

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد لمين دباغين-سطيف 2  
كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

تخصص: النشاط الإداري والمسؤولية الإدارية  
أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث بعنوان:

دور القاضي الإداري في حماية الملكية الخاصة في المنازعة العقارية الخاصة

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:  
بوجلال صلاح الدين

إعداد الطالبة:  
بليلى أسماء

أمام لجنة المناقشة المكونة من:

رئيسا	جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2	أستاذ	أ. د كسال عبد الوهاب
متمتحن	جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2	أستاذ	أ. د بوجلال صلاح الدين
متمتحن	جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريش	أستاذ	أ. د ميهوب يزيد
متمتحن	جامعة عباس لغرور خنشلة	أستاذ محاضر أ	د. مزيتي فاتح
متمتحن	جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2	أستاذة محاضرة أ	د. ثوابتي إيمان ريمة سرور
متمتحن	جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2	أستاذة محاضرة أ	د. عوابد شهرزاد

السنة الجامعية: 2022\_2023

## شكر وعرافان

أشكر الله عزوجل على جميع نعمه وعلى توفيقه لي لإتمام هذا العمل، وما توفيقني إلا بالله، وادعو الله أن يزيدني علما أتوجه بالشكر الجزيل للدكتور الفاضل بوجلال صلاح الدين على الإشراف على هذا العمل.

والشكر موصول أيضا إلى كل أعضاء لجنة المناقشة على تقييم هذا العمل.

لكل أساتذتي في جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2 أشكرهم على تقديم يد العون لي ونصائحهم القيمة.

بليلي أسماء

إهداء

أهدي هذا العمل إلى والدي الكريمين أطال الله عمرهما

إلى أختي العزيزة

إلى إخوتي الأعزاء

إلى كل أساتذتي الكرام الذين لهم الفضل في تكويني

إلى كل طالب للعلم

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة عملي هذا

بليلى أسماء

# مقدمة

## مقدمة:

تحمي أغلب الدساتير والقوانين الوضعية الملكية العقارية الخاصة باعتبارها من أهم الحقوق التي يتمتع بها الأفراد داخل المجتمع، وتظهر هذه الحماية من خلال النصوص القانونية التي تركز هذا الحق وتحميه من أي اعتداء داخلي أو خارجي يعيق ممارسته، بالرجوع إلى التعديل الدستوري الجزائري لسنة 2020<sup>1</sup> نجد المؤسس الدستوري أكد على هذه الحماية من خلال المادة 60<sup>2</sup> منه، كما أكد هذا الأخير أيضا عدم إمكانية الإدارة العامة التعسف في استعمال سلطاتها عند حصولها على الأملاك العقارية الخاصة من خلال ما أقره في المواد 25<sup>3</sup> و 26<sup>4</sup> من هذا الأخير.

يتضح من خلال النصوص أعلاه أن المؤسس الدستوري أعطى لكل مواطن أصابه ضرر من جراء نشاط الإدارة الحق في اللجوء إلى القضاء للمطالبة برفع الضرر اللاحق به. كما تناول المشرع حق الملكية في القوانين الوضعية من خلال المادة 674 من القانون المدني والتي تنص على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"<sup>5</sup>. كما أضافت المادة 677 من القانون المدني أنه: "لا يجوز حرمان أي شخص من ملكيته إلا في إطار القانون...". كما نجد أيضا أن للقضاء الدور الفعال في حماية الملكية العقارية الخاصة من كل تعسف من طرف الإدارة من خلال ما أقره المشرع في المادة 164<sup>6</sup> والمادة 168<sup>1</sup> من الدستور.

<sup>1</sup> \_ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996 المعدل والمتمم بموجب التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 والصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20\_442 مؤرخ في 15 جمادى الأولى 1442هـ، الموافق لـ 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 82 لسنة 2020.

<sup>2</sup> \_ تنص المادة 60 على أن: الملكية الخاصة مضمونة".

<sup>3</sup> \_ تضيف المادة 25 من الدستور " يعاقب القانون على التعسف في استعمال السلطة ".

<sup>4</sup> \_ تنص المادة 26 على ما يلي: " عدم تحيز الإدارة يضمنه القانون ".

<sup>5</sup> \_ أمر رقم 75\_58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 18 مؤرخة في 02 مايو 1978. المعدل والمتمم

<sup>6</sup> \_ تنص المادة 164 على ما يلي: " تحمي السلطة القضائية المجتمع والحريات، وتضمن للجميع ولكل واحد المحافظة على حقوقهم الأساسية".

على الرغم من الأهمية التي يتمتع بها الحق في الملكية العقارية الخاصة، يبقى هذا الأخير مقيدا نسبيا بموجب نصوص قانونية تجعل سلطة المالك محدودة في عقاره غير مطلقة، وهذا ما يخول للإدارة الحصول على ملكية الخواص متى كانت المنفعة العامة تقتضي ذلك، وتختلف حالات المساس بالملكية العقارية الخاصة بين حالة النزاع التام للملكية، والحالات التي تقيد فيها ممارسة هذا الحق، فالصورة الأولى تتعلق بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، وهذا ما نجده في المادة 60 فقرة 2 من الدستور بقولها على أن: "لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف".

أما فيما يتعلق بالصورة الثانية من حالة النزاع التام للملكية فترتبط أساسا بالاستيلاء المؤقت على العقارات، والذي نظمته المشرع في القانون المدني في أحكام المادة 680 والمادة 681، إضافة للتأميم الذي طبقته الجزائر في إطار الثورة الزراعية خلال الحقبة الاشتراكية التي مرت بها هذه الأخيرة، والذي تم التخلي عنه بموجب المادة 30 من قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup>، كما للإدارة العامة أن تقوم بالحصول على الملكية العقارية الخاصة دون النزاع التام لها وهو القيد الثاني لحالة المساس العمومي بحق الملكية، ويتعلق الأمر بالارتقاقات الإدارية وأدوات التهيئة والتعمير كقيود منظمة لممارسة الحق في الملكية العقارية الخاصة.

حدد المشرع للإدارة العامة الإجراءات القانونية المتبعة في إطار القيود المنصوص عليها أعلاه، وتعتبر هذه الإجراءات من قبيل الضمانات القانونية التي خولها هذا الأخير للخواص لحماية أملاكهم العقارية، وكل خروج للإدارة عن هذه الإجراءات يخضعها لرقابة القاضي الإداري من خلال الآليات الموضوعية والتدخلية التي منحها له المشرع من أجل حماية الملكية العقارية الخاصة.

ترتبط الآليات الموضوعية أساسا بالدعاوى الإدارية المتعلقة بمدى مشروعية القرارات الإدارية التي تصدرها الإدارة في الحالات العامة لتقييد الملكية العقارية الخاصة، فللقاضي الإداري

<sup>1</sup> \_ تنص المادة 168 على أنه: "ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية".

