ذلك بموجب رسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام، يرسله قبل 5 أيام على الأقل من اليوم المحدد للاجتماع –على أن يتقلص هذا الأجل في حالة الاستعجال- إلى جميع أطراف الدعوى [2].

ويباشر الخبير مهامه، بعد ثبوت صحة استدعاء أطراف الدعوى طبقا لأحكام المادة 53 من قانون الإجراءات المدنية، وذلك حتى ولو لم يستجب الأطراف لاستدعائه، ذلك أنّ القانون يسأل الخبير عن أخطارهم وتبليغهم ولا يحمله مسؤولية عدم حضورهم غير أنه من المستحسن أن يقوم الخبير باستدعاء الأطراف المتغيبة عدة مرات وذلك حتى تكون الخبرة

---

[1] د- مولاي بغدادي ملياني، المرجع السابق، ص 11، 12.
[2] أنظر المادة 53 من قانون الإجراءات المدنية.

التي ينجزها ذات مصداقية ومقبولة لدى أطراف الخصومة. والهدف المرجو من استدعاء الأطراف والاستماع إليهم هو حصر النزاع وتحديد جوهر موضوع الخبرة والمسائل التقنية التي تقف حجرة عثرة أمام توصل الأطراف إلى اتفاق يرضيهم جميعا.

فيقوم الخبير بالاستماع أولا للمدعي والمتمثل عادة في المالك المنزوع ملكيته– والذي يعد في معظم الأحوال الطرف المستعجل في مثل هذه الدعاوى- وذلك بعد التثبت من هويته، وكذا تلقي منه الوثائق التي تدعّم موقفه وتبرر طلباته والمتمثلة عادة في الوثائق المثبتة لحق المدعي أو المدعين على العقارات المنزوعة، بالإضافة إلى القرار التمهيدي الذي يعين الخبير ويكلفه بإنجاز الخبرة، ونفس الشيء يقوم به مع المدعى عليه أو المدعى عليهم الذين يمكّنوا الخبير من جميع الوثائق المتعلقة بسير إجراءات عملية نزع الملكية حول المشروع المزمع إنجازه.

ثم يشرع الخبير في دراسة كل الوثائق المقدمة إليه من الطرفين وذلك بغرض تكوين فكرة أولية عن موضوع النزاع، وما سيساعده على إعطاء إجابات دقيقة وواضحة للمهام التي كلف بها.

2- انتقال الخبير للمعاينة:

لكون تقييم التعويض عن نزع الملكية يرتكز بصفة أساسية على معاينة العقارات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها للوقوف على عوامل تقييمها، يتوجب على الخبير الانتقال إلى موقع الأراضي المراد نزع ملكيتها، وذلك بغرض القيام بمجمل الأعمال التقنية الضرورية لتقدير التعويض.

وأول إجراء يقوم به الخبير – بحضور أطراف الدعوى بعد استدعائهم – هو تحديد موقع العقار وحدوده والملاك المجاورين له ووصف العقار وذكر محتوياته أو مشتملاته ثم يشرع في الأعمال التقنية والتي تتحدد تبعا لطبيعة النزاع، فإن كانت المنازعة تتعلق بتحديد مساحة العقار المنزوع ملكيته فيجري الخبير مسحا طبوغرافيا لذلك العقار، وذلك لمعرفة مساحته ومساحة الجزء المنزوع بدقة [1] وكذلك ذكر مشتملاته، ومن ثم القيام بإنجاز مخطط

[1] هذا في حالة النزاع الجزئي للملكية.

للموقع الذي سينجز فيه المشروع وتبيان العقارات المعنية بالنزع وتحديد العقار القائم حوله المنازعة وهذا من أجل إجراء مقارنة بالمخطط الذي أعدته الإدارة.

أمّا إذا كان محل النزاع يتعلق بتحديد طبيعة العقار وطريقة استغلاله، فإنّ الخبير يقوم بوصف عام للأملاك وذكر مشتملاته بدقة وحساب مساحتها وذكر خصائص الأرض محل النزع، إذا كانت مخصصة للفلاحة وإن أمكن تصنيف هذه الأراضي وذلك بناءا على دراسة حول تواجد المياه وكذا جغرافية الأرض والتجهيزات الموجودة عليها.

بعد انتهاء الخبير من إنجاز المهام المسندة إليه، يعد تقريرا بذلك يدون فيه جميع الأعمال والإجراءات التي قام بها لإنجاز خبرته ويضمنه كل التوضيحات الضرورية التي تفيد القاضي وتسهل له عملية الفصل في القضية وكذا الرد على أسئلة القاضي بشكل واضح وموجز.

ويقوم بإيداع هذا التقرير لدى رئيس أمناء الضبط على مستوى المجلس القضائي[1] ويبلّغ الأطراف بأنه أنجز مهمته ورفع تقريره للقاضي الذي عينه، ويمكنهم التقرب من مصالح أمانة الضبط للوصول على تقرير الخبرة، للقيام بترجيع القضية ويعد سحب نسخة من التقرير من الطرف المستعجل، لكي يشرع في إجراءات الترجيع التي تتم بعريضة ترمي إلى إعادة السير في الدعوى بعد إجراء الخبرة.

ثالثا : سلطة القاضي تجاه الخبرة

يحق لأطراف الدعوى أن يضمّنوا عرائضهم بموقفهم من الخبرة المنجزة وكل طرف بحسب الهدف الذي يرغب فيه، فيستطيع أن يطلب أي طرف المصادقة على الخبرة المنجزة والحكم بما جاء فيها من تقدير للتعويض إذا كانت في صالحه، وكذا يستطيع أن يطلب استبعاد الخبرة المنجزة والأمر بخبرة ثانية وهذا للطرف الذي جاءت الخبرة عكس مصالحه، لكن ما يهمنا في هذا المجال هو معرفة موقف القاضي من الخبرة المنجزة بما أنه يسعى لتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة.

[1] وذلك بإيداع عدد من النسخ من التقرير يتناسب مع أطراف الدعوى.

طبقا لنص المادة 54 [2] من قانون الإجراءات المدنية فالقاضي غير ملزم برأي الخبير بمعنى أن القاضي يتمتع تجاه الخبرة التي يأمر بها بسلطة تقديرية واسعة.

فإذا رأى أن الخبير أنجز مهمته على أكمل وجه وتوصل إلى نتائج معقولة وأقام خبرته على قواعد صحيحة، فلا محال أن يصادق عليها ويحكم بالتعويض المقدر فيها أو على الأقل يصادق عليها جزئيا، أمّا إذا لم يقتنع القاضي بما ورد في الخبرة على أساس أنه – أي خبير- لم يلم بجميع جوانب الخبرة المكلف بها أو أن التقييم الذي توصل إليه يفتقد إلى الموضوعية، فله أن يرفض تقرير الخبرة ويعين خبيرا آخر لإنجاز خبرة أخرى، وهذا ما جاء في قرار مجلس الدولة في النزاع القائم بين المؤسسة الوطنية للرخام –وحدة مقلع- ضد (م،خ) والذي جاء فيه: «حيث يستفاد من دراسة الملف أو الخبرة المنجزة من طرف الخبير (ل،ج) والمصادق عليها من طرف القاضي الدرجة الأولى غير كافية ومتناقضة للأسباب التالية:

- أن هذه الخبرة أنجزت في غياب الطرف الأساسي ألا وهي المؤسسة الوطنية والتي كانت في عطلة سنوية، واستدعيت مرة واحدة، وكان على الخبير إعادة استدعائها لما فيها من فائدة.

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

- أنه يقول في تقريره بأنّه لا وجود لقرار نزع الملكية فيما يخص الأراضي، إلاّ أنّ هناك عدة قرارات.

- أنه لم يناقش القرارات الصادرة وفي حضور كل الأطراف لمقارنتها مع الأراضي الخاصة بها.

- أن القرار قد صدر ضد المؤسسة والولاية بالتضامن في دفع التعويض بينما المؤسسة التي استفادت بالأراضي، فيكون التعويض عليها بأنّ الولاية مسؤولة على القرار في حدود شرعيته.

---

[2] يقابل نص المادة 54، من قانون الإجراءات المدنية، المدة 144 من القانون 09/08 سالف الذكر وهما لا يتعارضان في محتواهما، ماعدا في أنه إذا تم استبعاد الخبرة من طرف القاضي عليه بتسبيب ذلك.

حيث نظرا للأسباب المذكورة يتعين إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإجراء خبرة أخرى مع حفظ المصاريف»[1].

ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار أن القاضي برفضه لتقرير الخبرة أنه قد تجاوز سلطاته.

ويبقى للقاضي أن يحتفظ بكل سلطاته للفصل في النزاع وتقدير التعويض رغم استعانته بخبير أو أكثر، لتوضيح له بعض المسائل التقنية، فهذه الاستعانة لا تمس باستقلاليته التي تعد الضمانة الأساسية للفرد في مواجهة الإدارة.

[1] القرار رقم 186808، المؤرخ في 2000/04/01، بين المؤسسة الوطنية للرخام- وحدة مقلع ضد م.خ، مجلس الدولة، قرار غير منشور..

الفرع الثالث : الانتقـال للمعاينـة

يعد الانتقال للمعاينة من الطرق التي يصوغ للقاضي إجراءها للتحقيق في النزاع إذ تسمح له بتكوين اعتقاده، بناءا على ملامسته للوقائع ذاتها ومشاهدتها كما هي موجودة في أرض الميدان، فلا يكتف بما يقدمه له الأطراف أو يصرحون به.

