



جامعة العربي التبسي - تبسة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص قانون عقاري

بعنوان:

التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة

إشراف الأستاذ:

د / مراحي ريم

إعداد الطالبة:

• رفيذة طاجين

لجنة المناقشة :

الجامعة	الصفة	الرتبة	الإسم واللقب
جامعة العربي التبسي	رئيسا	أستاذ محاضر -أ-	بن طيبة صنية
جامعة العربي التبسي	مشرفا ومقرا	أستاذ محاضر -أ-	مراحي ريم
جامعة العربي التبسي	مناقشا	أستاذ محاضر -أ-	حاجي نعيمة

2021/2022 السنة الجامعية:

Arabic calligraphy in a highly stylized, geometric style, likely representing the Basmala (Bismillah). The text is written in black ink on a white background. The characters are bold and angular, with prominent vertical strokes and sharp points. The word "Bismillah" is written in a compact, overlapping manner, with the letters "B", "S", and "M" being particularly large and dominant. The calligraphy is a form of Thuluth or similar geometric script, characterized by its sharp angles and uniform stroke widths. The overall composition is balanced and visually striking due to the high contrast and geometric precision.

شُكْرُهُ وَعِرْفَانُهُ

الحمد لله أولا و اخرا و الصلاة والسلام على افضل الخلق و خاتم الانبياء و المرسلين صلاة وسلاما دائمين ما دام الليل و النهار و على اله و صحبه اجمعين

الشكر عن العجز كان إذا والخالقين المشرعين أحسن الله وتبارك الذي المحبة عربون فهو شكر

العلمي طريقنا تنوير عاتقهم على حملوا الذين ا كل إلى أقدمه من كثير في بابتسامه و مرة بالنصيحة

المرات

و بعد تمام هذا البحث المتواضع بعون الله و توفيقه اود تقديم جزيل الشكر و التقدير الى من كان له الفضل الكبير بعد الله سبحانه و تعالى في انجاز هذا البحث و اتمامه و اعني بذلك الاستاذة المشرفة " مراحى ريم "

التي تحملت اعباء الاشراف على هذا العمل و لم تبخل على الله فجزاها النجاح بداية إلى الوصول أجل من توجيهاتها و بنصائحها الجزاء خير.

ففي الله أدام العزيزين للوالدين شكري جزيل أقدم أن أنسى لا كما
عمرهما

من كل و بكلمة ولو المذكرة هذه إنجاز في ساعد من كل وإلى
العلمي البحث في طريق والتعب السهر معنى عرفه

إلى يقف لم من كل إلى أوجهه في خاص نوع من الذي الشكر أما
في بحثنا في الشوك وزرع ل مسيرتنا وعرق طريقنا في ووقف جانبا
لما ولولاهم المنافسة بخلوة ولا البحث بمتعة أحسننا لما وجودهم لولا
الشكر جزيل منا لهم في إليه نربو ما إلى وطننا

يجعل أن أساله و تقصيري عن أستغفره و توفيقه على الله أحمد في

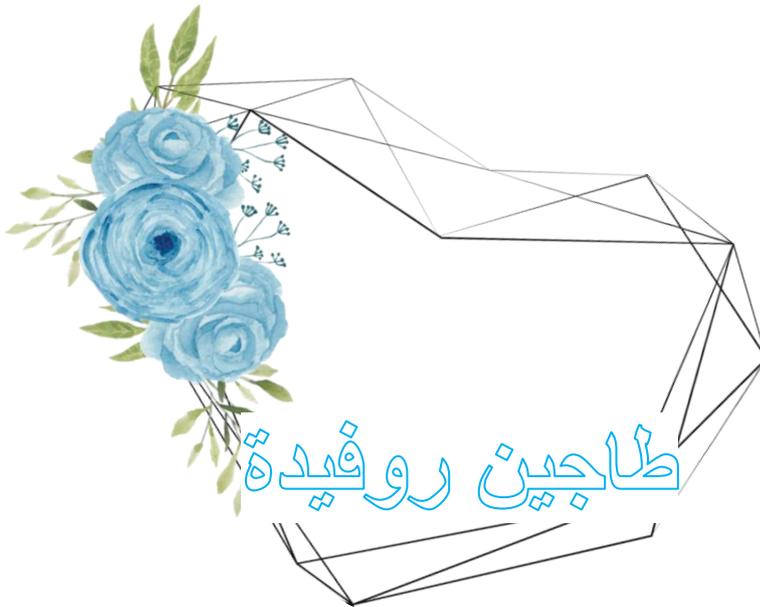
الاجتهاد أجر يجرنا وألا لوجه خالص العمل هذا

إهداء

إلى أبي العطوف.... قدوتي، ومثلي الأعلى في
الحياة؛ فهو من علمني كيف أعيش بكرامة
وشموخ.

إلى أمي الحنونة..... لا أجد كلمات يمكن أن
تمنحها حقها، فهي ملهمة الحب وفرحة العمر،
ومثال التفاني والعطاء.

إلى إخوتي.... سندي وعضدي ومشاطري
أفراحي وأحزاني
أهدى إليكم ثمرة جهدي



تلجأ السلطات الحكومية في سبيل مباشرتها لنشاطها الإداري لوسيلتين اثنتين، اولهما بشرية وهم الموظفون العموميون، وثانيهما مادية وهي الاموال العامة ، وتتألف هذه الاخيرة من المنقولات والعقارات المملوكة للدولة ملكية عامة والتي تُخصص للمنفعة العامة اما بشكل مباشر او غير مباشر ، وتكتسب السلطات الحكومية ملكية الاموال العامة بطريقتين رئيسيين اولهما رضائي من خلال الشراء وقبول الهبات والوصايا والالتصاق بالعقار وغيرها، وثانيهما اجباري يتم اللجوء اليه متى ما فشل الطريق الاول بسبب تعنت الافراد ورفضهم التنازل عن عقاراتهم او حقوقهم العينية الاصلية بشكل اختياري، ويصطدم الطريق الاخير بمبدأ دستوري مهم نصت عليه معظم دساتير العالم ان لم نقل جميعها وهو مبدأ حماية الملكية الخاصة، غير انه للتوفيق بين القيام بنزع الملكية للمنفعة العامة وحماية الملكية الخاصة لجأ المشرع الجزائري الى وضع أحكاما تسمح بالمساس بحق الملكية الخاصة ، على أن يتم ذلك في إطار ضمانات محددة وفي ظل إجراءات صارمة تركز أكثر مبدأ صيانة حق الملكية ولعل اهم هذه الضمانات حق المتضرر في المطالبة بالتعويض.

اهمية الدراسة :

اعتبار التعويض عن نزع الملكية من المواضيع الهامة في القانون العقاري وتتجلى أهميته من خلال فكرة ان نزع الملكية يعد سببا جديا في إثارة مخاوف ملاك اعقارات في مفاجأتهم بالاستيلاء على عقاراتهم رغما عنهم، وقد لا يعينهم في هذه الحالة أثناء ضياع أملاكهم أن يكون النزع للمصلحة العامة، كذلك إذا ما تم نزع عقاراتهم فعلا يشكون في عدالة التعويض وهذا هو الشيء الخاص في الاعتبار الواقعي، غير أن هناك شقا هاما لهذا الاعتبار لا يجوز إغفاله أو التقليل من شأنه وهو أن نزع الملكية يمكن أن يكون وسيلة للتقدم والإصلاح الاجتماعي والاقتصادي فيما لو أحسنت الإدارة استخدامه.

مبررات اختيار الموضوع:

إن اختيارنا لهذا الموضوع كان بدافع التحليل للوصول وإيجاد صيغة توفيقية بين ما تقتضيه المنفعة العامة وما تقتضيه حقوق الأفراد في الملكية لذلك فإن دراستنا لهذا الموضوع كانت على ضوء القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة باعتباره القانون الساري المفعول

و انطلاقا من ذلك فإن دراسة هذا الموضوع تهدف إلى توضيح المقصود بالتعويض المترتب عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وتغطيته للاضرار المترتبة عن عملية النزع باعتباره ضمانا لهذه العملية الاستثنائية الجبرية بيان أساس التزام الإدارة بدفع التعويض عند نزع الملكية من أجل المنفعة العامة معرفة الملتزم بدفع التعويض ومستحقه عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

صعوبات الدراسة :

كما لا يفوتنا أن نشير إلى أن دراستنا لهذا الموضوع أثرت عليها عدة صعوبات، منها النقص الملحوظ في المراجع الوطنية المتعلقة به، ناهيك عن الصعوبات العملية في الحصول على بعض الأدوات القانونية التي تعتبر ضرورية في إنجاز مثل هذا البحث، كالتصوص الإدارية والتي لا يتم نشرها في الجريدة الرسمية كالمناشير، والتعليمات الإدارية، والتي تمتع الإدارة المعنية (على مستوى الولاية) عن تسليمها لمن يطلبها للاستدلال بها، أو كمرجع يستند إليه، بحجة سريتها، وهذا ما لا يخدم تطور البحث العلمي

تتمثل اشكالية الموضوع في :

كيف تمكن المشرع الجزائري من التوفيق بين القيام بنزع الملكية للمنفعة العامة من جهة وحماية الملكية الخاصة من أخرى ؟

وللاجابة عن هذه الإشكالية تم اعتماد المنهج الوصفي وهو المنهج الغالب والأكثر استعمالاً في هذه الدراسة و ذلك من أجل سرد مختلف المراحل المتعلقة بعناصر البحث كما وظفنا المنهج التحليلي في تحليل الأحكام القانونية والتنظيمية والقضائية المتعلقة بموضوع التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وفق خطة تضمنت فصلين الفصل الأول أساس التعويض القبلي العادل و المنصف أما الفصل الثاني فندرس فيه نطاق التعويض

الفصل الأول

شروط الضرر الواجب التعويض

تتسبب عملية نزع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العامة ضرر للمالك لحرمانه من أمواله, مما يستوجب إصلاح هذا الضرر, فيعد التعويض في مجال نزع الملكية التزام يقع على الادارة عند مباشرتها لاجراءات نزع الملكية فلا تضع يدها على الاملاك الخاصة الا اذا دفعت تعويضا اودعته في الخزينة العامة , والا اعتبر عملها اعتداء ماديا¹ على أن يكون هذا التعويض مباشر أي محققا, إذ لا يعوض عن الضرر الاحتمالي, وبذلك لا يمكن للمالك ان يطالب بتعويض نتيجة حرمانه من أضرار معنوية إلا في حالة تعدي الادارة المادي²

¹ احمد رحمانى, نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية, الندوة الوطنية للقضاء العقاري, 16/15 ديسمبر 1993 الديوان الوطني للاشغال التربوية, الجزائر ص 77

² المادة 33 من قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية, جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991 " كل نزع للملكية يتم خارج الحالات و الشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا و عديم الاثر يعد تجاوز يترتب عنه تعويض مجرد عن طريق القضاء فضلا على العقوبات التي ينص عليها التشريع الممول به "

المبحث الأول: شروط الضرر الواجب التعويض:

نصت النصوص الدستورية والتشريعية على مبدأ التعويض نظرا لأهميته القصوى بالنسبة للمنزوع ملكيته. وطالما ان التعويض اساسي في ظل نزع الملكية من اجل المنظمة العامة وجب ان يكون عادلا و منصفا¹, ويحدد مبلغ التعويض حسب القيمة القانونية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها و مشتملاتها او عن استعادها الفصلي من قبل مالكيها و اصحاب الحقوق العينية الاخرين او من قبل التجار و الصناع و الحرفيين.

وتقدر هذه القيمة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم, غير انها لا تدخل في الحساب من اي نوع ولا اي معاملة تجارية تمت او ابرمت قصد الحصول على تعويض ارفع ثمنا².

وحسب مبدأ التعويض الشامل المنصوص عليه في المادة 21 من القانون 11/91 يستند الى عنصر الضرر فان مبلغ التعويض اللازم دفعه الى المنزوع ملكيته يجب ان يغطي كامل الضرر الحاصل من جراء نزع الملكية وهو ما يطرح سؤالا اساسيا متعلق بطبيعة الضرر الواجب التعويض ؟

هل يتم التعويض عن الضرر المادي ام المعنوي؟

وما شروط الضرر الواجب التعويض؟

وعليه تتناول شروط الضرر الواجب تعويضه في ثلاث مطالب :

¹ المادة 21 من القانون 11/91 المؤرخ في 11/04/27 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية, جريدة

رسمية عدد 21 لسنة 1991

² المادة 3/21 من القانون 11/91 المرجع السابق

المطلب الأول: يجب ان يكون الضرر ماديا:

تقوم المسؤولية الموضوعية طبقا للقواعد العامة على الضرر المادي او المعنوي, غير ان الامر يختلف عنه في نزع الملكية بالتعويض لا يكون الا على الضرر المادي الوارد على حق قانوني¹

ومن ثم فلا يعرض على بناء فوضوي, او حرمان المالك من مزايا معنوية كان يراها المالك في ملكيته كاختيار الجيران الذين سيحرم منهم او الارتباط باهل الارض للعائلة.

و يعود السبب وراء استبعاد المشرع التعويض عن الضرر من المعنوي الى ان المالك لا يمكنه الا ان يبالي في تقدير ضرره المعنوي وليس للإدارة نازعة الملكية اي وسيلة لتقدير الضرر وباعتماد المادة 21 من القانون الجزائري 11/91 الخاص بنزع الملكية فان نص المادة لم يحدد شروط الضرر المادي وهذا لا يمكن ان يؤدي بنا الى التوسع في تفسير الضرر فالضرر المقصود هو الضرر المادي و باعتبار القانوني الذي يشكل اساس الضرر الواجب التعويض عليه في نطاق القانون المدني², الذي يتم تأسيسه على ركني الخطأ ومن ثم فان قواعد المسؤولية المدنية لا تطبق بخصوص التعويض في اطار نزع الملكية الا بتأكد جزئي حيث ان نص المادة 1/188 من القانون المدني الجزائري متشابهة في صياغتها مع المادة 1/21 من القانون الخاص بنزع الملكية 11/91

ومنه فان الضرر هو الضرر المادي فقط و تفسير ذلك ان العاطفة و المعنويات تقترب بالماديات فالملكية لا تلبى غير الحاجة المادية للإنسان ومن ثم فان التعويض عن الحرمان لا يمكنه ان يمتد الى ابعد من ذلك.