<sup>2</sup> \_ قانون رقم 90\_25 مؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 55 مؤرخة في 19 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالأمر 95\_26 مؤرخ في 30 ربيع الثاني لعام 1416 الموافق لـ 25 سبتمبر 1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.



إلغاء جميع القرارات الصادرة عنها، خاصة إذا لم تتبع الإجراءات المنصوص عليها في قانون نزع الملكية، فله إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية، إضافة إلى إخضاع قرار نزع الملكية إلى قضاء الإلغاء فجميع القرارات الإدارية التي تسبق صدور قرار نزع الملكية يمكن الطعن فيها بالإلغاء.

كما ترتبط هذه الآليات أيضا بسلطات القاضي الإداري في دعاوى القضاء الكامل (دعوى التعويض) وهي الأهم، حيث يتمتع القاضي الإداري فيها بسلطات واسعة تصل إلى حد إعادة تقدير التعويض الممنوح من الإدارة في نزع ملكية الخواص، فنجد المشرع دائما ينص على وجوب التعويض عن أي اعتداء من الإدارة سواء في قانون النزع أو الاستيلاء المؤقت على العقارات الخاصة أو في إطار الارتفاقات الإدارية التي تمارسها الإدارة على ملكية الخواص، من خلال تقييد حرية الاستعمال والاستغلال والتصرف في الأملاك التابعة لهم.

يتمتع القاضي الإداري في دعوى التعويض وتقدير التعويض عن نزع الملكية بسلطات خاصة، سواء في إجراءات التحقيق أو توجيه أوامر للإدارة كما له فرض غرامة تهديدية على الإدارة كآلية يجبرها بها على احترام الأحكام والقرارات الصادرة عنه باعتبارها من الجزاءات القضائية، سواء أمام المحاكم الإدارية أو الاستئنافية أو مجلس الدولة، من خلال ما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتعديلات اللاحقة له، والقوانين العضوية المتعلقة بمجلس الدولة والتنظيم القضائي المعدلة في 2022، إضافة إلى السلطات التي منحها المشرع للمحاكم الإدارية الاستئنافية حديثة النشأة لاختصاصها في الفصل في هذا النوع من الدعاوى بموجب المادة 900 مكرر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي كانت من قبيل الصلاحيات الممنوحة لمجلس الدولة سابقا.

على الرغم من السلطات التي يتمتع بها القاضي الإداري في الآليات التقليدية المخولة له قانونا وقضاء لحماية الملكية العقارية الخاصة إلا أن لهذه السلطات قيود لا يمكن للقاضي الإداري معها مساءلة الإدارة، ويتعلق الأمر هنا بالقيود الواردة على سلطات القاضي الإداري في الرقابة القضائية على أعمال الإدارة.

تتمثل هذه القيود في عدم حلول القاضي محل الإدارة في التعامل، وليس له أيضا كبح السلطات التقديرية المخولة لها قانونا باعتبارها صاحبة الولاية العامة في تحديد المنفعة العامة،

ويعتبر هذا المصطلح في القضاء الإداري الدافع الذي يمنح للإدارة العامة كبح سلطة القاضي الإداري في فرض رقابته عليها، كما أنه لا يمكن للقاضي الإداري فرض رقابته على الإدارة في حالة صدور قرارات إدارية في الحالات الاستعجالية والاستثنائية التي تقتضيها الظروف الطارئة، والتي تعتبر من القرارات الإدارية المحصنة من الرقابة القضائية أمام القضاء الإداري.

كما تقيد سلطات القاضي الإداري في الحالات التي تصدر فيها الإدارة قرارات إدارية تدخل في إطار الأعمال السيادية، كما لا يمكن لهذا الأخير إيقاف تنفيذ القرار الإداري نظرا للخاصية التنفيذية التي يتمتع بها هذا القرار، فهذه القيود تعتبر من العوائق التي تعترض القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة في حالة حصول الإدارة على ملكية الخواص العقارية.

خروجا عن الآليات الموضوعية الممنوحة للقاضي الإداري لحماية ملكية الخواص من الإدارة طور القضاء الإداري آليات أخرى يفرض بموجبها القاضي رقابته على هذه الأخيرة، ويتعلق الأمر هنا بقضاء الاستعجال الإداري ودعوى التعدي وهي من قبيل الآليات التدخلية، والتي يتمتع من خلالها القاضي الإداري بسلطات واسعة في الفصل في الدعاوى الإدارية المرفوعة من الخواص ضد الإدارة والماسة بملكيتهم الخاصة خلال مدة زمنية محددة، خاصة حالات الاستعجال القصوى والاستعجال ساعة لساعة.

فله سلطة وقف تنفيذ القرارات الإدارية الصادرة عن الإدارة إلى غاية الفصل في موضوع الدعوى إذا ما كان المساس بالملكية الخاصة يؤدي إلى أضرار جسيمة بها، كما له سلطات واسعة في دعوى التعدي في حالة التعدي الجسيم على الحقوق والحريات العامة والمساس الخطير بحق الملكية العقارية الخاصة، والتي تعتبر من قبيل الاجتهادات القضائية الإيجابية للقضاء الإداري الجزائري التي أدت إلى اتساع سلطته في الرقابة على أعمال الإدارة العامة.

### أهمية موضوع الدراسة

يكتسي موضوع "دور القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة" أهمية خاصة من خلال التعرف على الدور الفعال للقاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة متى قامت الإدارة العامة بالخروج عن الإجراءات القانونية التي تخولها الحق في الحصول على أملاك الخواص سواء في حالة النزاع التام للأمالك التابعة لهم أو تقييد ممارسته لحق التملك، فمنحه



المشعر آليات موضوعية وتدخلية لحماية الملكية العقارية الخاصة من أي تعسف من طرف الإدارة العامة.

### أسباب اختيار الموضوع:

فيما يتعلق بدوافع اختيار الموضوع فهي تتمثل في كثرة الإشكالات التي تتضمنها الملكية العقارية الخاصة، خاصة في ظل تعقد وتشعب القوانين التي تسمح للإدارة بالتعدي على ملكية الخواص بسبب عدم وضع قواعد قانونية وإجرائية محددة لهذه الأخيرة قبل المساس بهذه الأملاك، مما يستدعي الرقابة القضائية على أعمال الإدارة من أجل حماية الأملاك الخاصة العقارية، والذي يعتبر من صميم اختصاص القاضي الإداري من خلال الآليات الموضوعية والتدخلية الممنوحة له قانونا وقضاء من أجل إجبار الإدارة على احترام الإجراءات القانونية قبل التعدي على الملكية والتعويض عن الأضرار التي تتسبب فيها قراراتها غير المشروعة.

عدم وجود دراسات سابقة في الموضوع محل الدراسة، وأهمية الملكية العقارية الخاصة تقتضي تسليط الضوء على هذا الموضوع، وبالتالي حماية هذا النوع من الحقوق الفردية خاصة في مواجهة الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة العامة في مواجهة الأفراد، التي تستدعي تدخل القاضي الإداري متى قامت هذه الأخيرة بأي إخلال يمس بالملكية الخاصة، من خلال الضمانات القضائية التي منحها المشعر لهذا الأخير في ذلك.