فيمكن للقاضي أن يكتف بما ورد في ملف الدعوى، وله أن يكلف خبيرا لإجراء المعاينة ويقدم له نتائج عمله، لكن قد يؤدي الاقتصار على هذا إلى نتيجة غير مقنعة كما يؤدي إليه الانتقال ذاته، وهذا راجع إلى أنّ الجهة القضائية ستقف في هذا الانتقال على جوهر موضوع النزاع شخصيا، وذلك بقصد تكوين عقيدتها على أساس ما يرى ويسمع وليس على أساس ما يرويه لها الغير[1].

ونظرا لأهمية هذا الإجراء، جعلها الأمر 48/76 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية [2] السبيل الوحيد لتقدير التعويض عن نزع الملكية، إذ كان القاضي لا يلجأ إلى الخبرة للقيام بمهام التقدير، بل كان ينتقل إلى عين المكان ضمن إجراءات وشروط تضمنها هذا الأمر، بالإضافة إلى القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.

لكن القانون الساري الحالي لم يحدد للقاضي الطريقة الواجبة لتقدير التعويض عن نزع الملكية، مما يفتح للقاضي المجال لاختيار طريقة من طرق التحقيق المحددة في قانون الإجراءات المدنية.

ولقد أشارت المادة 56 من قانون الإجراءات المدنية لهذا الإجراء وأجازت للجهة القضائية أن تقرر إمّا بناءا على طلب الخصوم أو من تلقاء نفسها بانتقال كامل هيئاتها أو أحد أعضائها لمعاينة محل النزاع متى رأت أن هذه المعاينة مفيدة.

هذا ما يؤكد أنّ هذا الإجراء جوازي وتتمتع فيه الجهة القضائية بسلطة تقديرية فهي غير ملزمة بطلب الخصوم، فلها ألاّ تستجيب لهم إذا رأت أنّ المعاينة غير مثمرة ولن تكون لها نتائج فعّالة.

---

[1] د- عبد الوهاب عشماوي، إجراءات الإثبات في المواد المدنية والتجارية، ط1، دار الفكر العربي، 1985، ص 110.

[2] والملغى بموجب القانون رقم 11/91.

وهذا عكس ما ذهب إليه الأمر 48/76 السالف الذكر خوّل للقاضي اللّجوء إلى المعاينة كطريقة وحيدة لفض النزاع حول تقدير التعويض، وذلك قصد الإطلاع شخصيا على مواطن النزاع ويفضي تقديره عليها، وهو الأمر المعمول به إلى حد اليوم في التشريع الفرنسي، إذ يستوجب على قاضي نزع الملكية أن يقوم خلال 8 أيام من رفع الدعوى إليه بتحديد تاريخ انتقاله لعين المكان قصد إجراء معاينة.

أولا : الأمـر بالانتقـال للمعاينـة

تستوجب المواد 121، 123، 125 من قانون الإجراءات المدنية أن يتم الأمر بالانتقال للمعاينة في شكل قرار تحضيري مكتوب وهذا بغرض السماح لأطراف الدعوى الإطلاع عليه [1].

فطبقا لهذا يقوم القاضي بتحديد يوم وساعة انتقاله بموجب قرار مكتوب ويسعى الطرف المستعجل لتنفيذه وهذا بأن يطلب من أمين الضبط تبليغه الأطراف الأخرى.

ثانيا : إجـراء المعاينـة

تقوم الهيئة القضائية ككل أو القاضي المنتدب للقيام بالمعاينة بالانتقال في اليوم والساعة المحددين في القرار على أنه يجوز للنيابة العامة أن تحضر في المعاينة عملا بنص المادة 122 من قانون الإجراءات المدنية وبحضور الكاتب.

ولما كان تقدير التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية يعتمد على مسائل فنية فيجوز للقاضي الاستعانة بخبير وذلك لغرض الاستفادة من خبرته بهدف الوصول إلى الهدف الذي من أجله تم الأمر بالانتقال [2].

وللهيئة القضائية التي انتقلت إلى المعاينة أن تستمع لأي شاهد وذلك بعد تحليفه اليمين، وتكون دعوة الشهود إمّا من القاضي من تلقاء نفسه إذا رأى لزوما لذلك، أو بطلب من أحد الخصوم وللقاضي اتخاذ كافة الإجراءات لإحضار الشهود [3].

أمّا في التشريع الفرنسي فقاضي نزع الملكية بعد تحديد تاريخ انتقاله، والذي لا يجوز أن يتجاوز مدّة شهرين من تاريخ إخطاره بالدعوى ينتقل وذلك بحضور أطراف الدعوى

---

[1] إلاّ أننا نرى أن طبيعة الحكم في المنازعة المتعلقة بتقدير التعويض يكونه ابتدائيا وهذا نظرا لخصوصية هذه المنازعة، لأن القاضييانتقاله للمعاينة يتعرض لموضوع النزاع وذلك بتقدير التعويض عن عملية النزع وكذا أنه يمس بحقوق الأطراف.

[2] المادة 57 من قانون الإجراءات المدنية.

[3] طبقا للمادة 58، من قانون الإجراءات المدنية.

وكذا المدير الولائي لأملاك الدولة واستثنائيا موثق أو شخص ذو خبرة- وذلك في حالة وجود صعوبات تقنية- لكن لا يمكن للقاضي اختيار خبير.

ولم يحدد المشرع المرحلة التالية على الانتقال للمعاينة عكس الأمر 48/76 السالف الذكر، الذي جاء في مادته 16 أن المستشار المنتدب وعلى أثر انتقاله يقوم بالاستماع في جلسة علنية إلى ممثل الإدارة وكذا إلى من نزعت ملكيته وذلك قصد تقديم شروحات على العناصر الواردة في المذكرة التي قدموها له [1].

وكذلك يقوم بالاستماع إلى ممثل مصلحة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وفي حال الوصول إلى اتفاق الأطراف أثناء هذه الجلسة، يتم إثبات هذا الاتفاق بموجب قرار قضائي، أمّا إذا حصل العكس ولم تتفق الأطراف، يقوم القاضي في الفصل في النزاع بموجب قرار مسبب، بناءا على مذكرات ودفوع الأطراف، يتضمن التعويضات التي يقدّرها عن نزع الملكية.

وهو الأمر الساري في التشريع الفرنسي الذي يقرر بأنّه في حالة ما إذا لم يتفق أطراف الدعوى خلال مدة 8 أيام من الانتقال للمعاينة، يصدر القاضي قرارا مسببا يقدر فيه التعويض. [2]

---

[1] - André delaubadere, et yves gaudmet, opcit, p 238.
[2] - André delaubadere, et yves gaudmet, ibid , p 298.

المبحث الثاني

أحكام دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة

بعد التوصل إلى تقدير التعويض المستحق عن نزع ملكية العقار أو الحق العيني من أجل المنفعة العمومية سواء من طرف الإدارة أو من طرف القاضي الإداري – إذا لم يرتضي أحد أطراف العملية بالتقدير المقترح كما سلف ذكره- يتم الانتقال إلى المرحلة التالية والمتمثلة 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.

ولقد بين القانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي رقم186/93 سالفي الذكر بعض الأحكام المتعلقة بإجراءات دفع هذا التعويض، لا سيما من خلال توضيحهما لمحتوى هذا التعويض والأشكال التي يمكن أن يدفع بها حدداها في التعويض النقدي والعيني (المطلب الأول)، ولم يكتف المشرع بهذا بل حدد بعض إجراءات دفع التعويض خاصة وقت دفعه وإيداعه، إلاّ أنه في نفس الوقت تغاضى عن تحديد الجهة الملزمة بدفع هذا التعويض وكذلك الآثار المترتبة عن دفعه، مما يتوجب علينا الوقوف على بعض النقاط التي لم يذكرها التشريع الساري(المطلب الثاني).

المطلب الأول

عنـاصر التعويض وأشكالـه وخصائصه.

أوضحت نصوص قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ومرسومه التنفيذي قواعد وطرق حساب التعويض المستحق لمالكي العقارات وأصحاب الحقوق المنزوعة، وبينت أنه أي التعويض يجب أن يكون عادلا ومنصفا، وذلك بأن يشمل الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني وكذا كل ما فاته من كسب بسبب أو جراء هذا النزع.

فإذا كانت قواعد التعويض عن الأملاك والحقوق تشمل القيمة الحقيقية للأملاك وذلك بناءا على طبيعتها ومشتملاتها وكيفية استعمالها الفعلي، غير أنّ مساس عملية نزع الملكية

بالمحلات التجارية فرضت على المشرع إيجاد بعض التعويضات الخاصة بها (الفرع الأول) ويتم دفع هذا التعويض نقدا، مع إمكانية إرفاقه باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي (الفرع الثاني)، كما أن لهذا التعويض خصوصيات تميزه عن غيره و ينفرد بها (الفرع الثالث).

الفرع الأول : محتوى التعويض

بعكس ما جاء بـه الأمر رقم 48/76 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ولا سيما المادة 25 منه، الذي ميز بين التعويضات الرئيسية والتبعية، فإنّ التشريع الحالي اعتمد طريقة التقييم الشامل للتعويض، فيتم تعويض المالك أو صاحب الحق العيني المنزوع ملكيته عن كل الأضرار اللاّحقة به، والذي يقدر أصلا على أساس القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة والناتجة عن طبيعة ومشتملات هذا العقار وكذا وجهة استعماله الفعلية، والتي تحسب طبقا للقواعد المبينة سابقا [1] والذي تقترحه الإدارة على أساس ما قدرته مديرية أملاك الدولة، أو عن طريق القضاء إذا لم يرضى أحد أطراف عملية نزع الملكية بهذا التقدير، فلا يمكن إذن أن يعوض المالك أو صاحب الحق العيني المراد نزع ملكيته بالدينار الرمزي.

