



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص : قانون إداري

ضوابط التفرقة بين قرار نزع الملكية وقرار الاستيلاء
في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة :

ناجي حكيمة

من إعداد الطالبين :

بعداشي هشام

يعقوبي أيمن

أعضاء اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
معيفي كمال	أستاذ محاضر ب	رئيسا
ناجي حكيمة	أستاذ محاضر ب	مشرفا و مقرا
موسى نورة	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية : 2019 / 2020



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص : قانون إداري

ضوابط التفرقة بين قرار نزع الملكية وقرار الاستيلاء
في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة :

ناجي حكيمة

من إعداد الطالبين :

بعداشي هشام

يعقوبي أيمن

أعضاء اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
معيفي كمال	أستاذ محاضر ب	رئيسا
ناجي حكيمة	أستاذ محاضر ب	مشرفا و مقرا
موسى نورة	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية : 2019 / 2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ هَمْدًا لِلَّهِ لَا إِلَهَ إِلَّا هُوَ وَالْمَلَائِكَةُ وَأُولُو الْعِلْمِ قَانِمًا بِالْقُسْطِ لَا إِلَهَ إِلَّا هُوَ الْعَزِيزُ الْحَكِيمُ ﴾

{ آل عمران الآية : 18 }

قال القاضي الفاضل الأستاذ عبد الرحيم البيساني:

" ... إنبي وأبيته أنه ما كتب أحدهم في يومه كتابا إلا قال في تحه ، لو خير هذا

لكان أحسن و لو زيد ذاك لكان يستحسن ، ولو قدم هذا لكان أفضل ، ولو ترك

ذاك لكان أجمل ، وهذا من أعظم العبر وهو دليل على استيلاء النقص على جملة

البشر " .

كلمة شكر وعرفان

نشكر الله عز وجل الذي انعم علينا بإتمام هذا العمل المتواضع .

ومن ثمة يقتضي منا واجب الشكر الجزيل والتقدير امتثالا لقول المصطفى عليه

أفضل الصلاة والسلام " من لا يشكر الناس لا يشكر الله " و أن نتقدم بخالص

الشكر والامتنان للأستاذة المشرفة الدكتوراة : **ناجي حكيمة** سائلين الله

عز وجل أن يجازيها خير الجزاء لطيبة تعاملها معنا ومساعدتها لنا بتوجيهاتها

القيمة .

كما نتقدم بشكرنا وامتناننا لأعضاء لجنة المناقشة والى كل الأساتذة الذين عرفنا

من معينهم وتشرفنا بالدراسة على أيديهم خلال فترة دراستنا بقسم

الماستر حقوق.

ولا يفوتنا في هذا المجال أن نتقدم بجزيل الشكر إلى من ساهم معنا في

طباعة هذه المذكرة لصبرهم ومساعدتهم لنا .

الإهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع إلى من أدين لهما بالفضل بعد الله تعالى في كل ما حققته من نجاحات بفضل تشجيعهم وتدعيمهم المادي والمعنوي ، إلى من

قال فيهم المولى عز وجل

﴿وَخَفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْنَاهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا﴾

{الإسراء : الآية 24 .}

إلى من فارقنا وفي فراقه مرارة جرعتنا بحرقه سندي الغالي والدي بعداشي

الطاهر رحمه الله

إلى من أروضتني حب الخير والفضيلة و زرعته في نفسي بذور المحبة والعطاء أمي

الحنونة إلى من كان مصدر قوتي و ثباتي وسبب نجاحي زوجتي الكريمة إلى

إخوتي الذين ساعدوني في جميع مراحل حياتي ، سماح ، صبرينة ، رانيا إلى

من كانوا معي على طريق النجاح والخير ، إلى من سأظل أذكرهم، إلى جميع

أساتذتي

مشام

قائمة المختصرات

المختصر	دلالاته
ص	صفحة
ج ر	الجريدة الرسمية
د ت ط	دون تاريخ الطبع

مقدمة

مقدمة

يعد حق الملكية أولى المحاور الرئيسية الكبرى لتشريعات كل الدول لإتصاله بالحياة المدنية للإنسان وكذا بالثروة وتبادلها بين فرد و آخر أو بين فرد و دولة . كما دعت تلك التشريعات العالمية إلى تقديسه بفرض قواعد و إجراءات تضمن بها العدل و الإنصاف عند تقدير التعويض مقابل نزع أو الإستيلاء عليه " حيث أقرت المواثيق الدولية من ذلك المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على أنه لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا " (1) .

إن الأداة القانونية التي تسمح للجهات الإدارية بتطبيق تلك القيود هو القرار الإداري الذي يحرك مجموعة الإجراءات الشكلية و الموضوعية .

لذلك عرف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في نص المادة 677 من القانون المدني على أنه لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل و إذا وقع خلاف في مبلغ التعويض و جب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة .

ولقد عرف الإستيلاء في نص المادة 679 فقرة 02 على أنه يمكن في الحالات الإستثنائية و الإستعجالية و ضمانا لإستمرارية المرفق العمومي الحصول على الأموال و الخدمات عن طريق الإستيلاء (2) .

1 - وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، ص ب ، رسالة ماجستير

في القانون الإداري جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية ، 2006 .

2 - الأمر 75- 58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل بالقانون 88-14 المؤرخ في

1988/05/03 ج ر عدد 18 .

إن الوظيفة الإجتماعية التي قد تضيف على حق الملكية الخاصة و التي تخرجها عن أصلها العام الذي شرعت من أجله يجعلها تحت تأثير القيود المذكورة من نزع ملكية و إستيلاء على الأموال المفروض على المالك والذي تسبقه إجراءات شكائية وموضوعية تلزم الإدارة على التقيد بها " حيث نصت المادة 06 من الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية لصالح البلديات على أن الأراضي التابعة للخواص تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء " (1) ولقد نصت المادة 690 من القانون المدني على أنه يجب على المالك أن يراعي في إستعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل و المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة وعليه أيضا مراعاة الأحكام الآتية (2) .

كما نصت المادة 48 من قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 على يشكل عدم إستثمار الأراضي الفلاحية تعسفا في إستعمال الحق نظرا إلى الأهمية الإقتصادية و الوظيفة الإجتماعية المنوطة بهذه الأراضي (3) فالمرشح أتى بأولوية المصلحة العامة من خلال هذا النص نظرا لأهميتها الكبرى كأصل عام إعترف المشرع بممارسة المالك لحق الملكية و إستثناءا إعترف للدولة الممثلة في أجهزتها الإدارية المختلفة الحق في سلبه مراعاة للمصلحة العامة سعيا لتحقيق النفع العام عملا بأحكام المادة 49 الفقرة الأولى من دستور 1989 التي نصت على أن الملكية الخاصة مضمونة والمادة 02 من قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 فقرتها الأولى على أن يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا

1 - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري - دراسة وصفية وتحليلية - ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، ص 71 .

2 - الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المرجع السابق ، ج ر عدد 78 .

3 - قانون 90-25 ، المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 .

أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية (1) كما أن الميزة المؤقتة للقرار الإداري المتعلق بالإستيلاء على العقار أو الحقوق الواردة عليه ترتبط بضوابط والتي منها الحالات الإستعجالية التي تنفرد بها عن القرار الإداري المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أنها " إجراء ذو طبيعة مؤقتة يهدف إلى معالجة أوضاع إستثنائية ينصب على حق الإستعمال وهو غير ناقل للملكية خلافا لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة التي تستهدف نقل الملكية بصفة دائمة (2) وفي هذا الإطار نصت المادة 28 من قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن الملكية الخاصة للأموال العقارية و الحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المذكور أعلاه إلى جانب الميزة الدائمة للقرار الإداري المتعلق بالإستيلاء التي قد تتقرر على العقار أو الحقوق الواردة عليه التي لا تتطلب توافر الحالات الإستعجالية كتلك التي نصت عليها المادة 773 من القانون المدني المعدل و المتمم (3)

التعريف بالموضوع :

يمكن التعريف بموضوعنا من خلال إبراز عناصره الأساسية كمايلي :

- الميزة الإستثنائية التي تطبع على الإجراءات التي تتخذ في صدور قرار كل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وقرار الإستيلاء .

1- قانون 91- 11 ، المؤرخ في 27/04/1991 ، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، ج ر عدد 21 .

2 - بن طيبة صونية ، الإستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، طبعة 2010 ، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع ، ص 23 .

3 - الأمر 75- 58 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 78 .

-التنوع في النصوص القانونية و التنظيمية وتعددتها لاسيما تلك التي تضبط شروط و إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مما أدى إلى تنوع في إجراءات صدور القرار المتعلق بها .

- خطورة الإجراءات المتعلقة بقرار الإستيلاء أمام الهدف الموحد بينها و بين قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ألا وهو تحقيق النفع العام .

- إعتبار أن كل من قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وقرار الإستيلاء أهم تطبيقات سبل سلب حق الملكية الخاصة نحو إكتساب الأموال خدمة للمصلحة العامة

- إبراز الضوابط الشكلية و الموضوعية لكل من قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و قرار الإستيلاء على ضوء التشريع الجزائري .

دوافع إختيار الموضوع :

هناك أسباب دفعت إلى إختيار هذا الموضوع منها أسباب شخصية وأخرى موضوعية

- دوافع شخصية :

- الرغبة الملحة لدراسة هذا الموضوع نظرا لأهميته ودرجة خطورته التي شددت إنتباهنا .

- محاولة التعرف على أوجه التقارب و التباعد بين كل من قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و قرار الإستيلاء بإعتبارهما قيودا إستثنائية على حق الملكية الخاصة.

- دوافع موضوعية :

- الأزمة الحادة التي تشهدها الدولة تجاه النقص في الوعاء العقاري وحاجتها الرامية

لتحقيق منجزاتها الموجهة للنفع العام تبعا لمتطلبات الجمهور المتزايدة .

- محاولة تحديد الإجراءات الشكلية و الموضوعية للقرار الإداري لكل من نزع الملكية

للمنفعة العمومية و قرار الإستيلاء على غرار تحديد مفاهيم كلا منهما وكذا الشروط

و الأهداف التي يصبوا كلا منهما لتحقيقها .

وعليه ستطرح الإشكالية الآتية كيف نظم المشرع الجزائري الضوابط الشكلية و الموضوعية لكل من قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و قرار الإستيلاء في ظل التشريع الجزائري ؟ .

المنهج المتبع :

سنحاول إتباع المنهج التحليلي و الوصفي بالنسبة للمنهج التحليلي وذلك بإعتماده في تحليل بعض النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع البحث ألا وهي تلك النصوص القانونية المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والنصوص القانونية المتعلقة بالإستيلاء مع محاولة إستقراء للمفاهيم الفقهية والتشريعية لكل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء وكذا للإجراءات الشكلية و الموضوعية المتعلقة بهما من خلال تحليل للقرار الإداري المتصل بنزع الملكية سيما قرار التصريح بالمنفعة العمومية و قرار القابلية للتنازل إلى جانب القرار الإداري المتصل بالإستيلاء سيما قرار الإستيلاء المؤقت و قرار الإستيلاء الدائم وبالإعتماد على المنهج الوصفي في شرح وتأصيل مختلف النصوص القانونية و الأراء الفقهية المتعلقة بكل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء .

أهداف الدراسة :

تهدف دراستنا لهذا الموضوع إلى تحقيق مايلي :

-أهداف علمية :

- الإجابة على الإشكالية المطروحة .
- إبراز ضوابط التفرقة بين كل من قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وقرار الإستيلاء في ظل التشريع الجزائري .

- أهداف عملية :

- معرفة المكانة القانونية لكل من قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وقرار الإستيلاء بإعتبارهما من أخطر الإستثناءات المقيدة لحق الملكية الخاصة المضمونة دستوريا.

- إبراز مواضع التفرقة بين كل من قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية و قرار الإستيلاء بإعتبارهما وسيلة للحصول على الأموال و الخدمات تبررها المصلحة العامة .

- الدراسات السابقة :

لقد حاول العديد من دارسي التشريع الجزائري من خلال النصوص القانونية العديدة والمختلفة لا سيما رسائل الدكتوراه و الماجستير محاولين دراستهم لموضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء ولكن كل قرار إداري على حدى هذا ما دفع بنا إلى التطرق لدراسته قصد إبراز ضوابط التفرقة بين كلا منهما حتى نعطي للموضوع أكثر أهمية و أكثر إثراء

- صعوبات دراسة الموضوع :

يمكن إجمال الصعوبات التي واجهناها أثناء دراسة الموضوع في :

- قلة المراجع التي تناولت هذا الموضوع حيث وجدنا أن أغلب الدراسات تمت بالتطرق إلى كل موضوع على حدى مما أثر سلبا على جانب الإثراء .

- قلة المواضيع المتعلقة بالإستيلاء بل تكاد تكون منعدمة سيما منها على ضوء التشريع الجزائري .

- غياب تخصيص دراسات تتناول القرار المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وقرار الإستيلاء على ضوء التشريع الجزائري .

- خطورة موضوع الإستيلاء الذي حال دون إثراءه مقارنة بموضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

- قلة النصوص القانونية التي تحكم موضوع الإستيلاء مما شكل صعوبة في تفصيله بدقة مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

التصريح بالخطة :

إعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على فصلين مهمين بالنسبة للفصل الأول تناولنا فيه الإطار المفاهيمي لكل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والإستيلاء وقسمناه إلى مبحثين المبحث الأول تناولنا مفهوم كل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء وخصائصهما والمبحث الثاني أبرزنا فيه شروط كل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء وأهداف كلا منهما .

أما بالنسبة للفصل الثاني تطرقنا فيه إلى الإجراءات الشكلية و الموضوعية لصدور قرار كل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء وقسمناه بدوره إلى مبحثين المبحث الأول تناولنا فيه الإجراءات الشكلية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء و المبحث الثاني تناولنا فيه الإجراءات الموضوعية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء مع خاتمة تضمنت عرضاً موجزاً لأهم العناصر الجوهرية لكل من قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وقرار الإستيلاء مع تحديد أهم النتائج المتوصل إليها من خلال الدراسة .

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لنزع الملكية و الإستيلاء

المبحث الأول : مفهوم نزع الملكية و الإستيلاء

المبحث الثاني : شروط نزع الملكية و الإستيلاء و أهدافهما

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لنزع الملكية و الإستيلاء

ترتبط فكرة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء بفكرة إكتساب المال العام الذي تسعى الدولة لتوفيره من أجل ضمان سيرورة مرافقها سواء في مجابهة الحالات العادية أو الحالات الإستعجالية الملحة كبديل للأسلوب الرضائي كالشراء و التبادل خصوصا العقارات وهنا تتجرد من جميع إمتيازات السلطة العامة وأحيانا أخرى تلجأ إلى الأسلوب الجبري من منطلق ممارستها لتلك الإمتيازات كنزع الملكية للمنفعة العمومية وهذا في الحالات العادية عندما تقول فيه نتائج الإقتناء بالتراضي إلى الفشل و الإستيلاء نظرا لحاجة الدولة الموسعة للعقار في مواجهة ظروف إستثنائية و إستعجالية تستدعي تسيير مرافقها العامة ذات النفع العام وتبرر حاجتها لتلك الأموال وهي على العموم قيود واردة على الملكية الخاصة ولهذا إرتأينا تقسيم الفصل الأول الذي ورد بعنوان الإطار المفاهيمي لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء إلى بحثين المبحث الأول تضمن مفهوم نزع الملكية والإستيلاء وقسم إلى مطلبين المطلب الأول تطرقنا فيه إلى التعريف الفقهي و التشريعي لنزع الملكية و الإستيلاء والمطلب الثاني تناولنا فيه خصائص كل من نزع الملكية و الإستيلاء أما المبحث الثاني تضمن شروط نزع الملكية و الإستيلاء و أهدافهما وقسم إلى مطلبين المطلب الأول تطرقنا فيه إلى شروط نزع الملكية و الإستيلاء أما المطلب الثاني تناولنا أهداف كل من نزع الملكية و الإستيلاء .

المبحث الأول : مفهوم نزع الملكية و الإستيلاء

قبل الخوض في تحليل العناصر الأساسية لموضوعنا لابد من ضبط المفاهيم الجوهرية لكل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء من خلال إبراز التعريف الفقهي و القانوني لكل منهما وكذا تحديد أهم الخصائص التي يتمتع بها كل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء .

المطلب الأول : التعريف الفقهي و التشريعي لنزع الملكية و الإستيلاء

إن في تعريف نزع الملكية و الإستيلاء لم يثيرا جدلا فقهما كبيرا وهذا راجع إلى الطابع الإستثنائي المقيد لحق الملكية الخاصة مقابل إكتساب الملكية العامة وفقا لما قرره التشريع الجزائري بإعتبار أن كل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء بمثابة ترخيص ممنوح للإدارة بممارسة سلطة إستثنائية في الحصول على أموال لمجابهة ديناميكية التنمية المتسارعة تجسيدا لمشاريعها .

الفرع الأول : التعريف الفقهي لنزع الملكية و الإستيلاء

حاول الفقه ضبط تعريف لكل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء في غياب الجدل الفقهي نظرا للطابع الإستثنائي المقيد لحق الملكية الخاصة بالنسبة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لقد عرف محمد رفعت عبد الوهاب نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بأنه " إمتياز إستثنائي للإدارة لا مثيل له في القانون الخاص لأن نزع الملكية ينطوي على إعتداء صريح على الملكية الخاصة ولكن هذا الإمتياز يجد تبريره في فكرة المنفعة العامة أو المصلحة العامة " (1) كما قدم تعريف سعد محمد خليل على أنه " قيام الإدارة بإتخاذ إجراءات نقل الأموال المملوكة للأفراد جبرا أو طواعية طبقا للقانون أو بناء على القانون إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة نظير تعويض " (2) وعرفت أيضا

1- وناس عقيلة المرجع السابق ، ص ب .

2- وناس عقيلة ، المرجع السابق ، ص 05 .

بأنها "الإمكانية القانونية التي تتيحها لنصوص قانونية عامة في الدولة لأشخاص من القانون العام محددة على سبيل الحصر وفق إجراءات يحددها القانون مسبقا وذلك لتحقيق أو إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة وفق إجراءات معينة مع دفع مقابل النزع تعويضا عادلا ومسبقا " (1) كما قدم له تعريف آخر بأن "نزع الملكية للمنفعة العمومية وسيلة لدمج أموال خاصة لأموال عامة" (2) وبالنسبة للإستيلاء فقد عرفه ماجد راغب الحلو أن الإستيلاء هو حق السلطة الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفة مؤقتة تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل (3) وعرفه أيضا الدكتور عبد الغني بسيوني عبد الله على أن الإستيلاء هو " حق السلطة الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفة مؤقتة تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل" (4) وعرفه أمير يحيوي على أنه " إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة (الوالي أو أي عون مؤهل آخر) قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان إستمرارية المرافق العامة وذلك في حالات تقتضيها الظروف الإستثنائية أو الإستعجال " (5) كما عرف الدكتور عبد الحكيم فودة الإستيلاء على أنه " وضع الإدارة يدها جبرا على المالك على عقار مملوك له لمدة من الزمن مع إحتفاظه بملكية العقار وذلك لقاء تعويض عادل عن فترة الإستيلاء عليه " (6).

1 - طواهرية كاملة ، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة و القانون ، مذكرة ماجستير ، جامعة قسنطينة ، السنة الجامعية 2001 / 2002 ، ص 70 .

2- محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري دراسة مقارنة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، دون تاريخ الطبع ، الجزائر ، ص 224 .

3 - بن طيبة صونية ، الإستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، طبعة 2010 ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، ص 09 .

4- بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 09 .

5 - أمير يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، ص 10 .

6 - بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 10 .

الفرع الثاني : التعريف التشريعي لنزع الملكية و الإستيلاء

بالنسبة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فإنه قبل الخوض في التعريف الذي قدمه قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن القواعد المتعلقة بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لابد أن نتطرق إلى النص التشريعي السابق له وهو نص المادة 677 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني على أنه لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل و إذا وقع خلاف في مبلغ التعويض و جب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب ألا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة ونصت المادة 689 من نفس القانون على أنه لا يجوز التصرف في الأملاك العمومية بفضل الحماية القانونية الخاصة التي يتمتع بها إذ يمكن نزع الأملاك العقارية التابعة للخواص وكذلك الأملاك الخاصة التابعة للأشخاص المعنوية العامة (1) كما نص قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري في مادته 72 منه على أنه يترتب على نزع الملكية للمنفعة العمومية تعويض قبلي عادل ومنصف تطبيقا للمادة 20 من نفس دستور إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك (2) فلقد نصت المادة 02 من قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 على أنها طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك وحقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل إلى نتيجة سلبية وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية

1 - الأمر 75- 58 ، المؤرخ في 1975/09/26 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 78 .

2 - قانون 90- 25 ، المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 .

ومنشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية ⁽¹⁾ ولقد نصت المادة 148 من قانون 10/01 المؤرخ في 2001/07/03 المتعلق بالمناجم على أنه في حالة الضرورة القصوى وعندما تكون الأراضي المزعم حيازتها ملكا للخواص وفي غياب إتفاق بالتراضي مع هؤلاء يمكن تطبيق إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لفائدة إدارة الأملاك الوطنية وفقا للتشريع المعمول به ⁽²⁾ أما التعريف التشريعي للإستيلاء الذي ضبط أحكامه التشريع العام الذي يحكم مجال المعاملات في مواد القانون المدني المنظم بالأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 وبموجب التعديل الذي نظم بالقانون 14/88 المؤرخ في 1988/05/03 من المادة 679 إلى المادة 681 مكرر 03 لاسيما المادة 679 التي نصت على أنه يتم الحصول على الأموال و الخدمات لضمان سير المرافق العمومية بإتفاق رضائي وفق الحالات و الشروط المنصوص عليها في القانون إلا أنه يمكن في الحالات الإستثنائية و الإستعجالية وضمانا لإستمرارية المرفق العمومي الحصول على الأموال و الخدمات عن طريق الإستيلاء ولا يجوز الإستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن ⁽³⁾ إضافة إلى ما نصت عليه المادة 773 من نفس القانون تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم ⁽⁴⁾ كما تضمن أحد نصوص أحكام القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 مدلول الإستيلاء بالمادة 22 فقرة أولى التي نصت على إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار يمكن المالك أن يطلب

1 - قانون 91-11 ، المؤرخ في 1991/04/27 ، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، ج ر عدد 21 .

2 - قانون 01-10 ، المؤرخ في 2001/07/03 ، المتضمن قانون المناجم ، ج ر عدد 35 .

3- قانون 88-14 ، المؤرخ في 1988/05/03 ، المتضمن تعديل القانون المدني ، ج ر عدد 18 .