أيضا نظرا لأهمية الملكية العقارية الخاصة وجب التعرف على الاستثناءات التي ترد على هذا الحق سواء من خلاله نزعه أو تقييد ممارسته، وحق الخواص في اللجوء للقضاء من أجل مساءلة الإدارة على أي اعتداء على الأملاك الخاصة بهم.

إضافة إلى تسليط الضوء على النصوص القانونية المتعلقة بالقيود العامة للحق في الملكية، خاصة في الحالات التي لا يحدد فيها المشعر النص الصريح لهذه الحالات مما يؤدي بالإدارة إلى تجاوز السلطات المخولة لها قانونا والهدف الذي وضعت من أجله وهو المصلحة العامة، كما هو الإشكال في الارتفاقات الإدارية التي يحيل بشأنها المشعر دائما إلى قانون نزع الملكية على الرغم من الاختلاف الكبير بين القيدتين.

**أهداف الدراسة:**

تهدف الدراسة بصفة عامة لمعرفة الآليات التي حولها المشرع للقاضي الإداري من أجل حماية الملكية العقارية الخاصة في المنازعات العقارية المتعلقة بالقيود العامة للحق في الملكية العقارية الخاصة، متى قررت الإدارة الحصول على هذه الأملاك من أجل المنفعة العامة سواء من خلال النزاع التام لهذه الملكية في إطار النصوص القانونية المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، أو في إطار الاستيلاء المؤقت، أو إذا ما قررت الإدارة تقييد ماسة الخواص للاستعمال التام للملكية، ويتعلق الأمر هنا بالارتفاقات الإدارية وأدوات التهيئة والتعمير كقيد تنظيمي على الملكية العقارية الخاصة.

**نطاق الدراسة:**

يتمحور مجال أو نطاق دراسة موضوع "دور القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة" في معرفة دور القاضي الإداري والآليات التي يتمتع بها هذا الأخيرة في حماية الملكية العقارية الخاصة في المنازعات العقارية الناتجة عن القيود العامة التي حددها المشرع للإدارة العامة للحصول على ملكية الخواص للمنفعة العامة. سواء في القيود النازعة لملكية الخواص أو تقييد ممارستهم للحق في التملك.

وبالنتيجة لا ترتبط دراسة الموضوع بالمنازعات العقارية الخاصة نظرا لعدم دقة المصطلح، كما أن دور القاضي الإداري في حماية الملكية الخاصة في المنازعات العقارية يتجسد من خلال الآليات الموضوعية والتدخلية (الدعوى الإدارية)، متى كان انتهاك الملكية العقارية الخاصة من طرف الإدارة يتجسد في الخروج عن الإجراءات القانونية التي تخولها الحق في نزع ملكية الخواص أو تقييدها.

فإن موضوع الدراسة يقتضي معرفة القيود العامة الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمنازعات الناتجة عنها، من أجل تحديد سلطات القاضي في حماية هذه الملكية في كل صورة من الصور التي تعطي للإدارة الحق في الحصول على ملكية الخواص، خاصة في الصور التي لم يحدد لها المشرع إطار قانوني خاص بها مثل الارتفاقات الإدارية أو التي تحتوي على فراغات قانونية كبيرة مثل ما هو الحال في قانون نزع الملكية والاستيلاء المؤقت، وبالتالي أقر المشرع

ضمانات من شأنها منح القاضي الإداري الآليات الموضوعية والتدخلية في المنازعات الخاصة بكل صورة من صور الاعتداء على حق الملكية العقارية الخاصة

### إشكالية الدراسة:

بالنظر إلى أهمية الملكية العقارية الخاصة للأفراد، وكذلك أهمية الحماية القضائية التي أقرها المشرع الجزائري لهذا الحق فإن هذا الموضوع يطرح الإشكالية الآتية:

هل الآليات الممنوحة من طرف المشرع الجزائري والتمتع للقاضي الإداري كافية لحماية الملكية العقارية الخاصة في القيود العامة الواردة عليها؟ ويندرج تحت هذه الإشكالية الأسئلة الفرعية التالية:

\_ فيما تتمثل القيود العامة الواردة على الملكية العقارية الخاصة؟

\_ ماهي الآليات المقررة من طرف المشرع الجزائري للقاضي الإداري لحماية الملكية العقارية الخاصة؟

### منهج الدراسة:

من أجل الإجابة على الإشكالية التي يطرحها موضوع الدراسة يتم الاعتماد ابتداء على المنهج الوصفي من خلال تحديد مختلف المفاهيم المرتبطة بالموضوع ثم يتم مزوجة هذا المنهج بالمنهج التحليلي، من خلال تحليل النصوص القانونية التي تتضمن القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة، وكذلك تحليل القرارات القضائية الصادرة في هذا المجال.

ولا تكفي دراسة الموضوع على الاعتماد على المنهجين السابقين فقط، وإنما جمعهما بطريقة المقارنة لأن الدراسة في الجزائر لوحدها تبقى محدودة، لاسيما في ظل قلة الأحكام القضائية وعدم وضوح النصوص القانونية مما يستدعي استحضار دراسات مقارنة خاصة مع فرنسا ومصر، إضافة إلى المقارنة بين النصوص القانونية الحالية والملغاة خاصة في القانون الخاص بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

### الدراسات السابقة:

بالرجوع إلى عنوان الأطروحة لا توجد دراسة مشابهة للموضوع بالطريقة التي تناولتها، لكن بالرجوع إلى الجزئيات التي يتناولها الموضوع، توجد دراسات سابقة تتداخل مع الموضوع خاصة فيما يتعلق بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة كصورة للمساس العمومي بحق الملكية العقارية الخاصة ومنها:

أطروحة الدكتوراه لبعوني خالد تحت عنوان : منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، دراستنا تناولت جزء من دور القاضي الإداري في حماية الملكية الخاصة في منازعات نزع الملكية وامتدت إلى التعدي والطرق الحديثة.

رسالة الدكتوراه لحمدان جيلالي الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة. تناولت الإجراءات الإدارية لنزع الملكية دون القضائية، وبوزاد ادريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاء. أكثر من ذلك تناولنا الاستيلاء المؤقت والارتفاقات الإدارية، والاستيلاء المؤقت هذا بالنسبة لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة كقيد على الملكية، كما تتداخل جزئية من موضوعنا مع أطروحة الدكتوراه لبوحفصي أمال، حماية القضاء الإداري الاستعجالي للحريات الأساسية. فيما يتعلق بالآليات التدخلية للقاضي الإداري لحماية الملكية العقارية الخاصة أي قضاء الاستعجال، أما أطروحة الماجستير لبوخميس سهيلة، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر. فهي تمس جزء من الأطروحة، فيما يتعلق بالاستيلاء المؤقت كصورة مقيدة للملكية الخاصة، والتي تعتبر جزء من الأطروحة.