ولقد خص المشرع بنفس الفقرة الثانية من المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المذكور سالفا، مستأجري الأملاك المنزوع ملكيتها بتعويضات خاصة بهم، إذ تنص على أنه : «ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل»، فمن باب تعويض جميع الأشخاص المتضررة من عملية نزع الملكية، قرر المشرع تعويض مستأجري الأملاك المنزوع ملكيتها، وهذا إلى جانب تعويض مالكيها عن نزع ملكيتهم، وذلك بتعويضهم عن حرمانهم من الانتفاع بالأملاك المراد نزع ملكيتها، وكذا تعويضهم عن المصاريف التي دفعوها من أجل الرحيل.

- التعويض عن الحرمان من الانتفاع ويشمل ما لحق بالتاجر من ضرر جراء تفويت فرصة الربح عليه بسبب الإخلاء بالسير العادي لنشاطه التجاري، وذلك على الفترة الممتدة ما بين رحيل التاجر إلى غاية تنصيبه.

---

[1] ارجع للصفحة رقم 33 وما بعدها.

- التعويض عن الرحيل ويشمل كل المصاريف التي يتوجب على التاجر دفعها من أجل إعادة نشاطه، وهي تتضمن مصاريف النقل وإعادة التركيب وكذا مصاريف التوثيق ورسوم إدارة التسجيل ومصاريف السجل التجاري، وباختصار كل المصاريف التي سيتحملها التاجر المستأجر لتحديد نشاطه في محل بديل ويشترط مبدئيا أن يثبت المستأجر إنفاقه لهذه المصاريف بفواتير.

الفرع الثاني : أشكـال التعويض

طبقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 –سالف الذكر- فإنّ التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يمكن أن يدفع إمّا نقدا، أو يكون في شكل تعويض عيني، ويتمثل عادة في إعادة الإسكان أو عرض محلات مماثلة.

أولا : التعويض النقـدي

يتمثل هذا الشكل من التعويض في مبلغ نقدي، يدفع لصالح مالك العقارات أو أصحاب الحقوق العينية المراد نزعها، والشرط الوحيد الذي وضعه المشرع الجزائري هو أن يتم دفع هذا التعويض بالعملة الوطنية، بمعنى لا يجوز لأطراف العملية أن يتفقوا على أن يتم دفع هذا التعويض بعملة غير الدينار الجزائري، لأن في ذلك خرق وعدم احترام لقواعد السيادة.

إلاّ أن المشرع لم يحدد شروط استيفاء هذا المبلغ، باستثناء ما حمله نص المادة 28 من القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من إمكانية رفع دعوى أمام القاضي الإستعجالي موضوعها طلب إشهاد على استلام هذه الأموال.

وبعكس هذا فإنّ المشرع الفرنسي حدد شروط دقيقة، يتعين استيفائها لتقاضي مبلغ التعويض، وهي تتمثل أساسا في إثبات المعني بالأمر صفته لتقاضي مبلغ التعويض، وكذا إثبات أن الأملاك المراد نزع ملكيتها غير مثقلة لا برهن ولا بأي حق امتياز [1].

ونرى بأنّ استغناء مشرعنا عن فرض هذه الشروط نابع من تأكد من دقة العمل التحضيري لعملية نزع الملكية، لا سيما العمل المهم الذي يتولى المحافظ المحقق إنجازه، والذي يحدد فيه العقارات والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها وله أن يجمع كل المعلومات الخاصة بهذه الأملاك وتحديد هوية مالكيها وذلك بما خوله المشرع من صلاحيات الإطلاع

[1] محمد بوذريعات، المرجع السابق، ص 84.

على كل الوثائق المتوفرة لدى المعنيين بالأمر وكذا لدى الإدارات والهيئات المعنية بحفظ ومسك دفاتر حول هذه العقارات.

ثانيا : التعويض العيني

حمل نص الفقرة الثانية من نص المادة 25 من القانون 11/91 السالف الذكر إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي وذلك كلما كان ذلك ممكنا وسانحا، وهذا ما أكده نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المذكور آنفا والذي حدد مجال اقتراح التعويض العيني وذلك بنصه على ما يلي : «تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه 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 على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة».

فإطار التعويض العيني بحسب هذا النص يكون في حالتين :

1- إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها :

فيما يخص هذه الفئة فيمكن للإدارة المعنية، أن تقترح عوض التعويض النقدي إعادة إسكانهم وتسمح لنا العبارات المستعملة في هذه المادة أنّه بالنسبة لإعادة الإسكان فلا يكون هناك اقتراح يوجب 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.

ونفس الشيء معمول به في التشريع الفرنسي، بحيث أن أول قانون أوجد هذه الإمكانية هو القانون المؤرخ في 1957/08/17 والذي اشترط أن تكون إعادة الإسكان بموافقة المنزوع ملكيته، لكن التشريع الساري حاليا استبعد اشتراط هذه الموافقة في عدة حالات، في حين تضمنت المادة 23 مكرر من قانون نزع الملكية الفرنسي [1]، عدة طرق

[1] والمدمجة بمقتضى التعديلات التي عرفها قانون التوجيه العقاري الفرنسي في 1967/12/30.

لإعادة الإسكان تتمثل في منح ملكية شقة، الأولوية في الحصول على قروض خاصة بالعقار[1].

2- عرض محلات معادلة على التجار والحرفيين والصناعيين 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 من القول أن هذا الشكل من 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.

لقد استخدم المشرع عبارة محلات معادلة، فما يقصد بهذه العبارة ؟

هل يقصد بها معادلة المحلين – المنزوع والمقترح- من حيث المساحة، أم المعادلة من حيث الموقع...إلخ ؟ .

وعدم تحديد المشرع لمعنى هذا التعادل، يفتح الباب واسعا أمام التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين لقبول أو رفض هذا الشكل من التعويض.

أما المشرع الفرنسي فلقد ذهب في نفس الاتجاه، بتقرير أحكام قانون نزع الملكية جواز العدول عن التعويض النقدي وذلك بمنح التجار أو الحرفيين أو الصناعيين محل معادل يقع في نفس المنطقة الحضرية.

على أنه إذا رضي المستأجرين المعنيين بهذا الشكل من التعويض العيني فإنهم يستفيدون من تعويض عن حرمانهم من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل، فهذا التعويض النقدي المتعلق بنفقات الحرمان من الانتفاع والرحيل مرتبط بالتعويض العيني للمحلات المنزوعة.

بمفهوم العكس أو المخالفة، فإن التاجر أو الحرفي أو الصناعي المطرود من المحل المنزوع ملكيته، إذا لم يرض بالتعويض العيني وتمسك بالتعويض النقدي، فليس له الحق في

---

(1) - André delaubadere, et yves gaudmet, opcit, p 303.

التعويض عن حرمانه من الانتفاع وكذا مصاريف الرحيل، لأن سوف تدمج ضمنيا في التعويض النقدي، كما أن المشرع لم يتطرق لها.

الفرع الثالث : خصائص التعويض.

لقد وصف الدستور والقانون المدني وكذا القانون المنظم لعملية نزع الملكية للمنفعة لعامة هذا التعويض بصفتي العدل والإنصاف وكذلك بأنه تعويض قبلي.

أولا- أنه تعويض قبلي :

لأنه تعويض قبلي بمعنى أنه قبل الشروع في إجراءات نزع الملكية يشترط أن تتوفر الإعتمادات المالية اللاّزمة للتعويض المسبق، بحيث لا يمكن كما حصل في ظل الأمر السابق[1] القيام بنزع الملكية قبل تسجيل العملية على مستوى إدارة التخطيط وقبل التأكد من التمويل المخصص للعملية، كذلك تدخل هذه الخاصية -التعويض القبلي- ضمن بما يسمى التعويض الودي الذي تقترحه الإدارة على الملاك وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم وقد جاءت الإشارة إلى الاتفاق الودي في المادتين 25-26 من قانون 11/91 دون تحديد شكل الاتفاق أو آثاره [1]، ويؤكد ذلك نص المادة 29 من ذات القانون التي تنص على أن «يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية :

- إذا حصل اتفاق بالتراضي .
- وإذا لم يقدّم أي طعن خلال المدّة المحددة في المادة 26 في غضون شهر من تاريخ التبليغ»

والاتفاق بالتراضي يجب أن يكون موضوع إشهاد قضائي ويتم رفع طلب هذا الإشهاد من الإدارة أو من المعني بالأمر.

وهذا هو أهم شرط واجب توفره في التعويض (التعويض القبلي) لأنه أهم ضمانة للشخص الذي نزعت ملكيته لتعويضه عن ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب ولعله أهم عائق يجب على الإدارة تجاوزه قبل أن تفكر في نقل الملكية، فيجب عليها توفير الإعتمادات المالية اللازمة [2]للعملية ونص المشرع على وجوبه في قانون نزع الملكية في المادة 03 الفقرة 05 منه، التي تنص على «... توفير الاعتمادات المالية اللازمة للتعويض القبلي على

---

[1] الأمر 48/76 ، المؤرخ في 1976/05/25، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
[2] لقد أشار المشرع الجزائري إلى هذا الاتفاق قبل صدور القرار الإداري الخاص بالقابلية للتنازل.
[3] أنظر الملحق رقم 4.