4- الأمر 75-58 ، المؤرخ في 1975/09/26 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 78 .

الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل⁽¹⁾ وكما ورد تعريف الإستيلاء على أنه تسخير لإمكانات بشرية و مادية لمجابهة ظروف طارئة أين نصت المادة 93 من قانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتضمن قانون البلدية على يعتمد رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد ممارسة صلاحياته في مجال الشرطة الإدارية على سلك الشرطة البلدية التي يحددها قانونها الأساسي عن طريق التنظيم يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي عند الإقتضاء تسخير قوات الشرطة أو الدرك الوطني المختصة إقليميا حسب الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم⁽²⁾.

المطلب الثاني : خصائص نزع الملكية و الإستيلاء

من خلال ضبط تعريف كل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء يمكن أن نستخلص منهما أهم الخصائص من منطلق أنهما وسيلتان إستثنائيتان لإكتساب الملكية الخاصة خدمة للمصلحة العامة بما في ذلك القرار الإداري المخاطب لذويه .

الفرع الأول : خصائص نزع الملكية

من خلال أهم النصوص القانونية المنظمة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يمكن أن نستخلص أربع خصائص وهي :

الخاصية الأولى : إجراء إستثنائي خطير

إن نزع الملكية هو سلب للأموال يرد في وضعية قيد لحق الملكية الخاصة والحقوق الواردة عليها لذلك عبر عنه بأنه إجراء إستثنائي يخرج عن الإطار العام لإكتساب الأموال من طرف الدولة خدمة للمنفعة العمومية ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية و فشل الوسيلة القانونية و التعاقدية للإقتناء والتي منها عقود الشراء و التبادل

1- قانون ، 11/91 ، المؤرخ في 1991/04/27 ، المرجع السابق .

2 - قانون ، 10/11، المؤرخ في ، 2011/06/22 ، المتعلق بقانون البلدية ، ج ر عدد 37 ..

وخطورته تستمد من الضمانة الدستورية الممنوحة لحق الملكية و الإقرار الصريح للنتائج السلبية لسبل الإقتناء بالتراضي .

الخاصية الثانية : موضوعه منفعة عمومية

يرتكز نزع الملكية على المنفعة العمومية الذي عرف بنسبته بإعتباره مدلول فضفاض وهذا ما نستشفه من نص المادة 02 فقرة 02 من قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 حينما نص على لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التهيئة و التعمير و التخطيط ومنشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية وهذا راجع إلى مدى حاجة الدولة للأوعية العقارية لتنفيذ مشاريعها خدمة للمصلحة العامة⁽¹⁾ كما عمل المشرع على التوسيع من دائرة المنفعة العامة كموضوع محوري لنزع الملكية من خلال نص المواد 12 مكر 3 و 13 من قانون 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 المعدل لقانون 11/91 على أن يتم التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات إنجاز المشاريع المتعلقة بإنتاج ونقل و توزيع الكهرباء و الغاز والماء نظرا لطبيعة بنيتها التحتية ذات المصلحة العامة وبعدها الوطني الإستراتيجي بموجب مرسوم تنفيذي ... وذلك في حدود الإحتياجات الحقيقية المعبر عنها و الحصرية بالنسبة للعمليات التي شرع فيها⁽²⁾ وهذا إنطبق على مضمون إحدى القرارات الصادرة عن المجلس الأعلى بتاريخ 1984/05/26 الذي صرح بشرعية نزع الملكية لإشباع حاجيات مرفق عام دون أن يكون ذلك ضمن برنامج أو مخطط عمراني... لأن العملية المزمع القيام بها مقررة لصالح مجموعة محلية و لإشباع حاجيات مرفق عام⁽³⁾

1- قانون 91- 11 ، المؤرخ في 1991/04/27 ، ج ر عدد 21 .

2- قانون 13- 08 ، المؤرخ في 2013/12/30 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2014 ، ج ر عدد 68 .

3- قرار المجلس الأعلى ، رقم 36595 ، المؤرخ في 1984/05/26 ، المجلة القضائية العدد 01 ،

السنة 1990 ، ص 192 .

وهذا ما توصل إليه أمير يحيوي "يسوغ نزع الملكية شريطة أن يكون المشروع المزمع تحقيقه على العقار المراد نزعه ذا مصلحة عامة ويجب أن نعطي لعبارة مصلحة عامة مفهوماً واسعاً مثل إنشاء هياكل المصالح العامة مكافحة التلوث حماية الثروات الطبيعية أو الأموال العامة"⁽¹⁾ .

الخاصية الثالثة : الأسلوب الجبري

تتمتع الإدارة نازعة الملكية بإمكانيات السلطة العامة والتي منها أسلوب التنفيذ المباشر و الجبري لقرارها موضوع النزاع كما أن فشل محاولة إنتهاجها لأسلوب الإقتناء بالتراضي تدفع بالإدارة إلى سلب المالك لعقاره جبراً وفقاً للإطار القانوني حفاظاً على مشروعية تصرفها نظراً لتغليب المصلحة العامة وخير تطبيق لذلك ما نصت عليه المادة 40 من المرسوم التنفيذي 202/08 المؤرخ في 2008/07/07 على أنه بالنسبة لعمليات إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني و الإستراتيجي والتي تم إقرار منفعتها العامة بمرسوم تنفيذي يصدر الوالي المؤهل إقليمياً قرار نزع ملكية الأملاك والحقوق العينية المنزوعة يتضمن نقل ملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحياة المنصوص عنها في المادة 10 مكرر...⁽²⁾ كما نص قانون المالية لسنة 2008 في مادته 59 بإضافة المادة 29 مكرر على أنه بالنسبة لعمليات إنجاز الهياكل القاعدية ذات المصلحة العامة والبعد الوطني الإستراتيجي والتي يتم التصريح بالمنفعة العمومية في شأنها بموجب مرسوم تنفيذي تتم إجراءات نقل الملكية مباشرة بعد حياة الأملاك بواسطة قرار إداري خاضع للشهر⁽³⁾ فلا نستطيع التعرف على مدلول قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مالم تكن هناك سلطة جبرية تمارسها الإدارة لغرض المصلحة العامة وقد كتب في هذا الإطار الدكتور عمار بوضياف عن خصائص نزع الملكية على أن ... " -عملية نزع الملكية

1- أمير يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، ص 69 .

2 - المرسوم التنفيذي ، 202/08 ، المؤرخ في 2008/07/07 ، ج ر عدد 39 .

3 - قانون ، 12/07 ، المؤرخ في 2007/12/30 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، ج ر عدد 82 .

للمنفعة العمومية هي عملية إدارية لا دخل للقاضي الإداري فيها " فالإدارة هي صاحبة المبادرة في سير إجراءات عملية نزع الملكية بمختلف مراحلها و أطوارها فنزع الملكية للمنفعة العمومية يكون لدواعي تتعلق أساسا بإنجاز مشاريع ذات مصلحة عامة (1) كما كتب الأستاذ سماعين شامة على أنه " فبالنسبة لعملية نزع الملكية التي تسير في ظروف عادية نجد أن الإجراءات الواجب إتباعها هي إجراءات ذات طبيعة إدارية محضة فلا دخل للقاضي فيها أي أن الإدارة هي الوحيدة صاحبة المبادرة في سير تلك الإجراءات إلى غاية النقل النهائي للملكية ... " (2) وفي هذا الصدد نصت المادة 65 من قانون 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 وتحديدا في المادة 12 مكررا 1 منها على أنه يمكن الإدارة نازعة الملكية أن تقوم بالحيازة الفورية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وذات بعد وطني و إستراتيجي بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية لايمكن الطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة أن توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء الحيازة الفورية (3).

الخاصية الرابعة : الإرتباط بالتعويض العادل والمنصف

قصد تجنب الإدارة محاذاة قرارها الإداري المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عن مشروعيتها المقررة قانونا ولكي لا يتحول إلى أسلوب لممارسة كل أشكال التعدي أو الغصب على الأملاك الخاصة نصت المادة 677 فقرة 02 على :

غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل (4) إلى جانب صدور القانون

1- الدكتور، بوضياف عمار، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في الجزائر مجلة الفقه و القانون ، ص 5 و 6

2- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية ، طبع في 2002 ، دار هومو للطباعة و النشر و التوزيع ، ص 229 .

3- قانون ، 21/04 ، المؤرخ في 2004/12/29 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، ج ر عدد 85 .

4- الأمر ، 58/75 ، المؤرخ في 1975/09/26 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 78 .

المتعلق بالتطهير العقاري الذي بادرت به الدولة بما يتماشى وتوجهاتها الجديدة ألا وهو قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري حيث نص في مادته 72 على أنه يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل و منصف تطبيقاً للمادة 20 من الدستور إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك تحدد كميّات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم⁽¹⁾ إلى أن تدخلت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27/07/1993 بتحديد الأشخاص المستحقين للتعويض العيني وهم مستأجري المحلات السكنية و المبنية و شاغليها وكذا التجار و الصناعيين و أصحاب الحرف مع ضرورة توقف ذلك على مبدأ التناسب في القيمة للأموال المنزوعة بما يضمن لهذه الفئة ما لحقهم من خسارة وما فاتهم من كسب والذي تأسس بناء على الحرمان من الإنتفاع وذلك أخذاً بالفترة الممتدة من الترحيل من هذه الأمكنة إلى غاية تمكينهم من الإستفادة الفعلية من أمكنة جديدة مناسبة و بناء على التعويض عن الرحيل بما يشمله من تغطية لكافة المصاريف التي سيتحملها هؤلاء لضمان سير نشاطهم المعتاد⁽²⁾ وبالتالي المشرع هنا عمد إلى التوسيع من دائرة التعويض ليشمل التعويض النقدي و العيني مقابل نزع الملكية وهذا ما تقرر في التعديل الدستوري لسنة 2016 في مادته 22 منه على أنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل و منصف⁽³⁾ ولقد كتب الأستاذ سماعيل شامة عن الضمانات الممنوحة للملاك الخواص في حالة السير العادي لعملية نزع الملكية على أنه إلى جانب ضرورة إحترام الإدارة للإجراءات المنصوص عليها في القانون لابد و أن تستتبع بضرورة دفع تعويض مسبق و عادل حيث صرح بمايلي "إن الأساس الفقهي الذي يمكن إعتماده في

- 1 - قانون ، 25/90 ، المؤرخ في 18/11/1990 ، الرجوع السابق ، ج ر عدد 49 .
- 2- بوزايد إدريس ، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع تحولات الدولة كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2009 ، ص 29 .
- 3- قانون 01/16 ، المؤرخ في 06/03/2016 ، المتضمن التعديل الدستوري ، ج ر عدد 14 .

تبرير التعويض في حالة نزع الملكية هو المسؤولية الإدارية بدون خطأ القائمة على المساواة أمام الأعباء العامة هذا ويتم التعويض أصلا على الضرر المادي في حين أن الضرر المعنوي لا يستحق التعويض إلا إستثناءا⁽¹⁾ هذا و لقد كتب الأستاذ فيصل الوافي عن إلزامية التعويض كخاصية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أنه " تتجلى إلزامية التعويض في منع الإدارة من وضع اليد على الأموال الخاصة ما لم تتم إحدى الشروط التالية : - قبول مبلغ التعويض من طرف المالك بصفة صريحة أو ضمنية إن لم يرفع المالك المعني دعوى ضد قابلية التنازل المحدد لمبلغ التعويض المفتوح - إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية و الحصول على رخصة قضائية لنقل الملكية " ⁽²⁾.

الفرع الثاني : خصائص الإستيلاء

يتمتع الإستيلاء بخصائص تجعله يكتسب طبيعة خاصة وإن كان في موضوعه هو السعي وراء تحقيق النفع العام كنظير مماثل لنزع الملكية ذلك أن الإدارة وقصد تحقيق دورها الإيجابي في مجابهة ظروف إستعجالية و إستثنائية قد تحتاج فيه لأموال مملوكة للخواص ولو إقتضى الأمر إستعمال التسخير وتتحقق مشروعيته عندما يقترن بإجراءات تضمن حقوق المعنيين بالإستيلاء بحيث يمكن حصر أهم خصائصه فيما يلي :

الخاصية الأولى : إجراء إستثنائي

تكمل هذه الخاصية في كون أن الإدارة لا تلجأ إلى الإستيلاء كإجراء من أجل الحصول على أموال موجهة لتحقيق مصلحة عامة إلا إستثناءا نظرا لإقترانه بالظروف الإستعجالية التي تتطلب السرعة عندما لا تسمح السبل القانونية المألوفة بالتغطية لأنه حسب ما كتبت الاستاذة بن طيبة صونية على أنه "إذا تبين للإدارة أن ظروف معينة تعيق قيامها

1- سماعيل شامة ، المرجع السابق ، ص 237 .

2 - فيصل الوافي السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع الطبعة الأولى 2010 ، ص 65 - 66 .

بالتزاماتها وتحول دون تحقيقها في ظل الظروف العادية فإن ذلك يسوغ لها أن تتحرر من التقيد بالقوانين العادية و إيقاف العمل بها بالقدر الذي يجعلها قادرة على قيامها " (1).

ولقد تركت الحالات الإستثنائية التي تستدعي اللجوء للإستيلاء واسعة النطاق غير محددة نظرا لطابعها المرن الذي تقدره الإدارة تبعا لمبدأ الملائمة في إتخاذ قراراتها ليبقى الدور الكبير للقضاء المختص في بسط رقابته على مدى مشروعية تقدير الإدارة لتلك الحالات عملا بأحكام المادة 921 من قانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه في حالة الإستعجال القصوى يجوز لقاضي الإستعجال أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري بموجب أمر على عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق وفي حالة التعدي أو الإستيلاء أو الغلق الإداري يمكن أيضا لقاضي الإستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه (2) ليصبح الإستيلاء بهذه الخاصية " تلك العملية التي تقوم بها السلطة الإدارية من جانب واحد و بإرادتها المنفردة في مواجهة شخص طبيعي أو معنوي ... وذلك من أجل إشباع إحتياجات طارئة ومؤقتة تتعلق بالمصلحة العامة في ظل الشروط المقررة قانونا " (3).

الخاصية الثانية : الأسلوب المباشر للتنفيذ

باعتبار الإستيلاء من التطبيقات المرنة لممارسة الإدارة لإمتيازات السلطة العامة كونه يعتمد في تنفيذ قراره على الأسلوب المباشر لذلك أخذ عدة صور في القانون إما قد يرد في صورة تسخير أو تعويض مقابل سلب الملكية حتى يبرز من جهة طبيعة الإجراء المتخذ ألا وهو الإستعجال المرتبط بظرف طارئ و إستثنائي خطير ضمانا لحسن سير المرفق العمومي كتبت الأستاذة بن طيبة صونية بمناسبة تطرقها لهذه الخاصية " يعتمد الإستيلاء

1- بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 22 .

2 - قانون ، 09/08 ، المؤرخ في 2008/02/25 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 21 .

3 - حيرش أمال ، المرجع السابق ، ص 17 .

على إمتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة ونتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة " (1) لذلك فالإدارة لا تحتاج إلى سند قضائي تضمن به تنفيذ الإستيلاء وهذا ما عبرت عنه المادة 681 بالنص على ينفذ الإستيلاء مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ويمكن في الحالات التي تقتضي ذلك تنفيذه بالقوة بطريقة إدارية دون الإخلال بالعقوبات المدنية و الجزائية التي أقرها التشريع المعمول به (2) وكذا نص المادة 05 المرسوم 131/88 المؤرخ في 1988/07/04 الذي ينظم العلاقات بين الإدارة و المواطن على أنه يترتب على كل تعسف في ممارسة السلطة تعويض وفقا للتشريع المعمول به دون المساس بالعقوبات الجزائية و المدنية و التأديبية التي يتعرض لها المتعسف (3) لكن هذا لا يسمح للإدارة بإتخاذ هذا الطريق في مطلق الأحوال لأن المسلم به هو اللجوء المبدئي للإدارة في إنتهاج سبل الإقتناء بالتراضي كالشراء المنصوص عنه بالمادة 96 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 على أنه لا يجوز شراء العقارات و الحقوق العقارية والمحلات التجارية التي تتم بالتراضي او بنزع الملكية من طرف الدولة و المؤسسات العمومية الوطنية مقابل قيمة إجمالية تساوي على الأقل سعرا محدودا يحدد بقرار من وزير المالية (4) و لكي يكسب شرعيته لابد و أن يستوفي أركانه القانونية بأن يصدر من مختص في الشكل الذي يحدده القانون مستندا في ذلك إلى أسباب تبرره ومحل قائم ومشروع مبتغيا تحقيق مصلحة عامة (5) فالإستيلاء هو

1 - بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 24 .

2 - قانون ، 14/88 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 18 .

3 - المرسوم ، 131/88 ، المؤرخ في ، 1988/07/04 ، ينظم العلاقات بين الإدارة و المواطن ، ج ر عدد 27

4 - المرسوم التنفيذي ، 427/12 ، المؤرخ في 2012/12/16 ، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك

العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، ج ر عدد 69 .

5 - الملتقى الوطني حول ، الملكية العقارية الخاصة و القيود الواردة عليها في التشريع الجزائري ، جامعة

08 ماي 1945 قالمة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، فعاليات الملتقى يومي 25 و 26 سبتمبر 2013

مجمع هيليبوليس قالمة ص 136 .

من الحالات التي يجيز فيها المشرع للإدارة التنفيذ الجبري لقراراتها دون حاجة اللجوء للقضاء⁽¹⁾.

الخاصية الثالثة : الإرتباط بالمنفعة العمومية

ويبرز ذلك من خلال إرتباط موضوع الإستيلاء بالمنفعة العامة نتيجة لما تقرر في إطار القانون بمناسبة تسيير مرفق عمومي كما يتضح أكثر عند توظيف المشرع لمصطلح الخدمات المرتبط بفكرة المنفعة العامة فالإدارة تتمتع بسلطة تقديرية واسعة في إختيار الأموال بما يتلائم وتحقيق المنفعة العمومية فلها مطلق الحرية في تقدير المساحة اللازمة لإنشاء المشاريع على العقارات موضوع الإستيلاء وكذا تسخير بقية الأموال من منقولات لفائدة تسييره حيث نجد أن قرار الإستيلاء هو تعبير الإدارة عن إرادتها في الإستيلاء على عقار ما لإستعماله في مواجهة ظروف إستثنائية وذلك بهدف تحقيق منفعة عامة أو من أجل ضمان سير مرفق عام⁽²⁾ لذلك المشرع ترك إعمال السلطة التقديرية للإدارة بشكل واسع عند إختيارها للعقارات الملائمة لتحقيق المنفعة العامة كما إعتبر قرار الإستيلاء عملية إستثنائية مشروعة إذا ما إقترنت بإجراءات وشروط محددة ضمانا لحق ملكية الأفراد وعلى الإدارة إحترام هذه الإجراءات والتقييد بها ... طبقا للمادة 681 مكرر 03 من القانون المدني التي إعتبرت كل إستيلاء تم خارج نطاق الحالات و الشروط المحددة قانونا يعد تعسفا⁽³⁾ وحتى تتحقق شرعية الإستيلاء لابد على الإدارة من إعتماها على إمتيازات السلطة العامة ونتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة كلما إستدعت الظروف الإستثنائية و الإستعجالية ذلك لضمان السير الحسن للمرافق العامة بموجب أمر يصدر من السلطة المختصة قانونا أو بتسخير المؤسسات أو الأشخاص أنفسهم مقابل أجر أو تعويض أو الإثنين معا مما يعني أنه يمنع على الإدارة إستخدام

1 - بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 24 .

2- بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 26 .

3- حيرش أمال ، المرجع السابق ، ص 20 .

الإستيلاء الشرعي إذا كان الغرض منه الإنحراف بالسلطة عملا بأحكام المادة 73 فقرة 02 من قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري التي تنص على أن وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة و لا يكون لفائدة شخصية عمومية باطلا وعديم الأثر⁽¹⁾.

الخاصية الرابعة : مقابل تعويض

يشمل التعويض شقين شق يحتوي على إمكانية التعويض على أساس مسؤولية الإدارة المرتكبة للخطأ المادي المشوب باللامشروعية كحالة التعدي أو الغصب و شق يحتوي إمكانية التعويض على أساس الإلتزام بدفع تعويض مقابل الإستيلاء⁽²⁾ تقريبا الحالتين المنصوص عنهما بالمادة 681 مكرر 02 من القانون المدني أن يحدد تعويض الإستيلاء باتفاق بين الأطراف وفي حالة عدم الإتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء⁽³⁾ فالتعويض يتحدد على ضوء الآثار المترتبة عن الإستيلاء هو إمكانية إسترداد العقار لمالكه بعد إنتهاء المدة المقررة بالقرار الإداري أو التعويض عن هلاك العقار الذي يترتب عنه نقص في القيمة و تحديد جسامه الضرر طبقا للمادة 681 مكرر 03 فقرة 02 من القانون المدني التي نصت على أن يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب ومكافأة العمل و الرأسمال و بتعويض كل نقص في الربح⁽⁴⁾ فالقانون لم يعتمد التقييم التقني كالتعويض في نزع الملكية خصوصا الإستيلاء المؤقت المقترن بمواجهة ظرف إستعجالي تجسده الحالات الطارئة التي تكشف عن وجود ظرف قهري يتطلب التدخل السريع كالكوارث الطبيعية أو الأوبئة و... إلخ و للإدارة حرية تقدير تلك الحالات⁽⁵⁾

1- قانون ، 25/90 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 49 .

2- قانون ، 14/88 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 18 .

3- قانون ، 14/88 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 18 .

4- قانون ، 14/88 ، المؤرخ في 1988/5/03 ، ج ر عدد 18 .

5- خالد أحمد ، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة

لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية 2013/2014 .

المبحث الثاني : شروط نزع الملكية و الإستيلاء و أهدافهما

يسعى المشرع لتوفير ضمانات قانونية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وكذلك الإستيلاء الذي يعتبر أخطر قيودا على حق الملكية الخاصة وتتجسد تلك الضمانة في مدى إحترام ومراعاة الإدارة للشروط الواجب توفرها حتى تتحقق مشروعية الإمتياز الممنوح لها في إطار إمتيازات السلطة العامة ألا وهي سلطة التنفيذ المباشر على أموال الخواص .

المطلب الأول : شروط نزع الملكية و الإستيلاء

يتجسد إحترام الضمانة القانونية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء في مدى مراعاة الإدارة المعنية للشروط الواجب توفرها حتى تتحقق مشروعية الإمتياز الممنوح لها في إطار إمتيازات السلطة العامة .