وأخيرا أطروحة الدكتوراه لرباحي مصطفى بعنوان: الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري. من جانب الارتفاقات الإدارية كقيد على الملكية الخاصة، والمنازعات التي يختص فيها القاضي الإداري في هذا النوع من دعاوى. فالدراسة كانت تشريعية دون قضائية.

### خطة الدراسة:

لمعالجة إشكالية البحث ودراسة مختلف النقاط التي يثيرها الموضوع، اعتمدنا الخطة التثائية التالية:

**الباب الأول: القيود العامة على الحق في الملكية العقارية الخاصة.**

**الفصل الأول: حالة النزع التام للحق في الملكية العقارية الخاصة.**

الفصل الثاني: حالات تقييد الحق في الملكية العقارية الخاصة.

الباب الثاني: آليات تدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية العقارية الخاصة.

الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية العقارية الخاصة.

الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية العقارية الخاصة.

## الباب الأول

صور المساس العمومي

بحق الملكية العقارية الخاصة



## الباب الأول

### القيود العامة على الحق في الملكية العقارية الخاصة

تتمتع الإدارة العامة بامتيازات في إطار الالتزامات التي تقع على عاتقها لتحقيق المصلحة العامة، ترتبط هذه الامتيازات أساسا بالحق في التملك والحق في الحصول على الأملاك، فمنحها المشرع طرق عديدة في ذلك ومنها الحصول على الأملاك العقارية الخاصة جبرا بموجب قانون خاص. فبموجب قرار إداري جبري صادر عن الإدارة تقوم بتضمين الأملاك العقارية الخاصة إلى أملاكها الوطنية سواء بالنزع التام للعقار، ويتعلق الأمر بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، وإجراء الاستيلاء المؤقت والإشارة للتأميم كآلية سابقة، أو بتقييد حرية المالك بممارسة حق التملك على عقاره ويرتبط الأمر هنا بالارتفاقات الإدارية للمصلحة العامة، واحترام مبادئ أدوات التهيئة والتعمير كقيد قانوني منظم لحق الملكية العقارية الخاصة وهذا ما سنتناوله في هذا الباب.

نظرا لما يتمتع به العقار من أهمية كحق من حقوق الملكية الخاصة واعتباره وسيلة للثروة وتعبئة للوعاء العقاري، أقر القانون الجزائري حماية قانونية لهذه الملكية العقارية الخاصة من أي تعسف من طرف الأفراد أو الإدارة العامة، فيحق لكل فرد أن يمارس حق التملك، مثلما نص الدستور الجزائري على أن "الملكية الخاصة مضمونة". وحق الملكية في المادة 674 المنصوص عليه سابقا.

فجدد المشرع دائما ما يسن قوانين ليوازن بين المصلحة العامة والخاصة لإيجاد الطريقة المثلى لتوزيع هذه الثروة العقارية على الأطراف الفاعلة، والتي تجمع بين رغبات النزعة الفردية للملاك التي تنطلق من المصلحة الخاصة ورغبة السلطات العمومية التي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، وهذا بوضع قيود على سلطات المالك بما يتفق مع الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة العقارية. سواء تعلق هذه القيود بالنزع التام لملكية الخواص، أو في إطار تقييد الاستعمال والاستغلال التام لأموالهم.

فمن أجل دراسة هذه الاستثناءات القانونية نقسم الباب الأول من هذه الدراسة إلى فصلين: يتعلق الفصل الأول: بحالة النزاع التام للحق في الملكية العقارية الخاصة، ويشمل النزاع والاستيلاء أما الفصل الثاني: فيتناول قيود الملكية الخاصة والتي تشمل الارتفاقات الإدارية وأدوات التهيئة والتعمير.

## الفصل الأول

## حالة النزاع التام للحق في الملكية العقارية الخاصة

أضفى المشرع الحماية القانونية على حق الملكية العقارية الخاصة في الدستور<sup>1</sup> وجميع النصوص القانونية، وكذلك يحظى هذا الحق بالحماية الدولية نظرا لاعتبارها حقوق تمس الملكية الخاصة للأفراد، وهذه الحماية تكفل حق الملكية من أي اعتداء فحول لصاحب الملكية الحق في استعمال واستغلال أملاكه دون أي مساس من شأنه الإخلال بهذه الحماية، لكن المشرع أورد استثناءات على هذه الحماية وأعطى الحق للإدارة العامة بموجب ما تتمتع به من الامتيازات العامة في:

الحق في نزع ملكية الخواص بشرط أن يكون أساس هذا النزاع هو تحقيق المنفعة العامة<sup>2</sup>، بموجب نصوص قانونية تعطيها هذا الحق.

---

<sup>1</sup> \_ الملكية الخاصة العقارية محمية دستوريا والتي يحق للمالك التمتع بها والتصرف فيها، فالملك عند الفقهاء اختصاص الانسان بالشيء على وجه يمنع الغير منه، ويمكن صاحبه من التصرف فيه ابتداء إلا لمانع شرعي يمنع ذلك، ويقال إن حق ملكية الشيء هو حق الاستثمار باستعماله وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون، أنظر يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2015، ص.10.

<sup>2</sup> \_ سلامة العمل الإداري الذي تتخذه الإدارة في تقييد الملكية الخاصة العقارية يقوم على أساس المصلحة العامة ومدى تحقق هذه الفكرة في الإجراءات التي تتخذها في ذلك.

فالمصلحة العامة أو المنفعة العامة: هو الهدف الذي يتيح للإدارة نزع أو تقييد الأملاك الخاصة العقارية الممنوحة للأفراد، لكن هذا الأساس يعتبر من قبيل السلطات التقديرية للإدارة في إطار القانون العام، بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية التي تحكم صور المساس العمومي بالملكية الخاصة العقارية نجد المشرع يوسع من مفهوم المصلحة العامة كأساس قانوني لكل اعتداء شرعي على ملكية الخواص. على الرغم من أهمية المصلحة العامة في إجراءات الإدارة لنزع الملكية إلا أن المشرع لم يعطي لها تعريف، وكذلك باستقراء الأحكام القضائية الصادرة عن القضاء الإداري لا نجده يعرفها هو الآخر، لكن نجد للفقهاء نصيب من تعريف المصلحة العمومية، والذي يختلف حسب وجهة نظر كل فقيه، على الرغم من الاجتهادات الفقهية في تعريف المصلحة العامة إلا أنه لم يتم الاستقرار على تعريف جامع ودقيق ومضبوط لهذه الأخيرة، ويعود السبب في ذلك أن مفهوم المصلحة العامة مصطلح مرن يختلف ويتغير بتغير الأمكنة و الزمان وتطور المجالات التي يمسه هذا الأخير، وبالتالي يصعب تحديد مصطلح دقيق لها. ومن التعاريف الفقهية نجد:

ليون دوجي يعرفها بأنها: "أنواع النشاط أو الخدمات التي يقدر الرأي العام في وقت من الأوقات وفي دولة معينة أن على الدولة القيام بها نظرا لأهميتها للجماعة، أو لعدم إمكانية تأديتها على الوجه الأكمل من دون تدخل الدولة، خاصة وأن تقدير أهمية الخدمات التي يجب إشباعها عن طريق المرافق العامة هو في يد الدولة، أو هي تلك الخدمات التي يعجز الأفراد بوسائلهم الخاصة عن إشباعها".