¹ المادة 3/21 من قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة, جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991

² المادة 1/182 من الامر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 78 سنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 الجريدة الرسمية عدد 31 سنة 2007

و من الاجتهادات القضائية نجد قرار رقم 15525 المؤرخ في 16 ديسمبر 2003 حيث جاء فيه ما يلي : حيث و لكن طلب المرجعية 8000دج عن الضرر المعنوي غير المؤسس لمخالفة احكام القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة في مادته 21¹

المطلب الثاني: ان يكون الضرر مباشرا:

اي ذلك الضرر الحاصل نتيجة نزع الملكية للمنفعة العامة مباشرة و تستعبد كل الاضرار الحاصلة بطريقة غير مباشرة فمثلا لو كان العقار المنزوع ملكيته مؤجرا للغير و يحقق ربحا شهريا للمالك فالضرر في هذه الحالة يكون مباشرا²

اكدت المادتين 15 و 22 من الامر 48/76 المعدل و المتمم المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة على حق التعويض بان يغطي كامل الضرر المسبب من نزع الملكية غير انهما لم ينصا على شرط الضرر المباشر حيث تنص المادة 15 من الامر السابق على انه: يجب ان تغطي التعويضات كامل الضرر المسبب من جراء نزع الملكية

وتقر المادة 22 منه التعويض لشتى الاسباب و تحدد ان يكون الضرر مباشرا ومنه نستخلص ان تقدير القضاء للتعويضات الناجمة عن نزع الملكية لا يمر دون اشكال فهل يكون التعويض عن الضرر المباشر فقط ام يمتد الى الضرر الغير مباشر؟

فالأضرار الناجمة بعد نزع الملكية اي تلك التي تنشأ مباشرة عن عملية النزع و الاضرار الناجمة عن تنفيذ الاشغال فلا يعوض عليها القضاء المختص بنزع الملكية لعدم وجود علاقة سببية وثيقة من الضرر الحاصل و اجراءات نزع الملكية³

¹ قضية ضد مديرية الاشغال لولاية بومرداس , قرار مجلس الدولة رقم 15525 , الصادر بتاريخ 16 ديسمبر 2003 , (قرار غير منشور)
² عبد الحكيم فودة و نزع الملكية للمنفعة العامة , اجراءاته و التعويض عنه و التقاضي بشأنه , دار الكتب القانونية 2012

و حسب القانون الجزائري فان المحكمة الادارية التي تتولى البحث في مسالة التعويض الناجم عن اضرار نزع الملكية في الضرر المباشر و الغير مباشر بسبب عدم وجود جهة قضائية اخرى تثبت في الاضرار غير المباشرة ومنه نرى ان نص المادة 21 من قانون نزع الملكية سنة 1991¹, يعلق شرط التعويض عن الضرر المباشر مخالفا بذلك المشرع الفرنسي نستخلص من نص المادتين (15 و 22) ان التعويض في القانون الجزائري يتم على الضرر المادي فقط و يشمل الضرر المباشر و الغير مباشر

الا ان الضرر المعنوي يعوض عنه بصفة استثنائية وخاصة عندما يكون نتيجة لعملية غير مشروعة او لاعتداء مادي (كاستلام الأملاك من طرف الإدارة دون احترام الاجراءات القانونية و شروعها فورا في البناء) الا ان الضرر يجب اثباته امام الجهة القضائية المختصة

المطلب الثالث: ان يكون الضرر محققا:

تنص الفقرة الأولى من المادة 21 على ان التعويض يكون على ما فات من كسب اي ضرر محقق, فالضرر الغير محقق هو ضرر منعدم و قد يكون مجرد احتمال في ذهن من يدفع به وعليه فان الضرر المحقق وجب ان يكون مؤكدا يمكن اثباته فورا و قابل للتعويض في الوقت الحاضر. اذ لا يمكن التعويض عن الضرر المحتمل

1/الضرر الحال

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

¹ المادة 21 من القانون 11/91 المشار اليه سابقا يجب ان يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا و منصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما قاته من كسب بسبب نزع الملكية

2 الضرر المستقبلي

هو ضرر محقق الوقوع مستقبلا، فيعوض عليه شريطة أن يكون قابلا للتقييم في الحال إضافة إلي كونه محقق الوقوع، وإذا تمعنا في أحكام الفقرة الأولى من المادة 21 من قانون نزع الملكية يتجلي لنا أن المشرع الجزائري قد نص علي أن يغطي التعويض على ما فات من كسب أي الضرر الحقيقي وفي هذه الحالة تظهر مشكلة التمييز بين الضرر الاحتمالي و الضرر المستقبلي و بشأن الضرر الاحتمالي فان الاحتمال درجات وقد تحتمه عدة عوامل تؤكد هذا الاحتمال الا انها لا تصل الى درجة التحقق اما عن الضرر المستقبلي فيمثل ضرر محقق الوقوع مستقبلا تعويض عليه شريطة ان يكون قابلا للتقييم في الحال اضافة الى كونه محققا الوقوع¹ وقد نص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 21 على ما فات من كسب وهو الضرر الحقيقي وعلى العموم فان قضاء الموضوع هو من يتولى الفعل بين الضرر المحقق و الضرر المستقبلي و الاحتمالي² اما عن موقف القضاء الجزائري فانه يعوض على قيمة العقار ولم يصل بها الى الاقرار بتعويض اخرى بصفة مستقلة عن التعويضات الاصلية

¹ عزت صديق طنبوس المرجع السابق ص 78

² عزة صديق طنبوس، المرجع السابق 84

المبحث الثاني: عناصر تقدير التعويض:

نصت المادة 21 من قانون 11/91 في فقرتها الثانية على اهمية تصدير التعويض في نزع الملكية حيث نصت على انه يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها و مشتملاتها او عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها و اصحاب الحقوق العينية او من قبل التجار و الصناع و الحرفيين و تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم

يستخلص من نص المادة ان تحديد التعويض يتم على اساس ثلاث

عناصر

- القيمة الحقيقية للعقار
- مشتملات العقار
- الاستعمال الفعلي

و سنتطرق لذلك في 3 مطالب

المطلب الأول: القيمة في تقدير التعويض:

ميز الفقه بين قيمة الشيء الذي هو حكم يصدره بالذات على شي معين بالذات و بين القيمة التي تمثل معنى مجرد

بينما يميز علم الاقتصاد بين قيمة التبادل التي هي قيمة جماعية غير مباشرة و قيمة الاستعمال التي هي قيمة ذاتية و مباشرة فاستعمال الشيء و تبادله هما العنصران المهمان في تحديد قيمته فالتعويض يمثل القيمة الحقيقية للعقار المنزوع ملكيته دون اعتبار للخسائر

الاحتمالية التي تترتب عن تخلي المالك عن عقاره¹ مثل مصاريف البحث عن عقار اخر لذا تعتبر عملية التعويض مبادلة اساسها المساواة او المكافأة لا الرضا بين الطرفين² و اذا كان المشرع الجزائري قد استعمل مصطلح القيمة الحقيقية³ في نص المادة 21 من قانون 11/91 لم يستجب القيمة الاخرى من التعويض مادام قد نص على ان التعويض يغطي كل ما لحق من ضرر و ما فات من كسب و منه سنتطرق الى انواع القيمة المكونة للقيمة الحقيقية

القيمة الحقيقية: وهي القيمة ذات القيمة النفعية المشخصة اذ يقيد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك كالأستعمال التجاري و التأجير ورقم الاعمال المحققة وغالبا ما يكون ذلك عن طريق التعويض النفعي المستقل

القيمة النفعية: يقصد بها ان ثمن البيع يكون وفق اسعار السوق و بما ان نزع الملكية ليس بيعا فان البحث في سعر السوق لتحديد قيمة الأملاك المنزوعة يبدو صعبا من الناحية العملية و اعتماد التقريب يكون هو المخرج الوحيد و ان لم يحقق انصافا⁴

قيمة اعادة التأسيس: يتحدد التعويض على اساس هذه القيمة بما يمكن للمنزوع ملكيته من اعادة تأسيسها في مكان اخر و بنفس المنافع غير ان العقار المنزوع ملكيته ان كان قديما لا يمكن تحقيق الانصاف للإدارة حيث يتطلب تخفيض فيه اعادة التأسيس بما يتناسب مع درجة التآكل و القدم للبنيات المنزوع ملكتها وهو امر يثير ايضا هو الاخر صعوبات عملية لتطبيقها.

المطلب الثاني : مشتملات العقار:

¹ حسن السيد دغال ,نزع الملكية للمنفعة العامة فقها و قضاء ,دار الثقافة العربية , القاهرة ط 2 1966 ص 54
² محمد ابراهيم الدسوقي ,تقدير التعويض بين الخطأ و الضرر ,مؤسسة الثقافة الجامعية للطبع و النشر ,الاسكندرية , دون سنة نشر ص 72

³ محمد زغدوي ص 186

⁴ عزة طنبوس المرجع السابق ص 50 و 120

وتمثيل العناصر القانونية و المادية التي يحتوي عليها الحال في وقت معين يتم تقييمها في تاريخ نقل الملكية.

مثال: ارض فلاحية يوم فتح التحقيق قد تصبح قابلة للبناء بعد ادراجها ضمن المخطط العمراني وذلك قبل اتخاذ قرار نزع الملكية و القيام بإجراءات السامحة بنزع الملكية و يقدر بوجود هذه المشتملات الموجودة في العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العامة ولا يقدر بما اقيم على العقار به ذلك

اما الاستعمال فيقدر بسنة قبل فتح التحقيق حول المنفعة العامة وذلك لتفادي لمحاولات الحصول على تعويضات مرتفعة عن طريق التحسينات التي ادخلت على الاسواق بعد صدور قرار فتح التحقيق حول المنفعة العامة بعين الاعتبار وفق ما نص عليه نص المادة 21 الفقرة الرابعة من قانون 27 افريل 1991 لا تدخل في الحسبان التحسينات من اي نوع ولائي معاملة تجارية تمت او ابرمت قصد الحصول على تعويض ارفع ثمنا¹

وعليه فان القيمة الحقيقية تقدر يوم التقييم من طرف مصلحة الأملاك الوطنية

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

1/العوامل الفيزيائية

¹ المادة 3/21 من قانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية, جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991

2/ العوامل الاقتصادية

3/ العوامل القانونية

1/ العوامل الفيزيائية

و يقصد بها إعطاء دقيق لما هو موجود في الواقع، فيتم أولاً تحديد طبيعة الأرض محل النزاع إذا كانت فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء ، فإذا كانت أرضاً فيتم تحديد موقعها وشكلها والعوائق الطبوغرافية الموجودة بها كشدّة الانحدار والهضاب الموجودة فيها، أما إذا كانت أرضاً فلاحية فيتم تحديد نوع التربة وتصنيف هذه الأرض، وتحديد نوع المزروعات القائمة بها وكذا مدى توافر الموارد المائية كالآبار وتوافر عتاد السقي وكذا محركات الضخ... الخ

و إذا كانت أرضاً مبنية، فإلى جانب وصف الأرض من حيث موقعها وشكلها فيتم تحديد مكوناتها وذلك بمعرفة المساحة المبنية وحساب ما تمثله من مجمل، الأرض وكذا ذكر عدد الطوابق والغرف ومعرفة قدم وحالة العناية بها وتحديد المواد المستعملة في البناء، فكلما كان التحديد دقيقاً كلما كان التعويض أكثر إنصافاً. لهذا يستعين كل من المحافظ المحقق وكذا العون التابع لمديرية أملاك الدولة بكل شخص له خبرة في مجال معين يفيد في عملية التحديد¹

2/ العوامل الاقتصادية

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

- موقع الأرض الذي يعد عنصر من عناصر الزيادة أو نقص قيمة العقار وهذا حسب ما إذا كان العقار يوجد بمنطقة صناعية، وسط المدينة أو في إحدى الضواحي.
- مدى التطور الاقتصادي للمنطقة التي توجد في إقليمها الأرض المنزوعة ملكيتها،
- أضف إلى ذلك نسبة الكثافة السكانية والنمو الديموغرافي الذي يؤثر بشكل كبير في قيمة الأرض

¹ زموش فاطمة الزهراء ،الضمانات القانونية في إطار نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير،قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة تلمسان،2012 ص 24,25

-حالة السوق العقارية التي تكون مرتبطة بقانون العرض والطلب، بحيث يرتفع ثمن الأرض في حالة ارتفاع الطلب وينخفض في حالة عدم الإقبال على الشراء¹

3/العوامل القانونية

.وهي تتمثل في مجملها العوائق القانونية التي تقيد استعمال العقار المعني وتجمده² كما أن لهذه العوامل أثر كبير على تحديد قيمة الأراضي العمرانية و غير العمرانية، يقتضي الرجوع إليها عند كل عملية تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها، كالحقوق العينية و الشخصية التي ترد علي الوضعية القانونية للعقار موضوع نزع الملكية، وتنحصر هذه العوامل إلى العديد من الارتفاقات يمكن تقسيمها 76 إلى ثلاثة أنواع³:

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

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

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

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

•**الارتفاقات التابعة للقانون العام :** وتتمثل في الموانع الإدارية المفروضة على استعمال عقار معين تنفيذا للمشاريع ذات المصلحة الوطنية والتي لها علاقة مباشرة ببرامج الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والمصالح العمومية.

كما أن طبيعة وحجم البناء المرخص بإنجازه وفقا لقواعد التعمير أثر بالغ في تقدير القيمة الحقيقية للعقار الذي على أساسها يتم تحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية

•**الارتفاقات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير :** نص قانون 90 المتعلق بقواعد

التهيئة والتعمير علي مجموعة من القيود و التي تعد ارتفاقات تنقل العقار

¹ شامة سماعيل , النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري , دار هومة الجزائر 2002 , ص 93

² زموش فاطمة الزهراء, المرجع السابق ص 26

³ بوزاد ادريس , التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري , مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون , تحولات الدولة , كلية الحقوق وجامعة مولود معمري , تزي وزو ص 27

المراد نزع ملكيته، تتمثل في معامل شغل الاراضي ومعامل المساحة المبنية، وهي من أهم العوامل القانونية التي على أساسها يتم تصنيف الاراضي وفق أدوات التعمير الى اراضي عمرانية، قابلة للتعمير في المدى المتوسط أو البعيد غير قابلة للتعمير، كما يمكن أن تستفيد العقارات التي لحقها ارتفاعات أن تمس بكيفية محسوسة القيمة الحقيقية للأملك، من تخفيض قدره 30 بالمئة من قيمتها المحددة¹

المطلب الثالث: الاستعمال الفعلي

يقتضي التعويض العادل و المنصف ان يؤخذ في التقدير المنافع الاستعمالية لصاحب العقار المنزوع ملكيته و ليس مساحة العقار فقط و عليه فيقصد بالاستعمال الفعلي المكاني امكانية التصرف في العقار فور حيازته.