الفرع الأول : شروط نزع الملكية**الشرط الأول : الإقتناء المسبق بالتراضي**

إن الطرق العادية للإقتناء هي تلك الوسائل القانونية أو التعاقدية التي تتكون منها أملاك الدولة دون اللجوء إلى تطبيق القواعد الإستثنائية التي تؤدي إلى نزع ملكية الغير تحقيقا للمنفعة العامة⁽¹⁾ إن طرق تكوين الأملاك الوطنية يتعلق الأمر بالبحث عن كيفية إدراج ملك ضمن الأملاك الخاصة للشخص المعنوي على أن نزع الملكية للمنفعة العامة "وسيلة إستثنائية لإكتساب الأشخاص العامة للحقوق العينية العقارية يجب قبل اللجوء إلى هذا الإجراء محاولة إقتناء الملك بكل الوسائل المشروعة الأخرى"⁽²⁾.

1 - رحابلية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة شهادة الدكتوراه ، جامعة باتنة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، 2014 ، ص 80 .

2 - أمر يحيوي ، المرجع السابق ، ص 68 .

ونظرا للطابع الإستثنائي المميز لعملية نزع الملكية لكونها طريقة جبرية في إقتناء الأملاك فيجب إخضاعها إلى قواعد قانونية قصد حماية الأفراد من التصرفات الغير شرعية (1) وهو أسلوب تضمن به الإدارة إقتناء ما تحتاجه من عقارات عن طريق الإلتفاق الودي سواءا بالشراء أو التبادل طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري المعدل بالمرسوم التنفيذي 117/94 المؤرخ في 1994/06/01 التي نصت على أن مديرية أملاك الدولة في الولاية تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها ودراسة عمليات بيع العقارات و المتاجر في مستوى محلي (2).

الشرط الثاني : التحقق من نجاعة المنفعة العمومية

إن نزع الملكية لابد أن يرد بعد التحقق من مدى نجاعة المنفعة العمومية التي ستعود على الدولة و أجهزتها الإدارية المستفيدة على إعتبار أن أولى الضوابط التي تحكمها وهي التصريح بالمنفعة العمومية ومدى مشروعية قرارها الإداري الذي تصدره تماشيا و المعايير القانونية المحددة في ظل قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 في مادته 05 منه تلك المعايير التي تكمل في الأهداف المتوخاة من نزع الملكية و مدى توفر الإعتمادات المالية التي تغطي عملية النزع بما يضمن الحياد و الشفافية والجدية في التحقيق مع إلزامية نشر و إشهار نتائجه لتعميمها للجمهور طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 (3) .

1- رحابلية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة باتنة ، السنة الجامعية 2014 ، ص 80 .

2- المرسوم التنفيذي ، 117/94 ، المؤرخ في 1994/06/01 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 65/91 ، المؤرخ في 1991/03/02 ، ج ر عدد 36 .

3- المرسوم التنفيذي ، 186/93 ، المؤرخ في 1993/07/27 ، ج ر عدد 51 .

وهذا ما جعل من إمكانية الطعن القضائي في مشروعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية طبقاً للمادة 13 من قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 على أن يراعى في مضمونه إلى جانب أهداف النزع التحديد الدقيق للأشغال المراد إنجازها مع تقديم تقدير للإعتمادات المالية مع تحديد مدة سريانه مراعاة للمادتين 32 و 33 من نفس القانون لاسيما المادة 33 التي نصت على أن كل نزع ملكية يتم خارج الحالات و الشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلاً و عديم الأثر و يعد تجاوزاً يترتب عنه تعويض المحدد عن طريق القضاء فضلاً عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به (1) كما أولى المشرع أهمية بالغة لشرط النجاعة في المنفعة العمومية لتشمل المشاريع ذات البعد الوطني و الإستراتيجي إعتباراً لمكانة المصلحة العامة ولهذا تدخل المشرع في إطار سنه لقانون المالية لسنة 2014 بالنص في مادته 37 تعديلاً للمادة 12 مكرر 3 من قانون 11/91 على أن يتم التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات إنجاز المشاريع المتعلقة بإنتاج ونقل و توزيع الكهرباء و الغاز و الماء نظراً لطابع بنيتها التحتية ذات المصلحة العامة و بعدها الوطني و الإستراتيجي و إن كان قد إستثنى ذلك في ظل صدور قانون المالية لسنة 2014 الذي أقر بالحيازة الفورية للأموال و الحقوق العينية مباشرة بمجرد صدور قرار التصريح ليتم النزع الفوري للملكية بعد تحديد مبالغ التعويض و إيداعها بالخزينة العمومية (2).

الشرط الثالث : قيد تطبيق نزع الملكية على العقار

إن موضوع تطبيق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يقتصر على العقارات المملوكة للأفراد وهو كل شيء ثابت بحيزه حسب التعريف التشريعي له طبقاً للمادة 683 من القانون المدني التي نصت على أنه كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف

1- قانون ، 11/91 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 21 .

2- قانون ، 08/13 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 68 .

فهو عقار... والمادة 02 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري التي نصت على أن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي و الثروات العقارية غير المبنية وتأكدت محدودية مشتملات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (1) و أيضا بتحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها ... (2) كما أن تقييد المشرع لنزع الملكية على مجالات محددة لتطبيقه جعله يخاطب حصريا الملكية العقارية دون سواها عملا بأحكام المادة 02 فقرة 02 من قانون 11/91 على أن لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط وهي كلها مجالات لها إرتباط مباشر بالعقار تماشيا وقانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير (3) والمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها (4) كما عرف هذا الشرط المتمثل في حصر نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على العقار من خلال سيرورة إجراءاته والتي منها إجراء التحقيق الجزئي عملا بنص المادة 18 من قانون 11/91 على أنه عبارة عن مخطط نظامي للأراضي أو وثيقة لإجراء قياسات المسح في حالة ما إذا كانت مساحة العقار المراد نزع ملكيتها مسجلة لدى مصالح مسح الأراضي (5). و لقد إرتبطت مسألة التقدير الإداري المناسب لقيمة التعويض مقابل نزع الملكية من أجل

1- قانون ، 11/91 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 21 .

2- المرسوم التنفيذي ، 186/93 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 51 .

3- قانون ، 29/90 ، المؤرخ في 1990/12/01 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر عدد 52 .

4 المرسوم التنفيذي ، 19/15 ، المؤرخ في 2015/01/25 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير

و تسليمها ، ج ر عدد 07 .

5- قانون ، 11/91 ، المؤرخ في 1991/04/27 ، ج ر عدد 21 .

المنفعة العمومية بما يتناسب و القيمة الحقيقية للأموال المعنية به وبما يتماشى و السعر الحقيقي للسوق وهذا من خلال نص المادة 37 من قانون المالية 2014⁽¹⁾.

الفرع الثاني : شروط الإستيلاء

الشرط الأول : توفر الظروف الإستعجالية و الإستثنائية

يقصد بالظروف الإستعجالية و الإستثنائية تلك الوقائع ذات الطابع الفجائي الذي يحول دون قيام الأجهزة الإدارية بممارسة نشاطها في ظل الظروف العادية التي تقتضي منها اللجوء إلى الإقتناء بالتراضي و ما تحتاجه من أموال وخدمات لضمان حسن سير مرافقها العامة بانتظام و إضطراد لذلك تستخدم من الوسائل القانونية بما يسمح لها بتنفيذ تلك القرارات في ظل الظروف الغير العادية من بينها قرار الإستيلاء و إن كان بالضرورة أمرا ظرفيا لكن هذا لا يمنعها من تطبيقه على أوسع نطاق لطالما تسعى به من أجل التصدي لأي طارئ قد يحدث كالحروب و الكوارث الطبيعية وهي كلها عبارة عن حالة الضرورة التي تدفع بالإدارة إلى إتخاذ قرار الإستيلاء نظرا لوجود خطر داهم وجسيم و تجنباً لوضعية حالة التعدي الممارس على حق الملكية الذي عرف على أنه "تصرف متميز بالخطورة صادر عن إدارة والذي بموجبه تمس هذه الأخيرة بحق أساسي أو بالملكية الخاصة"⁽²⁾ ذلك ما نصت عليه بعض المواد من نصوص قانونية متفرقة منها المرسوم التنفيذي 87/94 المؤرخ في 10/04/1994 يتم أحكام المرسوم التنفيذي 218/93 المؤرخ في 27/09/1993 و المتضمن القانون الأساسي لسلك الشرطة البلدية على أن تعتبر الشرطة البلدية وكذا أفراد الشرطة والدرك الوطني الوسيلة البشرية التي يستعملها ويستعين

1 - قانون، 08/13، المرجع السابق، ج ر عدد 68 .

2 - رضاني فريد ، تنفيذ القرارات القضائية الإدارية و إشكالاته في مواجهة الإدارة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية

بها رئيس البلدية في مجال الضبط الإداري العام ⁽¹⁾ ولهذا يقصد بالظروف الإستثنائية " تلك التي تعيق الإدارة عن قيامها بالتزاماتها وتحول دون تحقيقها في ظل القوانين العادية وحالة الإستعجال التي تتطلب ظرف إستثنائي لا يسمح بالعمل طبقا لقواعد الإختصاص العادي ... " ⁽²⁾ كما أنها تزيل طابع التعدي على تصرفات الإدارة فيحق لها أن تتخذ قرارات إدارية دون أن يشكل تصرفها فعلا من أفعال التعدي وهذا ما يستشف من نص المادة 681 من القانون المدني بالنص على أن ينفذ الإستيلاء مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ويمكن في الحالات التي تقتضي تنفيذه بالقوة بطريقة إدارية دون الإخلال بالعقوبات المدنية و الجزائية التي أقرها التشريع السابق أين يمكن أيضا لقاضي الإستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه وقبله التعديل الصادر سنة 2001 لقانون الإجراءات المدنية السابق وتحديدا في المادة 171 أين وسع من صلاحيات القاضي الإستعجالي ليشمل إمكانية إلزام الإدارة بموجب أوامر قضائية من أجل وقف تنفيذ القرار الإداري تحسبا لإمكانية تجاوز الإدارة لمحدوديته ⁽³⁾

الشرط الثاني : إقتران الإستيلاء بالكتابة

إن من أهم الشروط التي نصت عليها نصوص القانون المدني المتعلقة بالإستيلاء والمرتبطة بشرط الإختصاص والذي يكمل في الجهة الإدارية المؤهلة قانونا بإصدار قرارها الإداري الذي يتوجب أن يكون مسببا تسببا كافيا وإلا عد مشوبا بعيب في الشكل و الإجراءات بحيث يجسد موضوع الإستيلاء الذي يعد وسيلة للحصول على ملكية الخواص وحتى تتحقق مشروعيته لابد وأن يستند إلى أسباب تبرره وأن يكون له موضوع قائم ومشروع

1 - الأستاذ الدكتور محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري التنظيم الإداري - النشاط الإداري - ، د ط ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، ص 278 .

2 - الأستاذة بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 52 - 53 .

3 - قانون، 05-01 ، المؤرخ في 22 /05/2001، يعدل ويتم الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 جوان سنة 1966المتضمن قانون الإجراءات المدنية ، ج ر عدد 29 .

يجسد سعي الإدارة إلى إقرار مصلحة عامة بحيث يتمتع الإستيلاء بشروط شكلية تكمل في شرط ضرورة صدور الإستيلاء في قرار إداري مكتوب حتى يرتب كافة آثاره القانونية بما يضمن مشروعيته من عدمها كما أن ذلك يعتبر شرطا لتحقيق العمل القانوني الصادر عن السلطة الإدارية المختصة وبحسب أحكام القانون المدني يتم الإستيلاء كتابيا وبصفة فردية أو جماعية فيتضمن موضوع الإستيلاء العقار و تعيينه بالتفصيل موقعا ومساحة والمقابل المالي المتمثل في التعويض عن الإستيلاء وكذا هوية مالكة إضافة إلى الشروط المتصلة بمدة الإستيلاء التي أرجع القانون مسألة تحديدها للسلطة التقديرية للإدارة وتأسيسا على المسؤولية الإدارية التي تعرف على أنها الحالة القانونية التي تلتزم فيها الدولة أو المؤسسات و المرافق و الهيئات العامة الإدارية نهائيا بدفع التعويض عن الأضرار التي تسببت للغير بفعل الأعمال الإدارية الضارة سواء كانت هذه الأعمال الإدارية الضارة مشروعة أو غير مشروعة سواء على أساس الخطأ الشخصي أو المرفقي⁽¹⁾ و الوسائل الجبرية بمناسبة عدول و إمتناع المخاطبين عن تنفيذه لذلك المشرع عمد إلى إيراد سبل التسخير للوسائل البشرية أي التسخير من أجل ضمان التنفيذ للقرار الإداري المتعلق بالإستيلاء طبقا لما نصت عليه المادة 681 فقرة 02 من القانون المدني المعدل بالقانون 14/88 المؤرخ في 1988/05/03 ناهيك عن المتابعات الجزائية التي قد تلحق بكل من يعترض سبل تنفيذ القرار الإداري عملا بنص المادة 459 من قانون العقوبات المعدل بقانون 04/82 المؤرخ في 1982/02/13 يعاقب بغرامة من 30 دج إلى 100 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر كل من خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانونا من طرف السلطة الإدارية إذا لم تكن الجرائم الواردة بها معاقبا

1- ياحي وهيبة ، تنفيذ القرارات الإدارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي ، جامعة محمد بوضياف

المسيلة ، تاريخ المناقشة جوان 2019 ، ص 37 .

عليها بنصوص خاصة⁽¹⁾ كما يعتبر القرار الإداري للإستيلاء عنواناً لتحديد حالة الأموال مع تحديد هوية مالكيه إضافة إلى مدته المقررة مع تقيد ذلك بشروط إضافية أخرى منها عدم المخالفة للقانون وعدم المساس بحقوق الأفراد وهذا تحت حماية قضائية مضمونة ببناء على أسباب جدية كإثارة أوجه الطعن القضائي بالإلغاء للقرار الإداري موضوع الإستيلاء على المحلات السكنية خرقاً للمادة 679 فقرة 03 من القانون المدني⁽²⁾.

الشرط الثالث : إستثناء المحلات السكنية من التطبيق

وهو شرط يجنب به المشرع الإدارة الوقوع في اللامشروعية لإتخاذ القرار الإداري بالإستيلاء و في تصرف مادي عنوانه التعدي على حق الملكية المرتبط بحق السكن المنصوص عنه بالمادة 855 من القانون المدني التي نصت على نطاق حق الإستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته لخاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق⁽³⁾ وإن كان الظاهر أن حق السكن مرتبط إرتباطاً وثيقاً بحق الإستعمال وبالتالي فهو شرط قيد للإدارة في عدم جواز إصدار قرار إداري بالإستيلاء على عقار مخصص للسكن وعملاً بأحكام نص المادة 28 فقرة 02 من قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري التي أكدت على أن إستغلال الخصائص المرتبطة بحق الملكية يجب أن يوافق الفائدة العامة التي أقرها القانون هذا و إن بدى على نص المادة 690 من القانون المدني من أن هناك قيد جاري على حق الملكية دون تخصيص محدد والمتعلق بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة⁽⁴⁾ كما ربط موضوع الإستيلاء بحالة الضرورة وهي تلك الحالات الطارئة و الإستثنائية المتطلبة التدخل المستعجل وبحالة لزوم الأموال لخدمة المنفعة العامة عاملاً أساسياً ساهماً بشكل أو

1- قانون 04/82 ، المؤرخ في 1982/02/13، المعدل و المتمم للأمر 156/66، المتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 07 .

2- قانون ، 09/08 ، المؤرخ في 2008/02/25 ، ج ر عدد 21 .

3- الأمر ، 26/75 ، المؤرخ في 1975/09/26 ، ج ر عدد 78 .

4- قانون ، 25/90 ، المؤرخ في 1990/11/18 ، ج ر عدد 49 .

بآخر في إستبعاد تطبيق أحكام الإستيلاء على المحلات السكنية وهنا لا يفقد الحق في السكن وظيفته الإجتماعية لذلك المشرع جعل من قراره الإداري سبيلا لتحديده بمدة معينة حين ترك مجال التقدير للإدارة ولكن في مقابل عدم المبالغة في هذه المدة تجنباً للوقوع في اللامشروعية كما أن الغاية التي يسعى المشرع إلى ضبط مدة الإستيلاء على القرار الإداري له هو من باب نية الإدارة في الإسترداد للأموال الموجهة لغرض ممارسة حق الإستعمال فقط دون حق الإكتساب إذ أن "الإستيلاء لا يكون موضوعاً لكسب الأموال إلا بالنسبة للمنقولات دون العقارات التي يستلزم القانون عند رغبة الإدارة في تملكها إتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو إتباع طريق الإستيلاء على حق الإستعمال لها فقط" (1) حيث لا تستطيع الإدارة إلا القيام بإجراءات تغيير تخصيصها فقط فلقد عرف التخصيص على أنه "عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام وتتمثل في أن تضع مصلحة عامة منقولا أو عقارا تحت تصرف مصلحة عامة أخرى لتمكينها من أداء مهامها النظامية" (2) كما أن الطابع الخطير للإستيلاء جعل من المشرع يتجنب اللجوء إلى التسريع في إتخاذ القرار الإداري بشأنه مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وحق الشفعة نظرا لما ينجم عنه من آثار سلبية قد تمس بحق الملكية يستتج ذلك من خلال نص المادة 26 من قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 على أن تكتسب الدولة أموالها العقارية الخاصة بإستعمال وسائل القانون الخاص التي تتمثل في العقد و التبرع و التبادل و الحياة و التقادم المكسب أو وسائل القانون العام و التي تشمل طريقتان إستثنائيتان وهما نزع الملكية للمنفعة العامة وحق الشفعة (3).

1- بومزير باديس ، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في

القانون العام ، فرع الإدارة العامة و إقليمية القانون جامعة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،

السنة الجامعية 2011 / 2012 ، ص 58 .

2- أعمار يحيوي ، المرجع السابق ، ص 121 .

3- قانون ، 30/90 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 52 .

المطلب الثاني : أهداف نزع الملكية و الإستيلاء

الفرع الأول : أهداف نزع الملكية

إن الهدف من قيد حق الملكية الخاصة عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية جاء تكريسا لعدة أهداف تتصب كلها في هدف واحد ألا وهو تحقيق النفع العام لصالح الجمهور لهذا نص المشرع في بدايته لتأطير التشريع المتعلق بالنزع بموجب الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 عند تعريفه للمنفعة العامة في مادته الثانية على تمكين العقارات أو الحقوق العينية العقارية الضرورية لتأمين إحتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات الإشتراكية ذات الطابع الإقتصادي الإجتماعي أو الثقافي عن طريق نزع الملكية...⁽¹⁾ هذا و لقد تأكدت وضعية الأهداف التي يصبو إلى تحقيقها نزع الملكية في ظل صدور قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 في مادته 02 فقرة 02 منه على أن لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط ... وبالتالي المشرع عمد في ظل صدور قانون 11/91 إلى تبني فكرة تخصيص الأهداف من وراء عملية نزع الملكية بحيث أضفى عليها الطابع الإقتصادي المحض حتى يتفادى التجاوزات التي قد تمارس من قبل الإدارة بمناسبة إستعمالها لإمتميازات السلطة العامة كما أن المشرع بموجب قانون 11/91 ثمن أهداف نزع الملكية من خلال مادته 12 على الإشارة إلى الأهداف كأولى الأولويات التي يتوجب على القرار الإداري المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية وتحت طائلة البطلان أهداف نزع الملكية وتحديد المشروع المزمع تنفيذه .

مع سعي قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية نحوى التوجه بجعل من العملية ذات طابع تشاركي علني يستنتج ذلك من خلال ما نصت عليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي 186/93 بمناسبة تلقي المحافظ المحقق تصريحات بشأن الملكيات العقارية موضوع نزع

1- الأمر ، 48/76 ، المؤرخ في 1976/05/25 ، ج ر عدد 44 .

الملكية وذلك تماشياً والهدف الأسمى وهو تحقيق النفع العام كما أن المشاريع المقررة إنجازها تأخذ البعد الجمهوري بما يحقق الصالح العام للدولة⁽¹⁾ وذلك من منطلق دستوري حيث تدعم بمفهوم المطالبة الجماهيرية بحماية الملكية العامة من خلال نص المادة 66 من دستور 1989 على أنه يجب على كل مواطن أن يحمي الملكية العامة...⁽²⁾ يمكن القول أنه... "يسوغ نزع الملكية شريطة أن يكون المشروع المزمع تحقيقه على العقار المراد نزعه ذا مصلحة عامة ويجب أن نعطي لعبارة مصلحة عامة مفهوماً واسعاً مثل إنشاء هياكل المصالح العامة... " ومهما يكن يفترض في كل عملية نزع الملكية أنها تستجيب لمقتضيات الصالح العام⁽³⁾ كما أن هناك مرشد تطبيقي صادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم 2000/24 المؤرخة في 2000/09/23 نص على أن يهدف إجراء نزع الملكية إلى تحقيق المنفعة العامة الصادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية وذلك بالتأكيد على أن كل عملية تستجيب لحاجات تتعلق بالصالح العام⁽⁴⁾ كما صدر قرار عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم 57808 بتاريخ 1989/01/14 على أنه لا يمكن للجهة النازعة للملكية إستغلال العقارات المنزوعة ملكيتها لغير الهدف المحدد في قرار نزع الملكية ولو للمصلحة العامة⁽⁵⁾ إلى جانب هدف نزع الملكية للمنفعة العمومية لتحقيقه التعويض العادل الذي أراده المشرع بحثاً عن إيجاد توازن بين المصلحتين العامة والخاصة فالمصلحة العامة تكمل في إقرار مشروعية المنفعة العامة في حين أن المصلحة الخاصة تكمل في جبر الضرر اللاحق جراء حرمان المالك من ملكه إستناداً لنص المادة 21 من

1- المرسوم التنفيذي ، 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 ، ج ر عدد 51 .

2- المرسوم الرئاسي ، 18/89 ، المؤرخ في 1989 /02 /28 ، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في إستفتاء 1989/02/23 ، ج ر عدد 09 .

3- أمر يحيوي ، المرجع السابق ، ص 69 .

4- مرشد تطبيقي ، 2000/24 ، المؤرخ في 2000/09/23 حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

5- قرار رقم 57808 ، المؤرخ في 1989/01/14 ، المجلة القضائية ، العدد 04 لسنة 1989 ، ص 183 .

قانون 11/91 وذلك أخذا بالإعتبار كل ما لحق من ضرر وما فات من كسب ويعتبر مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة أساس فرض التعويض على الإدارة إذ لا يمكن تحميل المالك أو أصحاب الحق المنزوع وحده أضرار لاحقة به لفائدة مشروع يستفيد منه كل المجتمع أو مجموعة كبيرة من المواطنين ... وهذا التعويض ما هو إلا حصانة لحق الملكية⁽¹⁾.