وعرفها جاك شوفالي بقوله: " واقع اجتماعي ومؤسسي تشمل مختلف الأنشطة الخاضعة للتبعية المباشرة أو الغير مباشرة للجماعات العمومية، وذلك على أساس أنها تنتمي إلى الحقل العمومي ومصدرها هو الدولة"، كما أقر شوفالي أنه لا يوجد تعريف محدد للمصلحة العامة كونها فكرة مطاطية، وكل محالة لتعريفها من طرفنا تعتبر خطأ فادح يقع فيه الباحث القانوني، إذ يمكن الوعي بها في ضمير كل فرد وكل جماعة والافتتاح بها دون إمكان صياغتها في منظومة محددة أنظر **Jacques Chevallier, le service public, P.U.F collection, paris, 2010, p.07.**

أما الأستاذ سليمان الطماوي فقد عرفها بأنها: " المصلحة العامة عادة هي الخدمة التي تكون على قدر من الأهمية وإلا تركت للأفراد" أنظر الطماوي سليمان، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر العربي، ط.5، 1984، ص.115. لكن الأستاذ رأفت فودة اعتبر هذا المصطلح غامضا نظرا لارتباطه بالدولة ونشاطاتها، حيث يقول " أن التعرف على أبعاد ومعاني هذه الفكرة فإنه يجب علينا اختراق ضمير المشرع حيث يقرر وينص على =تحقيق المصلحة العامة، أو الاشتراك في المداولات القضائية للتعرف على ضمير القضاة حين يعترفون بوجود المصلحة العامة في نشاط إداري معين أو تنكبه إياها، وتحقيق ذلك من الصعب إن لم يكن مستحيل القيام به أنظر رأفت فودة، مصادر المشروعية الإدارية ومنحنياتها، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 2016، ص.173.

أما التعريف القانوني للمنفعة العامة فقد اشترط المشرع الجزائري على جميع الإجراءات التي تتخذها الإدارة في إطار المساس العمومي بحق الملكية الخاصة العقارية أن يكون الهدف من أي نشاط عمومي هو تحقيق المصلحة العمومية، وهذا بالرجوع إلى نص المادة 2 فقرة 2 من القانون الخاص بنزع الملكية 91\_11 والذي ينص على أنه "... لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منعة عمومية". وكذلك الحال بالنسبة للأمر الملغى المتعلق بنزع الملكية 76\_48، والذي نص في مادته الثانية على: " يمكن الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية الضرورية لتأمين احتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية والمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي عن طريق نزع الملكية، وذلك ضمن الشروط المحددة في هذا الأمر". كما أضافت المادة 3 من نفس الأمر بقولها "... تحدد المنفعة العمومية بجميع العمليات المستوفية للحاجات ذات الفائدة العامة فقط، وعلى وجه الخصوص بقصد تحقيق المخططات الوطنية والمحلية للتنمية". بالرجوع إلى النصوص الخاصة بنزع الملكية نجد المشرع وسع من مفهوم المنفعة العمومية وربطها بتسيير المرافق العامة، ويتجسد هذا التوسع من خلال ما نص

ويتمثل النزاع التام للملكية في صورتين أساسيتين يتم تناولهما في هذا الفصل، يتعلق الأمر بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة (المبحث الأول)، الاستيلاء المؤقت (المبحث الثاني).

عليه الأمر المتضمن قانون نزع الملكية الملغى ليشمل المصالح الاقتصادية التي تقوم بها المؤسسات الاقتصادية، وسد الحاجات المرتبطة بالمرافق العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية بقصد سيرها بانتظام وإطراد، إضافة إلى حماية مصالح المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعي.

كما أكد القضاء الجزائري في كثير من أحكامه على ضرورة وجود المصلحة العمومية كمعيار لمشروعية الأنشطة التي تقوم بها الإدارة العامة والأعمال التي تبادر بها الإدارة في إطار نزع الملكية العقارية الخاصة، بالرجوع إلى القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى سابقا في 1984، بين (ك، أ) ووزير الداخلية ووالي ولاية الجزائر ينص على: "لما كان ثابت في قضية الحال أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المزمع القيام بها للحصول على محلات لإيواء مصالح البلدية يكتسي طابع المصلحة العمومية المحققة طالما كانت مقرر لصالح جماعة محلية ولإشباع حاجات مرفق عام، ومن ثم فإن الوالي بقراره المتضمن نزع الملكية للمنفعة العمومية لم يخرق القانون وهذا التصريح يعد قانونيا، القرار رقم 36595، المؤرخ في 26 ماي 1984، الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، في قضية (ك.أ) ضد وزير الداخلية ووالي ولاية الجزائر، المجلة القضائية عدد 1، 1990، ص. 192.194. كما أصدر المجلس الأعلى قرار صادر عن الغرفة الإدارية في القضية بين (ع.م) ضد والي ولاية تيزي وزوو، حيث ألغى المجلس الطعن بالإلغاء المقدم من طرف المدعي ضد القرار الصادر عن والي ولاية تيزي وزوو والقاضي بنزع ملكية المدعي من أجل إنجاز تجزئة عمومية لقطعة الأرض والتي هي لازمة لخدمة المصلحة العامة، ويقتضي إدماجها ضمن الاحتياجات العقارية على شرط أن تسلم قطعة أرضية معادلة لها للمالك = المنزوع منه الملكية كتعويض عليها. القرار رقم 23522 المؤرخ في 13 نوفمبر 1982، الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، قضية (ع.م) ضد والي ولاية تيزي وزو، نشرة القضاة 1983، العدد 1، ص. 180.

نستنتج أن المنفعة العامة هي الأساس القانوني والإطار المرخص من خلاله للإدارة العامة بالمساس بحق الملكية الخاصة العقارية مهما اختلفت صور هذا المساس، سواء بالنزع التام لهذ الأملك أو تقييد حق الخواص باستعمالها واستغلالها، فالمنفعة العامة هي معيار كل اعتداء شرعي على حق الملكية الخاصة العقارية باعتبارها من امتيازات السلطة العامة للإدارة ولها في هذا الإطار تقدير ضرورتها، ومن جهة أخرى عدم احترام شرط المنفعة العامة يخضع الإدارة العامة للرقابة القضائية أمام القضاء الإداري من خلال سلطات القاضي الإداري التي خولها له القانون، وتتمثل في مختلف الدعاوى التي يختص بها القاضي الإداري سواء بموجب آليات موضوعية أو تدخلية في تقدير مدى تطبيق الإدارة العامة للشروط المنصوص عليها قانونا متى قررت المساس بملكية الخواص، وهذا يعتبر من قبيل الضمانات القانونية التي خولها المشرع للمنزوع ملكيته في مواجهة الإدارة في حالة إصدارها لقرارات إدارية غير شرعية، ولا تهدف من خلالها لتحقيق المصلحة العامة التي هي مناط كل مساس عمومي بحق الملكية الخاصة العقارية.