مثال: ان كان العقار المنزوع ملكيته فلاحيا و انتزع من طرف الادارة بغرض بناء مركز استشفائي فان تقدير التعويض هنا يكون على اساس استعماله الفلاحي وليس استعماله للبناء ولم يورد المشرع الجزائري اي حكم لاحتمال تغير الاستعمال فيه حيث ان المشرع الفرنسي في المادة 21 من قانون نزع الملكية² نص على ان الأملك تقدر وفق قيمة استعمالها الفوري سنة قبل التحقيق و الاستعمال الفعلي يشترط ان يكون ممكنا و مشروعاً

تاريخ تحديد الاستعمال الفعلي

يقدر الاستعمال الفعلي بسنة واحدة قبل فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العامة و هذا ما اكدته المادة 32 الفقرة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 93-18 المذكور سابقا ,

¹ بوزاد ادريس والمرجع السابق ص 28

² عزة صديق طنبوس المرجع السابق ص 98, 97

ذلك لان التصريح بالمنفعة العامة يكون مسبقا بتحقيق يهدف الى اثبات هذه المنفعة و هذا حسب المادة 4 من القانون 11/91 الذي يقضي بانه " يكون اجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي الى اقرار ثبوت هذه المنفعة " و بالتالي فإن الاستعمال الذي يتجاوز سنة قبل فتح التحقيق المذكور أعلاه فإنه لا يؤخذ كلية في الحسبان، وإنما يؤخذ الاستعمال في حدود سنة واحدة التي تسبق فتح التحقيق

المبحث الثالث: الاتفاق الودي على تقدير التعويض:

يجعل الاتفاق الودي على التنازل الادارة في غنى عن متابعة إجراءات نزع الملكية غير ان الاتفاق الودي على التنازل لا يمتد بالضرورة الى التعويض فقد يفضل المنزوع ملكيته الذي قبل التنازل عن ملكيته ان يطرح مسألة التعويض على القضاء لعله يجد انصافا اكبر

كما ان حرية الادارة في التقدير تخضع لرقابة القضاء ولقد جاءت الاشارة الي الاتفاق الودي في المادتين 26 و 29 من قانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة دون تحديد شكل الاتفاق او اثاره

وفي هذا المجال نفرق بين الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة و بعد التصريح بالمنفعة العامة.

المطلب الأول: لاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة

لم ينص المشرع الجزائري في القانون 11/91 لنزع الملكية للمنفعة العامة على هذه الحالة لكنها غير مستبعدة علميا فيمكن للإدارة ان تشرع في البحث عن اختيار العقارات التي تطلب تنفيذ مشروع منفعة عامة فيتقدم اليها المالك لإبرام اتفاق بالتراضي و يتنازل عن عقاره فاذا اتم الاتفاق بينهما على مبلغ التعويض فلا تكون الادارة بحاجة الى اصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة و يأخذ هذا الشكل من الاتفاقيات شكل العقود الخاصة و من حيث الاختصاص يكون الاختصاص للقضاء المدني غير انه لا يمكن تصور اتفاق ودي لا حق عن قرار نزع الملكية الا اذا كان نزع الملكية قد تم تحقيقه من الحالات التي قررها القانون والتي تسمى بالاستيلاء الفوري

وعليه فيمكن للإدارة ان تصدر قرار بنزع الملكية كمرحلة اخيرة قبل تجديد ثمن التعويض في الحالات الاستعجالية و السرية ان عدم تحديد مبلغ التعويض قبل قرار نزع الملكية لا يمكن ان يجد تبريره الا في حالة ما اذا اتصل الامر بمشاريع سرية لوزراء الدفاع الوطني¹

المطلب الثاني: الاتفاق الودي على تقدير التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامة:

اشار المشرع الجزائري الى الاتفاق الودي قبل ان يصدر القرار الاداري الخاص بالقابلية للتنازل و ذلك في المادة 27 التي حددت مدة رفع الدعوى للطعن في قرار القابلية للتنازل في

¹قرار المحكمة العليا رقم 05229 الصادر بتاريخ 1989/06/02 المجلة القضائية. العدد الثاني. 1992 ص 34 كما هو مبين في الملحق رقم 7

غضون شهر من تاريخ التبليغ الا اذا حصل اتفاق بالتراضي و الذي يضع حدا للإجراءات ليأخذ اسما لم يحدده القانون غير انه كيف باسم الامر بالأشهاد¹ ولقد اكد كذلك نص المادة 29 من قانون 11/91 والتي نصت على انه: يحرر قرارا اداري لا تمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- اذا حصل اتفاق بالتراضي.

- اذا لم يقدم المعني طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 في غضون شهر من تاريخ

التبليغ

غير ان الاتفاق بالتراضي وجب ان يكون موضوع اشهاد قضائي ويتم رفع طلب هذا الاشهاد من الادارة او من المعني بالأمر

المطلب الثالث: اثر الاتفاقيات الودية مع الغير:

ان الاتفاقيات الودية على التعويض مع اشخاص سبق و ان كانوا موضوع اجراءات لنزع الملكية في نفس المناطق التي تجري فيها عمليات المنفعة العامة بالإمكان اعتمادها كمرجعية لان هذه الضوابط مستمدة من مبادئ العدالة في تجنب المضاربة و تحقيق العدل للإدارة و الافراد و تتمثل هذه الضوابط في ما يلي:

- ان تكون الاتفاقيات الودية قد تمت مع نصف المالكين و المعنيين الاخرين على الاقل

- ان تكون العقارات و الحقوق العقارية الواجب نزعها واقعة ضمن المساحة التي تجري

فيها عمليات المنفعة العامة و التي كانت موضوع تصريح بذلك

- ان تكون هذه الاتفاقيات الودية قد تمت مع المالكين و المعنيين على الاقل و اتت على

نصف المساحة المعنية

المبحث الرابع: اجراءات تحديد التعويض:

¹ عزت صديق طنبوس المرجع السابق ص 102

ان الغرض من الاجراءات الأولية في قرارات نزع الملكية هو تقرير وجود منفعة عامة غير ان الغرض من الاجراءات الثانية هو الوصول الى تحديد التعويض العادل و المنصف و يمكن حصر هذه الاجراءات في ثلاث مراحل سنتناولها من خلال ثلاث مطالب:

المطلب الأول: المرحلة التحضيرية:

اشارت المادة 16 من قانون 11/91 الى التحقيق الجزئي الذي يكون موضوعه تحديد الأملاك و الحقوق العقارية و هوية المالكين و اصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم و اسندت هذه المهمة للمحافظ المحقق الذي هو خبير عقاري لدى المحاكم يقود هذا المحافظ المحقق بإنجاز تصميم جزئي للأراضي و البنايات المطلوب نزع ملكيتها و يبين بدقة طبيعة العقارات المعينة و مشتملاتها

علما ان طبيعة العقار و مكملاته من اهم العناصر لتقدير التعويض فالقانون لم يعطي للمحافظ المحقق صلاحة لتحديد التعويض المناسب بل منحه مهمة تقنية بحثه و لذلك لم ترد اي اشارة في القانون الى امكانية الطعن باي طريقة في تقرير المحافظ المحقق ما عدا امكانية الطعن .

بالبطلان في قرار تعيينه و الذي يمثل قرارا اداري تصدره السلطة المختصة بنزع الملكية¹ وهذا ما يجعل تحقيق عملية تحت طائلة المرحلة التحضيرية غير ان المرحلة التحضيرية هي في الحقيقة اوسع من مهمة الحفاظ المحقق² لان مهمته تحتاج بدورها الى اجراءات تحضيرية تتم عند التصريح بالمنفعة العامة ومنه فان المحافظ المحقق يأخذ من العناصر التي وردت في قرار التصريح بالمنفعة العامة اساسا لعمله³ و يشهد في اخر تقريره على مطابقة تقريره لهذه العناصر

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المرجع السابق

² المواد 12 الى 30 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المرجع السابق

³ الفقرة الثانية من المادة 18 من قانون نزع الملكية رقم 11/91 المعدل و المتمم

ويمكن ان نوجز هذه الاجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض فيما يلي:

- الاستماع لأي شخص و تدوين المعلومات و الملاحظات
- وضع ملف التحقيق الاداري المسبق تحت تصرف الجمهور
- تبليغ نسخته من تقدير اللعبة المكلفة بالتحقيق الاداري المسبق الى كل المعنيين بناء على طلبهم

وبعد صدور قرارا التصريح بالمنفعة العامة فانه ينشر في الجريدة الرسمية و يبلغ كل واحد من المهندسين وعلق في البلديات الى ان يقع فيها العقار المراد نزع ملكيته.

المطلب الثاني: المرحلة التقييمية:

يمكن اختصاص ادارة الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إحضارها من طرف الادارة نازعة الملكية و تمويل الملف بها و الذي يجب ان يحتوي على:

- قرار التصريح بالمنفعة العامة
- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين و ذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من قانون 11/91

- سبق و ان راينا عناصر تقيم التعويض من القيمة الحقيقية للعقار و اشماليه و الاستعمال الفعلي له اما اجراءات التقديم و ان لم ترد بوضوح في القانون فان تقدير القيمة حقيقية يتم بالرجوع الى تصريحات المكلفين بالضريبة من الذين نزعت ملكيتهم او متهم و كذلك التقديرات النهائية لإدارة الضرائب¹

¹ المادة 33 من المرسوم التنفيذي 186/93 محرر في 77 جويلية 1993 التي تنص: القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة و التقديرات الادارية التي تنفذ و نهائية بموجب القوانين الجبائية وقفا للتنظيم الخاص بأملك الوطنية المعمول به و ذلك لتقديم التعويضات المخصصة للتجار و الصناعين و الحرفيين

اما عن تقدير قيمة الاستعمال الثابت مدة عام قبل فتح التحقيق¹ ولا يتعدى عند التقييم باي وقف سابق اولا حق وانما بوقت التقييم و تظهر اهمية وقت التقييم في الهزات الاجتماعية و الاقتصادية التي قد تخص المجتمع و تنقص من قيمة الأملاك مؤقتا. مثال: الحالات الامنية في منطقة معينة التي تجعل قيمة الأملاك مرتبطة بالوضع الامني الذي هو وضع مؤقت

الفرع الأول

الطرق التقنية لتقييم

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

أولا: تقييم الأراضي المعدة للبناء

تعتبر الأراضي المعدة للبناء، مهما كان استعمالها، تلك المزودة فعلا إلى يوم التقييم بطرق المواصلات، شبكات الكهرباء و المياه، و عند اللزوم شبكة صرف المياه ومن أجل تحديد القيمة التجارية للأراضي المعدة للبناء نعتمد على عدة طرق منها:

/1/ تقييم لتحديد ثمن المتوسط لمترا المربع

تعتبر هذه الطريقة أبسط أسلوب لتقييم العقارية حيث تقتصر مبدئيا على اجراء عملية حسابية بسيطة تتمثل في ضرب مساحة الأرض في السعر المتوسط للمتر المربع، وهي الطريقة التي تعطي نتائج جيدة، إذ عادة ما تكون الأقرب من الواقع. و قد يثور الإشكال بالنسبة لسعر المرجعي المعتمد أساسا في عملية التقييم، مما يجعل تطبيق هذه الطريقة تستوجب البحث و المتابعة المستمرة لمدى تطور السوق العقارية، مع وجوب التركيز بطبيعة الحال على عنصر التشابه بين العقارات موضوع التقييم من حيث المساحة ، الموقع ، التضاريس²

/2/ تقييم حسب المنطقة

¹المادتين 303 و 3/38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المرجع السابق
² جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، الادارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2002، ص 81، 82

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

تستند هذه الطريقة على تحديد الثمن الوحدوي للمنطقة الأولى ، يذكر أن الأرض تقطع في اتجاه العمق إلى ثلاث مناطق ذات (30) مترا للمنطقة الواحدة¹

3/تقييم حسب العبء العقاري

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

- البحث عن السعر المتر المربع الخاص بقطع أراضي مماثلة للأرض المراد تقييمها مع استخراج معاملات شغل الأراضي المتعلقة بها
- تحديد السعر المتوسط للمتر الربع للأرض محل تقويم باستعمال قاعدة ثلاثية انطلاقا من السعر و المعامل المتوسط²

ثانيا :تقييم العقارات المبنية

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

1/طريقة التقييم المقارنة

حيث يتم مقارنة الأملاك محل التقييم بأملاك أخرى مماثلة لها خاصة من حيث

¹ يحيويي أمير، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة الجزائر 2009

² بوزاد ادريس ، المرجع السابق،ص40

المساحة والموقع، المحتويات، حالة صيانة البناء ، سند التشييد....الخ، و التي كانت محل معاملة منذ فترة وجيزة

فيتم في مثل هذه الحالة حساب متوسط سعر المربع المبني ويمكن كذلك حساب متوسط سعر المتر المربع للأرض وحدها وسعر البناء المشيد عليها لوحده ثم تطبيقها على العقار محل التقييم¹

2/ طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد

تقوم هذه الطريقة على تقييم الأرضية والبناء بصفة منفصلة، فيتم حساب مجمل المصاريف والنفقات المحتمل دفعها لإنجاز بناية مماثلة لتلك البناية محل النزاع، ويتم هذا بعد الاتصال بالمصالح المختصة في مجال السكن والتعمير وكذا المؤسسات المتخصصة في البناء ليتم حساب الأسعار حسب ما هو متداول يوم اجراء التقييم. بعد الحصول علي قيمة إعادة البناء من جديد، يتم تصحيحها بإدخال عامل القدم -أي قدم البناية موضوع النزاع وكذا عامل الصيانة والمتعلق بحالة العقار من حيث صيانتها، الذي يتراوح بين الصيانة العادية و المنعدمة و الجيدة.

ثم تصحح القيمة المتحصل عليها بإدخال معامل القيمة الظرفية والذي يمثل الفرق بين سعر التكلفة لبناء السكن وسعر البيع وقت إجراء التقييم فهذا المعامل يعرف تغير دائم بسبب ارتباطه بسعر السوق القائم على قاعدة العرض والطلب، فهو يرتفع كلما كان العرض ضعيف والطلب قوي و ينخفض عند حدوث العكس. ويتم حساب قيمة الأرض، بإتباع إحدى طرق تقييم الأراضي المعدة للبناء ثم يتم تصحيحها بحذف نسبة شغل الأراضي بالبناية المتوفرة و المسجلة بفهرس المعاملات والتي تمت على اراضي موجودة بنفس المنطقة

وتكون لها خصائص مشابهة إلى حد ما مع تلك المتوفرة في الأرض المراد تقييمها

2/ الطريقة الإنتاجية

و تتمثل هذه الطريقة في تحديد القيمة التجارية للأرض انطلاقا من منتوجتها على

¹ براحلية الزوبير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق،القانون العقاري،كلية الحقوق،جامعة الحاج لخضر، باتنة،2008 ص43

هذا الأساس تساوي القيمة التجارية، الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية 98 مثال:
أرض فلاحية مساحتها أربع هكتارات بيعت ب 3.600.000 دج و الإنتاج الصافي
للأراضي المسقية يقدر ب 50.000 دج للهكتار الواحد فالقيمة الإنتاجية تساوي النسبة
الإنتاجية لمساحة الأرض تقسيم الثمن أي تكون النسبة لهذه القطعة % 5,55 أي:
$$50.000 \times 4 = 20000 \times 100 \div 3.600.000 = 5.55\%$$

3/ التقييم حسب الدخل

وهي طريقة تخص الأراضي الفلاحية محل التأجير، و لحساب القيمة التجارية
للأرض يتم تقسيم الدخل الصافي على نسبة الرسملة، والتي تكون محل تعيين دوري من
قبل مصالح الفلاحة وأملاك الدولة، مثال أرض فلاحية تبلغ مساحتها ثلاث هكتارات،
تدخل ريعا قدره 6000 دج للهكتار الواحد سنويا، وعلى اعتبار نسبة الرسملة قد حددت ب
12% فتساوى قيمتها¹