الفرع الثاني : أهداف الإستيلاء

إن الأهداف الأساسية التي يسعى الإستيلاء لتحقيقها هو التوجه من الدولة بما يحقق النفع العام بحيث يعتبر وسيلة للحصول على أموال و خدمات يبرره السعي وراء المصلحة العامة على حد إعتباره إمتيازاً من إمتيازات السلطة العامة كلما إستدعت الظروف الإستثنائية و الإستعجالية ضماناً لإستمرارية المرافق العامة وفي هذا الصدد كتبت الأستاذة بن طيبة صونية "إن الإستيلاء على العقارات الخاصة مشروط بأن يكون الهدف أو الغرض منه تحقيق منفعة عامة وهذا ما جاء النص عليه في المادة 679 من القانون المدني ... وإذا كانت المنفعة العامة لابد وأن تكون هي الهدف من وراء إجراءات الإستيلاء فإنه وعلى هذا الأساس لم يتم تقييد سلطة الإدارة بأية قيود في تحديد تلك المنفعة العامة"⁽²⁾ كما أن الإستيلاء على العقار تقرر حصرياً بسلب مؤقت لحق الإستعمال للملكية مجابهة للظرف الإستثنائي الطارئ كما أدرج المشرع بمناسبة إصداره لقانون نزع الملكية 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 في مادته 22 على أنه إذا كان نزع الملكية لايغني إلا جزءاً من العقار يمكن للمالك أن يطلب الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل ودائماً نجد أن المشرع كلما ذكر الإستيلاء على العقار حصر نطاقه في حدود ممارسة حق الإستعمال فقط و ربط

1- جيهاد الحمزة ، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، المركز

الجامعي سوق أهراس ، معهد العلوم القانونية والإدارية ، تخصص قانون عقاري ، السنة الجامعية 2007 / 2008

ص 93 .

2- بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 24 .

قيمة التعويض جراء إستعمال الإدارة للإستيلاء بالهدف من إتخاذه من خلال نص المادة 681 مكرر 2 المعدلة بقانون 14/88 المؤرخ في 1988/05/03 على أن يحدد تعويض الإستيلاء باتفاق بين الأطراف وفي حالة عدم الإتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الإستيلاء دون أن يتضرر المستفيد⁽¹⁾ ولطالما أعتبر الإستيلاء أخطر قيد إستثنائي قد يرد على حق الملكية العقارية الخاصة نجد أن بعض النصوص أسسها القانونية إرتكزت بمناسبة تنظيمها لبعض الإدارات منها المحلية مثلا كقانون البلدية السابق 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 نص في مادته 72 منه على تخصيص الأهداف المرجوة من وراء إتخاذ الإدارة لإجراء الإستيلاء على العقار حينما نص على أنه يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار مخططات تنظيم وتقديم الإسعافات وطبقا للتشريع المعمول به أن يقوم بتسخير الأشخاص و الأملاك وما خرج عن هذه الأهداف يعتبر الإستيلاء بمفهوم المخالفة تعدي وغصب على حق الملكية⁽²⁾ في حين نجد بالنسبة لقانون الولاية السابق المنظم بالقانون 09/90 المؤرخ في 1990/04/07 ذكر الأهداف المتوخاة من جراء قرار الإستيلاء على العقار في المادة 99 على أنه يجوز للوالي عندما تقتضي الظروف الإستثنائية ذلك أن يطلب تدخل تشكيلات الشرطة والدرك الوطني المتمركزة في إقليم الولاية عن طريق التسخير⁽³⁾ وهنا يبدو أن مدلول الإستيلاء يتغير ليصبح مدلولاً للتسخير وهنا التغيير ورد بأهدافه بحيث وظف المشرع عبارة الظروف الإستثنائية دون حصر لصورها وهنا يبقى كمفهوم مرن يخضع للسلطة التقديرية للإدارة ليبقى الدور الرئيسي للقضاء الإداري المختص لسط رقابته على مدى مشروعية تقدير الإدارة ولقد تدعم ذلك بموجب المرسوم الرئاسي 345/91 المؤرخ في 1991/10/05 وتحديدا في المادة الرابعة على أن يلتزم كل طرف متعاقد بعدم القيام بأي إجراء لنزع

1- قانون ، 14/88 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 18 .

2- قانون ، 08/90 ، المؤرخ في 1990/04/07 ، المتضمن قانون البلدية ، ج ر عدد 15 .

3- قانون 09/90 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 15 .

الملكية أو لتأميمها أو أي إجراء آخر من شأنه نزع الإستثمارات التي يمتلكها إذا كانت ضرورة المنفعة العامة و الأمن أو المصلحة الوطنية تبرر تجاوز أحكام الفقرة 1 لهذه المادة ... - يجب أن تتخذ الإجراءات طبقا لأحكام قانونية...⁽¹⁾ أين نصت المادة 40 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 يجب ألا تكون هذه الإجراءات تمييزية ولا مخالفة للإلتزام على أنه لا يمكن أن تكون الإستثمارات المنجزة موضوع تسخير من الإدارة ماعدا الحالات التي نص عليها التشريع المعمول به ويترتب على التسخير تعويض عادل ومنصف⁽²⁾ كما أن وسيلة إلتماس الإدارة في تقديرها لمشروعية إتخاذها لقرار إداري بالإستيلاء على حق الملكية لابد وأن يبرر بغاياته التي شرعت لذلك بل حتى الوسيلة المتخذة لابد وأن تضمن قدر كبير من المشروعية وفي ذلك نصت المادة 08 من المرسوم 131/88 المؤرخ في/ 1988/07/04 المنظم للعلاقات بين الإدارة و المواطن على أنه يتعين على الإدارة أن تطلع المواطنين على التنظيمات و التدابير التي تسطرها وينبغي في هذا الإطار أن تستعمل وتطور أي سند مناسب للنشر والإعلام⁽³⁾ إلا أن ذلك لم يمنع المشرع من التوسيع من دائرة مفهوم النفع العام بحيث مكن الخواص من اللجوء للمطالبة بإجراء نزع الملكية إسهاما من مشاريعه في تحقيق خدمات تعود بالنفع العام منها قانون 1984 الذي مكن المؤسسات الخاصة من اللجوء لطلب إجراء نزع الملكية وذلك للمستفيدين من رخص إستغلال المناجم⁽⁴⁾ .

-
- 1 - المرسوم الرئاسي 345/91 ، المؤرخ في 1991/10/05 ، يتضمن المصادقة على الإتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية و الإتحاد الإقتصادي البلجيكي للكسمبورغي المتعلق بالتشجيع والحماية المتبادلة للإستثمار الموقع بالجزائر بتاريخ 1991/04/24 ، ج ر عدد 46 .
 - 2 - المرسوم التشريعي ، 12/93 ، المؤرخ في 1993/10/05 ، المتضمن ترقية الإستثمار ، ج ر عدد 64 .
 - 3 - المرسوم ، 131/88 ، المؤرخ في 1988/07/04 ، ينظم العلاقات بين الإدارة و المواطن ، ج ر عدد 27 .
 - 4- قانون ، 06/84 ، المؤرخ في 1984/01/07 ، المتعلق بالأنشطة المنجمية ، ج ر عدد 05 .

خلاصة الفصل الأول :

تلجأ الإدارة في إكتساب الأموال أو الحصول عليها من عقارات و منقولات وخدمات الموجهة لضمان سير مرافقها العامة سواء في الحالات العادية إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو في الحالات الغير عادية التي تتطلب الضرورة و الإستعجال إلى الإستيلاء بإعتبار أن كلا منهما تمثل للأخرى وسيلة إستثنائية تسلب بواسطتها الأموال و يتقرر من أجلها حق التعويض لإضفاء المشروعية على إجراءات تنفيذها التي تجسدها تلك القرارات الإدارية التي تضمن سيرها وبحثا عن محاولة ضبط الإطار المفاهيمي حاول المشرع تقديم تعريف لكل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من خلال نص المادة 677 من القانون المدني مخاطبا قداسة حق الملكية العقارية كضمانة دستورية في المقابل عرف الإستيلاء بنص المادة 679 من القانون المدني مخاطبا الخروج عن القاعدة العامة التي تعني إنتهاج سبل الإتفاق الرضائي في الحصول على الأموال والخدمات هذا ما جعل كلا منهما يتمتعان بخصائص من خلالها يمكن ضبط التفرقة بينهما أهمها تعلق قرار نزع الملكية بحق الملكية العقارية و الحقوق العينية وهذا جعل من نطاق تطبيقه يضيق مقارنة بقرار الإستيلاء الذي إتسع نطاق تطبيقه ليشمل إلى جانب الملكية العقارية الأموال المنقولة و الخدمات إضافة إلى التسخير وإن توافقا بشأن شروط قيام كل منهما حول شرط فشل سبل الإقتناء بالتراضي وشرط إرتباط الموضوع بالمنفعة العمومية بما يضمن حسن سير المرافق العامة لكن هذا لم يمنع من وجود شرط للتفرقة يفصل قرار نزع الملكية عن قرار الإستيلاء وهو شرط ضرورة توفر الظروف الإستثنائية و الإستعجالية لقرار الإستيلاء أمام سعي الإدارة نحو هدف تحقيق النفع العام لصالح الجمهور و الهدف الذي تقرر إجراء النزع من أجله تعلقا بتطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط وسعي الإستيلاء وراء هدف تحقيق المصلحة العامة كلما إستدعت الظروف الإستثنائية و الإستعجالية ضمانا لإستمرارية المرافق العامة .

الفصل الثاني: الإجراءات الشكلية والموضوعية لنزع الملكية والإستيلاء

المبحث الأول: الإجراءات الشكلية لنزع الملكية و الإستيلاء

المبحث الثاني: الإجراءات الموضوعية لنزع الملكية و الإستيلاء

الفصل الثاني : الإجراءات الشكلية و الموضوعية لنزع الملكية و الإستيلاء

يعتبر قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من بين القرارات الإدارية في ظاهره ذو ميزة سلبية من منطلق أن نزع الملكية يعني سلب و حرمان المالك من عقاره من حق الملكية و الحقوق العينية ولهذا حينما تبدي الجهة الإدارية المستفيدة رغبتها في نزع الملكية تجد نفسها أمام ضرورة التقيد بجملة الإجراءات القانونية كوسيلة من وسائل السلطة العامة من أجل إنجاز عمليات ذات منفعة عامة وحتى يضمن المشرع حماية أكثر للأفراد من تعسف الإدارة بمناسبة اللجوء إلى نزع الملكية الغير مبرر الناتج عن عدم إحترام الإدارة للإجراءات الشكلية و الموضوعية والذي تتقاسمه أساسا كل من الإجراءات المتصلة بقرار التصريح بالمنفعة العمومية و قرار القابلية للتنازل بإعتبارهما قراران إداريان مهمان في تحقيق المشروعية ونضج القرار الإداري النهائي الناقل للملكية لفائدة المنفعة العمومية في حين يعتبر قرار الإستيلاء من بين القرارات الإدارية بدوره ذو ميزة سلبية في ظاهره من منطلق أن الإستيلاء يعني سلب وحرمان من إكتساب الأموال و تقييدا للحريات بمناسبة اللجوء إلى التسخير حينما تضع الإدارة يدها على ما تحتاجه من أموال سواء عقارية أو منقولة أو خدمات أو تسخير لضرورة يقتضيها الظرف الإستثنائي و الإستعجالي لذلك أعتبر من أخطر القيود الواردة على الحقوق والحريات وحتى يضمن المشرع حماية أكثر لحقوق و حريات الأفراد من تعسف الإدارة بمناسبة اللجوء إلى الإستيلاء الغير مبرر الناتج عن عدم إحترام الإجراءات الشكلية و الموضوعية والذي تتقاسمه أساسا كل من الإجراءات المتصلة بقرار الإستيلاء المؤقت و قرار الإستيلاء الدائم ولهذا قسم الفصل الثاني إلى مبحثين الأول الإجراءات الشكلية لنزع الملكية و الإستيلاء وقسم لمطلبين المطلب الأول الإجراءات الشكلية لنزع الملكية و المطلب الثاني الإجراءات الشكلية للإستيلاء أما المبحث الثاني فيه مطلبين الأول للإجراءات الموضوعية لنزع الملكية و الثاني للإجراءات الموضوعية للإستيلاء .

المبحث الأول : الإجراءات الشكلية لنزع الملكية و الإستيلاء

يعتبر قرار نزع الملكية على أنه إجراء قانوني يمكن الإدارة المستفيدة من الحصول على ما تحتاجه من أموال عقارية بما يكفي لتغطية و ضمان حسن سير مرافقها العامة مقابل حسن تقديرها لقيمة التعويض نصت المادة 25 من الميثاق العربي لحقوق الإنسان الذي أتمد ونشر بموجب قرار مجلس جامعة الدول العربية رقم 5427 المؤرخ في 1997/09/15 على حق الملكية مكفول لكل مواطن ويحظر في جميع الأحوال تجريد المواطن من أمواله كلها أو بعضها بصورة تعسفية أو غير قانونية⁽¹⁾ في المقابل إن قرار الإستيلاء يكمل في إعتقاد الإدارة لإمتيازات السلطة العامة وتوفر الظروف الإستثنائية أو الإستعجالية المبررة وتوفر الهدف نحو ضمان حسن سير المرفق العمومي و إستعمال الأدوات القانونية المتاحة من أمر صادر عن سلطة إدارية مؤهلة قانونا وأن تتوفر الظروف التي تعيق تنفيذ الإدارة لإلتزاماتها وتحول دون تحقق أهدافها المسطرة في ظل الحالات العادية .

المطلب الأول: الإجراءات الشكلية لنزع الملكية

الفرع الأول : قرار التصريح بالمنفعة العامة

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية إفصاح للإدارة عن تقديرها لوجود منفعة عامة جراء إنجاز مشاريعها على أن يتضمن مجموعة من البيانات مع القيام بنشر ذلك القرار في الجريدة الرسمية وكذا في مدونة القرارات الإدارية للولاية ولقد صدر قرار عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة رقم 031027 المؤرخ في 2007/04/11 جاء في أحد أسبابه الذي أيد القرار المستأنف الذي ألغى قرار التصريح بالمنفعة العمومية رقم 1908 : "... إن السيد والي ولاية الجزائر لم يحترم تدابير القانون الخاص بالتصريح بالمنفعة العمومية

1 - أ . د بوزيد لزهاري ، حق الملكية وحقوق الإنسان مقرر لجنة حقوق الإنسان بالأمم المتحدة ، الملتقى الوطني

حول حق الملكية العقارية الخاصة و القيود الواردة عليها في التشريع الجزائري ، فعاليات الملتقى الوطني يومي

25 و 26 سبتمبر 2013 مجمع هيليبوليس قالمه ، جامعة 08 ماي 1945 قالمه ، ص 20

منها المواد 10 و 11 من قانون 11/91 المتضمن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية بحيث أن القرار لم يذكر مساحة و مكان وجود العقارات المعنية بنزع الملكية و أنه بالرجوع إلى قضية الحال نجد أن المستأنف لم يتم تبليغه بالقرار رقم 1908 لذلك أصبح هذا الأخير باطلا بقوة القانون⁽¹⁾ حيث نص في هذا الشأن قانون 07 / 12 المؤرخ في 30 / 12 / 2007 المتضمن قانون المالية 2008 على أن كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا و عديم الأثر...⁽²⁾ حتى ولو فرضنا الحالات الغير عادية التي تستدعي نزع الملكية من أجل إنجاز عمليات كبرى لمشاريع تضم بنى تحتية و ذات بعد إستراتيجي كونها يتطلب فيها إتخاذ إجراء يتضمن إصدار قرار إداري بالحيازة الفورية للعقار موضوع النزع أو إن صح التعبير إرتباط الإستيلاء بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كسبب مباشر له والذي نصت عنه المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي 05 / 248 المؤرخ في 10 / 07 / 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي 93 / 186 المؤرخ في 27 / 07 / 1993⁽³⁾ إلى جانب إحتواءه على تقرير يسوغ اللجوء لإجراء نزع الملكية يبرر فيه جميع النتائج السلبية الناتجة عن محاولات الإقتناء بالتراضي وهذا ما يفقد على إجراءات الإستيلاء بحيث تغيب فيه الإجراءات الشكلية السابقة لصدور قراره الإداري نظرا لإعتماده على إجراءات التنفيذ المباشر على الأملاك التي تتطلبه حالتي الضرورة و الإستعجال كما يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرار إداري يختتم به إجراء شكلي مسبق ألا وهو التحقيق الإداري حول جدية المنفعة العمومية لأن الجهة الإدارية المختصة قد تمتنع عن إتخاذ قرارها بالتصريح

1 - قرار صادر عن مجلس الدولة ، رقم 031027 ، المؤرخ في 11/04/2007 ، مجلة مجلس الدولة عدد 09 ، لسنة 2009 ، ص 82 .

2 - قانون ، 12/07 ، المؤرخ في 30/12/2007 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 82 .

3 - المرسوم التنفيذي ، 05/248 ، المؤرخ في ، 10/07/2005 ، المتمم للمرسوم التنفيذي 93/186 ، المؤرخ في ، 27/07/1993 ، ج ر عدد 48 .

عندما يكون لديها شك جدي حول فعالية المنفعة العمومية ⁽¹⁾ كما أن سعي المشرع لإعتماد مبدأ أسبقية تحديد الأهداف المتوخاة من عملية نزع الملكية بقرار التصريح بالمنفعة العمومية يتضح جليا في قوة ومكانة القرار الإداري المعلن عنه وهذا فكلما كان حجم الأهداف المرجوة أكثر كلما إرتبط بحجم تواجد الملكيات وإنتشارها إقليميا وكلما زاد وزن القرار الإداري للتصريح بالمنفعة العمومية إذا صدر عن الوالي إذا كانت الممتلكات العقارية أو الحقوق العينية العقارية موضوع نزع الملكية واقعة في تراب ولاية واحدة مهما كان نطاق تواجدها لبلدية أو لعدة بلديات ليحول المستفيد بموجبه ملف العملية إلى الوالي المختص إقليميا ليتخذ بشأنه قرار إداري بفتح التحقيق ومن ثمة تعيين لجنة لتقوم بإعداد تقريرها عن جدية المنفعة العمومية أما بالنسبة للقرار الإداري الوزاري المشترك للتصريح بالمنفعة العمومية إذا كانت الممتلكات العقارية أو الحقوق العينية العقارية موضوع نزع الملكية واقعة في تراب ولايتين أو أكثر وهنا يحول المستفيد بموجبه ملف العملية إلى كل والي مختص إقليميا هذا القرار الإداري الذي يعد بين الوزير المعني ووزير الداخلية ووزير المالية المادة 02 من المرسوم التنفيذي 248/05 المؤرخ في 10/07/2005 الذي يتم المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27/07/1993 ⁽²⁾ ولهذا تزداد أهمية النطاق الإقليمي لتواجد الملكيات موضوع عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ومن تطبيقاته على سبيل المثال سلسلة المراسيم التنفيذية المتعلقة بشأن عملية إنجاز الخطوط المزدوجة المكهربة للسكك الحديدية الرابط بين عدة مناطق من الوطن لدينا المرسوم التنفيذي 137/08 المؤرخ في 10/05/2008 والمرسوم التنفيذي 138/08

1 - أنظر نص ، المادة 24 ، قانون 11/91 ، ج ر عدد 21 .

2 - المرسوم التنفيذي ، 248/05 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 48 .

المؤرخ في 2008/05/10 والمرسوم التنفيذي 139/08 المؤرخ في 2008/05/10⁽¹⁾ ولهذا حاول المشرع تجنباً لحالة التعسف الصادر عن الإدارة عمل على وضع إجراءات قانونية تتعلق بكل عملية نزع للملكية من أجل المنفعة العمومية حتى تضمن بها شرعية النزع الناجم عن الإحتياج الشديد للعقار ولقد صدر في ذلك قرار رقم 91487 المؤرخ في 1992/05/24 عن المجلس الأعلى جاء فيه "حيث أن مقرر والي ولاية تيزي وزو المؤرخ في 1989/12/22 المعدل للمادتين 02 و 08 من المقرر المتخذ في 1986/11/29 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لمشروع بناء محطة بنزين ونزع ملكية الأرض المتنازع عليها من أجل المنفعة العمومية والذي يعد قراراً فردياً كان يجب تبليغه للطرف الذي أنتزعت منه ملكيته وأن هذه الشكلية لم تحترم في دعوى الحال حتى ولو تم نشر هذا المقرر في جريدة الشعب"⁽²⁾ كما تبرز أهمية ذلك في جعل المشرع من إجراءات النشر لهذا القرار الذي يتم عن طريق القرار الوزاري المشترك و المرسوم التنفيذي على أن يكون بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ليصبح يعتلي مراتب نشر القوانين طبقاً للمادة 59 من قانون 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008⁽³⁾ بحيث يشكل قرار التصريح بالمنفعة العمومية حلقة محورية هامة في سلسلة إجراءات نزع الملكية وذلك بمجرد الإنتهاء من إجراء التحقيق الإداري المسبق الذي يتجسد في رفع تقرير تضبط فيه كافة المعلومات المتوصل

1 - * المرسوم التنفيذي 137-08 ، المؤرخ في 10-05-2008 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية

إنجاز الخط المزدوج المكهرب للسكة الحديدية الرابط بين بئر توتة / سيدي عبد الله / زرالدة ، ج ر عدد 24

* المرسوم التنفيذي 138-08 ، المؤرخ في 10-05-2008 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات

تعديل و إزدواجية مسار خط السكة الحديدية الرابط بين محطتي وادي سلي و يليل (الخط الرابط بين الجزائر

و وهران) ، ج ر عدد 24 .

* المرسوم التنفيذي 139-08 ، المؤرخ في 10-05-2008 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات

تحديث خط السكة الحديدية الرابط بين الثنية - تيزي وزو وكهربته إلى غاية واد عيسى ، ج ر عدد 24 .

2 - حمدي باش عمر ، مبادئ القضاء العقاري ، د ط ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، ص 179 .

3 - قانون ، 12/07 ، المؤرخ في ، 2007/12/30 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، ج ر عدد 82 .

إليها من طرف اللجنة المختصة لذلك طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 ولقد صدر في ذلك قرار عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة رقم 031027 المؤرخ في 2007/04/11 جاء في أحد أسبابه "... إن السيد والي ولاية الجزائر لم يحترم تدابير القانون الخاصة بالتصريح بالمنفعة العمومية منها المواد 10 و 11 من قانون 11/91 المتضمن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية بحيث أن القرار لم يذكر مساحة و مكان وجود العقارات المعنية بنزع الملكية " (1) كما أحاط ذلك بضمانات حياد التحقيق و يشترط عدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم حسب نص المادة 05 فقرة 02 من قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 وكذا إستقلالية لجنة التحقيق هذه الإستقلالية تخضع في مدى مشروعيتها تشكيلتها لرقابة القضاء المختص

الفرع الثاني : قرار القابلية للتنازل

إن القرار الإداري المتعلق بالقابلية للتنازل يعتبر إجراء إضافي يلي صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية إستحدثه المشرع بموجب قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 في نص المادة 23 منه وبموجبه أعتبر بمثابة ترخيص من السيد الوالي بإصداره مع تضمينه للعقارات المطلوب نزع ملكيتها مالم تحدد في قرار التصريح بالمنفعة العمومية ولقد أرجع سبب إستحدثه لسببين وهما السبب التقني حيث يمكن من تحديد مساحات العقارات و الحقوق الواردة عليها بناء على معطيات تقنية فنية تتطلب بدورها إجراء شكلي تعتمد عليه ألا وهو التحقيق الإداري الجزئي كقاعدة ينطلق منها ولقد ورد في إحدى القرارات الصادرة عن المحكمة العليا رقم 475823 المؤرخ في 2008/11/12 "حيث جاء أن القاضي الإداري هو المختص بالفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وليس القضاء العادي كما تشمل رقابة القاضي الإداري على الإجراءات

1 - قرار صادر عن مجلس الدولة الغرفة الثانية ، المؤرخ في 2007/04/11 ، مجلة مجلس الدولة عدد 09

لسنة 2009 ، ص 82 .