## المبحث الأول

## نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

يعتبر نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة من الآليات القانونية التي تستخدمها الدولة من أجل الحصول على أموال ومنقولات لصالح العام، ويعتبر هذا الإجراء قانوني وقد نص عليه المشرع في القانون الخاص بنزع الملكية بموجب القانون 91\_11<sup>1</sup>.

اعتبر المشرع هذا الإجراء بمثابة الامتيازات التي منحها المشرع للإدارة في إطار تسيير المرافق العامة وتحقيق المصلحة العامة، لكن على الرغم من أن هذه الآلية قانونية إلا أن المشرع وضع بموجب قانون نزع الملكية مجموعة من الإجراءات التي يجب على الإدارة اتخاذها قبل الخوض في هذا النزاع.

يعتبر نزع الملكية استثناء على قاعدة عدم جواز الاعتداء والحرمان من حق الملكية العقارية الخاصة المحمية قانونيا ودستوريا، فالإدارة العامة عند حاجتها لتزويد وعائها العقاري من أجل إنشاء مرافق عامة تقوم بنزع ملكية الخواص، وتحويلها لملكية عامة من أجل تحقيق المنفعة العامة، وتعتبر هذه من بين امتيازات السلطة العامة الممنوح للإدارة بموجب قواعد القانون الإداري، والتي تهدف من خلالها الإدارة إلى نزع الملكية الخاصة دون موافقة أصحاب العقار.

لكن في مقابل هذه الامتيازات أوجب المشرع على الإدارة اتخاذ إجراءات قانونية من أجل القيام بهذا النزاع، والتي تعتبر في نفس الوقت من الضمانات القانونية المكرسة من المشرع لحماية الحقوق الأساسية للأفراد من تعسف الإدارة العامة، وأي خروج عنها يؤدي إلى قيام مسؤولية الإدارة أمام القضاء الإداري وخضوعها للرقابة القضائية ضد أي تعسف في إجراءات النزاع، ويكون ذلك من خلال الدعاوى التي يرفعها أصحاب الملكية العقارية الخاصة للقاضي الإداري لبسط رقابته عليها من خلال السلطات المخولة له بموجب القانون ومن خلال هذا المطلب سوف يتم التطرق

---

<sup>1</sup> \_ قانون رقم 91\_11 مؤرخ في 23 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991، يتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 21 مؤرخة في 8 مايو 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04\_21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 85 مؤرخة في 30 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005.

إلى مفهوم هذا الإجراء، وكذلك الإجراءات القانونية التي أوجب المشرع على الإدارة اتخاذها قبل النزاع.

## المطلب الأول

### تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وخصائصها

يصطدم نزع الملكية للمنفعة العامة بمبدأ حماية الملكية العقارية الخاصة، ذلك أن الدساتير في العالم تحمي هذا الحق وتصونه من أي اعتداء، وتعطي لصاحب العقار جميع الصلاحيات لممارسة حقه في التملك ممارسة كاملة من استعمال واستغلال وتصرف في حدود ما يسمح به القانون<sup>1</sup>. وعليه يقتضي الأمر لتحديد مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة التطرق إلى تعريفها في الفرع الأول، وبيان الخصائص التي تقوم عليها في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### التعريف الفقهي لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

نظرا لاعتبار نزع الملكية من الأساليب القانونية التي تستعملها الإدارة العامة في المساس بحق ملكية الخواص العقارية، والتي تعتبر من القيود النازعة للملكية الخاصة العقارية، وجب تعريفها وتحديد معناها الفقهي، وخاصة التعريف القانوني باعتبارها من الامتيازات القانونية التي منحها المشرع للإدارة العامة عند قيامها بتسيير الشؤون العامة في الدولة.

اختلف الفقه الإداري في تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة، نجد الفقيه الجزائري، الأستاذ حمدي باشا عمر يعرفه بأنه: «نزع الملكية للمنفعة العامة يعد وسيلة استثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية العامة الحقوق العينية العقارية»<sup>2</sup>.

كما عرف نزع الملكية بأنه: "حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> \_ بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية

الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011، ص.2.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، ماهية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002، ص.113.



كما يعرف على أنه: " نزع الملكية ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك العقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"<sup>2</sup> .

حسب الأستاذة " J.M AUBRY " فإن نزع الملكية هو: "وسيلة مخولة للأشخاص الإدارية، يملك اللجوء إليها لاكتساب ملكية الأشياء العقارية والمادية، وهي تتمثل بصفة جوهرية في رفع يد الحائز نهائيا وكليا وبصفة متتابعة، لنقل ملكية هذه العقارات مقابل دفع تعويض محدد، وذلك من أجل المنفعة العامة"<sup>3</sup> .

### الفرع الثاني

#### التعريف القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

نظرا للأهمية التي يتمتع بها هذا الإجراء، نجد المشرع أعطى تعريف له، بالرجوع إلى القوانين العامة نجد المشرع أشار إلى نزع الملكية في القانون المدني السابق الذكر في المادة 677 بقوله: " لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".

كما نجد القانون الخاص بنزع الملكية 91\_11 يعرفه في المادة 2 منه بأنه: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، زيادة 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 ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

<sup>1</sup> - عزمي محمد البكري، التعليق على قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، ط.1، دار محمود، 2018، ص.11،12.

<sup>2</sup> \_ قاسم جعفر محمد أنس، النظرية العامة للأملاك الإدارية والأشغال العمومية، ط.2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.

<sup>3</sup> \_ صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016، ص.246.

من خلال التعاريف القانونية أعلاه يمكن أن نعرف نزع الملكية بأنه: إجراء استثنائي تقوم به الأشخاص العامة من أجل تزويد وعائها العقاري عند قيامها بأنشطة تتعلق بعمليات التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط من أجل المنفعة العامة، مقابل تعويض عادل ومنصف.