4/ طريقة الثمن المتوسط للهكتار

وهي أحسن طريقة يعتمد عليها تقويم الأرض الفلاحية ولها أهمية خاصة نظرا
لمصداقية نتائجها.
ويتم تحديد الثمن المتوسط للهكتار لأرض فلاحية ما بعد التحليل و دراسة واقع
السوق العقارية ، و ذلك من خلال الرجوع إلى الطريقة التقييم بالمقارنة و تهدف هذه
الأخيرة إلى تحديد الثمن المتوسط للهكتار ثم تطبيقه على المساحة الإجمالية للأرض
موضوع التقييم ، لكن ومن أجل تحديد الثمن المتوسط يقضي التمييز بين أصناف
الأراضي حسب تقسيمها إلى مناطق وحسب طبيعتها ونوعية التربة والخصائص التي يتميز
بها كل منها²

المطلب الثالث: مرحلة التقدير

¹ شامة سماعين، المرجع السابق، ص 98,99

² بوزاد ادريس، المرجع السابق ص 40

بعد اعداد محضر التقييم من طرف ادارة املاك الدولة وهو مجرد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بالأمر و يتم اعتماده كأساس لقرار القابلية للتنازل حيث يتم تقدير حساب التعويض على اساس سعر المتر مربع للعقار العادي و تقدر التعويضات الأخرى على اساس القيمة النفعية و يوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين به خلال مدة 15 يوم¹

وفي حالة رفض استلام المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية التي تكون تحت تصرف المعنيين بالأمر عند الاقتضاء

وقد نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على تبليغ قرار القابلية للتنازل و تمكين المعنيين من ابداء رايهم بخصوص التعويض الذي تعرضه الادارة و ذلك خلال 15 يوم و يتجلى من مقارنة القانون القديم 48/76 بالقانون الجديد 11/91 ان هذا الغير قد اعطى للمنزوع ملكيته حقوقا لم يقرها القانون القديم كحق رفض التقييم وفق اقتراح التعويض وحق رفع الدعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم لمصالح املاك الدولة بعد رفض الهيئة الادارية المقترح المتعلق بالتعويض²

¹المادة 30 و 3/38 من المرسوم التنفيذي رقم 93 .186 المرجع السابق

² نص المادتين 38 و 39 من المرسوم التنفيذي 186/93 المرجع السابق

الفصل الثاني

نطاق التعويض

نصت المادة 27 من القانون رقم 11/91 على ايداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 منه حيث تنص في فقرتها الثانية على امكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي وما عدا هذا فان المشرع الجزائري لم يحدد اي احكام تفصيلية حول دفع التعويض و الوثائق التي تبرر الدفع و شروط السحب

وعليه سنتناول في المبحث الأول من هذا الفصل اشكال التعويض, و في المبحث الثاني ايداع التعويض في الخزينة, كما نتعرف لعوارض الدفع في المبحث الثالث.

المبحث الأول: أشكال التعويض

بينت نصوص قانون نزع الملكية من اجل المنفعة لعامة و مرسوم تنفيذه قواعد حساب التعويض المستحق لمالكي العقارات و اصحاب الحقوق المنزوعة و اوضحت انه يجب ان

يكون عادلا و منصفا و ذلك بان يشمل الأضرار اللاحقة بالمالك و صاحب الحق العيني و كذلك كل ما فاتته من كسب بسبب هذا الترع.

وإذا كانت قواعد التعويض عن الأملاك تشمل القيمة الحقيقية للأملاك بناء على طبيعتها و مشتملاتها و كيفية استعمالها الفعلي فما هي اشكال التعويض وعليه سنتناول الدفع النقدي للتعويض في المطلب الأول, والدفع العيني للتعويض في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الدفع النقدي للتعويض:

هذا النوع من التعويض يدفع في شكل مبلغ من النقود الى مالك العقار او صاحب الحق العيني المنزوع ويكون بالدينار الجزائري و يعطى دفعة واحدة¹ ولا يمكن لكلا الطرفين

¹ محمد فتحالله النشار, حق التعويض المدني بين الفقه الاسلامي و القانون المدني, دار الجامعة الجديدة للنشر, الاسكندرية 2002 ض

الاتفاق على غير ذلك (الاتفاق على عملة غير الدينار الجزائري) وهذا شرط فرضه المشرع الجزائري في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 بقولها: يحدد التعويضات بالعملة الوطنية, خلاف لذلك فان المشرع الفرنسي وضع عدة شروط تتعلق بالنزوع ملكيته اذ يجب ان تتوفر لديه حتى يمكنه الحصول على المبلغ التعويضي ان يثبت صفته من جهة و ان املاكه المراد نزع ملكيتها غير مثقلة برهن او حق امتياز

غير ان المشرع الجزائري استغنى عن فرض هذه الشروط وهذا راجع الى تأكده من عمل المحافظ المحقق في اطار الاعمال التحضيرية التي تسبق قرار نزع الملكية و يتولى جمع كل المعلومات الخاصة بالمنزوع ملكيته وكذا املاكه العقارية المراد نزع ملكيتها و قد خص المشرع الجزائري بالفقرة 3 من المادة السابقة فئة المستأجرين للمحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها او شاغليها بتعويضات نقدية تكمل التعويضات العينية وهي تعويضات لا تتعلق بملكية الارض المنزوعة ملكيتها و انما هي تعويضات نقدية من نوع خاص تتعلق بالتعويض عن الحرمان من الانتفاع و التعويض عن الرحيل

ومنه فان قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها تحدد على اساس التعويض النقدي في القوانين المقارنة و ذلك لعدة اعتبارات منها:

- صعوبة التعويض العيني لأنه في اغلب الاحيان لا يتوفر لدى نازع الملكية عقار مماثل مما يؤدي من الناحية العلمية الى استحالة عملية نزع الملكية و هو ما لا يتماشى مع الاقرار للإدارة نازعة الملكية بصلاحيات استثنائية للمساس بالملكية الفردية في اطار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

-سهولة العملية على الخزينة العامة وعلى نازع الملكية

ان الاصل في التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة يجب ان يكون مبلغ ماليا يقدر على اساس القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة و الناتجة عن طبيعة و مشتملات هذا العقار وكذا جهة استعماله

ويعتبر التعويض بهذا الشكل مبدا درج عليه المشرع الجزائري كباقي التشريعات المقارنة من خلال محتوى المادة 26 من الامر 48/76 و نص المادة 27 من قانون 11/91 وكذا المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93

غير ان التعويض النقدي يعتمد كاصل عام لا يعني معه استبعاد التعويض العيني الذي يمثل طابع استثنائي بنص القانون

المطلب الثاني: الدفع العيني للتعويض:

حمل نص الفقرة الثانية من نص المادة 25 من القانون رقم 11/91 السابق الذكر امكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي و ذلك كلما كان ذلك ممكن وهذا ما اكدته المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 والذي حدد مجال اقتراح التعويض العيني والذي ينص على ما يلي: تحدد التعويضات نقدا او بالعملة الوطنية غير انه يقترح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا, و في هذا الاطار يمكن للسلطة نازعة الملكية ان تعدل عن دفع التعويض و تقوم بإعادة اسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيته او شاغليها و تعرض عن التجار و الحرفيين و الصناعيين المطرودين محلات معادلة .

الفرع الأول: شروط التعويض العيني

يستخلص من نص المادتين 25 و 34 ان اقتراح التعويض العيني يمكن ان يأتي من الادارة او من المنزوع ملكيته كما يستفاد ايضا ان السلطة التقديرية في ذلك تبقى للإدارة فهي غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني, كما يستخلص ايضا ان التعويض العيني قد لا يغطي الضرر كاملا فيلجأ الى تكملته عن طريق التعويض النقدي

و حسب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي¹ فان القانون قد حدد الاشخاص المستحقين للتعويض العيني وهم مستأجري المحلات السكنية و المهنية و شاغليها التجار, الحرفيين, الصناعيين

الى ان التمييز بين التعويض العيني في نزع الملكية و التعويض عند تجديد الاحياء الحضارية ففي هذه الحالة فان حق المعنيين لا يزيد عن حق الأولوية في ايجار ذات المحلات شرط ان يتكامل نشاطهم مع متطلبات نشاط الحي²

اما التعويض العيني في نزع الملكية فان المادة 34 قد حددت شرط واحد وهو ان تكون المحلات المعوض بها بديلا للمحلات المنزوعة الا ان القانون الفرنسي قد استعمل محلات معادلة و اضاف لها شرط اخر و هو ان تكون في نفس المنطقة الحضارية و لقد تعمق الفقه و القضاء في تحديد معنى المحلات المعادلة ولم يتوقف عند المساحة او التشابه و ان اقرا ان يكون المحل المعادل هو المحل الذي يمكن التاجر من ممارسة نفس التجارة و بنفس الامتيازات و مع نفس النوع من الزبائن.

الفرع الثاني: تعويض تكاليف اعادة التنصيب في المحل البديل:

يشمل التعويض ما لحق التاجر من خسارة و تفويت من فرصة للربح اثناء اجلاء و اعادة تنصيبه فهذا حسب فصل المادة 34 من المرسوم التنفيذي في فقرتها الثانية التي تنص على:

¹ المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93

² - محمد زغداوي المرجع السابق ص 191

يمكن ان يخصص للمستأجر تعويضا عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض
اعادة الرحيل

اولا: تعويض الحرمان من الانتفاع:

يضم هذا التعويض ملاحق التاجر من توفيت لفرصة الريح اثناء الفترة الانتقالية ما
بين رحيله و اعادة تنصيبه ولم يتضمن المشرع الجزائري اي تحديد لهذه لفترة و ايت طريقة
لاحتساب الارباح الضائعة لانها خاضعة للتقدير من طرف ادارة الأملاك الوطنية على اساس
مبادئ العدالة

ثانيا: تعويض اعادة التنصيب:

يتضمن هذا التعويض مصاريف الرحيل وهي غالبا مصاريف النقل و اعادة التركيب
كما يتضمن مصاريف اعادة التنصيب و تجدر الاشارة الى ان المحل المعادل لا يكون محل
معادل على حالته الطبيعية وقد يكون مجرد مساحة فارغة, غير ان تعويض اعادة التنصيب
هو الذي يوصل التعويض النهائي الى حد الانصاف

و تتكون مصاريف اعادة التنصيب من جزئين الجزء الأول قانوني و الثاني مادي,
الشق القانوني هو ما تتطلبه مقتضيات الايجار الجديد من مبالغ لا سيما مبلغ حق التأجير,
اما الشق المادي هو ما تتطلبه الاشغال للوصول بالمحل الى الدرجة التجارية التي كان عليها
المحل المنزوع ملكيته ومن العوائق التي تطرح من قبل هذا التعويض في جانبه المادي هو
تجهيز المحل الجديد اذا كانت تجهيزات المحل التي تم نزع ملكيته لا تتكامل مع المحل
الجديد, اي ان التعويض على اعاد التنصيب يمثل مسالة عملية و تقنية تختلف ما بين محل
و اخر الا ان القضاء الجزائري في ظل قانون نزع الملكية 48/76 في القرار الصادر عن
مجلس الدولة 1981/12/12 وقد ايد بان العرض المقدم لمن نزعت ملكيته يتمثل في منحه
محل بديلا داخل منطقة حضارية جديدة يتوفر على مزايا مؤكدة و يعوض محل القديم تعويضا
كاملا لان من نزعت ملكيته من حقه الحصول على تعويضات تصلح ما لحقه من خسارة

بسبب فقدانه لمبالغ الايجار¹, حيث يستنتج من هذا القرار ان القضاء الجزائري قد استعمل مصطلح "بديل" وليس "محل معادل", كما استعمل مصطلح "منطقة حضارية" جديدة وليس نفس المنطقة الحضارية, و استعمل ايضا مصطلح "مزايًا مؤكدة" عوضا عن "نفس المزايًا" و بذلك يكون القضاء الجزائري قد ضمن للادارة حد كبير من السلطة التقديرية

الفرع الثالث: حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي:

تضمن تشريع نزع الملكية الجزائري قانون 11/91 حالتين للتعويض العيني عامة و خاصة

أولاً: الحالة العامة للتعويض العيني:

تضمنت هذه الحالة المادة 25 الفقرة الثانية من القانون المشار اليه اعلاه حيث نصت على ان يرفق كلما امكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه في المادة 24 من نفس القانون .²

ثانياً: الحالة الخاصة للتعويض العيني:

ومع ذلك قد يقترح تعويض عيني بدل من التعويض النقدي, وفي هذه الحالة يمكن لسلطة نزع الملكية التنازل عن التعويض و تقوم بإعادة اسكان مستأجري الوحدات السكنية ذات الاستعمال المهنية المنزوعة ملكيتها او شاغليها و تعرض على التجار و الحرفيين و الصناعيين المطرودين محلات معادلة كما يتضح من هذه المواد انها جهلن اقتراح التعويض العيني للسلطة التقديرية للجهة التي اوكل عليها القانون نزع الملكية كلما سمحت الظروف بذلك في مجال العقارات المختصة بالنشاطات التجارية و الصناعية و الحرفية.

ثانياً: الحالة الخاصة للتعويض العيني:

¹ قرار المحكمة العليا رقم 20642 الصادر بتاريخ 12/12/1981 المجلة القضائية العدد الأول 1990 ص182
² المادة 24 من قانون رقم 11/91 يشمل القرار الاداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات و الحقوق العينية الاخرى المزمع نزع ملكيتها و يبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك او صاحب حق الملكية كما يعين العقارات اعتماد على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك و قاعدة حسابه

تتعلق هذه الحالة على وجه التحديد بإعادة تشكيل الأملاك المنصوص عليها في المادة 31 حيث تنص على "إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجر عنه تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع الزعم انجازه, يجب تحديد الاحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شروط ضمن ملكيات المعنية".

تهدف هذه احالة الى معالجة الاوضاع الناتجة عن انجاز العمليات او الاشغال العمومية ذات الاهمية الوطنية مثال على ذلك: شق الطرقات السريعة - بناء مطارات الكبيرة او السدود التي يمكن ان تؤدي الى تشتيت السكان بسبب تأثيرها بشكل اساسي على حدود و هياكل الملكيات الفلاحية وهو ما يحتاج الى معالجتها من خلال احكام تشريعية خاصة, و حسب نص المادة 31 اعلاه تلتزم نازعة الملكية من حيث المبدأ من حيث بالمساهمة في هذه العملية بطرق مختلفة كالتتمويل و غيره ومع ذلك فان الوضع الحقيقي مختلف تماما مما يجعل هذه المادة بعيدة عن الواقع من الناحية القانونية فلا يوجد نص تشريعي خاص يعالج مسألة تشكيل الملكيات العقارية في حالة تعرضها للتجزئة بسبب نزع ملكيات اقتضتها اشغال كبرى

المبحث الثاني: إيداع التعويض في الخزينة:

يتضمن نص المادة 27 من قانون 11/91 على انه يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار القابلية للتنازل الى كل واحد من الملاك او ذوي الحقوق العينية النصوص عليهم في المادة 25 من القانون المشار اليه اعلاه¹ كما ان عبارة الهيئة المختصة يستفاد منها ان الجهة التي تقوم بنزع الملكية ليست نفس الجهة التي تقوم بدفع التعويض غير ان ايداع مبلغ التعويض اجباري في كل الحالات

و قد تم تحديد حالة واحدة اجاز فيها المشرع ايداع التعويض في خزينة الولاية و هي الحالة التي لا تحدد فيها هوية المالك و في هذه الحالة يتم ايداع التعويض في خزينة الولاية التي تقع فيها هذه العقارات لتبقى محفوظة فانتظار مستحقها لمدة 15 سنة²

و قد جاء نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي خاليا من الدقة التي تتطلبها اهمية دفع التعويض اذ انه تم ذكر عناوين العقارات المنزوعة خلافا للقاعدة العامة التي توضح ان العنوان لوحده لا يكفي لإيداع اي شيء و ان تم ذلك فان تفسيره لا يمكن ان يكون الا بمقتضى هدف المشرع الذي يكمن في ايداع التعويض لدى خزينة الولاية التي يقع بدائرتها العقار المنزوع .