السابقة لقرار قابلية التنازل عن الملكية المتمثلة في الرقابة القضائية على إجراء التصريح بالمنفعة العمومية " (1) وعليه فإن قرار القابلية للتنازل هو إفصاح من الإدارة عن رغبتها في توجه نيتها نحو إتخاذ قرار نزع الملكية وهو عبارة عن قرار تحويل الملكية من الخواص إلى الدولة يحدد على ضوءه تفعيل قواعد تقييم الأملاك المقررة لموضوع نزع الملكية من حيث تقدير قيمة التعويض من قبل مصالح أملاك الدولة ليضمن بقرار القابلية للتنازل ثم الدخول في المرحلة التقييمية المؤكدة للأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها التي تختص بها إدارة أملاك الدولة بعد أن يتم تحويل الملف إليها و الذي يحتوي على قرار التصريح بالمنفعة العمومية و التصميم الجزئي للأملاك وقائمة الملاك و أصحاب الحقوق الواردة عليها مع المراجع الحسابية الممثلة في تصريحات المكلفين بالضريبة من الذين نزعت ملكيتهم و التقديرات النهائية لمصالح الضرائب ليتم إعداد محضر التقييم كعملية تقنية بحتة ليعتمد عليه في إصدار قرار القابلية للتنازل (2) و الذي على منواله يقدر حساب التعويض ليتم وضع مبلغ التعويض حينها تحت تصرف المعنيين الذي يودع مباشرة بصندوق الودائع بالخبزينة العمومية الولائية حسب نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 في المقابل نجد أن الإجراءات التقييمية للتعويض عن الإستيلاء تعتمد على التقييم الموضوعي وإضافة إلى تقدير التعويض على أساس النقص في قيمة الأموال دونما ضرورة للمرور على كل هذه الإجراءات السابقة (3) هذا ولقد أقر المشرع للمنزوعة أملاكهم حق رفض التقييم وحق إقتراح التعويض وحق رفع

1 - قرار صادر عن المحكمة العليا ، رقم 475823 ، المؤرخ في 2008/11/12 ، مجلة قضائية عدد 01

لسنة 1990 ، ص 209 - 213 .

2 - تنص المادة 24 من قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات و الحقوق العينية الأخرى و المزمع نزع ملكيتها ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية الملك أو أصحاب حق الملكية كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك .

3 المرسوم التنفيذي 186/93 ، المؤرخ في 1993/07/27 ، ج ر عدد 51 .

دعوى قضائية للمطالبة بإعادة مراجعة التقييم المقدم من طرف مصالح أملاك الدولة إستنادا للمادتين 38 و 39 من المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 لينشر في مجموع القرارات الإدارية للولاية لذلك قيل بشأن قرار القابلية للتنازل على أنه تتويج للإجراءات التحضيرية السابقة لقرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (1).

المطلب الثاني : الإجراءات الشكلية للإستيلاء

الفرع الأول : قرار الإستيلاء المؤقت

نظرا لخطورة الإستيلاء المؤقت أقر المشرع إجراءات شكلية صارمة تستدعي تضيق نطاق تطبيقه بحيث لا يمكن اللجوء إلى الإستيلاء المؤقت على الأموال إلا بعد فشل الإتفاق الرضائي المقرر قانونا كالعقد من تبادل و شراء طبقا لأحكام المادة 679 فقرة 01 من قانون 14/88 المؤرخ في 1988/05/03 لكون أن الإستيلاء المؤقت يعتبر من الطرق الجبرية للحصول على الأموال مؤقتا يمارس من قبل الإدارة في إطار القانون فالإستيلاء عملية إستثنائية مقترنة بإجراءات محددة ضمانا لحق ملكية الأفراد (2) فهو بالنسبة لسلطة الإدارة إجراء موجه لتحقيق المنفعة العمومية إذا ما روعيت فيه الإجراءات التي فرضها القانون من كونه إجراء مرتبط بمدة زمنية محددة نظير الخروج أو التخطي للظرف الإستعجالي وحالة الضرورة مما يشكل حرمان صاحبه من حق الإنتفاع من أجل ضمان سير المرافق العمومية مقارنة بنزع الملكية أين تضبط إجراءاته على أساس النقل النهائي للملكية من مالكيها إلى الإدارة المستفيدة طبقا لأحكام المادة 29 فقرة 01 من قانون 11/91 على أن يحرق قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية (3) لذلك فرض

1 - * المرسوم التنفيذي 104/10 ، المؤرخ في 2010/04/01 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز منفذ الطريق السيار الذي يربط مدينة تيزي وزو بالطريق السيار شرق غرب ج ر عدد 22 * المرسوم التنفيذي 247/08 ، المؤرخ في 2008/08/03 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية بإنجاز سد تاغريست ببلدية بابوس ولاية خنشلة ج ر عدد 45 .

2 - بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 03

3 - قانون ، 11/91 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 21

المشروع في أحكام القانون المدني المعدل بقانون 14/88 المؤرخ في 03/05/1988 على أن يحدد في القرار المتضمن الإستيلاء المؤقت طبيعة الخدمة ومدتها مع إبراز الجهة الإدارية المؤهلة قانونا بإصداره لذلك نجد المشروع إلى جانب تدخله في فرض ضرورة تحديد مدته بالقرار ضرورة تحديد الغرض منه ليصبح الإستيلاء المؤقت كإجراء يتخذ مؤقتا و التعويض عنه قد يكون لاحقا أي بعد إسترداده للأموال يستنتج ذلك من نص المادة 681 مكرر 03 فقرة 03 من قانون 14/88 المؤرخ في 03/05/1988 على أن يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب ومكافأة العمل و الرأسمال وكذا بتعويض كل نقص في الربح وهذا هو الدافع المباشر الذي كان من وراء إختصار إجراءاته إضافة إلى إجراء الجرد السابق و اللاحق له طبقا للمادة 681 مكرر 01 المعدلة بقانون 14/88 على أنه في حالة وجود حيازة من طرف المستفيد من الإستيلاء يكون هذا الإستيلاء مسبوق بجرد وبنفس الطريقة يترتب عن إستعادة الحيازة من طرف المستفيد إعداد جرد (1) بإعطاء تقرير مفصل للوضع المادي و الحقيقي لحالة العقار أي ضبط كل المعلومات القانونية له لغرض تسهيل تحديد حجم الأضرار التي قد تتسبب في النقص في القيمة المادية له مع الأخذ بعين الإعتبار الحرمان من حق التمتع بالإنتفاع بالملكية وهذا يفتقد في إجراءات نزع الملكية نتيجة إعتماده على النقل النهائي للأموال إستنادا لإجراءات معقدة لذلك إتفق الفقه على تعريف الظروف الإستثنائية على أنها تلك الحالة التي توجد وتقوم كلما وجدت الدولة في وضع لا تستطيع فيه أن تواجه أخطارا جسيمة ومحدقة ولا يمكن تجاوزها في ظل الظروف العادية وفي ظل تطبيق القوانين العادية وبالتالي يتوقف

1 - قانون 14/88 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 18 .

تطبيق قواعد المشروعية العادية⁽¹⁾ وللمخاطبين به التصدي بإثبات العكس عن طريق القضاء للمطالبة بإلغاء القرار و ما على الإدارة إلا إتخاذ التنفيذ الجبري كإجراء إستثنائي إضطراري تتوجه به لتحقيق الإستيلاء المؤقت بما يمس ومراكز الملاك نظرا لخطورته لذلك أكد المشرع وحرصا منه على توقيع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا خوفا من التجاوزات التي تطل على حساب حق الملكية التي تلاحقه آثار سلبية نتيجة وضع اليد و الحرمان من الإنتفاع الذي قد يتسبب في النقص من قيمة العقار لذلك المشرع أقر بإزدواجية التعويض عن مقابل الإستيلاء المؤقت مراعاة للأضرار و مراعاة لفكرة حماية الحقوق من حالتها التعدي أو الغصب وهذا ما نصت عليه المادة 681 مكرر 3 المعدلة بقانون 88 / 14 المؤرخ في 03 / 05 / 1988 أنه يعد تعسفا كل إستيلاء تم خارج نطاق الحالات و الشروط المحددة قانونا وأحكام المادة 679 ومايليها أعلاه،... "لكي نكون أمام حالة التعدي لابد من توفر شرطان الشرط الأول أن يمس قرار الإدارة مساسا خطيرا بالملكية الخاصة أو بحق أساسي الشرط الثاني أن يكون التصرف الصادر عن الإدارة ذو طبيعة غير مشروعة متفاوتة الخطورة العامة و الخاصة"⁽²⁾.

إضافة إلى "... و جب توافر شروط أساسية تتمثل فيما يلي أن يكون هناك عمل مادي تنفيذي فالإدارة تتمتع بصلاحيات واسعة في مواجهة الأفراد ... يخول لها القانون صلاحية ممارسة السلطة العامة..." "... كسلطة إتخاذ القرارات الإدارية المنفردة وسلطة تنفيذ هذه القرارات بنفسها في حالات محددة بإستخدام طرق التنفيذ الجبري أن يكون

1 - المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية ، مجلة سداسية دولية متخصصة تعنى بالحقوق و العلوم السياسية تصدر عن معهد العلوم القانونية و الإدارية ، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسميسيلت الجزائر ، العدد الثالث ، جوان 2017 ، ص 167 - 168 .

2 - بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 46 .

دائرة أحكامه بما يضمن التكيف مع عدة وضعيات والتي منها النزع الجزئي للأموال المنصوص عنه بالمادة 22 من قانون 11/91 و إقرار التعويض عن الأضرار التي تمس بالجزء الغير منزوع ولقد صدر قرار عن مجلس الدولة حيث جاء فيه "أن إستيلاء الوالي المنتدب على محل ذي إستعمال سكني مشغول بصفة قانونية يعد تجاوزا للسلطة إذ إعتبر هذا التصرف إغتصابا للسلطة بإعتبار أن السلطة القضائية هي الوحيدة المختصة بالإخراج من السكن و ليس الوالي" ⁽¹⁾ على أن يتمتع ذلك القرار الإداري بالقوة التنفيذية على أساس التسليم بالمشروعية وهنا تلجأ الإدارة صاحبة الإستيلاء إما لوسائل التنفيذ الإختياري بما تتمتع به من إمتيازات السلطة العامة ألا وهي سلطة التنفيذ المباشر لتنفيذ ذلك القرار و إما أسلوب التنفيذ الجبري للقرار موضوع الإستيلاء في حالة وقوع إمتناع حال دون تمكين الإدارة من تنفيذ قرارها طواعية ليبقى على عاتقها عبء الإثبات طبقا الأحكام المادة 459 من قانون العقوبات المعدلة بموجب تعديل 2006 التي نصت على... ويجوز أن يعاقب بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر كل من خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانونا من السلطة الإدارية ⁽²⁾ هذا ومن أهم الإجراءات التي يقوم عليها الإستيلاء أن يصدر في شكل قرار إداري مكتوب وأن يسجل بالسجلات الإدارية الخاصة للرجوع إليها عند الضرورة وأن يتم تبليغه للمخاطبين به ثم كإجراء شكلي نهائي يتم إعداد جرد سابق و لاحق بالنسبة للجرد السابق يتم قبل تنفيذ الإستيلاء أما بخصوص الجرد اللاحق فيتم بعد إنتهاء مدته و إسترداد العقار إلى مالكه وهو دليل على توجه نية المشرع لممارسة حق الإسترداد للأموال مستبعدا في ذلك النقل النهائي له كالذي يعرف على الإجراءات الشكلية لنزع الملكية هذا وقد راعى المشرع التبسيط في الإجراءات نظرا

1 - قرار صادر عن مجلس الدولة ، رقم 006460 ، المؤرخ في 23/09/2002 ، مجلة مجلس الدولة

العدد 03 ، ص 89 .

2 - قانون ، 23/06 ، المؤرخ في ، 2006/12/20 ، المتضمن تعديل قانون العقوبات ، ج ر عدد 84 .

لخطورة الإستيلاء لأن التوسيع من دائرة العمل به سيؤدي حتماً إلى إقتياد الإدارة إلى ممارسة كل أنواع الإنتهاكات التي قد تدفع ببروز كل صور التعدي أو الغصب "... غير أن ولطبيعة هذه الإجراءات وذلك بما تتسم به من البساطة والسهولة وعدم طلبها تعويضاً مسبقاً فإن الإدارة تلجأ في بعض الأحيان إلى إستبدال إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بالإستيلاء ..."⁽¹⁾ ولقد تدعم ذلك بالإجتهاد القضائي حيث صدر عن قرار للمحكمة العليا الغرفة الإدارية "من المقرر قانوناً أنه لا يجوز الإستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلاً للسكن ومن ثمة فإن القرار الإداري المتضمن الإستيلاء على السكن يعد مشوباً بعيب خرق القانون لما كان من الثابت في قضية الحال أن السكن المتنازع فيه مشغولاً من قبل الطاعنين وأن الشقة المتنازع فيها غير مصرح بشغورها ومن ثمة فإن قرار والي عنابة المتضمن الإستيلاء على هذا السكن يعد مشوباً بعيب خرق القانون ومتى كان كذلك إستوجب إبطال القرار المطعون فيه"⁽²⁾.

الفرع الثاني : قرار الإستيلاء الدائم

لقد نصت المادة 12 فقرة 01 من قانون 16/84 المتضمن قانون الأملاك الوطنية السابق على أن الحقوق و الممتلكات المنقولة و العقارية التي تستعمل من طرف الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور للإستعمال المباشر أو بواسطة مرفق عمومي شريطة أن تكون إما بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة ملائمة حصراً و أساساً مع الهدف الخاص لهذا المرفق وكما نصت المادة 35 من نفس القانون على أن تكوين الأملاك الوطنية يتم بالوسائل القانونية و التي منها العقود القانونية وهو ما سايرته المادة 26 من قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية بحيث تلجأ الدولة أحياناً

1 - بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 33 .

2 - قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ، رقم 42136 المؤرخ في 1986/07/12 ، مجلة

قضائية سنة 1990 ، عدد 04 ، ص 168 .

إلى إدراج ملك من أملاك الخواص طبقاً للقانون وذلك على حساب وضع آليات لذلك والتي منها الإستيلاء الذي قد يتحول من مؤقت إلى دائم نظراً لما قد يطرأ من مستجدات تدفع بالإدارة إلى حاجتها المستمرة للأموال من أجل سير مرافقها العامة فتهتدي بذلك إلى إتخاذها لقرار الإستيلاء الدائم الذي يعرف بدوره إجراءات شكلية حتى تضمن الدولة مشروعيتها ولكي تضع تصرفاتها موضع القانون مراعاة للحماية الدستورية التي أقرها الدستور للملكية الخاصة فقد تباشر الإدارة في إتخاذ إجراءات تتعلق بالإستيلاء المؤقت نظراً لإرتباطه بمدة زمنية قد تراها كافية لضمان سيرورة مرافقها العامة لتتفاجئ بزيادة حجم الحاجة العامة لتلك الأموال بصفة مستمرة وتجنباً منها لخرق أحكام المادة 680 الفقرة 02 من قانون 14/88 فيفقد عنصر حق الإسترداد للأملاك وتجنباً من الوقوع في حالات التعدي أو الغصب للأملاك تلجأ الإدارة إلى البحث عن إطار شرعي تضمن به الإستيلاء الدائم ومن أهم تطبيقاته أحكام المادة 773 من القانون المدني التي قامت بتعداد هذه الأملاك لتأخذ موضع الشغور وبالتالي إمكانية الإدارة ممارسة الإستيلاء الدائم لصالحها و من بينها الأملاك التي ليس لها مالك و أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو التركات المهملة والتي تتم وفقاً لإجراءات التصريح أو الرغبة من الإدارة بموجب الإعلان عن الشغور لتلك الأموال كالعقار وذلك حتى يفتح المجال لإتخاذ إجراء التحقيق الإداري المعمق و الذي يرد كتحري عن إحتمال وجود ملاك أو ورثة عن طريق الجهات الإدارية المختصة لتتم إجراءات البحث و التحري بالإعتماد على النشر للإعلان بحالة الشغور لتركة معينة لشخص ما على أعمدة الجرائد الوطنية ليتم على منوالها التحويل النهائي للأملاك لفائدة الدولة كما أن الغرض من وراء الإجراء المتعلق بالنشر هو تعميم العلم للجمهور قصد توقيع الإعتراضات وهو ما نصت عليه المادة 51 من قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية بالنص على أنه إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثاً يحق للدولة المطالبة

بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بإنعدام الوارث ... ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري و البحث عن الملاك المحتملين أو الورثة ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد من 827 إلى 829 من القانون المدني و نصت المادة 90 فقرة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 ويترتب على الحكم التصريحي الذي يثبت شغور تركة الأملاك العقارية للهالك تطبيق الحراسة القضائية خلال الآجال المقررة في القانون و يعد الحكم الذي يثبت إنعدام الورثة إجراء شكلي يسمح للقاضي بالتصريح بالشغور و إلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة ⁽¹⁾ ونلاحظ أن المشرع إعتد سلسلة من الإجراءات الشكلية متعددة ومختلفة النصوص القانونية المؤطرة لها من ذلك أحكام القانون المدني حينما نص على إجراء الحراسة القضائية المواد من 603 إلى 611 من القانون المدني وكذلك إعتد الأحكام المتعلقة بإجراءات الحياة أيضا المنظمة بأحكام المواد من 827 إلى 829 التي تحدثت عن آثار الحياة والتقدم المكسب إلى جانب المادة 180 من قانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/08 المتضمن قانون الأسرة على أن تتولى حينها مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية المعنية بتواجد العقار مهمة تسيير تلك الممتلكات والتركات الشاغرة طبقا للمادة 08 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 ⁽²⁾ للإشارة أن الإجراء المتعلق بالتحقيق الإداري الذي تجريه مديرية أملاك الدولة حدد ب 04 أشهر طبقا لأحكام المادة 51 من قانون 30/90 كما نصت المادة 53 من نفس القانون على إجراء الحراسة القضائية وذلك بعد التأكد القطعي بالإثبات أن إرادة الورثة أقرت التخلي عن الإرث إلى جانب نص المادة

1 - المرسوم التنفيذي ، 454/91 ، المؤرخ في ، 1991/11/23 ، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة

و العامة للدولة و تسييرها و بضبط كفاءات ذلك ، ج ر عدد 60 .

2 - المرسوم التنفيذي ، 65/91 ، المؤرخ في ، 1991/03/02 ، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك

الدولة و الحفظ العقاري، ج ر عدد 10 .

08 من قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 التي جعلت من الإجراءات الشكلية المتعلقة بالجرد على أنه تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية وفي هذا الصدد كتب أمير يحيوي بشأن الإجراءات الشكلية المتخذة حيال شغور الأملاك لفائدة الدولة بمختلف هيئاتها الإدارية من أن "هناك فراغ في الإجراءات لا يخلو من الخطورة نظرا لعدم ضمان علم أصحاب الحقوق المحتملين بالإجراءات التي إبتدئت ضدهم الشيء الذي يفسح المجال للتعسف وتجاوز للسلطة و القانون"... "فسكوت المشرع عن التفصيل في الإجراءات الشكلية المتخذة أثناء التحقيق و التحري قد يسمح للإدارة بممارسة سلطة تقديرية واسعة قد تؤدي بها إلى الإكتفاء بنشر إعلان في الصحافة فقط ليبقى قرار الوالي المختص إقليميا كأهم عنصر محرك للإجراءات و ضمان مشروعيتها بموجب ما يتخذه من قرارات إدارية بعد إجراء التحقيق الإداري و التحري حينما يتقدم بطلب قضائي من الجهة القضائية المختصة"⁽¹⁾ قصد الحصول على حكم قضائي يصرح بإنعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية مع طلب الحصول على الترخيص لإدارة أملاك الدولة بالتسيير المؤقت للتركة وممارسة كل الحقوق عليها ومن ثمة إعداد جرد لها وهي إجراءات شكلية خاصة لا نجدها مطبقة على إجراءات نزع الملكية لذلك هناك من كتب عن نزع الملكية "إن جميع الإجراءات المتعلقة بهذه العملية الإستثنائية وردت بصيغة الوجوب وأي إخلال بها سيؤدي حتما إلى الإبطال سواء قرار التصريح بالمنفعة العمومية أو قرار قابلية التنازل أو حتى قرار نزع الملكية النهائي".⁽²⁾

1 - أمير يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، طبع في 2001 ، دار هومه

للطباعة والنشر و التوزيع ، ص 57 - 58 - 59 .

2 - بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 34 .

المبحث الثاني : الإجراءات الموضوعية لنزع الملكية و الإستيلاء

إن إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء تعرف في نضج القرار الإداري النهائي والمفصح عن رغبة الجهة الإدارية المستفيدة في الحصول على ما تحتاجه من أموال أو خدمات لضمان سير مرافقها العامة فلكل مرحلة تجسد بإجراء موضوعي وهذا من أجل إعطاء ضمانات أكثر نحو تحقيق المشروعية لاسيما أن كل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء يرميان لسلب الملكية من الخواص و أن أي تجاوز لأي إجراء يعتبر بمثابة تعدي أو غصب على الحقوق و أخطرها حق الملكية لذلك نجد أن أي قرار إداري يتخذ بمناسبة تفعيل إجراءات كل من نزع الملكية و الإستيلاء في محتواه يعد عنوانا للمشروعية بحيث يتسم بمحدودية موضوعه حتى يرتب كافة آثاره القانونية في مواجهة المخاطبين وله طابع تنفيذي ويلحق أذى بذاته وهذا ينطبق سواء على القرارات الإدارية المتخذة بشأن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وينطبق ذلك جليا على قرار التصريح بالمنفعة العمومية و قرار القابلية للتنازل وفي المقابل ينطبق على القرارات الإدارية المتخذة بشأن الإستيلاء والتي بدورها تشمل الإستيلاء بصورتيه المؤقت و الدائم .