الأملاك والحقوق المطلوب نزعها...» وأكد هذا المرسوم التنفيذي لذات القانون وكذا دستور 1996.

وفي حالة ما إذا خالفت الإدارة نازعة الملكية قاعدة الدفع المسبق للتعويض يمكن للقاضي بعد رفع دعوى من المتضرر أن يقضي بطرد الإدارة نازعة الملكية من العقارات المنزوعة والمستولى عليها.

كما نص على هذه القاعدة القانون المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات جاء فيها : «...ويحدد هذا القرار- أي قرار نزع الملكية- تعويضا احتياطيا يجب على المتعامل إيداعه قبل حيازة الأراضي»[3].

كما أنه حتى في الحالات الاستثنائية التي حددها قانون المالية لسنة 2005 في مادته 12 مكرر1 [4]، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 202/08 [5] في المادة 40 منه والتي تخص إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني والإستراتيجي والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي، أكد على ضرورة تخصيص وتسجيل التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية.

غير أن المادة 40 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه في فقرتها الأخيرة قررت على أنه في حالة الطعون أمام العدالة من طرف المنزوع ملكيتهم في مجال التعويض فهذا لا يمكن أن يشكل عائقا لنقل الملكية لفائدة الدولة وبالتالي هذا يخص الجانب القضائي ومفاده السرعة في الإجراءات ولا يمس بالتعويض القبلي الذي تحدده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، الفرق الوحيد هو عدم قبول هذا التعويض من طرف الملاك ولجوءهم إلى العدالة ولا تكون المنازعة القضائية الخاصة للتعويض فيما يخص مثل هذه المشاريع حائلا دون حيازة الدولة لهذه الأملاك[4] والحقوق العينية العقارية، والمغزى من كل هذا هو لربح الوقت

---

[1] الفقرة الثانية من المادة 155 من القانون رقم 01/02، المؤرخ في 05 فبراير سنة 2002، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية العدد 08 بتاريخ 06 فبراير 2002.

[2] المادة 12 مكرر1، من القانون رقم 21/04، المؤرخ في 2004/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد ،85، حيث جاء فيها «يمكن الإدارة نازعة الملكية أن تقوم بالحيازة الفورية بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وذات بعد وطني واستراتيجي بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية.
لا يمكن الطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة أن توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء الحيازة الفورية».

[3] المرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في 7 يوليو 2008، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 39، لسنة 2008

[4] أنظر الملحق رقم 5.

واحترام الآجال في إنجاز مثل هذه المشاريع الإستراتيجية، خاصة أن المنازعات القضائية المتعلقة بالعملية –نزع الملكية للمنفعة العامة- قد تطول وهذا من خلال ما لاحظناه لمختلف المنازعات القضائية المثارة أمام المحاكم ممّا يجعل جلّ هذه المشاريع المبرمجة تتعطل بسببها.

إلاّ أنه يبقى إيداع مبلغ التعويض إجباري قبل وضع اليد على الأملاك كما أقره الدستور في المادة 20 منه وكرسته مختلف القوانين المنظمة لعملية لنزع الملكية للمنفعة العمومية [1].

ثانيا- أنه تعويض عادل ومنصف :

وبالنسبة لصفة الإنصاف فبقدر ما هي صالحة لتعويض المالك المنزوع منه الملكية عن كافة الأضرار اللاحقة به جرّاء نزع ملكيته، فهي صالحة كذلك في جانب الإدارة المكلفة بدفع التعويض، بحيث لا تلزم بدفع تعويض عن ضرر لم تتسبب في إحداثه لأن القول بغير هذا سيؤدي إلى إثراء المالك المنزوع منه ملكيته على حساب الإدارة ومن ثمّ على حساب المجتمع ككل، فباحترام هذه الاعتبارات، سنتوصل إلى تقدير تعويض ينصف جميع الأطراف.

أما صفة العدل فهي ترمي إلى جعل تقدير التعويض غير منافي لقواعد العدالة التي تقتضي احترام مبادئ معينة حين تقدير هذا التعويض سواء من حيث شروط الضرر القابل للتعويض أو من حيث قواعد تقدير التعويض[2] .

المطلب الثاني

الإجراءات المتبعة لدفع التعويض

---

[1] أحمد رحماني، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،مقال منشور بمجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 04 ، العدد 2 ، 1994، ص 42.

[2] أنظر الصفحة 26 وما بعدها من الفصل الأول

يتعين على الإدارة دفع التعويض المستحق لصالح مالكي العقارات وأصحاب الحقوق العينية المنزوعة قبل إصدار قرار نزع الملكية، وهذا ما عبّر عليه المشرع بالتعويض القبلي عن نزع الملكية.

فيظهر هذا الالتزام حصانة للملكية الخاصة من أي اعتداء، إذ لابد من الدفع قبل وضع اليد و إلاّ اعتبرت الإدارة مستولية على أملاك الخواص.

ولقد تكفلت نصوص القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ومرسوم تنفيذه ببعض الأحكام المتعلقة بإجراءات الدفع ولم تنص عن البعض، فلم يحدد النصان من هو المكلف بدفع التعويض عن نزع الملكية (الفرع الأول) وكذا وبالرغم من نصه على توقيت دفع التعويض وكيفية إيداعه في حالة الملكيات التي لم تحدد هوية أصحابها إلا أنه لم ينص على القاعدة العامة في الدفع وكذا الآثار المترتبة عن عدم دفع التعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول : الجهـة المكلفـة بدفع التعويض

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هي صلاحية من صلاحيات السلطة العامة فلا يمكن لغير الدولة إجرائها، لكن يمكن لشخص اعتباري يخضع للقانون العام أو شخص معنوي يخضع للقانون الخاص أن يطلب إجراء هاته العملية لصالح المشروع ذي المنفعة العامة الذي يود انجازه.

لهذا، فيمكن لعدة جهات إدارية كانت عامة أم خاصة أن تطلب الانطلاق في عملية نزع الملكية ورغم هذا فلم تتم الإشارة في القانون أو المرسوم التنفيذي للجهة المستفيدة [1] ولكن تمت الإشارة إلى كون المسؤول عن اتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو الوالي الذي يعتبر مسؤول عن تنفيذ جميع العمليات لا سيما دفع التعويض المستحق.

[1] باستثناء ما ورد في المادة 02 وكذا المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 اللتان تشيران إلى أن الإجراء الخاص لنزع الملكية يخضع لتكوين من قبل المستفيد.

أما الجهة المستفيدة من النزع فليس لها إلاّ تكوين ملف يبرر اللّجوء إلى نزع الملكية، على أنّ الوالي هو الذي يشرع في اتخاذ الإجراءات لهذا يجب أن يتأكد من مدى فعالية المنفعة العمومية وكذا من توافر الاعتمادات المالية الضرورية لإجراء عملية النزع.

رغم هذا فلقد استقر قضاء مجلس الدولة ومن قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا على أنّ دفع التعويض يقع على الجهة المستفيدة من نزع الملكية، حيث جاء القرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06 ما يلي :

«حيث أنه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة أنّ المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من هذه العملية»[1].

وعليه فالوالي لا يتحمل هذه المسؤولية باسم الدولة إلاّ في حالة عدم تحديده للمستفيد في قرار نزع الملكية أو متى نشب نزاع جدي حول صفة المستفيد المعيّن من طرف السلطة النازعة [2]، وهذا ما ذهب إليه قضاء مجلس الدولة بغرفه المجتمعة [3] في الملف رقم 8247 المؤرخ في 2003/07/23 في القضية القائمة بين وزير السكن ضد (ورثة ح) جاء فيه «أن القانون 09/90 [4] والمرسوم 215/94 [5] قد نصّا على تعيين الوالي كممثل للدولة على مستوى الجماعات الإقليمية، وبالنتيجة يكون هو الآمر بصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر القرار الإداري المستفيد من عملية نزع الملكية أو وجدت منازعة جدية بخصوص هاته الصفة كما أنّ

المرسوم 257/80 أسند للوالي حساب نفقات الدولة لإسكان منكوبي زلزال الشلف وإعطاه صفة الآمر بالصرف الثانوي»[6].

إلاّ أنّ الأستاذة زروقي ترى بأن موقف مجلس الدولة المعبر عنه في القرار رقم 199301 سالف الذكر سيؤدي إلى نتائج وخيمة، لا سيما بالنسبة للملاك المنزوع ملكيتهم الذين سيجدون أنفسهم مجبرين عن البحث عن الجهة المستفيدة من نزع ملكيتهم وذلك من

---

[1] مجلة مجلس الدولة، العدد 02، سنة 2002، ص 230 وما بعدها.
[2] زهية كريبي، المرجع السابق، ص 119 ، 120.
[3] اجتهاد قضائي من طرف مجلس الدولة.
[4] القانون رقم 09/90، المؤرخ في 1990/04/07، المتعلق بالولاية.
[5] المرسوم رقم 215/94 ، المؤرخ في 1991/07/23، المحدد لقواعد تنظيم الجماعات المحلية وتسييرها.
[6] مجلة مجلس الدولة، العدد 04، سنة 2003، ص 64 وما بعدها.

أجل مقاضاتها وكذا يتوجب عليهم تنفيذ القرار القضائي الذي يكرس حقهم في التعويض فإذا لم تكن الجهة المستفيدة من النزع سلطة إدارية فيتعين عليهم إتباع القواعد العامة فيما يخص تنفيذ القرار القضائي التي تعد طريقة طويلة ونتائجها غير مؤكدة.