### الفرع الثالث

#### خصائص نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

بالرجوع إلى القانون المنظم لعملية نزع الملكية نجد المشرع نص على مجموعة من الخصائص التي تتمتع بها عملية النزع وهي:

#### أولاً: الخاصية الاستثنائية لعملية نزع الملكية

الأصل أن إجراء نزع الملكية من الاستثناءات الواردة على الحق في التملك المنصوص عليه قانوناً، فالملكية العقارية للأشخاص لا يجوز التعدي عليها إلا في إطار القانون، والمشرع اعتبر هذه الأخيرة استثناء ولا يمكن اتخاذ هذا الإجراء إلا إذا أدت الطرق الأخرى إلى نتيجة سلبية، فالأصل هو حصول الإدارة على احتياجاتها للوعاء العقاري بالتراضي لا الجبر، أي بالطرق الودية المقررة في القانون المدني<sup>1</sup>.

بالرجوع إلى تعريف نزع الملكية في الفقرة الثانية من المادة 1 من قانون 91\_11 نجد المشرع ينص على أن نزع الملكية هو طريقة استثنائية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، فالأصل هو إتباع الإدارة للأسلوب الاتفاقي (سواء بإتباع أساليب القانون الخاص أو أساليب القانون العام) للحصول على الأملاك الخاصة من مالكيها، وفي هذا الصدد جاءت المادة 2 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 93-186<sup>2</sup> والتي تشترط في الملف المطلوب لنزع الملكية

<sup>1</sup> \_ عبد الباسط محمد فؤاد، القانون الإداري، (تنظيم الإدارة، نشاط الإدارة، وسائل الإدارة)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2006، ص.374.

<sup>2</sup> \_ مرسوم تنفيذي رقم 93\_186 مؤرخ في 7 صفر عام 1414 الموافق لـ 27 يوليو 1993 يحدد كليات تطبيق القانون 91\_11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 51 مؤرخة في 1 غشت 1993 معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 05\_248 مؤرخ في 03 جمادى الثاني 1426، الموافق لـ 10 يوليو 2005 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 48 مؤرخة في 10 يوليو 2005.

تقديم الإدارة المستفيدة من هذا الإجراء تقريرا يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية، ويبرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.

أما الاستثناء فهو الحصول على الأملاك الخاصة بإتباع إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فإذا قامت الإدارة بهذا الإجراء دون إتباع الأسلوب الاتفاقي عد تصرفها هذا مخالفا للقانون. وباعتبار أن إجراء نزع الملكية إجراء استثنائي لا يجوز القياس عليه ولا التوسع في تفسيره. كما يثيره القاضي من تلقاء نفسه لكونه من النظام العام.

### ثانيا: نزع الملكية عملية جبرية

الطبيعة الجبرية لهذه العملية تستمد من تمتع الإدارة العامة بامتيازات السلطة العامة، للقيام بهذا الإجراء والذي يعتبر مساس شرعي بالملكية الخاصة، لكن في مقابل ذلك أخضع القانون هذا الإجراء لإجراءات خاصة تكون الإدارة ملزمة بإتباعها، وإلا قد تتعرض للمساءلة أمام القضاء الإداري سواء من طرف القاضي نفسه والذي له الحق في إثارة دعوى ضد الإدارة من تلقاء نفسه، أو بطلب من الأطراف منزوعي الملكية الخاصة بالدعاوى المنصوص عليها قانونا، والتي سوف نشير لها في الباب الثاني فيما يتعلق بسلطات القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة للأفراد ويتم إلغاء ما قامت به من إجراءات غير مشروعة.

ما تجب ملاحظته أنه على الرغم من حق القاضي الإداري في مساءلة الإدارة أمام القضاء في حالة انتهاكها للإجراءات المحددة قانونا في عملية النزاع، إلا أن هذا الأخير يبقى مقيدا بقاعدة عدم جواز تهديم المباني العمومية التي تم إنجازها بطريقة غير شرعية<sup>1</sup>. وهذا يعتبر تعسفا قانونيا في حق المنزوع ملكيته، وتقصيرا من المشرع في عدم ضمان حماية تامة للمنزوع ملكيته في مواجهة الإدارة، إضافة إلى ترجيح كفة المصلحة العامة غير المشروعة على الحقوق الأساسية للأفراد، وهذا يؤدي بالإدارة إلى عدم احترام النصوص القانونية واغتصاب أراضي الخواص بدون وجه حق، ولهذا وجب على المشرع توسيع نطاق الرقابة القضائية على الإدارة من خلال إعطاء حق القاضي بالحكم بهدم المباني العمومية المنجزة بطريقة غير شرعية، وهذا ما يتيح حق المنزوع في مواجهة القرارات الإدارية غير الشرعية للإدارة.

<sup>1</sup> \_ بودوح ماجدة شهيناز، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير

في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2004، ص.8.

ثالثا: عملية إدارية لتحقيق المصلحة العامة<sup>1</sup>

المقصود بهذه الخاصية هو أن العقار موضوع النزاع سيخصص لإنجاز مشروع ذا منفعة عامة، وليس لمصلحة الإدارة الشخصية وإلا اعتبر غير مشروع ويطن في عدم صحة المنفعة العامة أمام القضاء، حيث أن الصلاحيات المخولة للإدارة تستمد أساسها القانوني من طبيعة المشاريع المراد إنجازها من طرف المستفيد، فلا يجوز لها القيام بالنزاع لمصلحة الخواص أو لموظف معين أو حتى المصلحة المالية البحتة للإدارة، فعملية النزاع يجب أن تقوم على أساس إنجاز مشاريع ومرافق ذات منفعة عامة للمجتمع دون أي تخصيص.

بالرجوع إلى المشرع المصري نجده هو الآخر يؤكد على هذه الخاصية في القانون الخاص بنزع الملكية في التشريع في المادة 34 من دستور 1981 والذي ينص على: " لا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة"، لكن المشرع في اشتراطه للمنفعة العامة لم يقيد الإدارة بالمقصود من هذه المنفعة، وإنما تركها كسلطة تقديرية للإدارة متى قدرت ذلك أثناء نزع الملكية<sup>2</sup>.

## رابعا: التعويض المسبق العادل والمنصف

بالرجوع إلى المادة 60 من دستور 2020 تنص في الفقرة الثانية "أن نزع الملكية لا يتم إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف"، والمادة 677 الفقرة 1 من القانون المدني التي تنص على: "...للإدارة الحق في نزع... الملكية العقارية... للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"، فالمقصود بالتعويض المسبق هو منع الإدارة من وضع يدها على العقار المنزوع ما لم تتم بإيداع مبلغ التعويض لدى خزينة الولاية، ومخالفة هذا الإجراء يعتبر، اعتداء ماديا<sup>3</sup>,

<sup>1</sup> \_ فكرة المصلحة العامة مصطلح غير واضح و غير دقيق، فليس له تعريف محدد من جهة الفقه أو القضاء كما سبق الإشارة إليه سابقا، فعادة ما يتم ربط هذا المصطلح بالمرافق العامة والهدف منها، بالرجوع إلى القضاء الإداري نجده اعتبر هذا المصطلح نقطة توازن بين مصالح الإدارة العامة ومصالح الأفراد، فباعباره مصطلح فضفاض قد يستعمل لمصالح الإدارة العامة، كعملية النزاع للمنفعة العامة، كما يستعمل لمصلحة الأفراد، لكن الثابت أن القاضي الإداري عند تفسيره للقرارات الإدارية يجب أن يضع أمامه هذه الفكرة من أجل الخروج بنتيجة تحقق هذا المبدأ من أي عملية تقوم بها الإدارة. لمزيد من التفاصيل أنظر كتاب الدكتور خلوفي فاتح، سلطات القاضي الإداري في التفسير، تحيين للنصوص القانونية والاجتهادات القضائية إلى غاية 2017، دار هومة، الجزائر، 2017.