المطلب الأول : الإجراءات الموضوعية لنزع الملكية

الفرع الأول : قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرار إداري تشاركي لتحقيق هدفين أساسيين فمن جهة يرمي إلى تحديد الغاية من العملية التي تريد الإدارة القيام بها ومن جهة أخرى إتاحة الفرصة للأفراد المعنيين إبداء رأيهم حول المشروع كما أن موضوعه مرتبط بالمنفعة العامة و المخالفة التي تشوب قرار التصريح بالمنفعة العمومية ترتب مسؤولية السلطة الإدارية المصدرة له وليس مسؤولية الإدارة المستفيدة من نزع الملكية هذا ما جعل من القرار عملية أولية و أساسية تمهد لبقية الإجراءات القانونية الموالية لكن هذا لا يعني

إضفاء الطابع الإلزامي عليه كما أن مضمونه متصل بتقدير الدولة للمنفعة العمومية المرتبطة بمعياريين وهما معيار المصلحة العامة و معيار حماية الملكية الخاصة والتي تتحكم فيها سلطتين سلطة الإدارة في تقدير العقار المناسب و المساحة المناسبة و سلطة الملاءمة حيث صدر قرار عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 05229 الصادر بتاريخ 1989/06/02 "قضى بأن نزع الملكية لا يكون ممكناً إلا إذا جاء تطبيقاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية والتخطيط وتتعلق بإنجاز تجهيزات جماعية ومنشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية ... من خلال وقائع القضية فالقطعة الأرضية جزءت للخواص وسمحت لهم ببناء مساكن وبالتالي خرجت الإدارة عن الهدف المقرر من نزع الملكية و أصبح قرارها باطلاً" (1) أي أن لا تحيد الإدارة في قرارها عن الضوابط المقررة قانوناً بنص المادة 02 من قانون 11/91 والمتمثلة في تلك العمليات المتعلقة بالتعمير و التهيئة العمرانية والتخطيط تقابلها المادة 11 فقرة 02 من قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 على أن تحدد أدوات التهيئة و التعمير التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير و قواعده ... ، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الإقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للإحتياجات الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية و الخدمات و النشاطات و المساكن (2) .

إضافة إلى إتصال الإجراء المتعلق بقرار التصريح بالمنفعة العمومية بالقرار القضائي للإستعانة في التنفيذ على الأموال موضوع نزع الملكية والذي يتضمن الترخيص القضائي للإدارة المستفيدة من النزع وذلك بتمكينها من وضع يدها على الأملاك عملاً بأحكام المادة 28 من قانون 11/91 بالنص على أنه للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب

1 - قرار صادر عن المحكمة العليا ، رقم 05229 ، المؤرخ في 1989/06/02 ، المجلة القضائية

لسنة 1992 ، العدد 02 ، ص 134 .

2 - قانون ، 29/90 ، المؤرخ في 1990/12/01 ، ج ر عدد 52 .

عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة بالإشهاد بإستيلاء الأموال ويصدر القرار القضائي الخاص بإستيلاء الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع⁽¹⁾ إضافة إلى إعتقاد المشرع مبدأ تخصيص الأهداف من وراء صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية طبقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أن يخضع تطبيق الإجراءات الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفاً قبل ذلك يشمل ما يأتي ... تصريحاً يوضح الهدف من العملية و ينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك⁽²⁾ كما تدعم قرار التصريح بالمنفعة العمومية بإجراء يتصل موضوعه بمدى أهمية المنفعة العمومية وجدية المشروع المراد إنجازه ولقد صدرت في هذا الشأن المذكرة رقم 7726 الصادرة في 2007/10/16 عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة شرح المنشور الوزاري المشترك رقم 43 المؤرخ في 2007/09/02 و المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الإستراتيجي⁽³⁾ إلى جانب تعلق إجراء التصريح بالمنفعة العمومية بأسلوب التنفيذ المباشر بإعتباره أهم تطبيقات إمتيازات السلطة العامة بما يتسم به إجراء التصريح بميزة النشاط الإداري الإفرادي الغير إتفاقي كعنصر إيجابي لفكرة السلطة العامة أين يتقاسمها فرض مظاهر السلطة العامة بشأن إقرار المنفعة العامة وتحقيق المصلحة العامة من وراء صدور القرار المتضمن النقل للأموال المنزوعة لذلك هناك من أدرج تلك الإمتيازات ضمن تقسيم إمتيازات الإكراه إلى جانب إمتيازات الحماية التي تتمتع بها الإدارة المستفيدة من نزع الملكية لذلك هناك من كتب بشأن ذلك ... فبالنسبة لإمتيازات الإكراه

1 - قانون ، 11/91 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 21 .

2 - المرسوم التنفيذي ، 186/93 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 51 .

3 - المذكرة رقم 7726 الصادرة في 2007/10/16 عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة شرح المنشور الوزاري المشترك رقم 43 المؤرخ في 2007/09/02 و المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الإستراتيجي .

التي تمارسها الإدارة من أجل تحقيق أهدافها نذكر على سبيل المثال نزع الملكية⁽¹⁾ زيادة على ذلك إرتباط مشروعية إجراء التصريح بالمنفعة العمومية بمدى ملاءمة المشروع بالمنفعة العمومية ومدى إتصاله بالمصلحة العامة والذي عرفت على أنها تلك " الحالات المادية أو القانونية المستقلة عن إرادة الإدارة نازعة الملكية و التي تدفعها إلى التدخل لإنجاز أشغال عامة أو إدخال تحسينات عمرانية أو أي عمل آخر يتطلب بالضرورة نزع الملكية الخاصة حتى يتم تنفيذ الأشغال المراد إنجازها لتحقيق النفع العام " (2) ولقد عرف المرشد التطبيقي رقم 2000/24 المنفعة العمومية ... والمقصود بها كل عملية تستجيب لحاجات تتعلق بالصالح العام حيث أن الصلاحيات المخولة للإدارة في هذا المجال تستمد أسسها القانونية من طبيعة المشاريع المراد إنجازها من طرف المستفيد (3) كما يتصل قرار التصريح بالمنفعة العمومية بموضوع إمكانية الرجوع إلى إجراء الإتفاق الرضائي بشأن الأموال المقررة نزعها كشرط صحة لبقية إجراءات نزع الملكية الذي قد يقع قبل صدور قرار التصريح أو بعد صدوره وبالتالي وجود نوع من المرونة في إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية "الذي يسمح للإدارة بتملك الأموال من أصحابها بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية فهذا الإتفاق ينتج آثار نفسها التي ينتجها نزع الملكية ويعفي الإدارة من الإجراءات اللاحقة كما يسقط أيضا الحقوق العينية و الشخصية المثقل بها العقار وتتحول إلى ديون في ذمة السلطة نازعة الملكية (4) مقارنة بإجراءات الإستيلاء أين تغيب فيها المرونة "نتيجة المساس الشرعي بالملكية الخاصة" (5) مع إرتباط مشروعية

1 - دحموش فايزة ، إمتيازات السلطة العامة و الهيئات غير العمومية ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في

القانون العام ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية 2015/2016 ، ص 20 .

2 - وناس عقيلة ، المرجع السابق ، ص 08 .

3 - المرشد التطبيقي ، رقم 2000/24 ، المرجع السابق .

4 - حمدان جيلالي ، المرجع السابق ، ص 159 - 160

5 - الأستاذة ، بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 24 .

قرار التصريح بالمنفعة العمومية بالغرض من نزع الملكية بحثاً عن جدية المنفعة العمومية ومدى نجاعتها الذي يعد بمثابة إقراراً صريحاً من الإدارة كما يتضمن قواعد موضوعية تدور بين إقترح الهيئة المستفيدة من النزع إنطلاقاً من فكرة أن المنفعة العمومية يثيرها نازع الملكية صاحب المشروع المقترح حسب الإحتياجات اللازمة لخدمة المجتمع أو لإشباع حاجات المرفق العام الذي لا يخرج عن إطاره المحدد بالمادة 02 من قانون 11/91 تأسيساً على الإجراء المسبق لمحاولة الإقتناء بالتراضي وهذا قصد حماية الأفراد من التصرفات الغير مشروعة و الإساءة في إستعمال السلطة حيث صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/01/07 " قضى بتأييد الحكم المستأنف على أساس أن المدعى عليها خالفت قرار الوالي المتضمن نزع الملكية لأنها منحت جزء من الأرض المخصصة للمنفعة العمومية للخواص " (1) هذا ولقد عرفت موضوعية الإجراء المتعلق بالتصريح بالمنفعة العمومية على أنه إعتراف و إفصاح و إعلان من الجهة الإدارية المختصة بأن المشروع المراد إقامته يحقق منفعة عامة وما يترتب عليه من آثار وهدفه إيصاله إلى علم كافة للإطلاع عليه ومن ثمة إمكانية الطعن فيه لمن له مصلحة وهو قرار إداري تمهيدي وسابق لكنه ضروري (2) كما أن عنصر ضرورة تحديد مدة الإنجاز تبرز أهميته في توخي المشرع من الوقوع في تعسف الإدارة حينما تلجأ إلى التصريح بالمنفعة العمومية وتقاديا لتعطيل المنفعة العمومية والإضرار بالأشخاص المنزوعة أملاكهم ناهيك عن ما نصت عليه المادة 11 من قانون 11/91 لاسيما الفقرة الأولى على أن يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان (3) حرصاً من

1 - مجلة الفكر البرلماني ، سنة 2008 ، العدد 21 ، ص 36 .

2 - الطالب غيتاوي عبد القادر ، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية دراسة مقارنة ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، السنة الجامعية 2013/2014 ، ص 35 - 36 .

3 - قانون ، 11/91 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 21 .

المشروع على تحقيق الضمانات المتصلة بالمشروعية للقرار الإداري و التي منها ضمان علم المعنيين بمحتوى القرار الإداري المخاطب لهم حتى يسري في حقهم وضمان سريانه بإحتساب المدة القانونية المحددة به في مواجهة الإدارة المستفيدة من نزع الملكية و المنزوع ملكيته كما يحدث تغييرا في المراكز القانونية بإزالة مراكز قانونية قائمة أو إنشاء مراكز قانونية جديدة إذ بمجرد إتخاذ إجراءات النشر للقرار سيؤدي حتما إلى كف يد المالك عن التصرف في الأملاك المراد نزعها لتصبح للإدارة المستفيدة من النزع أحقيتها الكاملة في الحياة الفورية ويظهر تطبيقات ذلك من خلال نص المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي 248/05⁽¹⁾ ويضع القرار المتعلق بالتصريح بالمنفعة العمومية الإدارة نازعة الملكية موضع إختيار إما بمواصلة بقية الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية أو تركها لأن مضمون القرار الإداري ماهو إلا عبارة عن إعلان الإدارة عن رغبتها في إعتبار مشروع ما من المنفعة العمومية وهذا الإعلان ليس له طابع الإلزام للجهة الإدارية فهو مجرد إعلان عن رغبة يمكن العدول عنه لأن لقرار التصريح بالمنفعة العمومية لا يرتقي إلى مراكز القرارات الإدارية المنشئة للحقوق سواء في مواجهة ملاك العقارات المستهدفة من العمليات المعلنة للمنفعة العمومية أو حتى في مواجهة الجهة الإدارية نازعة الملكية وهذا مقارنة بالإستيلاء الذي من صورته التسخير الذي لا يرد إلا على الحالات الإستثنائية وقد صدر قرار عن الغرفة الإدارية لمجلس الدولة قضى " ... وأن الوالي لم يثر أية حالة تسمح له بتسخير مدير ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية ميلة لوضع المحلات الممنوحة للشركة المستأنف عليها تحت تصرف الولاية و أن الأمر بالتسخير لا يكون إلا في الحالات الإستثنائية"⁽²⁾ لكن هذا لا يعني فقدان قرار التصريح بالمنفعة العمومية في محتواه من أهمية فهو إجراء أولي و أساسي ممهد لعملية وضع اليد للإدارة على الأملاك

1 - المرسوم التنفيذي ، 248/05 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 48 .

2 - قرار رقم ، 006421 ، المؤرخ في 19/04/1999 ، مجلة مجلس الدولة سنة 2002 ، العدد 02 ، ص 268

بل هو تبرير لبقية الإجراءات المفروضة لعملية نزع الملكية وضمانا لتحقيق المشروعية ولقد صدر قرار رقم 32119 المؤرخ في 17/01/1993 "حيث يستخلص من المقرر المطعون فيه المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة أن هذا المقرر صدر بعد مقرر التصريح بالمنفعة العمومية وتحقيق تمهيدي مع تجسيد وتعيين الأملاك وتشخيص الملاك وبناء على ذلك فإن الإجراءات المنصوص عليها في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة تمت بصفة قانونية في جميع مراحلها " (1) هذا ومن صور خروج القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية عن مشروعيته لإصابته بعيب يمس بركن الغاية وذلك عندما تهدف الإدارة عند إصدارها للقرار خارج عن المصلحة العامة لدافع شخصي بدلا من الإقتناء بالتراضي وهي حالات يمكن أن تتأسس عليها دعوى إبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية لخرق القانون نتيجة لخرق الإجراءات (2).

الفرع الثاني : قرار القابلية للتنازل

إن القرار الإداري المتضمن القابلية للتنازل يغلب عليه الطابع التقني لإتصال موضوع إجراءاته بتحديد الأملاك المقررة نزعها للمنفعة العمومية وكذا هوية أصحابها وذلك بالإعلان عن قابليتها للتنازل لفائدة الإدارة المستفيدة كما يعتبر تتويجا للإجراءات التحضيرية التي تسبق القرار الإداري النهائي لنزع الملكية كونه قرار إداري غير تنظيمي لإتصاله بإجراءات التبليغ الفردي لكل شخص معنية أملاكه بالنزع كما يخضع هذا القرار لإجراءات التنفيذ المباشر دون تدخل القضاء لذلك اعتبر قرار إداري تنفيذي إضافة إلى كونه مرتبط بإجراءات تمهيدية إنشائية يسعى إلى إنشاء مراكز قانونية لكونه يمنح للإدارة المستفيدة الحق في حيازة الحقوق العقارية و الحقوق العينية لها عملا بأحكام المادة 27

1 - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 179 .

2 - تنص المادة 91 من المرسوم التنفيذي 427/12 ، المؤرخ في 16/12/2012 يمكن أن تباع العقارات التابعة

لأملاك الدولة المذكورة في المادة 90 أعلاه بالتراضي إستنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل

عن قيمتها التجارية : ... - ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة أملاكهم ... ، ج ر عدد 69 .

من قانون 11/91 التي نصت على أن يوضع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون (1) وهنا يقصد به التبليغ لقرار القابلية للتنازل كما أن إعتقاد المشرع على إجراء التدوين للقرار الإداري للقابلية للتنازل فهو تأسيساً على الإجراء المتعلق بالتقرير الذي تنجزه مصالح أملاك الدولة بشأن التعويض بما يعني أن المشرع عمد إلى إتباع في كل إجراء من الإجراءات المكونة للنقل النهائي للملكية المنتزعة نضج القرار الإداري ويستشف من خلال نص المادة 25 من قانون 11/91 على أن يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين وتقابلها المادة 38 من المرسوم التنفيذي 186/93 تلك القرارات الإدارية التي تجسدها مجموعة الإجراءات السابقة لقرار القابلية للتنازل بحيث يمكن إخضاعها لرقابة القضاء بمناسبة الطعن فيها بالإلغاء بل يمكن أن تكون سبب إغائه في حالة ما إذا تمت خرقاً للإجراءات القانونية كما أن قرار القابلية للتنازل مادام يخاطب الأشخاص فهو ضامن لتلك الحقوق المنتزعة لفائدة الإدارة المستفيدة (2) وفي نفس الوقت فهو يخاطب الحقوق المالية المتمثلة في التعويض الذي يساق إلى الإجراء النهائي لتثبيت إجراء نقل الملكية للمنفعة العمومية لذلك نصت المادة 59 من قانون 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 على أنه لا يمكن الطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة في مجال التعويضات أن توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء نقل الملكية لفائدة الدولة (3) وعليه فإن لقرار القابلية للتنازل قوة تنفيذية فالمشرع جعل من عملية نزع الملكية في إطار إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الإستراتيجي تمر بمراحل مختلفة عن نزع الملكية العادي حيث

1 - قانون ، 11/91 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 21 .

2 - حمدان جيلالي ، المرجع السابق ، ص 280 .

3 - قانون ، 12/07 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 82 .

"يبدأ التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي ليتم إقرار قابلية التنازل بموجب قرار إداري ثم تنزع الملكية بموجب عقد إداري أي جعل عملية نزع الملكية تتم بموجب عقد إداري مسبق بقرارات إدارية قابلة للإنفصال" (1) إضافة إلى إرتباط قرار القابلية للتنازل بطبيعة التعويض الذي يتقرر لفائدة المنزوعة أملاكهم ومدى تعلقه بالإجراء الخاص بالتبليغ له وهو دليل على نضج إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وذلك مهما كان نوع التعويض نقدي كان أو عيني عملا بنص المادة 25 الفقرة 02 من قانون 11/91 على أن يرفق تبليغ القرار الخاص بقابلية التنازل كلما أمكن بإقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي ليصبح قرار القابلية للتنازل إجراء يتوسط إجراءات إتمام نزع الملكية بين الإدارة المستفيدة النقل العيني للأموال العقارية و الحقوق الواردة عليها وهذا من باب التزامن أي المعاصرة في تنفيذ الإجراءات حسب نص المادة 27 من قانون 11/91 على أن يتم التعويض المقدر إداريا بصفة متزامنة مع التبليغ المحدد في المادة 25 من نفس القانون وهنا يتعلق الأمر بتبليغ القرار الإداري لقابلية التنازل (2) وهذا مقارنة بالأمر الموقع من طرف السلطة المؤهلة قانونا الذي يتضمن الطبيعة و الصفة و المدة المقررة للإستيلاء وبالتالي تغيب الإجراءات السابقة للقرار النهائي وهذا لتعلقه بالحالات الإستثنائية و الإستعجالية التي لا تسمح بالتأخير من أجل التصدي لوضعيات مهددة بالخطر وهذا ما سايره قرار مجلس الدولة رقم 027131 الصادر في 2006/06/14 إذ جاء فيه "فإن العبرة بإجراءات نزع الملكية وبالخصوص بنتائج التحقيق الذي يقوم به المحافظ المحقق لتبيان الأشخاص الذين مستهم عملية نزع الملكية سواء كانوا حائزين لسند أم لا وعليه يستخلص أن قرار القابلية للتنازل عندما تدرج

1 - بعوني خالد ، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل

شهادة الدكتوراه في القانون العام ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية

2011/2010 ، ص 199-200 .

2 - قانون ، 11/91 ، المرجع السابق ، ص 21 .

فيه إسم المالك في قائمة الملاك المنزوع ملكيتهم يعد بمثابة إعترافا بتلك الصفة ولا يجوز سحبها من المالك بعد صدور ذلك القرار أي أن قرار قابلية التنازل يضمن إستقرار المراكز القانونية تجاه إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽¹⁾ ولهذا تقرر إجراء الطعن القضائي بشأن قرار قابلية التنازل لمن له مصلحة إستنادا إلى نص المادة 13 من قانون 11/91⁽²⁾ لكن لا يعني أنه قرار إداري يخاطب نقل الملكية بل هو تعيين للعقارات و الحقوق الواردة عليه القابلة لأن تكون موضوع تنازل لفائدة الإدارة المستفيدة من إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حيث صدر قرار عن المحكمة العليا قضى فيه بأن " القاضي الإداري غير مؤهل لمراقبة مدى ملائمة إختيار الإدارة للأراضي محل نزع ملكية قصد إنجاز مشروع ذي منفعة عامة ومن ثمة فإن النعي على القرار المطعون فيه بأن صفة المنفعة العامة غير مقدره في غير محله⁽³⁾ كما أنه قرار إداري ليس إنفرادي مستقل بذاته بل يحتاج ليرتب آثاره القانونية في مواجهة المخاطبين به أن يكون هناك نظير له وهو القرار الإداري المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لذلك لا بد و أن لا يخرج هذا القرار عن النتائج المتوصل إليها بقرار التصريح إذ لا يجوز له أن يقرر قابلية أملاك عقارية للنزع مالم تكن مهمة لإنجاز المشروع المزمع إنجازه بل و الأبعد من ذلك أن قرار القابلية للتنازل لا يجوز أن يصدر بناء على مشروع تم التخلي عنه إضافة إلى المكانة القانونية التي منحها المشرع لهذا القرار في كونه من القرارات الإدارية الفردية لكونها تخاطب كل مالك على حدى طبقا للمادة 25 من قانون 11/91

- 1 - بوزاد إدريس ، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاء ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون ، جامعة مولود معمري تيزيوزو ، تاريخ المناقشة 2017/10/24 ، ص 38 .
- 2 - قانون ، 11/91 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 21 .
- 3 - قرار صادر عن المحكمة العليا ، منشور في نشرة القضاة ، العدد 54 ، رقم 186 .

المؤرخ في 1991/04/27 وكذا المادة 38 من المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 بل حتى الجهة الإدارية المصدرة له فهي ليست ناتجة عن عمل جماعي أو تنسيق بين قطاعات عديدة من أجل إصداره بل يصدر عن إرادة الوالي المختص بالإرادة المنفردة وبالتالي تسقط عنه إجراءات النشر و التعليق كونهما إجراءات تخص القرارات الإدارية التنظيمية لكن في المقابل نجد أن لقرار القابلية للتنازل على أنه قرار تنفيذي بحيث يتم تنفيذه تلقائيا دون ضرورة للمرور على القضاء المختص لذلك فهو يعتبر من أهم تطبيقات أسلوب التنفيذ المباشر للإدارة وهو كإمتياز من إمتيازات السلطة العامة ولعل القصد من وراءه جعل المشرع من قرار القابلية للتنازل قرارا إداريا فرديا هو ضمانا و إعتبارا لطبيعة الحق في التعويض وتحديد مقدره الذي لا بد و أن يكون شخصا إستنادا إلى طبيعة كونه حق شخصي وعلى هذا الأساس فرض المشرع إمكانية ممارسة حق الطعن القضائي أمام الجهة القضائية المختصة هذا ويرتبط قرار القابلية للتنازل بتقرير حول قيمة التعويض الذي تتدخل مصالح أملاك الدولة في تحديده لهذا المشرع خص سلطة إصداره لشخص قانوني مؤهل وحيد ألا وهو الوالي المختص إقليميا وهذا ما أكدته المواد 36 و 44 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾.