ولهذا تفضل الأستاذة طريقة أخرى تتماشى مع روح القانون رقم 11/91 وفي نفس الوقت فهي تحمّل الملاك المنزوع ملكيتهم ولا تضر بالدولة، وتتمثل في تمكين الملاك من تعويض يمنح لهم من حساب الخزينة الخاص الموجود تحت عنوان "تنفيذ أحكام القضاء المقضي بها لصالح الأفراد والمتضمنة إدانات مالية للدولة وبعض الهيئات" [1]، ويمكن للدولة فيما بعد وباستعمال صلاحياتها كسلطة عامة أن تجبر الجهة المستفيدة من عملية النزع على أن تدفع المبالغ المستحقة عليها لصالح الخزينة [2].

وهذا ما هو جاري به العمل في النظام المصري بحيث لا يجوز مطالبة الجهة المستفيدة من نزع الملكية بمبلغ التعويض إنّما توجه إلى الجهة التي تقوم بإجراءات نزع الملكية فإذا ما وجهت الدعوة ضد الجهة المستفيدة من نزع الملكية فإنّها تكون قد رفعت على غير ذي صفة [3].

الفرع الثاني : إيداع التعويض

ركز المشرع الجزائري على وجوب إيداع تعويض قبلي، على أن يكون الدفع متزامنا مع تبليغ الملاك المعنيين بالقرار الإداري الخاص بقابلية التنازل هذا ما نصت عليه المادة 27 من القانون رقم 11/91 «يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون» في حين لم يحدد المشرع إجراءات دفع هذا التعويض.

أولا : إجراءات دفع التعويض

---

[1] المنشأ بموجب المادة 07، من القانون رقم 02/91 المؤرخ في 1991/01/08، المحدد للقواعد المطبقة على بعض أحكام القضاء.

[2] -Zerrougui leila, Note concernant L'arrêt N° 199301 rendu le 06/11/2001 par le le conseil d'état,p 141 a 153.

[3] عبد الحكم فوده، المرجع السابق، ص 180.

لقد وضّح المشرع أهمية دفع التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشدّد على مسألة إجبارية دفعه في كل الحالات ونفس الشيء أكّده القضاء الجزائري لكنّه لم يبيّن من إجراءات دفع التعويض إلاّ ثلاث مسائل :

1- وقت دفع التعويض المقدر إداريا : والذي اشترطت المادة 25 من القانون رقم 11/91 والمذكور أعلاه أن يكون متزامنا مع تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن العقارات والحقوق العينية المزمع نزع ملكيتها.

2- في الحالة التي لم يتمكن فيها المحافظ المحقق حين إعداده لقائمة الملاك وأصحاب الحقوق العينية في إطار إنجاز التحقيق الجزئي الممهد لعملية نزع الملكية من تحديد هوية مالكي العقارات وأصحاب الحقوق العينية المنزوعة، فيتم إيداع التعويض في خزينة الولاية لمدّة 15 سنة لحين ظهور صاحب الحق فيه [1] والذي يمكنه سحب المبلغ بشرط ألاّ تكون مدة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة لأن بانتهائها يكون الحق في التعويض قد تقادم وذلك بتقديم ما يثبت أحقيته في أخذ ذلك التعويض، بأن يثبت صفته على العقار والحق المنزوع.

3- يمكن عند الضرورة أن ترفع الجهة المكلفة بدفع التعويض دعوى أمام القضاء الاستعجالي تطلب فيها إشهاد على تسليم الأموال [2].

ولم يوضح المشرع مسائل أخرى متعلقة بنفس الموضوع لا سيما إجراءات دفع التعويض للمالكين وأصحاب الحقوق المنزوعة المحددين في القائمة التي يعدها المحافظ المحقق، فهل يدفع له مباشرة أو يودع لدى الخزينة ؟.

من استقراء نصوص القانون المنظم لعملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية يمكننا القول بأنّ التعويض في الحالات العادية يدفع بطريقة عادية وذلك دون إيداعها في خزينة الولاية لأن في ذلك تأخير وتعطيل لمصالح الأفراد وحسب ما جاء في نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 يمكن القول بأنّ الإيداع لدى الخزينة هو الاستثناء عن المبدأ العام ويطبق في حالة عدم تحديد هوية المالك وصاحب الحق العيني فقط إضافة إلى ما حملته نص المادة 28 من القانون 11/91 سالف الذكر حول الإجراء القانوني الذي يمكن

---

[1] المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، سالف الذكر.

[2] أرجع للمادة 28 من القانون رقم 11/91.

للإدارة الاستعانة به في حالة الضرورة لإثبات دفع التعويض لصالح المعنيين والمتمثل في رفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي لتطلب إشهادا عن استلام المعني للأموال.

لأنه لو أنّ المشرع قصد أن يتم الدفع عن طريق الخزينة لما كانت الإدارة بحاجة إلى مثل هذا الإشهاد القضائي مادام أنّ إيداع الأموال في الخزينة وسحبها يقيّد في سجلات وفهارس رسمية يمكن الاستشهاد بها.

إلاّ أن ما هو حاصل في الواقع أنّ دفع المبلغ يكون دائما عن طريق خزينة الولاية ليسعى بعدها المعنيون بالأمر باستخراج هذا المبلغ.

ثانيا : عدم دفع التعويض

تتوضح الحصانة التي تتمتع بها الملكية الخاصة جليا في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من خلال النصوص التي تلزم الإدارة أن تقوم بدفع التعويض المستحق عن عملية النزع وذلك قبل أن تضع يدها على العقار أو الحق العيني المراد نزعه ممّا يجعل من حق المعنيين مقاضاة الإدارة إذا لم تستوفي هذا الشرط تماما أو جاء الدفع متأخرا.

ففي هذه الحالة الأخيرة، يعتبر قضاء مجلس الدولة أن وضع الإدارة يدها على العقار أو الحق العيني قبل دفع التعويض المستحق يعد استيلاءا على الملكية[1].

أمّا الإشكال الحقيقي يطرح في حالة ما إذا لم تدفع الإدارة التعويض المحكوم به عليها، سواء أكان عدم الدفع كلي أو جزئي، أي ما قضى به القاضي في حالة المنازعة أمامه في تقدير التعويض وقرر الرّفع منه إنصافا للملاك المنزوع ملكيتهم، فكيف يمكن تنفيذه ؟.

بعد إصدار القاضي لقراره فإنّه المنزوع منه عقاره أو حقه العيني يلجأ إلى تنفيذ هذا القرار بالطرق العادية، فإذا لم تثمر بشيء فيمكّنه القانون رقم 02/91 المحدد للقواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء [2] من التنفيذ مباشرة على أموال الإدارة المحكوم عليها والمودعة لدى الخزينة العمومية وبالشروط المحددة في المادة 06 وما يتبعها المتقاضون المستفيدون من أحكام القضاء والتي تتضمن إدانة الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

---

[1] للتوضيح أكثر، أرجع للصفحة

[2] الجريدة الرسمية، العدد 02، الصادرة بتاريخ 1991/01/09، الجزائر.

ويفتح بموجب المادة 06 من نفس القانون حساب خاص تحت رقم 302038 وذلك تحت عنوان «تنفيذ الأحكام القضائية المقضي بها لصالح الأفراد والمتضمن إدانات مالية للدولة وبعض الهيئات».

في حين بينت المادة السابعة من نفس القانون الوثائق الواجب دفعها لإستحقاق المبلغ :

- نسخة تنفيذية للحكم أو القرار القضائي المتضمن إدانة الهيئة المحكوم عليها.
- كل الوثائق والمستندات التي تثبت أن إجراءات التنفيذ القضائي بقيت طيلة شهرين دون نتيجة[1].

ويمكن كذلك للملاك المنزوع ملكيتهم أن يودعوا شكوى مصحوبة بإدعاء مدني ضد الوكيل القضائي للخزينة الذي رفض دفع المبلغ لهم وهذا تطبيقا لنص المادة 118 من قانون العقوبات [2].

لكن كل هذه الضمانات لا يمكن تطبيقها من طرف مستحقي التعويض إذا كان المستفيد من عملية نزع الملكية يخضع للقانون الخاص، وهذا ما يصعّب وضعهم أكثر إذ بعد أن يحددوا الهيئة المستفيدة بغرض مقاضاتها ليتحصلوا منها على التعويضات المستحقة لهم، وبعد صدور القرار يتوجب عليهم الشروع في إجراءات تنفيذه طبقا لما هو مقرر في القواعد العامة، وهي طريقة طويلة ومكلّفة وقد تكون غير مضمونة[3]

مقارنة ما إذا تم الحكم بالتعويض على الإدارة، بمعنى على أشخاص خاضعة للقانون العام.

---

[1] تسري مهلة الشهرين من يوم إيداع الملف لدى المحضر القضائي.

[2] - Zerrougui leila, opcit , p 113.

[3] - Zerrougui leila, ibid, p 143.

خاتمـــــة

خاتمــة

يعدّ التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من أهمّ الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات و الحقوق العينية.

فعالجنا هذا الموضوع من خلال زاوية أساسية و هي تقدير التعويض و دفعه و ذلك سواء بما يخص التقدير الإداري أو التقدير القضائي، معتمدين في ذلك على التشريع الحالي المنظّم لعملية نزع الملكية مدعمين دراستنا بمختلف القرارات المتعلقة بهذا الموضوع.

* و أوصلتنا هذه الدراسة إلى:

أنّ القانون الحالي لم يحدّد إجراءات تسوية نزاعات التعويض و إنّما اكتفى بالإشارة إليها فقط.