غير ان المادة 27 من القانون 11/91 لا يمكن اخذها على اطلاقها بل ان ايداع مبلغ التعويض في خزينة الولاية وهذا ما يمثل استثناء من الاصل العام الذي محتواه دفع التعويض من نازع الملكية الى المعني مباشرة ونص المادة 28 من القانون ذاته اكد ذلك³

¹ المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93

² الملحق رقم 04 ص 98

³ المادة 28 من قانون 11/93 المعدل و المتمم " للسلطة الادارية المخولة ان تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الاشهاد باستلام الاموال و يصدر القرار القضائي حين اذن حسب اجراء الاستعجال ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الاموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع "

المطلب الاول: حالات الايداع في الخزينة:

تتمثل الحالات التي يودع فيها التعويض بحالات عديدة و غير مقتصر على الحالة التي نص عليها المرسوم التنفيذي في المادة 35 و منها:

1- عندما يكون موطن المعني بالتعويض غير معروف, و يتم ايداع مبلغ التعويض بعد اخطاره قانون, فان تبين من ان هذا الاخطار لا يجدي نفعا يتم التبليغ عن طريق النشر في مقر البلدية التي يقع بدائرتها عنوانه

2- اذا كان شروط اقتضاء التعويض غير مكتملة وهذا ما تم التطرق اليه في المبحث الاول في هذا الفصل فان الادارة تباشر بايداع المبلغ في الخزينة من تلقاء نفسها او بطلب من المعنيين الى ان يستوفوا شروط اقتضاء التعويض

3- اذا كان الحق في التعويض موضوع اعتراض من طرف الغير او من طرف الادارة نازعة الملكية نفسها اذا اكتشف عنصر جديد¹ و ذلك الى حين اكتشاف الفصل في الاعتراض بالطرق القانونية

4- عندما يعرض تعويض عيني على المعني فان التعويض يكون نقدا بديلا و يتم ايداعه في الخزينة

5- الاعتراض على دفع التعويض من طرف الغير حيث ان هذه الحالة الايداع فيها لا يتجاوز المبلغ المعروض عليه اما الباقي فيجوز تسديده مباشرة

6- في حالة اذا لم يكون المستفيد من التعويض اهلية ولم يتقدم ممثله القانوني لتقاضيه او لم يتم اثبات صفة التمثيل

7- عندما يتبين من التحقيق وجود رهن حيازي او رهن عقاري على الاموال المنزوعة فان الادارة

¹ محمد زغداوي المرجع السابق ص254

هنا تودع مبلغ التعويض الذي يتوافق مع هذا الرهن, ويمكننا بناء على طلب المعني ان تسدد له مباشرة جزء من المبلغ في حدود معينة

8- في حالة وفاة المنزوع ملكيته بعد صدور قرار نزع الملكية او بعد الاتفاق الودي على ذلك فالادارة هنا لا تكون ملزمة بانتضار ذوي الحقوق او اثبات صفاتهم

9- في حالة ما اذا رفض المنزوع ملكيته تقاضي مبلغ التعويض بعد وضعه تحت تصرفه ففي كل هذه الحالات التي لم ترد في التشريع الجزائري فان ذمة الادارة تبرء من الالتزام بالتعويض بعد ايداع المبلغ في الخزينة

المطلب الثاني: دفع التعويض المودع في الخزينة:

ان تمكن المنزوع ملكيته من ازالة الاسباب التي ادت الى ايداع مبلغ التعويض في الخزينة يلجا الى الادارة نازعة الملكية والتي تختص بتلقي و فحص المبررات التي يتقدم بها المعني, وحتى تامر الادارة بصرف المبالغ المودعة لابد من توفر عدة شروط وهي:

- ان لا تتجاوز مدة الايداع 15 سنة وهذا ما نصت عليه المادة 35 من المرسوم التنفيذي 18/93

- ان يثبت المالك حقه في التعويض بتقديمه للعقد المنشأ للملكية فان لم يحدد ذلك في قرار القابلية للتنازل المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 11/91¹ واذا كان المعني بالتعويض من المنتفعين فعليه ان يثبت صفته وحقه في التعويض و ان يتأكد من ان شروط الدفع مرتبطة بأسباب الايداع فحصر العوارض التي تعترض تسديد التعويض يسهل المهمة على المعني بنزع الملكية وعلى الادارة نازعة الملكية و بالتالي يتجنب الطرفين الوصول الى

¹ المادة 24 من القانون رقم 11 / 91 و التي تنص على يشمل القرار الاداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات و الحقوق العينية الاخرى المزمع نزع ملكيتها و يبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك او صاحب حق الملكية كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي ...

المنازعات القضائية المتعلقة بالزام الادارة بدفع التعويض و غياب هذه القوانين و المراسيم في الجزائر يترتب عن منازعات متعلقة بالتعويض.

المبحث الثالث: عوارض دفع التعويض:

ويقصد بها ما يرد من جديد قبل وبعد ايداع المبلغ فقد يتم تحديد المبلغ نهائيا و قد تتأخر الادارة في دفعه او ايداعه وقد يعترض الغير على دفع التعويض فتتظطر الادارة عن الامتناع عن الدفع وكذلك الامر بالنسبة للمصاريف اذ لا ينص بتحملها لاحد الطرفين بحكم قضائي فتقوم الادارة بخصم هذه المصاريف من مبلغ التعويض فكيف يتم مواجهة هذه العوارض للوصول للتعويض العادل و المنصف

المطلب الاول: التأخر في دفع التعويض:

ان التأخر في دفع التعويض الذي اصبح تقديره نهائيا يترتب مسؤولية الادارة نازعة الملكية ويمكن وضع هذه المسؤولية تحت اطار القواعد العامة الا ان هذا الاطار لا يتوافق مع القواعد الخاصة بنزع الملكية لا سيم تلك المتعلقة بشرط التعويض المسبق و العادل و القاعدة هي ان عدم التعويض للمنزوع ملكيته يبقيه في مكانة المالك بكل ما فالملكية من حقوق الاستغلال الى ان نسبة هذه الفوائد وتسري على المبلغ الكلي او الجزئي الذي لم يدفع بغض النظر عن طبيعتها سواء كانت تعويضات اصلية او تبعية

وهنا يكون التمييز بين الفوائد الناجمة عن تأخر الإدارة في دفع التعويض والفوائد الناجمة عن الحيازة السابقة للتعويض، فقد تدعو الحاجة إلى الاتفاق بين الطرفين على حيازة مسبقة للعقار و الحقوق المزمع نزعها وفي هذه الحالة يضاف الى مبلغ التعويض الفوائد بنسبة قانونية محددة وتسري ابتداء من تاريخ الحيازة إلى تاريخ الدفع الفعلي والنهائي للتعويض و تعتبر هذه الفوائد نوعا من تغطية للضرر المباشر وليس عقوبة مالية تلحق الإدارة ولما كان نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر مساسا خطيرا بحقوق الافراد إذا لم يكن مضمونا ومسبوqa بتعويض¹، فقد نص على التعويض القبلي العادل والمنصف الدستور الجزائري في المادة 20 منه، فإن

¹ المادة 20 من المرسوم الرئاسي 438/9 تنص "لا يتم نزع الملكية الا في اطار القانون , و يترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف "

هذا التعويض القبلي يصبح بدون معنى إذا لم يبادر المشرع بإصدار مرسوم تطبيقي يحدد آليات دفع التعويض والعقوبات المالية التي تلحق الإدارة من جراء التأخر في دفعه وهو بقدر ما ينصف الافراد المنزوعة ملكيتهم يقوي مصداقية الإدارة والدولة تجاههم¹

المطلب الثاني: إعادة تقييم التعويض

إذا كان القانون الجزائري لم يفرض على الإدارة مدة معينة لحيازة الأملاك والحقوق المنزوعة إلا أنه قد حدد المدة التي يجب أن يتم خلالها إنجاز نزع الملكية التي لا تتجاوز 4 سنوات² و منه فإن مدة إنجاز نزع الملكية ليست هي نفس المدة التي يجب خلالها دفع التعويض أو إيداعه الخزينة والمقصود بعبارة إنجاز نزع الملكية في النصين ليس هو الحيازة، لأن الحيازة تتطلب الإخلاء والإخلاء يتطلب اكتمال الشروط المحددة في المادة 29 من قانون نزع الملكية 681/34 في حين أن الإدارة عندما تتماطل في حيازة الأملاك المنزوعة ويتبع في ذلك تماطلا في دفع التعويض فإن ذلك لا يلغي حق الذي نزعت ملكيته في المطالبة بإعادة التقييم لأن وقت التقييم يجب أن يتناسب مع وقت إنجاز نزع الملكية وبالتالي لم يبق من معنى لإنجاز نزع الملكية سوى صدور القرار الإداري بنزاعها وفق الشروط المحددة في المادة 29 المشار إليها فحق المطالبة بإعادة التقييم عند عدم دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوعة ملكيته فقط وليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا حدث انخفاض في القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات والحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض.

إلا أن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى تنظيم هذه الحالة، وهذا ما يدفع الإدارة ليس فقط إلى التعسف في عدم دفع التعويض، وفي المدة التي تارها، كما أنه أغلق الباب أمام طلب المراجعة أصلا وذلك بمجرد سحب مقدار التعويض الشامل للأملاك المنزوعة

المطلب الثالث: المصاريف أو التكاليف

¹ التعويض النهائي يصبح نهائيا بفوات مدة الطعن في القرار طبقا لنص المادة 26 من القانون رقم 11/91 " يرفع الطرف المطالب الدعوى امام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ الا اذا حصل اتفاق بالتراضي

² المادة 10 من قانون نزع الملكية 11/91 المعدل و المتمم

أن عملية نزع الملكية كقاعدة عامة تتم جبرا وقد تتم وديا وفي كلتا الحالتين تتطلب مصاريف لإنجازها منها ما فصل فيه القانون ووضعه على عاتق الخزينة كمصاريف الطابع الجبائي، والتسجيل في حالة الاتفاق الودي، والمصاريف القضائية التي يحملها القضاء لأحد الطرفين.

وفي غياب الاتفاقات الودية بين طرفي نزع الملكية فإن الإدارة هي التي تتولى دفع المصاريف حتى تنجز العملية ثم تقوم فيما بعد بخصم هذه المصاريف من مبلغ التعويض. وقد لا ينازع المعنيين بنزع الملكية في مبلغ التعويض ذاته، ولكنهم ينازعون في المصاريف التي تخصم من التعويض، فهذه الحالة لم يتناولها المشرع الجزائري بنص خاص بتحميل الجهة نازعة الملكية بمصاريف التقاضي على مستوى جهة قضاء أول درجة كما كان عليه الحال في ظل القانون القديم¹ الشيء الذي يفهم منه أن المنزوع ملكيته هو الذي يتحمل هذه المصاريف كاملة من الدعوى الابتدائية إلى حين الفصل في الموضوع وهو ما يشكل نوعا من الضغط بالتراجع على عدم سلوكه طريق القضاء لأن في تحميله مصاريف التقاضي إقرار من طرف المشرع بفرض عقوبة مالية غير مباشرة عليه وتكليفه بأعباء تزيد من وضعيته المالية سوء.

بالإضافة إلى ذلك الانعكاسات السلبية بفعل طول اجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض² الذي سوف يتحصل عليه المنزوعة ملكيته بعد سلوكه للطريق القضائي لأن المشرع لم يعترف له في صلب القانون بالحق في المطالبة بالتوازن المالي للمبلغ المحكوم به له قضائيا في حالة تماطل الإدارة في دفع هذا المبلغ، وهو ما يفقد المنزوع ملكيته للسند القانوني الذي يعتمد عليه لمطالبة الإدارة بإعادة التوازن المالي للمبلغ المحكوم له به قضائيا، إذا تماطلت الإدارة دفعه له في زمن محدد سلفا و كل هذه العوامل تجعل المنزوع ملكيته يتراجع عن مباشرة الدعوى القضائية ويرضخ بالعرض المقدم من طرف الإدارة وفي حالة سلوكه هذا الطريق لعدم وجود نص خاص ينظم هذه الإشكاليات فإن الاجراءات تخضع

¹ المادة 18 من الامر 48/76 التي تنص " يتحمل نازع الملكية وحده نفقات الدعوى الابتدائية -أي قضاء درجة أولى "

² محمد زغداوي المرجع السابق ص 196-197

للقواعد العامة، أي إعادة طرح النزاع أمام الغرفة الإدارية بالمجلس المختص، وهو ما يطيل أكثر اجراءات اقتضاء التعويض حيث يتطلب بالضرورة مصاريف أخرى. وإذا كانت إشكالات التنفيذ في القانون الجزائري من اختصاص القضاء المستعجل، فإن إشكالات دفع التعويض وخصم المصاريف في نزع الملكية لا يمكن أن تحتويها نصوص قانون الاجراءات المدنية والادارية لا سيما المادة 404 التي تشترط عدم المساس بأصل الحق

1

¹ المادة 303 من قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية , الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008

خاتمة

يعد التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من أهم الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات والحقوق العينية .
و من خلال دراستنا للجوانب المختلفة المتعلقة بقواعد التعويض في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر توصلنا في خاتمة البحث الى جملة من النتائج و التوصيات لعل اهمها الفراغ القانوني الذي تركه المشرع الجزائري في قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27

بكونه جاء أقل دقة من الأمر 48/76 المؤرخ في :1976/05/25 لاهماله لمحاوار اساسية في مجال التعويض من بينها ان القانون الحالي لم ينص على اجراءات تسوية نزاعات التعويض و انما اكتفى بالاشارة اليها فقط

- أن المشرع الجزائري لم يحدد الضرر الواجب التعويض عليه لا في ظل الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 بنص المادة 15 منه والتي تحدثت عن الضرر المسبب من جراء نزع الملكية و لا في القانون 11/91 المؤرخ في :1991/04/27 بنص المادة 21 التي اكدت على أن التعويض يغطي كل ما لحق المالك من ضرر، لكن هذا الأخير لم يحدده، وهو يعد نقصا واضحا في تنظيم أحد أهم حقوق المنزوعة ملكيته طالما أن التعويض يشكل أحد قطبي نزع الملكية التي على المشرع تنظيمها وبدقة استنادا إلى نصوص دستورية أمرة، وهذا ما تقره المادة 20 من الدستور حيث تنص على صيانة حق الملكية، وطالما أنه يحيل بشكل ضمنى إلى تطبيق القواعد العامة التي تحكم تحديد التعويض في ظل القانون المدني، والذي أدرج القضاء في ظلها على التعويض لكل من الضرر المادي والمعنوي في نطاق مبدأ الجبر الكامل للضرر بناء على نص المادتين 124 و 182 من القانون المدني الجزائري.