المطلب الثاني : الإجراءات الموضوعية لقرار الإستيلاء

الفرع الأول : قرار الإستيلاء المؤقت

إن إضفاء المشروعية على القرار الإداري المتعلق بالإستيلاء المؤقت لا بد و أن تراعى فيه ضوابط موضوعية تجسد مدى تطابق الإستيلاء و أحكام القانون فقد ترتبط بوجود ظرفي الإستثناء و الإستعجال الذي تقتضيه حالة الضرورة التي تدفع بالإدارة المستفيدة من اللجوء إلى الإستيلاء المؤقت على الأموال سيما العقارات و الحقوق العينية الواردة عليها خدمة لسيرورة مرافقها العامة إلى جانب عدم وجود إطار قانوني آخر يسمح بالبحث

1 - المرسوم التنفيذي ، 186/93 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 51 .

عن البديل لإكتساب تلك الأموال والتي تجسدها المعاملات القانونية العادية من تبادل و شراء فبالنسبة لظرفي الإستثناء و الإستعجال تمثل مجموعة الظروف و العوامل التي تحول دون ممارسة الإدارة لنشاطها بصورة عادية نتيجة إستحالة تطبيق القوانين العادية مما يجعل من عنصر الإضطراب قائماً تسعى من وراءه الإدارة إلى المحافظة على النظام العام و ضمان السير الحسن للمرافق العامة " وحالة الإستعجال تتطلب ظرف إستثنائي لا يسمح بالعمل طبقاً لقواعد الإختصاص العادي ، و أن ضرورة الإسراع في مواجهة الظرف الإستثنائي هي التي تبرر منح الإدارة سلطات إستثنائية أوسع نطاق و أقل قيود من تلك التي تمارسها في الظروف العادية " (1) أي بلوغ درجة عدم القدرة في التحكم في زمام الأمور بالوسائل القانونية العادية في مواجهة الظروف الإستثنائية و الإستعجالية عملاً بمبدأ الملائمة في إتخاذ الإجراءات بما يسمح للإدارة الأخذ فقط بالقدر الضروري اللازم لمواجهة تلك المخاطر عملاً بأحكام الفقرة 02 من المادة 679 من قانون 14/88 المؤرخ في 1988/05/03 التي تنص على إمكانية الحصول على الأموال و الخدمات عن طريق الإستيلاء في الحالات الإستثنائية و الإستعجالية لضمان إستمرارية المرفق العمومي (2) ونظراً لمدى خطورة التعامل بهذا الطريق جعل من القرار الإداري للإستيلاء يتمتع بالطابع المؤقت المرتبط بمدة زمنية بالرغم من أن القانون لم يتدخل في تحديدها تاركاً ذلك للإدارة إعمال سلطتها التقديرية وبما تراه مناسباً وكافياً في تخطي تلك الظروف الإستثنائية و الإستعجالية لذلك يرتبط إنتهاء مدة الإستيلاء المؤقت بإنهاء الغرض الذي تقرر من أجله عملاً بأحكام المادة 680 فقرة 02 من قانون 14/88 المؤرخ في 1988/05/03 (3) ونظراً لخطورة إجراءاته عمد المشرع إلى إخراج المحلات السكنية من

1- بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 53 .

2- قانون ، 14/88 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 18 .

3- قانون ، 14/88 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 18 .

مجال تطبيقه و بمفهوم المخالفة إذا عمدت الإدارة إلى إتخاذ قرار بالإستيلاء المؤقت على المحلات السكنية تكون في وضعية تعدي ليصبح تصرفها مشوبا بلامشروعية التي فسرت على أنها إبداء الإدارة لتصرف أمام غياب القرار الإداري الذي يؤطره وكذا حالة الغصب التي فسرت بدورها على أنها إبداء الإدارة لتصرف أمام غياب السند القانوني الذي يبرر مشروعيته (1) كما إرتبط إجراء الإستيلاء المؤقت بالمدة التي تتقرر من أجله و المرتبطة إما بإنتهاء غرضه أو بإنهاء المدة المحددة بالقرار الإداري إضافة إلى إرتباط تنفيذ القرار الإداري للإستيلاء المؤقت بمشروعية التنفيذ الجبري الذي يغلب عليه نتيجة للتعويض المقرر كحق لاحق الممنوح لأصحاب الأموال موضوع الإستيلاء مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي يتم فيه التعويض كإجراء مسبق يتقرر للأصحاب المنزوعة أملاكهم لذلك يتقيد الإجراء المتعلق بالتنفيذ الجبري للقرار الإداري بالإستيلاء المؤقت بإمتناع الفرد عن التنفيذ الإختياري الودي و بالالتزام الإدارة حدود التنفيذ الجبري مراعاة للغرض المخصص له وعدم المساس بمراكز أصحاب الأموال ولهذا فإن إجراءه يتصل بحق الإستعمال بدلا من حق الإكتساب مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية "لأن الإستيلاء يكون بقصد الإستعمال فقط وليس من أجل الإكتساب" (2) نصت المادة 681 مكرر 02 فقرة 03 من القانون المدني على أنه يمكن كذلك منح تعويض في حالة نقص في القيمة الذي سببه المستفيد من الإستيلاء أمام تمتع الإدارة بإمتياز التنفيذ المباشر بإعتباره إحدى إمتيازات السلطة العامة لذلك نجد أن "نزع الملكية يكون بصفة نهائية بينما الإستيلاء محدد بمدة لذلك لا بد من إعداد جرد قبل و بعد الإستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمته" (3) هذا ما جعل من

1 - بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص ص 42 - 45 .

2 - بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 52 .

3 - أعرم يحيوي ، المرجع السابق ، ص 77 .

الإستيلاء أقل ضمانا مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية "إن إجراءات نزع الملكية أكثر ضمانا للخواص بالمقارنة مع إجراءات الإستيلاء" (1) لذلك يتوجب أن يكون القرار الإداري للإستيلاء المؤقت مسببا تسببيا كافيا بما يسمح ببيان الحالة الإستثنائية و المستعجلة التي إستدعت اللجوء إلى الإستيلاء حتى يكتسب المشروعية "ونظرا لخطورة هذا الإجراء أحاطه المشرع بمجموعة من الضوابط فلا بد أن يظل هذا الإمتياز داخل حدود المشروعية وذلك أن يستند القرار الإداري محل التنفيذ الجبري لنص قانوني أو تنظيمي وأن يثبت إمتناع المعني بقرار الإستيلاء عن التنفيذ الإختياري" (2) كما أن المشرع لم يحدد المدة القصوى بقرار الإستيلاء المؤقت بالرغم من أن ذلك يتعارض و الإجراء المؤقت لقراره الإداري تاركا للإدارة إعمال سلطتها التقديرية وهذا نتيجة مرونة الظروف الإستثنائية و الإستعجالية التي تقرر من أجلها الإستيلاء لذلك إكتفى المشرع بنص المادة 680 الفقرة 02 على أن يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا ويوضح فيه إذا كان الإستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات ويبين طبيعة وصفة و/ أو مدة الخدمة ... (3) وعليه بمجرد تجاوز المدة التي تقررها الإدارة للإستيلاء تجعلها تأخذ مركز المتعسف في إستعمال السلطة وبالتالي يتعرض قرارها الإداري للطعن بالإلغاء أمام القضاء المختص لذلك قد تلجأ أحيانا الإدارة إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في حالة غياب الإتفاق الودي مع أصحاب الأموال إلا أن يبقى تعارض المسألة إذا كان الإجراء يمس موضوع الخدمات و التسخير وهذا كأوسع نطاق يطبق على إجراءات الإستيلاء مقارنة بنزع الملكية الذي ينحصر مجالها

1 - أمر يحيوي ، المرجع السابق ، ص 78 .

2 - خالدي أحمد ، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق السنة الجامعية 2013/2014 س ، ص 53 .

3 - قانون 14/88 ، المرجع السابق ، ج ر عدد 18 .

ليشمل العقار و الحقوق العينية كما أن القرار الإداري المتعلق بالإستيلاء المؤقت إجراء مرتبط بحق الإسترجاع للأموال وهذا ما جعل من قراره يتحدد إلزامياً بمدة معينة تجبر الإدارة على التقيد بها لكي لا تقع في حالة التعدي وهو " كل تصرف تقوم به الإدارة و لا يمكن ربطه بنص قانوني أو تنظيمي "⁽¹⁾ أو الغصب وهذا مقارنة بالقرار الإداري المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي أقر المشرع له إجراءات مطولة ومرحلية تتوج بقرار إداري عن كل إجراء وهذا من أجل ضمان مشروعية النقل النهائي للأموال المنزوعة ملكيتها لفائدة الإدارة المستفيدة لذلك نجد أن الإجراءات المتعلقة بإخضاع قرار نزع الملكية للشهر العقاري إجراء يضمن به سلامة الإجراءات السابقة و اللاحقة وهذا ما يفنقه القرار الإداري للإستيلاء المؤقت أين يظل قرارها قيد المدة الزمنية المفروضة مما يستبعد إخضاعه لإجراء الشهر ولهذا تدخل المشرع صراحة بأحكام المادة 679 فقرة أخيرة من قانون 14/88 المؤرخ في 1988/05/03 وهو بالتالي إستثناء حاصل بقوة القانون نظراً لإرتباطه بفكرة النظام العام وما يتعارض و المبادئ المقررة دستوريا وعلى رأسها الحماية المقررة للسكن وذلك حينما إستعمل المشرع لعبارة و لا يجوز الإستيلاء بأي حال على المحلات السكنية مهما إقتضت الظروف ومهما بلغت الظروف الإستثنائية و الإستعجالية حدها الأقصى .

الفرع الثاني : قرار الإستيلاء الدائم

يرتبط القرار الإداري المتضمن الإستيلاء الدائم بإجراء تحويل أموال عقارية كانت او منقولة لفائدة الدولة لخلوها من مالكةا والمجهولة المالك وبالتالي حلول محل الورثة وكنتيجة للإجراء المتعلق بوضع اليد الفوري لتلك الأموال عن طريق الاستيلاء وهذا من خلال نص المادة 04 من الامر 20/66 المؤرخ في 1966/10/24 على ان الولاية يستطيعون مباشرة اجراء الاستيلاء لكل المحلات الشاغرة لأكثر من شهر بالنظر الى

1 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، د ط ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، ص 50

اختصاصهم في الثلاثين يوما اللاحقة لنشر الأمر في الجريدة الرسمية وذلك دون الأخذ بأي إجراء للاعلام أو النشر السابق ولقد اكدت المادة 05 من نفس الامر على توظيفها للاستيلاء لكنه مقارنة بإجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية نجد ان إجراءاتها تتعلق اساسا بضرورة التعيين المادي العيني والشخصي للأملاك واصحابها حتى تضبط إجراءات صدور قرار نزع الملكية فلا يمكن مجازاة إجراءات الاستيلاء الدائم للأموال الشاغرة على اجراءات نزع الملكية وهذا يستشف من خلال نص المادة 32 من قانون 11/91 التي نصت على امكانية ممارسة حق استرجاع الاملاك المنزوعة من طرف الملاك إن لم يتم الانطلاق الفعلي للاشغال المزمع انجازها في الآجال المحددة في القرارات التي ترفق بالعمليات المعنية ، ولقد كتبت بشأن ذلك بن طيبة صونية على انه "إذا تم الاستيلاء وكان الغرض منه ان يكون دائم فإننا نكون بصدد استيلاء نهائي القصد منه نزع الملكية اوجبت حدوثه الضرورة القصوى او الحالة الطارئة التي لم تمكن الادارة المعنية من اتباع الاجراءات القانونية الخاصة بنزع الملكية حسبما ورد في قانون 11/91"⁽¹⁾ إضافة إلى أن إجراءات الإستيلاء الدائم تخلو من إقرار المنفعة العمومية كما أن فرض الرقابة القضائية على مشروعية الاجراءات حيال القرارات الادارية الصادرة بشأن الأموال الشاغرة ترد قبل إتخاذ الإجراءات المتعلقة بقرار التصريح بالشغور مقارنة بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية التي يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من دون فرض رقابة قضائية وبالتالي و حسب ما كتب بشأنه حمدي باشا عمر حول موضوع التركات الشاغرة من أنه : "يعتبر موقف المشرع في المادة 51 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية بخصوص تطبيق المادة 829 من القانون المدني المتعلقة بتقادم الحقوق الميراثية على التركات الشاغرة غير وجيه لان الدولة لا تمتلك هذه الاموال عن طريق الحيازة ووضع البديل عن

1 - بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 49 .

طريق سند رسمي الا وهو الحكم القضائي الذي يعد وسيلة من وسائل كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري" (1) الى جانب أن الإجراء المتعلق بتنفيذ قرار التصريح بالشغور للأموال بين موقوف التنفيذ إلى غاية صدور حكم قضائي بتثبيت ذلك وبالتالي تستبعد اجراءات التنفيذ المباشر لقرار التصريح بالشغور مما يجعل الإدارة تفتقد لإمتياز من إمتيازات السلطة العامة مقارنة بنزع الملكية ومنه يعتبر الحكم القضائي مصدر مشروعية القرار الإداري المتعلق بالتصريح بالشغور وفي هذا الإطار قضى مجلس الدولة في قرار صادر بتاريخ 2003/03/18 انه .. "وحيث انه لايجوز الطعن في قرار إداري إلا إذا كان نافذ وذلك وفقا للمبادئ العامة في القانون الإداري" (2) إن أهم الإجراءات الموضوعية المتصلة بقرار الاستيلاء الدائم على الأموال وخصوصا العقارات و الحقوق العينية الواردة عليها نجده يدفع إلى إنشاء حقوقا للدولة الممثلة في أجهزتها الإدارية المختلفة بحيث يعد الحكم القضائي الناطق بإنعدام الوارث ووضع الأموال تحت إجراء الحراسة القضائية مصدر حماية لذلك الحق أين يوكل لإدارة أملاك الدولة بتسيير تلك الأملاك و بفضل تدخل الوالي المختص إقليميا بالترخيص بموجب قرارات إدارية تسمح بإستغلال تلك الأملاك خدمة للمرافق العمومية كلما إستدعت الضرورة ذلك وهذا بطبيعة الحال بعد قيدها ضمن سجل جرد الممتلكات لتصبح لها هوية وتأكيد قانوني لمصدرها مع مراعاة أحكام المادة 829 من القانون المدني كإجراء يضمن للإستيلاء الدائم مشروعيته من خلال إنقضاء الأجل القانوني للمطالبة بالحقوق الميراثية وهذا قصد إعطاء ضمانة لشرعية الإجراء كما أن هناك إجراء موضوعي آخر جد مهم وهو إستثنائي يكمل في أن المشرع أقر بخصم بعض الحقوق المتضمنة بتلك الممتلكات موضوع الشغور منها الديون الثابتة في ذمة المتوفى و الوصية و المصاريف المتعلقة بالتجهيز و الدفن

1 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، د ط ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، ص 67

2 - قريمس إسماعيل ، محل دعوى الإلغاء دراسة في التشريع والقضاء الجزائريين ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة

الماجستير تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2013 ، ص 13 .

عملا بأحكام المادة 180 من قانون الأسرة لتتقرر مشروعية أهداف الإستيلاء الدائم (1) كما يعتبر صدور الحكم القضائي بإدماج التركة في الأملاك الخاصة بالدولة لحالة الشغور الحصول على حجية الشيء المقضي فيه الذي يعد بمثابة عنوانا لإنشاء حقوق لصالح الدولة على العقار إسهاما من المشرع في إستقرار المعاملات وهو ما قضت به الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا "من المقرر أن نظرية الشغور مبنية على أسس محددة قانونا كالمعاينة والتصريح بالشغور ومن ثمة فإن القرار المتخذ من الإدارة بالإستيلاء على العقار دون إستيفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور يكون مشوبا بتجاوز السلطة" (2) وبالتالي الجمع بين مختلف النصوص القانونية المتفرقة و الغرض من ذلك هو السعي وراء تحقيق أكبر مشروعية للقرار الإداري من خلال إعتماد المشرع على نصوص قانونية تتعلق بحالة الأشخاص طبقا لأحكام المواد 109 و 110 من قانون الأسرة المتعلقة بوضعية الغائب و المفقود ويعتمد هذا الإجراء المتصل بحالة الأشخاص أي حالة الوفاة الحكمية ويتوجب على الدولة أن تكون لديها جميع القرائن الدالة على أنها ستحصل على ملكية الشخص المفقود بإتباع جملة من الإجراءات الموضوعية لتحقيق ذلك (3) ليتم تدخل إدارة أملاك الدولة كمسير قانوني لأموال المفقود بعد سيرورة الحكم نهائيا في مواجهة من يدعي الظهور أو إسقاط حالة فقدان لغياب الإجراء المتعلق بنشر الحكم أو لعدم فوات المدة القانونية المعلنة لحالة فقدان المنصوص عنها بالمادة 113 من قانون الأسرة والمحدد بـ 04 سنوات بعد إجراء التحري و البحث و المرتبطة بوضعيات خاصة تكمل في الحروب كحالة إستثنائية و هي وضعيات أراد المشرع ضبط

1 - قانون ، 11/84 ، المؤرخ في ، 1984/06/08 ، المتضمن قانون الأسرة ، ج ر عدد 24 .

2 - قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ، رقم 38213 ، المؤرخ في 1984/10/20 ، مجلة قضائية لسنة ، 1990 ، عدد 01 ، ص 200 .

3 - بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، طبع في 2003 ، ص 43 - 44 .

إجراءات الحصول على ما تحتاجه الدولة من أموال في مواجهة الحاجات العامة لضمان سير مرافقها العامة إذ يعتبر الإستيلاء سببا لكسب حق الملكية لأن الإستيلاء يرد على شيء لا مالك له ولقد صدر في هذا الشأن قرار عن المحكمة العليا "من المقرر قانونا أن الدولة هي الوارث القانوني للملكية الشاغرة للمالك الأجنبي" (1) ولقد قسم الإستيلاء الدائم من حيث موضوعية إجراءاته إلى ثلاثة عناصر أساسية العنصر المادي المتمثل في وضع اليد أو الحيازة كواقعة مادية مجردة من المدة الزمنية و العنصر المعنوي المتمثل في نية التملك للأموال والعنصر القانوني و المتمثل في وجود أموال بلا مالك (2) ولقد رأينا أن الإستيلاء الشرعي لا يتطلب تعويضا مسبقا كالذي يعرفه نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لذلك تلجأ الإدارة إلى إستبدال النزع بالإستيلاء هذا وتتعدد صورته حسب الموضوعات التي ينصب عليها من أموال كانت أو خدمات فالإستيلاء على الأموال خاصة العقارية أين يمكن أن نميز بين حالتين منها الحالة الأولى إذا لم يكن لهذه الأموال مالك أو وجود أشخاص متوفين لا وارث لهم أو المهملة تركتهم ففي هذه الحالة هي أموال شاغرة وبالتالي فهي ملك للدولة والحالة الثانية وجود ملاك لهذه الأموال مما يستدعي ضرورة مراعاة الإدارة لشروط و إجراءات الإستيلاء الشرعي بكل عناية مع تعويض ملاكها لأن الأمر يتعلق بحق الملكية المحمي دستوريا (3) لذلك هناك من حدثنا عن الإستيلاء كإجراء موضوعي بأنه "ترخيص من المشرع للإدارة بممارسة سلطات إستثنائية تمكنها من الحصول على العقار المطلوب إمتلاكه دون موافقة أو رضا صاحبه لمتابعة مسار التنمية الإقتصادية و الإجتماعية و المتعلق بإقامة مشاريع ذات منفعة عامة ومدى

1 - قرار صادر عن المحكمة العليا ، رقم 44038 ، المؤرخ في 1987/07/11 ، مجلة قضائية لسنة 1991 ، عدد 04 ، ص 216 .

2 - الأستاذة ، بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 28 - 29 و ص 49 .

3 - الملتقى الوطني حول ، الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري ، فعاليات الملتقى يومي 25 و 26 سبتمبر 2013 ، مجمع هيليو بوليس قالمة ، جامعة 08 ماي 1945 قالمة ، ص 143 .

إرتباط ذلك بالحالات الطارئة و المستعجلة لذلك هناك من إعتبر أن الإجراءات التي تتخذ بشأن الإستيلاء الدائم أنها إجراءات لا تعطي ضمانات كافية لحماية حق الشخص على أملاكه نتيجة سهولة سلوك الإدارة لإجراءات تعسفية تمارس على حساب حق الملكية مما يجعلها أكثر عرضة للإنتهاك أي للتعدي أو الغصب⁽¹⁾ وهناك من ربط إجراءات الإستيلاء الدائم بغرض النزع النهائي للملكية وبالتالي سقوط نية الإدارة لحق إسترداده لأصحابه وهو يعتبر من أخطر الإجراءات تطبيقا مقارنة بإجراءات الإستيلاء المؤقت بإعتبار أن مشروعية إجراءاته تنقرر بأحكام القانون المدني الذي عمد إلى تبسيط إجراءاته مقارنة بالإستيلاء الدائم أو النهائي الذي قد يمس بمراكز الأشخاص و ممتلكاتهم و التي قد تؤثر سلبا على مبدأ إستقرار المعاملات إلا أنه عمليا يمكن اللجوء إلى هذا الإجراء قد تتمكن الإدارة من إتخاذ قرارها الإداري بالإستيلاء الدائم و الدافع القوي المبرر لمشروعيته هي المصلحة العامة وتغليبها من منطلق الوظيفة الإجتماعية التي تؤديها الملكية عملا بأحكام المادة 688 الفقرة 01 من القانون المدني التي نصت على تعتبر أموالا للدولة العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة ... والتي تعتبر "أدوات تدخل بسبب المنفعة العمومية عبر طرق مختلفة للتقييد الكلي للملكية العقارية باختلاف أنظمتها و إجراءاتها فهي متعددة تتراوح ما بين التأميم و الإستيلاء و الوضع تحت الحماية والشغل المؤقت ونزع الملكية و الشفعة"⁽²⁾.

1 - الطالب روابح سعدان ، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق التخصص حقوق الإنسان و الحريات العامة ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق ، ص 43 .

2 حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة ثانية منقحة ومزينة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام دون طبعة ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، ص 38 و ص 46 .

خلاصة الفصل الثاني :

لقد أعتبر القرار الإداري الأداة التنفيذية الوحيدة التي تجسد سيرورة الاجراءات الشكلية والموضوعية لكل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء بحثا من الادارة عن ضمانات كافية لمشروعية سلطتها الإستثنائية التي تمارسها قيذا على حق الملكية العقارية والحقوق العينية الواردة عليها وكذا على الحريات و الخدمات .

من خلال أهم تطبيقات قرار نزع الملكية الذي جسده قرار التصريح بالمنفعة العمومية و قرار القابلية للتنازل وأهم تطبيقات قرار الإستيلاء الذي جسده كل من قرار الإستيلاء المؤقت وقرار الإستيلاء الدائم على ضوء الإجراءات الشكلية والموضوعية لنزع الملكية باعتبار أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يعد بمثابة إجراء تمهيدي أساسي موضوعه تثبيت جدية المنفعة العمومية بما يضمن سيرورة المرافق العمومية وباعتبار أن قرار القابلية للتنازل كإجراء تمهيدي أساسي موضوعه النقل النهائي للأموال المنزوعة ملكيتها بما يضمن سيرورة المرافق العمومية .