كما أنّه لم يتصدى للتسوية الإدارية للنزاع بحيث إذا لم يحصل اتفاق ودّي حول تقدير مبلغ التعويض فإنّ الدّعوى ترفع إلى القاضي الإداري خلال شهر من تبليغ القرار الإداري بقابلية التنازل عن الأملاك، ليتولى القاضي تقدير هذا التعويض معتمدا في ذلك على إجراءات التحقيق في المواد المدنية، و مكنّه المشرع في هذا المجال بسلطة قبول أو رفض نتائج التحقيق الدّي يأمر به لأنّ الضمانة الممنوحة للأفراد في هذا المجال لا تكمن في النتائج التي يتوصل إليها الخبير بل بما يقتنع به القاضي خاصّة و أنّه محايد و لا يهمه إلاّ تحقيق العدل و الإنصاف.

و 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 آجال معينة و إلاّ فيكون من حق مستحقيه اتخاذ الإجراءات الضرورية لتقاضي هذا التعويض الذي ضمنه لهم الدستور.

فبعد دراسة مختلف الجوانب المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية يمكن لنا إعطاء بعض الملاحظات حول الموضوع و تصوّر توصيات بشأنها:

1- إنّ تقدير التعويض في النظام الجزائري يعتمد على المعاينة غير المباشرة للأملاك المطلوب نزع ملكيتها، فسواء التقدير الذي تقدّره الإدارة أو القاضي، يتم التوصل إليه بالاعتماد على ما يرفع لهما من معاينات ماديّة و ملاحظات لكونهما لا يقومان بالمعاينة

الميدانية المباشرة لهذه الأملاك، فالعون المقيّم لدى مديرية الأملاك الوطنية يعتمد على الأعمال التّي أنجزها المحافظ المحقق و كذا العون التابع لمديرية أملاك الدولة، في حين أنّ القاضي يعتمد على الخبرة التّي يمرّ بها و لا يخرج لمعاينة العقارات و الحقوق العينية المعنية بالنزع، و لهذا الأسلوب تأثير سلبي على تقدير التعديل العادل و المنصف لأنّه لا يمكن لما هو موجود في الأوراق أن يتوصّل لوصف دقيق لما هو موجود في الميدان، عكس ما تتوصل إليه المعاينة المباشرة للأملاك المعنية.

2- إنّ الإدارة كثيرا ما لا تحترم إجراءات نزع الملكية فتقوم مباشرة بالاعتداء على العقار و تشرع في إنجاز المشروع خارقة بذلك المبادئ التي جاء بها الدستور وكرسها القانون المنظم لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و هذا ما رأيناه من خلال قرارات مجلس الدولة ممّا يستوجب على القاضي أن يلعب دوره الإيجابي كحامي للملكية الخاصّة و يرد مثل هذه الاعتداءات فارضا بذلك سلطان القانون على الإدارة.

3- لاحظنا أنّ القانون رقم 11/91 لم يوضح جيدا فكرة تقدير التعويض أو تسوية النزاعات المتعلقة به، معتمدا على مادة رئيسية في مجال التعويض فقط [1] و التي استبعدت من تقدير التعويض التحسينات التي قد يدخلها مالكي العقارات أو حائزيها بقصد الحصول على تعويض أعلى لكنها لم تحدد آجالا معينة – كما فعلت التشريعات المقارنة- لاعتبار كلّ تحسين تمّ بعدها يعّد غشا و من ثمّ يتّم استبعادها، و إنّما جاء نصّ هذه المادة عامّا مانحة للإدارة سلطة تقديرية في ذلك ممّا قد يخلق بين المالك و الإدارة نزاع حول اعتبار التحسين ثم من أجل الحصول على تعويض أعلى أم لا ؟. فكان من الأجدر على المشرع تحديد تاريخ معين يفترض أن كل الأعمال التي تمت بعده أنجزت من أجل الحصول على تعويض أعلى ما لم يثبت المالك عكس هذا.

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

---

[1] المادّة 21 منه

5- لم يخّص المشرع الجزائري نزاعات التعويض على نزع الملكية بإجراءات خاصة قصد تسويتها الأمر الذي جعل القاضي الإداري يلجأ للقواعد العامة، لتصبح عملية تسوية منازعات التعويض عن النزع تتم بنفس أشكال تسوية القضايا الإدارية الأخرى، فكان من الأفضل تخصيص إجراءات خاصّة بهذه المنازعات احتراما لخصوصية الحق المتنازع فيه.

6- لاحظنا من خلال هذه الدراسة أنّ القاضي الإداري غير مختص في المادة العقارية، لمّا أسند إليه المشرع الجزائري منازعات التعويض عن نزع الملكية، فكان من الأفضل إمّا تكوين القاضي الإداري في الميدان العقاري حتى يتحكم بالشكل الجيد في المسائل المتعلقة بهذه المنازعات و لا يكون بحاجة دائمة إلى خبرة، أو الرجوع إلى النظام السائد قبل 1976 أين كانت المنازعات الناشئة عن نزع الملكية تتميز بالازدواجية فيختص القاضي الإداري في دعاوي الإلغاء أمّا منازعات التعويض فيختص بها القاضي العادي.

7- يلاحظ في دعوى التعويض عن نزع الملكية طول إجراءاتها، فبالإضافة إلى التقدير الإداري للتعويض في المرحلة الأولى، فهناك إجراءات متبعة أمام القضاء لتسوية نزاعات التعويض التي تتميز بطول المدة بين رفع الدعوى و صدور قرار نهائي فيها، و مرورا بتعيين الخبير و رجوع القضية بعد الخبرة على مستوى المجلس لتليها إجراءات الاستئناف أمام مجلس الدولة، و أمام هذا يبقى المالك المنزوع ملكيته بدون تعويض نهائي لمدة طويلة تتجاوز مرات العشرين سنة – المنازعات المتعلقة بنزع الملكية جراء زلزال الأصنام سنة 1980 – فكان على المشرع أن يتدخل كما فعل في منازعات الإلغاء و يحدد آجال قصيرة لإجراءات التقاضي.

8- كذلك لاحظنا أنّ تحديد قيمة التعويض الإداري ما زالت مرتبطة بالمذهبية الاشتراكية التي تكون الدولة فيها هي المحدد للأسعار في حين أنّ المتغيرات الاقتصادية الحالية تجعل من الأسعار تخضع لقانون السوق (العرض و الطلب) و هو ما أدّى بالكثير من أصحاب الأملاك لرفض التعويض المقترح و الطعن فيه أمام القضاء، و عليه كان من المفروض إسناد عملية التقييم لجهة محايدة متخصصة كالخبراء العقاريين أو الموثقين لدرايتهم بالقيمة الحقيقية للعقار و هذا لكفالة أكبر قدر من العدالة.

9- أيضا و عكس ما هو معروف في العديد من البلدان المتقدمة التي تتوفر على بورصة حقيقية للعقارات (سوق عقاري) و انعدام ذلك في الجزائر، هذا يصعب على الإدارة و حتى على القضاء التقييم الحقيقي للأملاك.

10- كذلك وجب الإحالة الواضحة و الدقيقة للنصوص التنظيمية التي يعتمد عليها عند تقدير التعويض – إن وجدت – لتجنب العمل بقواعد متعددة تصعب من مهمة القائم بالتقييم، و تحقيق مبدأ التعويض العادل و المنصف.

11- إحداث الآليات الكفيلة بإلزام الإدارة بدفع التعويضات التي يحكم بها القضاء، بوصفه سلطة تعلو و لا يعلى عليها، كفرض غرامات تهديدية عليها عند التأخير في دفع التعويض أو إيداعه، تكفل تغطية ما أصاب منزوع الملكية من ضرر و أظن أنّه تمّ استدراك ذلك في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديدة [1] .

و لا يفوتنا في الأخير أن نذكر بأنّ هذه الدراسة اقتصرت على جانب واحد من الضمانات الممنوحة لصاحب العقار أو الحق العيني المنزوع و المتمثل في التعويض من حيث تقديره و دفعه، غير أنّ هناك ضمانات أخرى تتمثل أساسا في وجوب إتباع الإجراءات المحددة في قانون نزع الملكية و كذا إبقاء المشرع على الطابع الاستثنائي لهذه العملية، و عليه يمكن أن تثار منازعات بما يخص عدم احترام الإدارة للإجراءات المحددة قانونا كما يمكن أن تثار المنازعات بما يخص القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية سواء من حيث عدم توفر المنفعة العمومية في المشروع المزمع القيام به أو من حيث عدم تخصيص العقارات المنزوعة للمنفعة العمومية المصرح بها ... إلى غير ذلك من المنازعات، و على هذا الأساس فإنّ ميدان نزع الملكية يحتوي على عدة منازعات تستحق البحث فيها بقصد تنوير المعنيين في هذا المجال.

---

[1] القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 و المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008

قائمـــة المراجـع

قائمــة المراجـع

أولا : باللغـة العربيـة

I- المؤلفات :

1- **د. إبراهيم عبد العزيز شيحا:** الوسيـط في مبـادئ وأحكام القانـون الإداري، الدار الجامعية، 1997.

2- **د. أحمد محمـود جمعة:** منازعـات التعويض في مجـال القانون العام مع أحدث الأحكام حتى 2003، منشأة المعارف، الإسكندرية،.2005

3- **د. الغوثـي بـن ملحة:** القانـون القضـائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغـال التربوية، الجزائر، الطبعة الثانيـة، 2000.