- عندما يصبح التقدير نهائيا يتعين على الهيئة المستفيدة من عملية النزع أن تدفع للمعنيين نقدا مع وجود إمكانية اقتراح تعويض عيني، على أن يدفع هذا التعويض في أجل معينة وإلا فيكون من حق مستحقيه اتخاذ الإجراءات الضرورية لتقاضي هذا التعويض الذي ضمنه الدستور وبعد العرض السابق و المفصل لمجموع النتائج المتوصل إليها في هذه الدراسة ننتقل الى ابراز أهم التوصيات التي خرجنا بها كما يلي:

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

يُمر تقرير التعويض عن نزع الملكية بمرحلة إدارية وعليه يمكن للإدارة أن تقدر تعويضا لا يتناسب مع القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة ولا مع الضرر الحاصل عن عملية نزع الملكية فحبذا لو تم التخفيف من دور الإدارة عن طريق الحد من سلطتها التقديرية في نزع الملكية انطلاقا من البحث عن المنفعة العامة التي تبرر كل تدخلاتها، والذي يتنافى مع ما تحضى به الملكية الخاصة من حصانة بنصوص دستورية، فحبذا لو أسند نقل الملكية إلى جهة إدارية محايدة لم تشرف على سير الاجراءات الإدارية لنزع الملكية.

إن التعويض في النظام الجزائري يعتمد على المعاينة غير المباشرة للأموال المطلوب نزع ملكيتها، فسواء التقدير الذي تقدره الإدارة أو القاضي، يتم التوصل إليه بالاعتماد ما يرفع لهما من معاينات مادية وملاحظات لكونها لا يقومان بالمعاينة الميدانية المباشرة لهذه الاملاك ولهذا الأسلوب تأثير سلبي على تقدير التعويض العادل والمنصف لأنه لا يمكن لما هو موجود في الاوراق أن يتوصل لوصف دقيق لما هو موجود في الميدان، عكس ما تتوصل إليه المعاينة المباشرة للأموال المعنية .

لاحظنا ان القانون 11 /91 لم يوضح فكرة تقدير التعويض بشكل جيد اعتمادا على مادة اساسية في مجال التعويض فقط و التي استبعدت من تقدير التعويض التحسينات التي قد يدخلها مالكي العقارات قصد الحصول على تعويضات اعلى لكنها لم تحدد اجالا معينة لاعتبار كل تحسين تم بعدها غشا ومن ثم يتم استبعادها , و انما جاء نص هذه المادة عاما مانحة للإدارة سلطة تقديرية في ذلك مما قد يخلق بين المالك و الادارة نزاع حول اعتبار التحسينات قد تمت من اجل الحصول على تعويض اعلى ام لا ؟ فكان من الاجدر على المشرع تحديد تاريخ محدد يفترض ان تلك الاعمال التي تمت بعده قد انجزت من اجل الحصول على تعويض اعلى ما لم يثبت المالك عكس ذلك انطلاقا من كل هذه الاستنتاجات والملاحظات نتمنى أن نكون قد وفقنا في إعطاء هذا الموضوع بعضا من حقه، فكل هذه الاستنتاجات قد تفقد القانون التوازن الذي كان يجب عليه تحقيقه بين

المصلحة العامة في نزع الملكية وبين حقوق الافراد التي تحميها الدساتير وتوصي بها المواثيق الدولية، وهو ما يستدعي تدخل المشرع لتدارك هذا الفراغات واصلاح نظام نزع الملكية وتدعيمه بالمراسيم التطبيقية اللازمة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع

اولا : المصادر

-المرسوم الرئاسي رقم 438/96,المورخ في 07/12/1996 المتضمن دستور الجزائر
الجريدة الرسمية عدد76لسنة 1996

1-الامر رقم 75 / 58 المؤرخ في 26/09/1975 و المتضمن القانون المدني ,الجريدة
الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 معدل و متمم بالقانون 05/07 المؤرخ في
2007/05/13 جريدة رسمية رقم 31 المؤرخة في 13/05/2007

2- القانون رقم 48/47 المؤرخ في 25/05/1976, المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة
العمومية ,جريدة رسمية عدد 42 لسنة 1976

3-القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 , المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة
العمومية .جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991

المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27/07/1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون
رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة الجريدة الرسمية
عدد 51 لسنة 1993

- المنشورات

مرشد حول اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية صادر عن وزارة
الداخلية و الجماعات المحلية ، جوان 2000

ثانيا : المراجع

الكتب

1 احمد رحمانى,نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ,الندوة الوطنية للقضاء العقاري
16/15, ديسمبر 1993 الديوان الوطني للاشغال التربوية ,الجزائر

2 حسن السيد دغال ,نزع الملكية للمنفعة العامة فقها و قضاء ,دار الثقافة العربية
القاهرة ط 1966 2

- 3 خلف محمد، قضاء النقص في الملكية في خمسة وخمسين عاما، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1646
- 4 عبد الحكيم فودة و نزع الملكية للمنفعة العامة ,اجراءاته و التعويض عنه و التقاضي بشأنه ,دار الكتب القانونية 2012
- 5 شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر 2002
- 6 محمد ابراهيم الدسوقي ,تقدير التعويض بين الخطأ و الضرر ,مؤسسة الثقافة الجامعية للطبع و النشر ,الاسكندرية , دون سنة نشر
- 7 محمد فتح الله النشار ,حق التعويض المدني بين الفقه الاسلامي و القانون المدني ,دار الجامعة الجديدة للنشر,الاسكندرية 2002

ثالثا : الرسائل جامعية

أ. رسائل دكتوراه

- 1- عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة- دراسة مقارنة-، رسالة دكتوراه، كلية

الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، 1988.

- 2- محمد زغداوي ، الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري المفهوم و الاجراءات رسالة دكتورا في القانون العام ، ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998

ب. رسائل ماجستير.

- 1 براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008
- 2 بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تحولات الدولة ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2009

- 3 محمد بوذريعات ، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري و المقارن ، رسالة ماجستير ، معهد الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2002

- 4 زموش فاطمة الزهراء ، الضمانات القانونية في إبطار نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 20

رابعاً : المجالات

تطبيقات قضائية في المادة العقارية، صادرة عن مديرية الشؤون المدنية لو زارة
العدل 1995.

المجلة القضائية: قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، العدد 2 سنة 1992

الملاحق

ملحق رقم [1] (1)

قرار رقم 1573 بتاريخ 1998/04/13

قضية (فريق ف.ع.ب) ضد والي ولاية المسيلة.

الموضوع: نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة - تجزئة القطعة الأرضية وتوزيعها للخواص لبناء مساكن فردية - مخالفة القانون

المرجع: - المادة 2/2 من قانون 11/91 الصادر في 1991/04/27

المبدأ: - من المقرر قانوناً "إن نزاع الملكية لا يكون ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتنمية العمرانية والتخطيط، وتتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة".
ولما كان ثابتاً في قضية الحال أن القطعة الأرضية محل نزاع الملكية التي منحت للبلدية قد جزئت للخواص وسمحت لهم ببناء مساكن فردية مخالفة لأحكام المادة المذكورة في المرجع، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء القرار المستأنف.
وعليه فإن المحكمة العليا أصدرت حكماً بإلغاء القرار المستأنف لمخالفته القانون.

ملحق رقم [2]

قرار مؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1425 الموافق 8 يناير سنة 2005، يحدد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العمومية في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بعنوان سنة 2005.

بموجب قرار مؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1425 الموافق 8 يناير 2005، تحدد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العمومية، بعنوان سنة 2005، تطبيقاً لأحكام المادتين 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 07 صفر عام 1414 الموافق 27 يونيو سنة 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما يأتي:

الولاية	اللقب و الاسم	الوظيفة أو الرتبة
01- أدرار	عيشاوي عبد القادر مزرقت بلعيد طرباقو علي علامي محمد زيوزيوا أحمد أبليلة البركة	تقني سام مهندس دولة تقني سام مهندس تطبيقي تقني سام مهندس معماري
02- الشلف	المغيث فيروز سايح عدة علي تكليين عبد القادر كريفار محمد سلامة حميد عنتر عبد القادر رحمة بن قويدر مقداد بو علي حساين مصطفى موساوي حميد بو عدال أحمد زيان بوجمعة	مهندسة معمارية متصرف إداري مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس معماري مهندس دولة متصرف إداري رئيس قسم فرعي متصرف إداري

ملخص

<p>مهندس دولة مهندس رئيسي مفتش رئيسي مفتش رئيسي مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مصرف إداري</p>	<p>بكاوي سعد الأمين شاللي أحمد فارسي عبد القادر سنت بشير بلخضر مداتي قدر اوي محمد محبوبي عطا الله بلمشري أم حبيبة الصاييم محمد بلمشري الشيخ</p>	<p>03- الأوغاط</p>
<p>مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس دولة</p>	<p>عمارة جعفر عباسة الوردي عليقي شريف محيوف عبد الله بوغرارة الصغير تريكي سامي فريد قاسمي السبتي يوهراوة ميلود مساعيد محمد اليزيد بومعزة بلخير خليفة عبد اللطيف عنانة جمال الدين</p>	<p>04- أم البواقي</p>
<p>مفتش رئيسي مهندس دولة مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس دولة مهندس فلاح مهندس تطبيقي مهندسة دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس دولة</p>	<p>مرج محمد لحناتي صالح سديرة عمار بن مشيش إسماعيل بهاز سليم هوام أحمد تومي مقليد محمد ناصر أووريدة محفوظ عبد الرحمن بلمكي مصطفى بلونيس سليمان خلخال عز الدين</p>	<p>05- باتنة</p>

<p>مهندس تطبيقي تقني سام مهندس دولة مهندس معماري مهندس دولة مهندس دولة تقني مهندس مهندس تطبيقي تقني مهندس تقني سام</p>	<p>سيداتي صالح عزيزي السعيد بو عمارة فوضيل لاتمن بشير بوسعود لحسن سعدون عبد الكريم خلوفي محمد هارون مولود أوسادي جمال باعور رابح بوشياتون شحبان بودراع رشيد</p>	<p>06- بجاية</p>
<p>مهندس معماري مهندس تطبيقي مهندس رئيسي مساعد إداري مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس معماري مهندس دولة مهندس معماري مهندس دولة مهندس دولة</p>	<p>زرناجي محمد الشريف خلفالي عبد العزيز فرح الله لزهري حامدي عثمان حمزة عبد العزيز صولة عبد الكريم حماتوي مداني خليفة صالح قاسمي شحبان علالي نور الدين قسطو رشيد تيفراتي فريد</p>	<p>07- بسكرة</p>
<p>مفتش رئيسي مفتش رئيسي مهندس مُتصرف إدارية مهندس دولة مهندس دولة مُتصرف إداري مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مفتش رئيسي مفتش رئيسي</p>	<p>سعداوي لخضر بيان أحمد حباب نو الدين ياتوي صورية عيضاوي محمد نهاري العيد تليجي عيد الله منصوري محمد مالكي سليمان إمرازن فريد لخضاري عبد الرحمان بن دحان عبد الرحمان</p>	<p>08- بشار</p>

ملخص

<p>مهندس دولة مهندس تطبيقي تقني سام مهندسة معمارية مهندس معماري مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة</p>	<p>تيرنتي محمد الصديق طهير فريد عماري أحمد بوراس جويده بن كسيرات عبد المجيد ملاح عبد القادر حمران نصيرة دويدي عمر جماح فضيلة كويبي نعيمة نعيمة قنور رحماتي محفوظ</p>	<p>09- البلدية</p>
<p>مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مفتش رئيسي مفتش مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة رئيس قسم فرعي</p>	<p>عباس محمد عبدالي محمد عباس مولود عزيز مجيد نموش أحمد كامل راجح بوعدلة حميد تمزوغت أرزقي صبايحي محمد بوتر محمد بورقية أحمد بن سالم راجح</p>	<p>10- البويرة</p>
<p>مهندس معماري مهندس دولة مكتصرف إداري مهندس تطبيقي مكتصرف إداري تقني سام مكتصرف إداري مكتصرف إداري مهندس دولة مهندس معماري مكتصرف إداري مكتصرف إداري</p>	<p>دايو محمد جوماد فاطمة سالمي محمد الصالح بابي سليمان كرزيكة محمد بن سليمان بلحاجة خند بويبة ناجم بالمين عبد النبي حاجي عبد القادر قاية عبد القادر علامي علي تازولي عبد القادر</p>	<p>11- تامنغست</p>

<p>مهندس دولة مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس دولة</p>	<p>بلخيري علي عيساوي علي عباس رحيم معلم نوار بو عشة نور الدين أمير عدنان رضا بخوش فيصل مداتي كمال بن مدخن كمال حشيشي فؤاد بكوري حسين زارع ابراهيم</p>	<p>12- تيسة</p>
<p>مفتش مفتش مفتش مفتش تقني تقني سام مهندس تطبيقي تقني مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي</p>	<p>قادي سيدي محمد مسعودي عبد الحميد مرسل لخضر طاشما محفوظ برايح موسى عماري عبد الله زقوني ميلود بلحاج عبد العزيز زريوح محمد زطلة محمد بلحاج حسين بشير عمر</p>	<p>13- تلمسان</p>
<p>مفتش مفتش مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس دولة مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة</p>	<p>لحريبي محمد بريك احمد قزول عبد القادر بن علي فتيحة بو عكاز احمد عزيز ماريخ لخضر سليمان خالد فاطمي بلحراش ولد عمر جعفر سلطاني خالد عمار فاطمة الزهراء معمر حكيمه</p>	<p>14- تيارت</p>

<p>مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي تقني سام تقني سام مهندسة معمارية مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي</p>	<p>بن سليمان رشيد جنان كريم حسيان ناصر حميطوش علي كتاب محمد تواتي حورية أقليم رشيد سيد هوم عمر زروقي سعيد جليد محمد تركماتي يوسف لواقوني راجح</p>	<p>15- تيزي وزو</p>
<p>مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندسة معمارية مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندسة معمارية مهندس تطبيقي</p>	<p>بليافي عثمان ماضي قتيحة عياد حبيبة بونقطة خالد عبد جعفر عربي منى بن عباس حكيم معلم نور الدين زيار عبد القادر تقونيس رفيق صنطوجي سعاد عادل محمد</p>	<p>16- الجزائر</p>
<p>مفتش رئيسي مهندس معماري متصرف إداري مهندس دولة مهندس دولة مهندس معماري</p>	<p>قاسم محمد خلفاوي عبد العزيز لعجال عبد القادر نتة محمد بلحرش جمال عيساوي السعيد مايدي طيفور</p>	<p>17- الجلفة</p>