وعلى ضوء الإجراءات الشكلية و الموضوعية للاستيلاء باعتبار أن قرار الإستيلاء المؤقت يعد بمثابة إجراء استثنائي أساسي موضوعه يتمحور حول إكتساب أملاك عقارية أو منقولة أو خدمات أو تسخير مجابهة للظروف الإستثنائية و الإستعجالية بما يضمن سيرورة المرافق العمومية والمرتبطة بمدة زمنية في حين أن قرار الإستيلاء الدائم كإجراء إستثنائي أساسي موضوعه يتمحور حول إكتساب أملاك عقارية مجابهة للظروف الإستثنائية و الإستعجالية بما يضمن سيرورة المرافق العمومية أمام غياب المدة الزمنية .

الخاتمة

الخاتمة :

تمارس الإدارة إمتيازات السلطة العامة لضمان سيرورة مرافقها و الذي قد يخرجها عن الطرق الرضائية المعتادة لسد حاجياتها من تبادل و شراء في تكوين الأموال العامة .

و الاستثناء الوارد عليها هو لجؤها إلى طرق تخرجها عن المؤلف سيما من ناحية الإجراءات و على رأسيهما نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الاستيلاء بهدف سلب الأموال من المالك و بالتالي يشكلان قيد على الملكية الخاصة سعيا لتحقيق المنفعة العمومية و أداة تطبيق كلا منهما القرار الإداري الذي يطبع على آليات تنفيذ الإجراءات

فمن خلال تطرقنا لمسألة ضبط المفاهيم لكل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الاستيلاء على أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك عقارية و حقوق عينية واردة عليها تأتي شكليا كوسيلة لسلب و حرمان المالك من ملكه و موضوعيا كغاية لتحقيق النفع العام الذي يتسع مجاله و يضيق في حدود الموضوعات المقررة قانونا و على أن الإستيلاء طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك عقارية و حقوق عينية واردة عليها و الحصول على خدمات و القيام بالتسخير في ظل الظروف الاستثنائية و الاستعجالية فشكليا وسيلة لسلب وحرمان المالك من ملكه و تقييدا للحريات و موضوعيا غاية لتحقيق النفع العام الذي يتسع مجاله و يضيق في حدود الموضوعات المقررة قانونا . و مدى إرتباط إجراءات كل من نزع الملكية المجسدة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية و في قرار القابلية للتنازل بالتعويض العادل و المنصف و كل من الإستيلاء المؤقت و الدائم بالتعويض الموضوعي الذي تضمن به الإدارة مشروعية قرارها الإداري و حتى لا تقع في حالتي التعدي أو الغصب الذي ينجم عنهما المسائلة القضائية بالإلغاء و كذا المسائلة المدنية بالتعويض عن الأضرار التي قد تلحق بالمالك و أصحاب الحقوق العينية .

إن سعي المشرع من وراء ضبط أهم الخصائص و الشروط التي يتمتع بها كل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء هو تحقيق جملة من الأهداف حتى تتقرر نجاعة و جدية إجراءات كلا منهما فمن بين الأهداف الأساسية المتعلقة بقرار نزع الملكية تحقيق النفع العام لصالح الجمهور فأدوات تنفيذ إجراءاته هو القرار الإداري الذي يضمن تسلسل إجراءاته المتخذة ومن بين الأهداف المتعلقة بقرار الاستيلاء هو التكيف مع الوضع الاستثنائي و الاستعجالي الذي يتطلب السرعة في اتخاذ القرارات الإدارية المتصلة بالمصلحة العامة بما يضمن سيرورة المرافق العامة لذلك قد يضيق نطاق تطبيق إجراءاته نتيجة السلب المؤقت للأموال الخطير على المعاملات و على الحريات ونتيجة السلب النهائي للأموال الخطير على قداسة حق الملكية العقارية أمام البحث عن ضمان تعويض موضوعي تضمن به الإدارة مشروعية إجراءاته نظير الضوابط الشكلية و الموضوعية التي تحكم إجراءات كل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الإستيلاء .

النقائص:

- إن في قراءة نصوص كل من القانون المدني و قانون 14/88 للإستيلاء و قانون 11/91 لنزع الملكية سجلنا عدة نقائص و يمكن تلخيصها في :
- عدم نصهما على مفهوم محدد للمنفعة العمومية حيث أنها تعتبر فكرة تعرضت للعديد من التعديلات مما جعل مجال تطبيقها يضيق و يتسع .
 - لم ينصا على أية أحكام تتعلق باسترجاع حق المالك لملكيته بعد نزعها حيث اكتفى المشرع على حالة عدم الانطلاق الفعلي للأشغال المزمع القيام بها على الأملاك المنزوعة.
 - القانون 11/91 لم يتعرض صراحة لإجراءات تقدير المنفعة العمومية بل التقدير وارد عبر نصوص قانونية وتنظيمية متعددة و متفرقة يصعب الإلمام بها نتيجة لمرونتها .

- أما في قراءة نصوص قانون 14/88 المتعلقة بالإستيلاء المؤقت سجلنا الإيجاز إلى أقصى حد ممكن من المشرع سيما من حيث الإجراءات و بالتالي غياب التفصيل .
- إن الصور المتعددة للإستيلاء المؤقت والذي قد يرد إما في صورة الإستيلاء المؤقت على العقار و الحقوق العينية له أو في صورة خدمات أو في صورة التسخير تناولته نصوص قانونية و تنظيمية متفرقة يصعب الإلمام بمفاهيمها القانونية ومن ثمة يصعب ضبط إجراءاتها هذا ما قلل من ميدان دراستها سيما التسخير .
- كما غاب التدقيق في المصطلح القانوني لأداة تنفيذ إجراءات الإستيلاء المؤقت ألا وهو القرار الإداري نتيجة لتوظيف المشرع لمصطلح الأمر على أحكام نصوص قانون 14/88 إلى جانب غياب التفصيل في الإجراءات المتعلقة بالجرد السابق و اللاحق للأموال موضوع الإستيلاء المؤقت .
- قلة النصوص التشريعية و التنظيمية المنظمة لإجراءات الإستيلاء الدائم على العقار و الحقوق العينية له سيما تلك المتعلقة بالشغور للأملاك أين إكتفى المشرع بمادة وحيدة ألا وهي المادة 773 من القانون المدني .
- و استنتجا لذلك إن لضوابط التفرقة بين كل من قرار نزع الملكية و قرار الاستيلاء على ضوء التشريع الجزائري قد تأكدت تلك التفرقة من خلال الإجراءات الشكلية المتعلقة بكل قرار إداري و التي فرضتها قوة القانون أي بمقتضى نصوص قانونية إلزامية التنفيذ مما انعكس ذلك على القرار الإداري لكل من نزع الملكية و الاستيلاء و الذي انفرد ببعض الخصائص و الإجراءات الشكلية منها و الموضوعية بحثا عن الملائمة في فرض الإدارة لمركزها القانوني كشخص من أشخاص القانون العام يتمتع بامتيازات السلطة العامة أمام سبل تكوين المال العام بالرغم من أن جوهر غاياته و أهدافه مشتركة يتقاسمها تحقيق النفع العام و المصلحة العامة بما يضمن سير المرافق العامة و النهوض بها في إطار البحث عن بديل لسبل الاقتناء بالتراضي للأموال .

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: قائمة المصادر

*الدساتير :

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 1989 ، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 ، المؤرخ في 28/02/1989 ، المتضمن التعديل الدستوري ، الجريدة الرسمية عدد 09 الصادرة بتاريخ 01/03/1989 .
- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 1996 ، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 96-438 ، المؤرخ في 07/12/1996 ، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في إستفتاء 28/12/1996 ، الجريدة الرسمية عدد 76 ، الصادرة بتاريخ 08/12/1996 .
- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 2016 ، الصادر بموجب قانون 16-01 ، المؤرخ في 16/03/2016 ، الجريدة الرسمية عدد 14 ، الصادرة بتاريخ 07/03/2016 .

* القوانين العضوية :

- القانون العضوي 12-01 ، المؤرخ في 12/01/2012 ، يتعلق بنظام الإنتخابات ، الجريدة الرسمية عدد 01 ، الصادرة بتاريخ 14/01/2012 .

* القوانين :

- قانون 82-04 ، المؤرخ في 13/02/1982 ، المعدل و المتمم للأمر ، 66-156 ، المتضمن قانون العقوبات ، الجريدة الرسمية عدد 07 ، الصادرة بتاريخ 16/02/1983 .
- قانون 84-06 ، المؤرخ في 07/01/1984 ، المتعلق بالأنشطة المنجمية ، الجريدة الرسمية عدد 05 ، الصادرة بتاريخ 31/01/1984 .
- قانون 84-11 ، المؤرخ في 09/06/1984 ، المتضمن قانون الأسرة ، الجريدة الرسمية عدد 24 ، الصادرة بتاريخ 09/06/1984 .
- قانون 88-14 ، المؤرخ في 03/05/1988 ، المتضمن تعديل القانون المدني المنظم بالأمر ، 75-58 ، المؤرخ في 26/09/1975 ، الجريدة الرسمية عدد 18 ، الصادرة بتاريخ 04/05/1988 .

- قانون 90-08، المؤرخ في ، 07/04/1990، المتضمن قانون البلدية ،الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 11/04/1990 .
- قانون 90-09 ، المؤرخ في ، 07/04/1990 ، المتضمن قانون الولاية ، الجريدة الرسمية عدد 15،الصادرة بتاريخ 11/04/1990 .
- قانون 90-25 ، المؤرخ في ، 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 49 ،الصادرة بتاريخ 18/11/1990 .
- قانون 90-29 ، المؤرخ في ، 01/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52 ،الصادرة بتاريخ 02/12/1990 .
- قانون 90-30 ، المؤرخ في ، 18/11/1990 ، المتعلق بالأموال الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 52 ،الصادرة بتاريخ 02/12/1990 .
- قانون 91-02 ، المؤرخ 08/01/1991 ، يحدد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء ، الجريدة الرسمية عدد 02 ، الصادرة بتاريخ 09/01/1991 .
- قانون 91-11 ، المؤرخ في ، 27/04/1991 ، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 21 ،الصادرة بتاريخ 08/05/1991 .
- قانون 01-05 مؤرخ في 22 ماي سنة 2001، يعدل ويتم الأمر رقم 66-154 المؤرخ في الموافق 8 جوان سنة 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية ، ج ر عدد 29 ، الصادرة بتاريخ 09/06/2001 .
- قانون 04-21 ، المؤرخ في ، 29-10-2004 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، الجريدة الرسمية عدد 85 ،الصادرة بتاريخ 30/12/2004 .
- قانون 05-10 ، المؤرخ في ، 20-06-2005 ، المتضمن تعديل القانون المدني المنظم بالأمر 75-58 ، المؤرخ في ، 26/09/1975 ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، الصادرة بتاريخ 26/06/2005 .
- قانون 06-23 ، المؤرخ في ، 20-12-2006 ، المتضمن تعديل قانون العقوبات ، الجريدة الرسمية عدد 84 ، الصادرة بتاريخ 24/12/2006 .
- قانون 07-12 ، المؤرخ في ، 30/12/2007 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ،

- الجريدة الرسمية عدد 82 ، الصادرة بتاريخ 2007/12/31 .
- قانون 14-08 ، المؤرخ في ، 20-07-2008 ، يعدل ويتمم قانون 30-90 ، المؤرخ في 01-12-1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، الصادرة بتاريخ 2008/08/03 .
 - قانون 10-11 ، المؤرخ في ، 22-06-2011 ، المتضمن قانون البلدية ، الجريدة الرسمية عدد 37 ، الصادرة بتاريخ 2011/07/03 .
 - قانون 08-13 ، المؤرخ في ، 30/12/2013 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2014 ، الجريدة الرسمية عدد 68 ، الصادرة بتاريخ 2013/12/31 .
 - قانون 05-14 ، المؤرخ في ، 24-02-2014 ، يتضمن قانون المناجم ، الجريدة الرسمية عدد 18 ، الصادرة بتاريخ 2014/03/30 .
- *الأوامر :**
- الأمر 58-75 ، المؤرخ في ، 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 78 ، الصادرة بتاريخ 1975/09/30 .
 - الأمر 48-76 ، المؤرخ في ، 25/05/1976 ، المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، الصادرة بتاريخ 1976/06/01 .
 - الأمر 03-01 ، المؤرخ في ، 20/08/2001 ، يتعلق بتطوير الإستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 47 ، الصادرة بتاريخ 2001/08/22 .
- *المراسيم الرئاسية :**
- المرسوم الرئاسي 345-91 ، المؤرخ في 05/10/1991 ، يتضمن المصادقة على الإتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية و الإتحاد الإقتصادي البلجيكي للكسمبورغي المتعلق بالتشجيع و الحماية المتبادلة للإستثمار الموقع بالجزائر بتاريخ 24/04/1991 ، الجريدة الرسمية عدد 46 ، الصادرة بتاريخ 06/10/1991 .

*المراسيم التشريعية :

المرسوم التشريعي 93-12 ، المؤرخ في 05/10/1993 ، يتضمن ترقية الإستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 64 ، الصادرة بتاريخ 06/10/1993 .

*المراسيم التنفيذية :

- المرسوم التنفيذي 91-65 ، المؤرخ في ، 02-03-1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، الصادرة بتاريخ 06/03/1991 .
- المرسوم التنفيذي 91-454 ، المؤرخ في ، 23/11/1991 ، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة وتسييرها ويضبط كفايات ذلك الجريدة الرسمية عدد 60 ، الصادرة بتاريخ 24/11/1991 .
- المرسوم التنفيذي 91-454 ، المؤرخ في 23/11/1991 ، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 60 ، الصادرة بتاريخ 24/11/1991 .
- المرسوم التنفيذي 93-186 ، المؤرخ في 27/07/1993 المحدد لكيفيات تطبيق قانون 91-11 المؤرخ في ، 27-04-1991 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 51 ، الصادرة بتاريخ 01/08/1993 .
- المرسوم التنفيذي 94-117 ، المؤرخ في 01/06/1994 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في ، 02-03-1991 ، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 36 ، الصادرة بتاريخ 08/06/1994 .
- المرسوم التنفيذي 05-248 ، المؤرخ في 10-07-2005 ، المتمم للمرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في ، 27-07-1993 المحدد لكيفيات تطبيق قانون 91-11 ، الجريدة الرسمية عدد 48 ، الصادرة بتاريخ 10/07/2005 .
- المرسوم التنفيذي ، 08/114 ، المؤرخ في 09/04/2008 ، الذي يحدد منح وسحب إمتياز توزيع الكهرباء و الغاز ودفتر الشروط المتعلقة بحقوق و إلتزامات صاحب الإمتياز و واجباته ، ج ر عدد 20 ، الصادرة بتاريخ 13/04/2008 .

- المرسوم التنفيذي 08-137 ، المؤرخ في 10-05-2008 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية إنجاز الخط المزدوج المكهرب للسكة الحديدية الرابط بين بئر توتة / سيدي عبد الله / زرالدة ، الجريدة الرسمية عدد 24 ، الصادرة بتاريخ 2008/05/11 .
- المرسوم التنفيذي 08-138 ، المؤرخ في 10-05-2008 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات تعديل و ازدواجية مسار خط السكة الحديدية الرابط بين محطتي وادي سلي ويلل (الخط الرابط بين الجزائر و وهران) ، الجريدة الرسمية عدد 24 ، الصادرة بتاريخ 2008/05/11 .
- المرسوم التنفيذي 08-139 ، المؤرخ في 10-05-2008 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات تحديث خط السكة الحديدية الرابط بين الثنية - تيزي وزو وكهربته إلى غاية واد عيسى ، الجريدة الرسمية عدد 24 ، الصادرة بتاريخ 2008/05/11 .
- المرسوم التنفيذي 08-247 ، المؤرخ في 03-08-2008 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية إنجاز سد تاغريست ببلدية بابوس ولاية خنشلة ، الجريدة الرسمية عدد 45 ، الصادرة بتاريخ 2008/08/06 .
- المرسوم التنفيذي 10-104 ، المؤرخ في 2010/04/01 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز منفذ الطريق السيار الذي يربط مدينة تيزي وزو بالطريق السيار شرق غرب ، الجريدة الرسمية عدد 22 ، الصادرة بتاريخ 2010/04/04 .
- المرسوم التنفيذي 12-427 ، المؤرخ في 2016/12/16 ، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 69 ، الصادرة بتاريخ 2012/12/19 .
- المرسوم التنفيذي 15/19 ، المؤرخ في 2015/01/25 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية عدد 07 ، الصادرة بتاريخ 2015/02/12 .

ثانيا :قائمة المراجع

- أعرم يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، طبعة 2001 .

- أعرم يحيوي ، نظرية المال العام ، طبع في 2002 ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع .
- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة ثانية ، دون تاريخ الطبع ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع
- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، طبعة ثانية ، دون تاريخ الطبع ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع
- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية ، طبع في 2002 ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع .
- صونية بن طيبة ، الإستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، طبع في 2010 ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع .
- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، طبع في 2003 ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع .
- فيصل الوافي ، السندات المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، 2010 .
- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، طبع في 2002 ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع .
- محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري التنظيم الإداري ، النشاط الإداري ، دون تاريخ الطبع ، دار العلوم للنشر و التوزيع .
- محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري دراسة مقارنة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، دون تاريخ الطبع ، الجزائر .

ثالثا : أطروحات الدكتوراه و رسائل الماجستير

- حمدان جيلالي ، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العمومية ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه ، علوم تخصص قانون ، جامعة سيدي بلعباس .

- عبد القادر غيتاوي ، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية دراسة مقارنة ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام ، جامعة تلمسان ، كلية الحقوق و العلوم السياسية .
- عماد الدين رحايلية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة باتنة ، السنة الجامعية 2014.
- إدريس بوزايد ، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع تحولات الدولة كلية الحقوق ، جامعة تيزي وزو ، 2009.
- إسماعيل قريمس ، محل دعوى الإلغاء دراسة في التشريع والقضاء الجزائريين ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، جامعة باتنة ، 2013
- أمال حيرش ، الإعتداء المادي في القضاء الإداري الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، فرع الإدارة و المالية ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية 2014/2013 .
- باديس بومزير ، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، فرع الإدارة العامة و إقليمية القانون ، جامعة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، السنة الجامعية 2012/2011 .
- جهاد الحمزة ، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة ، قسم القانون الخاص تخصص قانون عقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، المركز الجامعي سوق أهراس ، السنة الجامعية 2008/2007 .
- سعدان روابح ، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، التخصص حقوق الإنسان و الحريات العامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة ورقلة .
- عقيلة وناس ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، ص ب ، رسالة ماجستير في القانون الإداري ، جامعة باتنة ، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية .
- فريد رمضان ، تنفيذ القرارات القضائية الإدارية و إشكالاته في مواجهة الإدارة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، جامعة باتنة ، السنة الجامعية ، 2014/2013 .

- كاملة طواهرية ، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة و القانون ، مذكرة ماجستير ، جامعة قسنطينة ، السنة الجامعية 2001 / 2002 .

خامسا : القرارات القضائية

- القرار عن المجلس الأعلى ، رقم 57808 ، الصادر بتاريخ 14/01/1989 ، المجلة القضائية العدد 04 ، السنة 1989 ، ص 183 .
- قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ، رقم 36595 ، الصادر بتاريخ 26/05/1984 ، المجلة القضائية العدد 01 ، السنة 1990 ، ص 192 .
- قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ، رقم 42136 المؤرخ في 12/07/1986 ، المجلة قضائية سنة 1990 ، العدد 04 ، ص 168 .
- قرار صادر عن المحكمة العليا ، رقم 05229 ، المؤرخ في 02/06/1989 ، المجلة القضائية العدد 02 ، السنة 1992 ، ص 134 .

سادسا : المجلات العلمية

- الدكتور بوضياف عمار ، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في الجزائر ، مجلة الفقه و القانون .
- المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية ، مجلة سداسية دولية متخصصة تعنى بالحقوق و العلوم السياسية ، العدد الثالث ، جوان 2017 .
- مجلة الفكر البرلماني ، سنة 2008 ، العدد 21 .

سابعا : الملتقيات العلمية

- الملتقى الوطني حول ، الملكية العقارية الخاصة و القيود الواردة عليها في التشريع الجزائري ، جامعة 08 ماي 1945 قالمة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، فعاليات الملتقى ، يومي 25 و 26 سبتمبر 2013 ، مجمع هيليوبوليس قالمة .

الفه رس

الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
1	مقدمة :
8	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لنزع الملكية و الإستيلاء
9	المبحث الأول : مفهوم نزع الملكية و الإستيلاء
9	المطلب الأول : التعريف الفقهي و التشريعي لنزع الملكية و الإستيلاء
9	الفرع الأول : التعريف الفقهي لنزع الملكية و الإستيلاء
11	الفرع الثاني : التعريف التشريعي لنزع الملكية و الإستيلاء
13	المطلب الثاني : خصائص نزع الملكية و الإستيلاء
13	الفرع الأول : خصائص نزع الملكية
18	الفرع الثاني : خصائص الإستيلاء
23	المبحث الثاني : شروط نزع الملكية و الإستيلاء و أهدافهما
23	المطلب الأول : شروط نزع الملكية و الإستيلاء
23	الفرع الأول : شروط نزع الملكية
27	الفرع الثاني : شروط الإستيلاء
32	المطلب الثاني : أهداف نزع الملكية و الإستيلاء
32	الفرع الأول : أهداف نزع الملكية
34	الفرع الثاني : أهداف الإستيلاء
38	الفصل الثاني: الإجراءات الشكلية و الموضوعية لنزع الملكية و الإستيلاء
39	المبحث الأول : الإجراءات الشكلية لنزع الملكية و الإستيلاء
39	المطلب الأول : الإجراءات الشكلية لنزع الملكية

39	الفرع الأول : قرار التصريح بالمنفعة العامة
43	الفرع الثاني : قرار القابلية للتنازل
45	المطلب الثاني : الإجراءات الشكلية للإستيلاء
45	الفرع الأول : قرار الإستيلاء المؤقت
49	الفرع الثاني : قرار الإستيلاء الدائم
53	المبحث الثاني : الإجراءات الموضوعية لنزع الملكية و الإستيلاء
53	المطلب الأول : الإجراءات الموضوعية لنزع الملكية
53	الفرع الأول : قرار التصريح بالمنفعة العامة
59	الفرع الثاني : قرار القابلية للتنازل
63	المطلب الثاني : الإجراءات الموضوعية لقرار الإستيلاء
63	الفرع الأول : قرار الإستيلاء المؤقت
67	الفرع الثاني : قرار الإستيلاء الدائم
74	الخاتمة :
77	قائمة المصادر والمراجع :