4- **السيـد خلف محمـد :** قضاء النقض في الملكية في خمسة وخمسين عاما، الطبعـة الأولى، منشأة المعـارف، الإسكندريـة، .1989

5- **د. أنـس قـاسـم :** النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغـال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، .1983

6- **أنـور طلبــة :** نزع الملكيـة للمنفعة العامـة، المكتب الجـامعي الحديث بدون سنـة نشـر.

7- **حسين عبد السلام جابر:** الطلبات المستعجلة في قضـاء مجلس الدولـة، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر، .2005

8- **حمـدي باشـا عمـر :** القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، .2002

9- **حمـدي باشـا عمـر:** حمايـة الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

10- **حمـدي باش،ا عمر:** نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، .2002

11- **رشيـد خلوفـي:** القضاء الإداري تنظيم واختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائـر، .2002

12- **رشيـد خلوفـي:** قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، .1994

13- **د. سليمان محمد الطماوي:** القضاء الإداري الكتاب الثاني قضاء التعويض وطرق الطعـن في الأحكـام(دراسة مقارنـة)، دار الفكـر العربي القاهـرة، 1986.

14- **د. سليمان محمد الطماوي:** الوجيز في القانون الإداري (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القـاهرة، 1966.

15- **سماعيـن شامـة :** النظام القانوني الجزائـري للتوجيـه العقـاري، دار هومـة الجزائر، 2003.

16- **د. عبد الحكم فودة :** نـزع الملكيـة للمنفعـة العامـة، دار الكتـب القـانونيـة مصـر، 1992.

17- **د. عبد الحميد الشواربي:** أسامة عثمان، منازعات الأوقاف والأحكار والنظام القانوني لأملاك الدولة الخاصة ونزع الملكية، منشاة المعارف الإسكندريـة، الطبعة الثالثـة، 1997.

18- **د. عبد الزراق أحمد السنهوري :** الوسيط في شـرح القانـون المدني الجديد، حق الملكيـة، المجلـد الثـامن، دار التـراث العربـي، بيروت لبنـان، 1967.

19- **عبد الوهاب العشماوي:** إجراءات الإثبات في المواد المدنية والتجاريـة، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، 1985.

20- **د. عمار عوابدي:** النظرية العامـة للمنازعـات الإداريـة في النظـام القضـائي الجزائـري، الجـزء الثاني، نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبـوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2004.

21- **محمد الحبيب الطيب:** إيجارات تجاريـة التعويض الاستحقاقي في القانون الوضعي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.

22- **محمد أحمد عابدين :** أصول التقـاضي في بعض الدعـاوى، منشـأة المعـارف الإسكندريـة، 2005.

23- د. محمد رفعت عبد الوهاب: القضـاء الإداري، الكتـاب الثاني قضاء الإلغاء (أو الإبطـال) قضاء التعويض وأصـول الإجراءات، منشورات الحلبـي الحقوقيـة، الطبعة الأولى، 2005.

24- د. مقدم سعيد: نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، 1992.

25- د. نبيلة عبد الحليم كامل : دور القاضي الإداري في الرقابـة على شرط المنفعـة العامة في حالة نزع الملكية،(الاتجاه الحديث لمجلسي الدولة في مصر وفرنسا)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 1993.

26- وحيد رأفت : رقابـة القضـاء لأعمال الدولـة، رقابة التضمبن، الطبعة الثانية 1942.

II- الرسائـل العلميــة:

1- ونـاس عقيلــة: النظام القـانوني لنـزع الملكيـة للمنفعـة العامـة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، جامعـة الحاج لخضـر ، باتنــة، 2006.

2- بوذريعـات محمد: نزع الملكية للمنفعة العمومية في القـانون الجزائري والمقـارن رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.

III- البحـوث والمقـالات :

1- أحمـد رحمـاني: نزع الملكية من أجل المنفعـة العموميـة، مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4 العدد2، الجزائر، 1994.

2- كريبـي زهيـة: تعليق على القرار القضائي لمجلس الدولة رقم 12419 المؤرخ في 2003/12/16، منشـور في مجلـة مجلس الدولـة، العدد 5 سنـة 2004.

3- ليلـى زروقـي: دور القاضـي في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقـة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، سنة 2003..

4- مقـداد كورغلي: دراسة بعنوان نزع الملكيـة من أجل المنفعـة العمومية، منشـور بالمجلة القضائية، العدد 2، سنة 1996.

5- نـاصر لبـاد: السوق العقارية محاولة تعريف، مجلة الموثـق، العدد 13، الجزائـر سنـة 2005.

IV- الدوريـات والمجـلات :

1- المجلة القضائيـة: قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، العدد 2، 1996

2- المجلة القضائيـة: قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، العدد 1، 1998.

3- مجلة مجلس الدولة: العدد 02، 2002، وزارة العدل.

4- مجلة مجلس الدولة: العدد 03، 2003، وزارة العدل.

5- مجلة مجلس الدولة: العدد 04، 2003، وزارة العدل.

6- مجلة مجلس الدولة: العدد 04، 2004، وزارة العدل.

7- مجلة مجلس الدولة: العدد 05، 2004، وزارة العدل.

8- نشـرة القضـاة: العدد 1/61، الجزء الأول، ديوان الأشغال التربوية، 2006.

9- نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم 03، وزارة المالية.

V- النصـوص القانونيـة :

الدسـاتير :

1- الأمر 97/76 الصادر في 1976/11/22، المتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 94، السنة 13.

2- المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28، المتعلق بتعديل الدستور الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 09، بتاريخ 1989/03/01.

3- المرسوم الرئاسي رقم 436/96 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بتعديل الدستور، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، لسنة 1996.

الأوامـــر :

1- الأمر 154/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 08 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية، عدد 47، الصادرة بتاريخ 19 صفر 1386 الموافق 09 جوان .1966

2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 24 رمضان 1395 الموافق 30 سبتمبر 1975.

3- الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01 رمضان 1415 الموافق 01 فبراير 1995، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة بتاريخ 16 ذي القعدة 1415.

4- الأمر 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 المضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد .92

5- الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ 03 جمادى الثانية عام 1396 الموافق 01 يونيو سنة 1976.

القوانيـــن :

1- القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419، الموافق 1998/05/30 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، الجريدة الرسمية عدد 37، لسنة 1998.

2- القانون العضوي 02/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق 1998/05/30 المتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 37، لسنة 1998.

3- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،جريدة رسمية عدد 54 لسنة 1987.

4- القانون رقم 09/90 المؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق 07 أفريل 1990 المتعلق بقانون الولاية الجريدة الرسمية العدد 15، السنة 28.

5- قانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 01 جمادى الأولى 1411.

6- قانون رقم 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة بتاريخ 1990/10/02.

7- قانون رقم 29/90 الصادر في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر1990 .

8- القانون رقم 02/91 المؤرخ في 1991/01/08، المحدد للقواعد المطبقة على بعض أحكام القضاء، الجريدة الرسمية، العدد 2، الصادرة بتاريخ 1991./01/09

9- قانون رقم 11/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 ابريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العموميى، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 1991/05/08.

10- قانون رقم 02/97 المؤرخ في 02 رمضان عام 1418 الموافق 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 89، الصادرة بتاريخ 02 رمضان 1418.

11- قانون رقم 01/02 المؤرخ في 22 ذي القعدة 1422 الموافق 05 فبراير سنة 2002، يتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية عدد 08 الصادرة بتاريخ 23 ذو القعدة 1422 الموافق 06 فبراير .2002

12- قانون 21/04 المؤرخ في 17 ذي القعدة 1425 الموافق 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، عدد 85، الصادرة بتاريخ 18 ذو القعدة 1425 الموافق 30 ديسمبر 2004.

13- قانون رقم 12/05 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 الموافق 04 غشت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة بتاريخ 30 رجب 1426 الموافق 04 سبتمبر 2005.

14- قانون رقم 12/07، المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية عدد 32، الصادرة بتاريخ 22 ذو الحجة 1428 الموافق 31 ديسمبر 2007.

15- قانون رقم 08/09، المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008.

المراسيم التنفيذيـة :

1- المرسوم رقم 215/94 المؤرخ في 1991/07/23، المحدد لقواعد تنظيم الجماعات المحلية وتسييرها.

2- المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60 السنة 1991.

3- المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 07 صفر 1414 الموافق 27 يوليو 1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 51.

4- المرسوم التنفيذي رقم 310/95، المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1416 الموافق 10 أكتوبر 1995، يحدّد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، كما يحدّد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة بتاريخ 20 جمادى الأولى 1416.

5- المرسوم التنفيذي رقم 248/05، المؤرخ في 03 جمادى الثانية عام 1426 الموافق 10 يوليو سنة 2005، يتمم المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 07 صفر عام 1414 الموافق 27 يوليو 1993، الذي يحدّد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ 03 جمادى الثانية 1426 الموافق 10يوليو 2005.

6- المرسوم التنفيذي رقم 202/08، المؤرخ في 04 رجب عام 1429 الموافق 07 يوليو 2008، يتمم المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 07 صفر 1414 الموافق 27 يوليو 1993، الذي يحدّد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 39، الصادرة بتاريخ 10 رجب 1429 الموافق 13يوليو 2008.

المناشير والتعليمات والمذكرات :

1- منشور وزاري مشترك رقم 07/43 المؤرخ في 02 أفريل 2007، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي عن كل من وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الأشغال العمومية وزارة النقل، وزارة السكن والعمران

2- التعليمة رقم 6408 المؤرخة في 2005/11/15 المتعلقة بالمنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية رئيس الحكومة.