<p>مهندس دولة مهندس تطبيقي مفتش رئيسي مهندس دولة مهندسة تطبيقية مهندس دولة</p>	<p>شذاف الطاهر قمر اوي يحي بوعويش عبد الوهاب بوسينجة التهامي بوشملة نصيرة بوقطعة عبد النور</p>	<p>18- جيجل</p>
<p>تقني سام مهندس دولة مهندس دولة تقني سام مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مفتش مفتش</p>	<p>سعيد ابراهيم بونهاك الشعيد ختيمي محمد خالف محمد بن سمرة اليزيد بلخير ميلود ليماتي ياسين بوعروج مسعود مرطاتي بوبكر علي دراجي صلاح الدين موسار عز الدين خطابي بوجمعة</p>	<p>19- سطيف</p>
<p>مهندس دولة عون محقق رئيس قسم فرعي رئيس قسم فرعي مفتش مهندس مهندس دولة مهندس دولة رئيس قسم فرعي محافظ الغابات مهندس دولة رئيس قسم فرعي</p>	<p>رماس محمد نجاوي يزيد رمضاتي عثمان كدائي ابراهيم رزوقي عبد القادر حمدوش ابراهيم أولس عبد الله صدوقي يوسف دحوني العربي دحماني لخضر زغب الخوخ محمد عيساوي عبد القادر</p>	<p>20- سعيدة</p>

<p>مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس معماري مهندس دولة تقني سام مهندس مهندس تطبيقي مهندس معماري مهندس دولة مهندس</p>	<p>منصوري مخلوف ضاد زيدان رماتس محمد بومعزة عبد الوهاب حتحوت بوزيد بوخروف أحسن حراق كمال بوصرة رشيد بورويس حسين بن جامع أحسن جغادر جمال زغدينة مصباح</p>	<p>21- سكيكدة</p>
<p>مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي مفتش رئيسي مفتش رئيسي مهندس دولة مفتش رئيسي مهندس معماري</p>	<p>المستاري محمد بن يخو يحي قرمادي مصطفى زمالي «سحنون» بلعسل لخضر بلحسن كريم مالفي بغدادي بن غازي محمد عيد الإله عيد النبي محمد «دايج بويكر» «سيد موسى» «سقال وحيد»</p>	<p>22- سيدي بلعباس</p>
<p>قاص مهندس مهندس رئيس مصلحة رئيس مكتب رئيسة قسم فرعي مهندس تطبيقي مهندس رئيس قسم فرعي مهندس دولة مهندس دولة رئيس مكتب</p>	<p>بوجلال خالد صخري مسعود «شاتيبي سعيد» «شايب راسو محمد الصالح» توشان عبد الرؤوف مثنوري يمينة ميهوب عثمان صبحي علي بوعلام كمال كرمادي عبد المجيد بلهادي «سامي» «شاپور محمد»</p>	<p>23- عنابة</p>

<p>مهندس معماري مهندس دولة مهندس معماري مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي تقني سام مهندس تطبيقي تقني سام مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة</p>	<p>بن عيسى بوزيد حيمود سليم قداش عبد الغاني بومعزة لخضر حياهم السعيد مومن سليم بوعزيزي عمار عيساتي عبد الفتاح زناتش عبد المجيد بن رجم العياشي درغوم رايح</p>	<p>24- قائمة</p>
<p>مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس دولة مفتش رئيسي مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس رئيسي مهندس رئيسي مهندس معماري مهندس معماري مهندس رئيسي</p>	<p>عليوش ابراهيم عبادة أمينة عمارة ناصر أرزوز عبد الحميد بونعاس شعبان بن كحول أمين صبيد عبد القادر رماتش عز الدين جحا عبد الجليل بوتليان صالح بورمول ياسر ياسين قرفي لخضر</p>	<p>25- قسنطينة</p>
<p>مكتصرف إداري مفتش رئيسي مفتش مساعد إداري رئيسي مهندس دولة مساعد إداري مكتصرف إداري مهندسة مساعد إداري مكتصرف إداري رئيسي مفتش مهندس رئيسي</p>	<p>شعبان علي حاج علي السعيد بهلول محمد قرنوز محمد كودري محمد مكي محمد زاهي جمال فارس خيرة فايد عيشاوي عبد القادر بن شيخ عبد القادر زوييري عبد القادر بن سعدي جيلالي</p>	<p>26- المدية</p>

<p>مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس مهندس تقني سام مهندس دولة</p>	<p>بلقاسمي محمد صوان شحجان سكاك عبد الرزاق خدير منصور العربي خالد بوكروشة محمد حشلاف حبيب بن فغول يوسف</p>	<p>27- مستخاتم</p>
<p>مفتش رئيسي مفتش رئيسي مفتش مصرف بلدي مهندس معماري رئيسي مصرف اداري مصرف اداري مهندس معماري رئيس مكتب مصرف بلدي مهندسة مصرف اداري</p>	<p>عثماني بلقاسم زيوش قويدر عماري بوبكر زقار يحيى حاجي عبد القادر عليوي بن علي قاسمي محمد طويل عبد الكامل أوصيف بغدادلي إبراهيم عاشور سعيدة دليلة بن فرحات عمار</p>	<p>28- المسيلة</p>
<p>مفتش رئيسي مهندس تطبيقي مهندس رئيسي مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس دولة تقني سام مهندس دولة تقني تقني تقني مهندس دولة</p>	<p>معروف جيلالي حبوس جمال اسي يوسف عبد الحليم بوحفص أحمد بوركة ميلود شنين محمد برجي جمال فرح خنير منداس قديم مغوفي مختار تاتي بشير طلائع قويدر</p>	<p>29- معسكر</p>

<p>متصرف بلدي مهندس معماري مهندس معماري مهندس دولة رئيس قسم فرعي مفتش رئيسي مهندس معماري مهندس دولة رئيس مصلحة محافظ عقاري معماري مفتش رئيسي</p>	<p>مداتي أمحمد حفصي مصطفى تليب لخضر بن قانة محمد صلولي محمد الصالح بو عافية قنور معمري عبد العزيز تلي مبروك سعادة الطيب عيساتي محمد لخضر رزيق عمار بوشاشي محمود</p>	<p>30- ورقة</p>
<p>مهندس تقني سام مهندس تطبيقي تقني سام مفتش مفتش مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس معماري مهندس معماري مفتش رئيسي مفتش رئيسي</p>	<p>بختي عبد الغني لفجج جيلالي نجاي علي مولاي حسن موسى ناصر الهبري غمري عبد اللطيف لفجج طاهر بخدة محمد دحو عبد الحميد أيت سعدي كريم بلحول العوفي بوشارب عبد القادر</p>	<p>31- وهران</p>
<p>مهندس معماري متصرف إداري رئيسي متصرف إداري متصرف إداري مهندس تطبيقي مهندس مهندس تطبيقي تقني سام</p>	<p>جليلة الشيخ شرفي محمد حمادة أحمد الطاهري بو عمارة الوزاتي نور الدين الواكل الشيخ جديد حميد بوكاتب أحمد</p>	<p>32- البيض</p>

<p>مهندس تطبيقي مُتصرف بلدي مهندس رئيسي مهندس دولة تقني سام مهندس دولة تقني سام مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس دولة مساعد إداري مساعد إداري</p>	<p>خلوي بوعلام بن رمضان أحمد الينة العابد مولاي محمد الأمين طواهرية برحمون بلدي عبد الوهاب إسداك أوكافي تيجاتي جبرون محمد هرمة عبد القادر علوي صالح طلبة حسين أولاد حيمودة عبد القادر</p>	<p>33- إيليزي</p>
<p>مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي مستشار تقني مُتصرف بلدي</p>	<p>فاضل محمد بونازو العيد مخوخ عمر بشبان السعدي بلجودي ناصر زواوي الحاج خميري عبد الحميد بخوش طارق بن قُدوج خالد شنيقي مصطفى كشيدة علي باروش توفيق</p>	<p>34- برج بو عريريج</p>
<p>مهندسة محاربية مُتصرف إداري تقني سام مهندس دولة رئيس قسم فرعي رئيس قسم فرعي مُتصرف إداري تقني سام رئيس قسم فرعي تقني سام مهندس دولة رئيس قسم فرعي</p>	<p>آيت تقات عقيلة بو عافية سعيد درويش أحمد ردوان أحمد روايح مبارك صابري بوعلام عروسي عاشور كوسى جيلالي مشبك جهيد مكيري رايح موهاب محمد نايت شعلال محند أمزيان</p>	<p>35- بومرداس</p>

<p>تقني سام مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس دولة</p>	<p>صالحى جمال نوبصر نبيل مجاتي الشريف عفايفية ساعد دواوية عبد الكريم قلاتي حامد بلهاتي عادل حربي ناصر بو عزيز رباح بن صغير كمال الدين طرفاية محمود طعم الله ميهوب</p>	<p>36- الطارف</p>
<p>مهندس رئيسي مهندس رئيسي مهندس رئيسي مصرف اداري رئيسي مهندس رئيسي مهندس رئيسي</p>	<p>بلاتش كمال كرومي أحمد ميموني الناجم شنان يوب غالمي نور الدين حفيان نور</p>	<p>37- تندوف</p>
<p>مهندس دولة مهندس دولة ممرض رئيسي تقني تطهير تقني سام تقني مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس دولة مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس دولة</p>	<p>بن عز الدين أحمد عماتي كمال شبوب عابد غروط أحمد مناد أحمد زمعان الشارف بن عطى محمد دقي قويدر بوظبل عمار طايري بن صالح كرفاح لخضر باية عبد القادر</p>	<p>38- تيسمسيلت</p>

<p>مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس معماري مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس معماري مُتصرف إداري مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي</p>	<p>بيكة بوبكر موسوي الصادق حمروني إبراهيم تراشة موسى بوزنادة أحمد بن بلة محمودي عمر جديد سامي قديري فؤاد حراثش فوزي نصيرة إبراهيم فزاعي عبد الرحمان</p>	<p>39- الوادي</p>
<p>مُتصرف إداري رئيسي مُتصرف إداري مهندس دولة مهندس دولة مفتش رئيسي مفتش مهندسة معمارية تقني مهندس دولة مهندس دولة تقني سام مهندس دولة</p>	<p>فندالي محبوبي عيساوي محمد مسعودي عبد الوهاب لعصيص لكحل مرداسي نور الدين بن العابد عباس براح مونية زاير نو الدين عبودي محمد الصالح جرمون عبد الكريم مرداسي ناصر قطري حسين</p>	<p>40- خنشلة</p>
<p>مهندس دولة مهندس دولة مهندس مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة تقني مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس دولة تقني سام</p>	<p>قسطي العربي ولد فروج ياسين يحي علي عيسات فريد حفصي علي بوهنشير مراد قادري فيصل ولدفروج يحي شادي مقداد فدلوي مقداد أوفلة رايح قادري زويير</p>	<p>41- سوق أهراس</p>

<p>مهندسة معمارية مهندسة معمارية مهندس معماري مهندسة معمارية مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس مهندس دولة رئيس المهندسين مهندس معماري</p>	<p>غبريني فايزة قمرى نجات تميمي بوسعد عصنون قتيحة طاهري جيلالي جبرون علي إيزري رضا زعاف الحبيب زروالة محمد مقدم زهية بوزيان أحمد ميموني محمد</p>	<p>42- تبيارة</p>
<p>مهندس معماري مهندس معماري مهندس معماري مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة تقني مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة</p>	<p>بوبريم زيدان زرماتي سمير بوقريعة عبد الجليل بوحامي أحمد بلمرابط الاساسي جامع ناصر حلوي عبد الكريم بولقرون أحسن حداد علي زموري محمد قيوم رحمة بن قسوم عبد المالك</p>	<p>43- ميلة</p>
<p>مهندس مهندسة مهندس تقني سام مهندس دولة مصرف إداري مهندس دولة تقني سام مستشار تقني مهندس مهندس مهندس دولة</p>	<p>بن عزيزة جمال موايسي ليلي بن عمارة بن يوسف بن مبارك الطيب ملاطمة محمد سوداتي الطيب يعقوب فريد بلعباس موسى تراكة جمال مزائني محمد مسعودي مصطفى حرمالي ربيع</p>	<p>44- عين الدفلى</p>

<p>مهندس تطبيقي تقني مهندس دولة مصرف مساعد إداري مهندس دولة مفتش رئيسي مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس دولة تقني سام مفتش رئيسي</p>	<p>باموسي محمد لسهل محمد قرين عز الدين بوجمعة سعيدان هاتوي مصطفى زلاط إبراهيم بكيرات محمد شاشوة أحمد صادق عبد القادر بن قريفة أحمد أغا أحمد لخواطي عامر</p>	<p>45- النعامة</p>
<p>مهندس رئيسي مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس تطبيقي تقني سام تقني سام مفتش رئيسي مفتش رئيسي مفتش رئيسي تقني سام مهندس رئيسي مهندس دولة</p>	<p>بوعرفة بلقاسم نطار كريم جباله جمال موفق محمد مراح قاسم محجوب قويدر زناسني حميد بوزويئة قويدر سفير قويدر مومن ميلود بن زرياح يوسف قهاوجي صافا</p>	<p>46- عين تموشنت</p>
<p>مهندس معماري مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس مهندس تقني سام مهندس معماري مهندس معماري مهندس تقني</p>	<p>الحاج السعيد إبراهيم حجاج بأحمد بن عطا الله موسى حمایمي أحمد وبرو الحاج يحي سليمان بن يامي داود رمة صالح لعور محمد بشير بن يوسف إبراهيم باباعدون بكير بوحميده محمد زهواتي العيد</p>	<p>47- غرداية</p>

<p>مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي تقني سام تقني سام تقني</p>	<p>فردية حبيب زيدى عبد القادر عبد الواحد محمد بن نقوش إدريس يحيى مختار هني عبد الغني عيسى باي محمد تلمساني محمد بلهوارى بن شريف خديم احمد شروع مصطفى صفيح محمد</p>	<p>48- غليزان</p>
--	--	-------------------

الملحق رقم [03]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية باتنة

مديرية التنظيم والشؤون العامة

مصلحة الشؤون القانونية والنزاعات

مكتب نزاع الملكية والنزاعات

قرار رقم 05/22 مؤرخ في 09 جانفي 2005 يتضمن فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لإختيار محطة الغاز (Terminal Départ) في إطار مشروع تزويد مدينة الشجرة بالغاز الطبيعي لفائدة مؤسسة سونالغاز مديرية التنمية لنقل الغاز قسم الدراسات بالجزائر.

إن والي ولاية باتنة

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المعدل والنعم والتصريح القانون المدني.
- وبمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 التصريح التنظيم الإقليمي للبلاد
- وبمقتضى القانون رقم 07/85 المؤرخ في 06 أوت 1985 يتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها وبالتوزيع العمومي للغاز؟
- وبمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 يتعلق بالبلدية.
- وبمقتضى القانون رقم 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 يتعلق بالولاية.
- وبمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتعلق بالتقسيم العقاري المعدل والنعم.
- وبمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتنظيم العمرانية.
- وبمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- وبمقتضى القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى القانون رقم 01/02 المؤرخ في 02/02/2002 يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القوات.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 411/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 يتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجاز منشآت الطاقة الكهربائية والغازية وتعتبر أملاكها وبالرقابة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 23 جويلية 1994 يتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة بالولاية وهيئاتها.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 المحدد لصلاحيات مصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وحملها.
- وبمقتضى المنشور الوزاري رقم 54 المؤرخ في 26 جانفي 1993 يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى المنشور الوزاري المنفرد رقم 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- بناء على المراسلة رقم 4637 المؤرمة في 15 ديسمبر 2004 تتضمن طلب اتخاذ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية لقطعة
.../...