3- التعليمة رقم 05558 المؤرخة في 1993/10/17، المتعلقة بتحديد القيمة الحقيقية للمحلات التجارية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة الاقتصاد، مجموعة النصوص التنظيمي، 1993.

4- التعليمة رقم 178 المؤرخة في 19 جوان 2000، والمتعلقة بالطريق السريع شرق/غرب، إخلاء الأرضية عن طريق اقتناء مساكن جديدة لصالح مختلف الشاغلين موجهة من المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى المديرية العامة للوكالة الوطنية للطرق السريعة.

5- التعليمة رقم 6016 المؤرخة في 06 نوفمبر 2001 والمتعلقة بتحديد قيمة حق الانتفاع الدائم وقيمة ملكية الرقبة لأراضي تابعة للقطاع العام ومستعملة أصلا كأراضي فلاحية أدمجت في النسيج العمراني، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

- التعليمة رقم 01 المؤرخة في 08 أوت 2006، بخصوص إنجاز الطريق السيار شرق /غرب.

6- التعليمة رقم 6859 المؤرخة في 17 سبتمبر 2006، تخص مشروع إنجاز الطريق السريع شرق/غرب، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

7- مرشد تطبيقي رقم 00/24 المؤرخ في 23 سبتمبر 2000، موضوعه مرشد تطبيقي حول إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

8- مذكرة رقم 2938 المؤرخة في 02 جوان 2003، والمتعلقة بالمنازعات الخاصة بتقييمات أملاك الدولة في إطار عمليات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

ثانيـا : باللغـة الفرنسيـة

I- Ouvrages généraux :

1- André delaubader et yves Gaudmet : traité de droit administratif, Tome 2 administratif des biens 11eme édition, lgdj, delta 2002.

2- André Homont :l'expropriation pour cause d'utilité publique, paris,1975.

3- **Daniel champigny :** l'expropriation et la rénovation urbaine, librairie générale de droit et de la jurisprudence lgdj, paris, 1968.

4- Jaque Ferbas et Georges salles : l'expropriation et évaluation des biens, l'actualité juridique, 2ème édition, 1974.

5- Jean Marie Auby et Robert Ducoss-Ader : droit administratif, 2ème édition, dalloz, 1970.

6- Jaqueline Morand Devillier : cours de droit administratif du biens, montchrestien paris, 1999.

7- Jean Pierre Gilli : la consistance des biens à exproprié, AJP, 1971.

II- Articles :

1- Zerrougui Leila, note concernant l'arrêt N°: 199301, rendu le 06/11/2001 par le conseil d'état.

2- Hanifi Mokhtaria, étude intitulé, le contra du juge en matière d'expropriation, para a la revue du conseil d'état, N° 5/2005.

3- Himour Mohamed, étude sur l'évaluation des biens et droit à exproprié, bulletin des services des domaines et de la conservation foncier, sans date.

الملاحق

الفهـــرس

المقدمـة **1**

الفصل الأول : التقييم الودي للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها **8**

المبحث الأول: تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وتحديد هوية مالكيها **9**

المطلب الأول: تحديد الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها **9**

الفرع الأول : العقـارات **10**

الفرع الثاني : الحقوق العينية العقارية **11**

الفرع الثالث : دور المحافظ المحقق في تحديد العقارات **13**

المطلب الثاني: تحديد الملاك و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم **14**

الفرع الأول : دور المحافظ المحقق في حالة الملاك الذين يحوزون سندات الملكية **15**

الفرع الثاني : دور المحافظ المحقق في حالة وجود حائزين أو مستغلين **16**

المبحث الثاني: تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها **22**

المطلب الأول: شروط الضـرر القابـل للتعـويض **23**

الفرع الأول : الضرر المادي **23**

الفرع الثاني : الضرر المباشر **25**

الفرع الثالث : الضرر المؤكد **26**

الفرع الرابع : سلامة المركز القانوني للمضرور **27**

الفرع الخامس : علاقـة السببيـة **28**

المطلب الثاني: قواعـد تقديـر التعويض **30**
الفرع الأول : طبيعـة ومشتملات العقـار **31**
أولا : العوامـل الفيزيائيـة **31**
ثانيا : العوامل الاقتصادية **32**
ثالثا: العوامـل القانونيـة **33**
الفرع الثاني : الاستعمـال الفعلي للأملاك **33**
أولا: تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك **34**
ثانيا: تاريخ تحديد الاستعمـال الفعلي **35**
ثالثا : التحسينـات التي يدخلها أصحاب الملك على أملاكهم **35**
رابعا: التحسينـات التي تجريها الإدارة في حالـة الاستيلاء المؤقت **38**
المطلب الثالث: تقنيـات التقييـم **39**
الفرع الأول : الطرق التقنية للتقييم **40**
أولا : تقييم الأراضي المعدة للبناء **40**
1- طريقة التقييم بالمقارنة حسب متوسط سعر المتر المربع **40**
2- طريقة التقييم حسب المناطق **40**
ثانيا : تقييـم العقـارات المبنيـة **41**
1- طريقـة المقارنة **41**
2- طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد **41**

3- التقييم بحسب الدخل 42
ثالثا : تقييم الأراضي الفلاحية 42
1- طريقة المقارنــة 42
2- طريقة الثمن المتوسط للهكتار 42
3- طريقة الإنتاجية 43
4- التقييم حسب الريع "الدخل" 43
رابعا : تقييـم حق الانتفـاع 44
1- المقارنــة المباشـرة 44
2- تحديد النسبة المئوية العائدة لقيمة حق الانتفاع من قيمة الملكية الكلية 45
خامسا : تقييم المحلات التجارية 46
1- التقييم على أساس رقم الأعمال 46
2- التقييم على أساس الأربـاح 47
3- التقييم بطريقة المقارنــة 47
أ- الموقع التجـاري 47
ب- طبيعة النشاط 47
ج- حالة الصيانة 47
4- تحديد قيمــة العتبــة 47
أ- التقويم بمعامل الموقـع 48

ب- المتر المربع في المحل التجاري 48
الفرع الثاني : إجـراء التقييـم 48
الفصل الثاني: المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة وأحكام دفعه 51
.....
المبحث الأول: المنازعـة القضائيـة في تقديـر التعويض 53
المطلب الأول: شروط قبـول دعـوى التعويض عن نزع الملكيـة 53
الفرع الأول : أطـراف هذه الدعـوى 54
أولا : المستفيد من عملية نزع الملكية 55
ثانيا : السلطة النازعـة للملكيـة 56
ثالثا : المالك المنـزوع منه ملكيتـه 57
الفرع الثاني : القضاء المختص في هذه المنازعة 59
أولا : اختصاص النظر في هذه المنازعة في التشريع الجزائري 59
ثانيا: اختصاص النظـر في هذه المنازعة في النظـام الفرنسي 62
ثالثا: اختصـاص النظـر في هذه المنازعـة في النظام المصري 63
الفرع الثالث : آجـال رفع الدعـوى 64
المطلب الثاني: التسوية القضائية لهذه المنازعة 65
الفرع الأول : إجـراء الصلـح 66
الفرع الثاني : اللجـوء إلى الخبـرة لتقديـر التعويض 67
أولا : تعييـن الخبيـر وتحديد مهامـه 68

ثانيا : مباشـرة الخبير لمهامـه **69**
1- استدعـاء الأطراف وسمـاعهم **69**
2- انتقـال الخبيـر للمعاينـة **70**
ثالثا : سلطـة القاضي تجـاه الخبـرة **71**
الفرع الثالث : الانتقـال للمعاينـة **73**
أولا : الأمـر بالانتقـال للمعاينـة **74**
ثانيا : إجـراء المعاينـة **74**
المبحث الثاني: أحكام دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة **76**
المطلب الأول: عنـاصر التعويض وأشكالـه.وخصائصه **76**
الفرع الأول : محتوى التعويض **77**
الفرع الثاني : أشكـال التعويض **78**
أولا : التعويض النقـدي **78**
ثانيا : التعويض العيني **79**
1- إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها **79**
2- عرض محلات معادلـة على التجـار والحرفيين والصناعيين المطرودين من محلاتهم **80**
الفرع الثالث: خصائص التعويض **81**
أولا: أنه تعويض قبلي **81**
ثانيا: أنه تعويض عادل و منصف **83**

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة لدفع التعويض **83**

الفرع الأول : الجهـة المكلفـة بدفع التعويض **84**

الفرع الثاني : إيـداع التعويض **86**

أولا : إجـراءات دفـع التعـويض **86**

ثانيا : عـدم دفـع التعويض **88**

خـاتمــة **90**

قائمة المراجع..... **94**

الفهرس..... **104**

الملاحـق :

الملحق رقم 1: نموذج لقرار تعيين المحافظ المحقق في موضوع نزع الملكية للمنفعة العمومية للقيام بالتحقيق الجزئي.

الملحق رقم 2: يتضمن تقرير تقييم عقاري لمديرية أملاك الدولة (تحديد القيمة التجارية للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها).

الملحق رقم 3: يتضمن نموذج لقرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية

الملحق رقم 4: نموذج لقرار يتضمن إيداع مبالغ التعويض عن الأملاك والحقوق العينية العقارية الموجهة للأشخاص المطلوب نزع ملكيتها.

الملحق رقم 5: نموذج لقرار التصريح بالحيازة الفورية للأملاك والحقوق العقارية لفائدة الدولـة.

الملحق رقم 6: نموذج لقرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للأملاك والحقوق العقاريـة.