- الأرض القدر مساحتها 354م² الملوكة من طرف الواقعة ببلدية أولاد فاضل دائرة بيمقاد إيجاز
عطة العاز (Termina Départ) في إطار مشروع تزويد مدينة الضمرة بالغاز الطبيعي.
- وبناء على الملغ التقني المرفق للمراسلة المذكورة أعفا.
- وبناء على قائمة محافظي التحقيق في ميدان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية العدة من طرف مصالح الولاية لسنة 2005.

وباقترح من السيد/ مدير التنظيم والشؤون العامة

يقــــــــــــرر

المادة الأولى: يفتح تحقيق مسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لإيجاز عطة العاز (Terminal Départ) في إيجاز
تزويد مدينة الضمرة بالغاز الطبيعي.

المادة الثانية: يفتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لإيجاز مشروع عطة العاز (Terminal Départ)
في إطار تزويد مدينة الضمرة بالغاز الطبيعي.

بتاريخ: 09 فيفري 2005 وينتهي بتاريخ 09 أفريل 2005

المادة الثالثة: تشكل لجنة التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية من السادة الآتية أعضاؤهم:

- سليم مجاز، مهندس دولة، رئيس قسم الأشغال العمومية لدائرة تازولت.
- مرج محمد، مفتش رئيسي، رئيس مكتب مديرية أملاك الدولة بباتنة.

المادة الرابعة: تضع لجنة التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية وثائق التحقيق وكذا سجل التحقيق وخطط الوضعية للمشروع ببلدية
أولاد فاضل لمدة شهرين (60) يوما ابتداء من 09 فيفري 2005 إلى 09 أفريل 2005 حتى يتمكن المواطنون من الاطلاع عليها من
الساعة 09 إلى الساعة 11 صباحا، ومن الساعة 13 إلى 16 مساء. (ما عدا أيام العطل القانونية) وتدون ملاحظاتكم و-جوبا بسجل
ويمكن لأعضاء لجنة التحقيق مماع أي شخص يمكن أن يساهم في إعطاء معلومات مفيدة عند استشارته.

المادة الخامسة: لا يحق لأعضاء لجنة التحقيق المسبق أن يوجوا بأي سر يتعلق بوثائق والعلومات التي يطلعون عليها أثناء أداءهم مهمتهم.

المادة السادسة: يمثل الهدف من العملية في إيجاز عطة العاز (Terminal Départ) لمشروع تزويد مدينة الضمرة بالغاز الطبيعي.

المادة السابعة: تتمثل الأشغال المزمع إيجازها وموقعها وفقا لخطط الوضعية مما يلي: إيجاز عطة العاز (Terminal Départ).

المادة الثامنة: عند انتهاء مدة التحقيق المذكور في المادة الثانية (02) من ها القرار يعلق السجل ويفتح أعضاء لجنة التحقيق المسبق
الملا-سلطات الدولة الملحقه للسجل، ويعررون تقريرا يستعرضون فيه استنتاجاتهم بشأن طابع المنفعة العمومية للمشروع بصريح العبارة
يرسلونه إلى السيد/ الوالي خلال مدة 15 يوما ابتداء من انتهاء المدة المحددة في المادة الثانية (02) من هذا القرار.

المادة التاسعة: تقدم نسخة من تقرير أعضاء لجنة التحقيق و-جوبا إلى الأشخاص المعينين بناء على طلبهم.

المادة العاشرة: يجب أن يكون ها القرار قبل 15 يوما من تاريخ فتح التحقيق:

- مشهرا بمركز بلدية أولاد فاضل، دائرة بيمقاد.

- منشورا في يوميين وطنيين لمدة ثلاثة (03) أيام متتالية على حساب المتفيد من العملية.

المادة الحادية عشر: تحدد مكافآت أعضاء لجنة التحقيق حسب الكيفيات ونسب مصاريف المهمات الموضحة للموظفين وفقا للتنظيم
العمول به، وتكون المكافآت على ماتق السلطة نازمة الملكية.

المادة الثانية عشر: يكلف السادة/ الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير أملاك الدولة، مدير الفرع المجلسي للمصح
الأراضي، مدير الحفظ العقاري، مدير التنمية لفضل العاز قسم الدراسات الجزائر، رئيس دائرة تازولت، رئيس دائرة بيمقاد، رئيس المجلس
الشعبي البلدي لبلدية أولاد فاضل، كل في لهما بحصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيصدر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.

ع/ الوالي

الأمين العام

الملحق رقم [04]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

من السيدين: هاز مليم
مخرج محمد
عاطفان عتقسان
إلى السيد: والي ولاية باتنة
مديرية التطعيم
والشؤون العامة

الموضوع: تقرير حول عملية التحقيق المسبق للتمنعة العمومية لعملية نزع الملكية لإنجاز محطة الغاز
(Terminal Départ)

المرجع: القرار الولائي رقم: 22 المؤرخ في 2005/01/09

المرفقات: - إملان من فتح تحقيق

- سجل التحقيقات

- محضر فتح التحقيق

- محضر طلق التحقيق

- مفد ملكية الملك

- محضر اجتماع بين الملك ومؤسسة سونلغاز

- مخططين لواقع القطعة.

بمعا قراركم المشار إليه أعلاه في الرابع، يشرفنا أن نقدم لكم تقرير مفصل حول عملية التحقيق المسبق للتصريح بالتمنعة العمومية لعملية نزع الملكية لإنجاز محطة الغاز (Terminal Départ) في إطار مشروع تزويد مدينة الشمره بالعاز الطبيعي لفائدة "مؤسسة سونلغاز" مديرية التنمية لنقل العاز قسم الدراسات الجزائر، حيث أنه في بداية الأمر تم إشهار إملان من طرف السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ 2005/01/24 مع القرار الولائي المذكور أعلاه لقر وفروع بلدية أولاد فاضل، حيث يتمكن المواطنين من الاطلاع عليها وتكوين اللاسطات في السجل الفصوح لهذا العرض بمركز البلدية، ومن سلال إشرفنا على هذا التحقيق، بعد تسجيل محضر فتح التحقيق في السجل طوال مدة التحقيق استجنا ما يلي:

1- إن المشروع تم إنجازه بنسبة 100% من القوات الرئيسية تم إصاها وربطها بالمحطة، لم يبق إلا الأمور التقنية لإيصال العاز حسب تصريحات ممثل سونلغاز.

2- القطعة الأرضية التي استمرت لإنشاء هذه المحطة ذات طابع فلاسي حيث، تقع بإقليم بلدية أولاد فاضل شمال مقر البلدية على بعد حوالي 200م من الطريق الوطني رقم 88 الرابط بين باتنة وسفلة.

3- إن هذه المحطة تم إنجازها على مساحة 392م^2 ، مسطيلة الشكل والمعدة (28 × 14)، حسب العناية الميدانية والقياسات التي قماها، وتصريحات ممثل سونلغاز "رئيس المشروع"، مع العلم أن مساحة هذه القطعة المشار إليها في القرار الولائي لا تتعدى 354م^2 ، بينما المساحة المحددة في المخطط العد من طرف المؤسسة العبية هي 345م^2 (23 × 15)، حيث يوجد اختلاف في تحديد المساحة (المساحة الصحيحة 392م^2).

4- طوال الدة المحددة لهذا التحقيق التي دامت قرابة السنين يوما لم يتصل بنا سوى السيد..... الولود في..... بتأولاد فاضل وسجل تصريحاته في السجل يومي 19 و 20/02/2005 جاء فيه ما يلي:

1- بأنه هو الملك الوحيد لهذه القطعة، اكتسبها بموجب مفد الملكية المرفق لهذا التقرير.

2- لم يعارض على تجسيد هذا المشروع بدليل أنه تم إنجاز بنسبة 100% لكونه يهدف إلى الصالح العام.

الملحق رقم [05]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية باتنة
مديرية التنظيم والشؤون العامة
مصلحة الشؤون القانونية والتنازعات

قرار رقم...../05 المؤرخ في.....
التضمن تعيين السيد/.....
مساح حبو عقاري معتمد لدى مجلس قضاء باتنة
كمحافظ محقق لإختبار التحقيق الجزئي في إطار عملية
نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية لإختبار مشروع
.....
لقائدة مؤسسة.....

إن والي ولاية باتنة

- ومقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المعدل والنعم والتضمن القانون المدني.
- ومقتضى القانون رقم: 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 التضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- ومقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 التعلق بالبلدية النعم.
- ومقتضى القانون رقم: 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 التعلق بالولاية النعم.
- ومقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 التعلق بالتوجيه العقاري المعدل والنعم.
- ومقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 التعلق بالتهيئة العمرانية.
- ومقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 التضمن قانون الأملاك الوطنية.
- ومقتضى القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بزعم الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- ومقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 27 -يولية 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون.
رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بزعم الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- ومقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 265/95 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 الممدد لصلاحيات مصالح التقنين والشؤون العامة والإدارة
الحلية وقواعد تنظيمها ومعملها.
- ومقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المؤرخ في 23 -يولية 1994 التضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة بالولاية وهياكلها.
- ومقتضى الشهور الوزاري المشترك رقم: 57 المؤرخ في 26 -ينايري 1993 التعلق بزعم الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- ومقتضى الشهور الوزاري المشترك رقم: 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 التعلق بزعم الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- وبما على القرار الولائي رقم: المؤرخ في..... التضمن فتح تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية
لشروع.....
لقائدة مؤسسة.....

- وبما على القرار الولائي رقم: المؤرخ في..... التضمن التصريح بالمنفعة العمومية في إطار نزع الملكية من أجل
المنفعة العمومية.
- نظرا لانقضاء مهلة الخمسة عشرة (15) يوما الموالية لتاريخ نشر القرار التضمن التصريح بالمنفعة العمومية.
- نظرا للمراسلة الواردة من مجلس قضاء باتنة والتضمن قائمة الخبراء المعتمدين لدى المحاكم والمجالس القضائية.
بأقترح من السيد مدير التنظيم والشؤون العامة.

يقدر

المادة الأولى: يفتح تحقيق جزئي حول المنفعة العامة لمشروع إختبار.....
المادة الثانية: يعين السيد/..... معتمد لدى مجلس قضاء باتنة القيم..... كمحافظ محقق في موضوع نزع الملكية
للمنفعة العامة لعرض تحديد الأملاك والحقوق العقارية وتحديد هوية المالك وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم.
.../...

المادة الثالثة: يؤول السيد/المفاد الحق إتمام التحقيق الجزئي بحيث يطبق التصريحات والعلومات والنزاعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالقرارات المراد نزع ملكيتها طوال مدة 15 يوما من يوم.../.../2005 وذلك من الساعة الثامنة صباحا إلى الساعة الثانية مساء، ومن الساعة الواحدة إلى الساعة الخامسة مساء ما عدا أيام العطل بمقر بلدية باتنة.

المادة الرابعة: يتحول المفاد الحق في إطار مهمته استشارة كل وثيقة إدارية مفيدة والاستماع إلى كل شخص معني أو منهم ويشهد بمدى مطابقة المخطط الجزئي للعناصر الواردة في قرار التصريح بالمنفعة العامة ويرفق التصريح الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية الأسرى.

المادة الخامسة: يتأكد المفاد الحق أثناء فحصه لستندات الملكية من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التصريح المعمول به لإثبات حق الملكية.

المادة السادسة: يطلب المفاد الحق من أمين المخطط العقاري شهادة تثبت أن المستندات الفحوصة تعكس الوضع الراهن للقرارات والحقوق العينية العقارية العبة ويرفقاها بالوثائق المقدمة.

المادة السابعة: يجب على المفاد الحق أن يطبق أي تصريحات تحيط بما في كل حالة بالوضعية القانونية للقرارات موضوع التحقيق سواء لدى مالك العقارات أو ساكنيها أو لدى أشخاص أسرى يمكن أن تكون لهم معلومات مفيدة بشأن تلك القرارات.

المادة الثامنة: يتعين على المفاد أن يطلب من مصالح المسح العقاري والمخطط العقاري والأملاك العمومية بولاية باتنة أية معلومات أو أسرار تسمح له بالتأكد من قيمة التصريحات والأموال التي حصل عليها في البلدان.

المادة التاسعة: يمر ويوقع المفاد محضرا مؤقتا يقيد فيه استنتاجاته الأولى يذكر التاريخ المقرر لإشهاره والأماكن والأوقات التي يطبق فيها الطلب والنزاعات والامتناعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن، كما يقوم بإشهار نسخ المحضر المؤقت والمخطط الجزئي التي يصادق على مطابقتها للأصل لمدة خمسة عشر (15) يوما في الإمكان المعروفة والترتبة المدكن للوصول إليها من الجمهور في مقر البلدية وولاية باتنة داسل مصالح مسح الأراضي والمخطط العقاري ومصالح أملاك الدولة لولاية باتنة وفرونها ومكاتبها ومؤسسات كل منها في دائرة باتنة.

المادة العاشرة: يمكن لكل شخص أن يجعل طول مدة خمسة عشر (15) يوما للإطلاع على جميع المعلومات الإضافية لدى المفاد الحق وأن يرفع إليه جميع الطلب والنزاعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن، ويتعين على مديرية أملاك الدولة والبلدية إيسار المفاد الحق خلال 15 يوما بالحقوق التي يمكن أن تملكها الدولة أو البلدية في هذه القرارات.

المادة الحادية عشر: يتقبل المفاد الحق من جديد بعد انقضاء خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإشهار إلى حين المكان ويمر محضرا نهائيا يقيد فيه استنتاجاته النهائية التي يعد على أساسها قائمة القرارات المحقق فيها ويبين هوية المالكين.

المادة الثانية عشر: لا تقف النزاعات المحتملة -حجر من في طريق إتمام التحقيق قبل تعدد الطالين أو بحق من الحقوق فيه أو عدم تحديد هوية مالك أو صاحب حق.

المادة الثالثة عشر: يرسل المفاد الحق ملف التحقيق الجزئي يتضمن المخطط الجزئي، المحضر النهائي، وقائمة القرارات إلى السيد والي باتنة، مديرية التنظيم والشؤون العامة في أجل أقصاه أربعة وعشرين (24) ساعة.

المادة الرابعة عشر: تتحمل الهيئة المستفيدة من نزع الملكية تكاليف الحيرة وحامسة التكاليف المالية، كما يجب عليها نشر هذا القرار على الأكل في جريدتين وطنيتين.

المادة الخامسة عشر: إن السادة الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير الأشغال العمومية، مدير أملاك الدولة، رئيس دائرة باتنة، رئيس العمومية التنفيذية لبلدية باتنة، أمين مزينة الولاية مكلفون كل فيما يخصه بتنفيذ القرار الذي ينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.

باتنة في: .../.../2005

ع/الوالي

الأمين العام