<sup>2</sup> \_ عبد الوهاب محمد رفعت، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002، ص.608.

<sup>3</sup> \_ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط.11، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2017، ص.120.

وهذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي للقضاء الإداري ونصت عليه المادة 21 من قانون 91\_11 المتعلق بنزع الملكية بقولها:

"يجب أن يكون التعويض من نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية...." كما أقرته المادة 23 فقرة 2 بنصها: "...يترتب على هذا الاستيلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف."

أما التعويض العادل فالمقصود به أن يحدد التعويض القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة، ويكون حسب طبيعتها أو قوامها أو من استعمالها الفعلي من مالكيها، وإدارة أملاك الدولة هي المكلفة بتقييم الأملاك<sup>1</sup>. أما التعويض المنصف فمعناه أن يغطي التعويض كل ما لحق المنزوع ملكيته من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية.

تعتبر الخاصية المذكورة أعلاه وكشرط أساسي لنزع الملكية غير محترمة من طرف الإدارة عند تطبيقها لإجراء النزع على الأملاك العقارية التابعة للخواص، فهي لا تحترم شرط التعويض القبلي، والواقع يشهد ذلك خاصة في القضايا المتعلقة بنزع ملكية الخواص، كما لا نجد كذلك مديرية أملاك الدولة وباعتبارها الجهة الإدارية المختصة في تقدير التعويض عن نزع الملكية تحدد المبلغ الحقيقي والمستحق للمنزوع ملكيته من جراء نزع الإدارة لأمواله، وهذا ما سيتم التفصيل فيه في الباب الثاني، فيما يتعلق بسلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية الممنوح للمنزوع ملكيته من طرف مديرية أملاك الدولة، فهذا يعتبر من الفراغات القانونية التي يتضمنها قانون نزع الملكية والتي يجب في رأينا على المشرع تداركها من أجل تحقيق ضمانات أكثر للمنزوع ملكيتهم هذا من جهة، ومن جهة أخرى توسيع سلطة القاضي الإداري في إضفاء رقابة فعالة على تصرفات الإدارة إذا ما قررت هذه الأخيرة نزع ملكية الخواص وهو أساس دراستنا.

### المطلب الثاني

**شروط نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة والهدف منها وتمييزها عما يشابهها من النظم**

لما كان نزع الملكية إجراء استثنائي، ولا يجوز اللجوء إليه إلا بموجب القانون، وفي إطار عمليات تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة فإنه يجب على الإدارة في حالة ما إذا قررت الاستيلاء على هذه العقارات إتباع شروط خاصة ترتبط أساسا بعملية النزع وأن تهدف هذه العمليات لتحقيق

<sup>1</sup> \_ أنظر المواد من 20 إلى 22، من قانون 91-11 السابق الذكر.

المنفعة العامة، وهذا ما سنتناوله في هذا المطب من خلال: شروط نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة (الفرع الأول)، الهدف من عملية النزع الخاصة بالمنفعة العامة (الفرع الثاني)، (تمييز نزع الملكية عما يشابهها من نظم الفرع الثالث)

## الفرع الأول

### شروط نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

وضع المشرع شروط بمثابة قيود على نزع الملكية تهدف إلى حماية الأفراد وتمثل أساسا في:

#### أولا\_ يتعلق موضوع النزاع بالعقار:

يجب أن تنصب عملية نزع الملكية على العقارات المملوكة للخواص دون المنقولات، وهذا ما أشارت إليه المادة 2 من القانون المتعلق بالنزع التي تنص على أنه: " لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا عن عمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"، وهذا خلافا لما كان منصوص عليه في المادة الثانية من الأمر<sup>1</sup> الملغى المتعلق بنزع الملكية، والذي كان يعتبر المشرع بموجبها العمليات الاقتصادية التي تبادر بها المؤسسات العمومية للنفع العام في المجال الاقتصادي تنصب عليها عملية النزع وتم إلغائها بموجب القانون 91\_11.

لكن العقار محل النزاع يمكن نزعه كليا أو جزء منه فقط حسب طبيعة المشروع المراد إنجازه ومساحته والقدرة المالية المخصصة لإقامته، وفي هذه الحالة يمكن لأصحاب العقار المنزوع منهم مطالبة الإدارة نزع كل الملكية، وهذا إذا أدى نزع جزء إلى عدم أهمية الجزء غير المنزوع، وهذا ما يسمى بدعوى النزع التام<sup>2</sup> التي تدخل في إطار الدعاوى التي يرفعها المنزوع ملكيته ضد تصرفات الإدارة غير المشروعة في نزع الملكية، والتي سوف يأتي الحديث عنها بالتفصيل في الباب الثاني من هذه الدراسة.

<sup>1</sup> \_ أمر رقم 48\_76 مؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1396 الموافق لـ 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 44 مؤرخة في 01 يونيو 1976، ملغى بموجب القانون 91\_11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 18 من قانون 91\_11.



كما نجد أيضا المشرع المصري ساير المشرع الجزائري في هذا الشرط المتضمن نزع الملكية، في المادة 10 من القانون 1990، على عدم جواز نزع الملكية إلا على العقارات دون غيرها ولا ينطبق النزع على الأموال مهما كان نوعها، غير أن القانون المصري قد أورد بعض الاستثناءات على هذا الأصل، إذ يجوز وفقا للمرسوم المؤرخ في 30 أكتوبر 1935 نزع ملكية براءات الاختراعات العسكرية، كما يجوز نزع ملكية المتجر، وهو من المنقولات تبعا لنزع ملكية العقار<sup>1</sup>.

**ثانياً\_ تخول سلطة نزع الملكية للشخص العام:** الأشخاص العامة التي تقوم بإدارة المرافق العامة هي التي لها سلطة نزع الملكية، أما الأشخاص الخاصة لا يجوز لها نزع الملكية إلا إذا كانت تلتزم بإدارة مرفق عام وفي نطاق تسييره، كنزع ملكية أرض لتخصيصها موقفا للحافلات<sup>2</sup>.

الأشخاص المعنوية العامة هي المؤهلة قانونا بنزع الملكية العقارية الخاصة، لكن ليس بالضرورة أن تكون الهيئة نازعة الملكية هي المستفيدة منها، فيمكن أن يكون لفائدة هيئات أخرى لا تملك صلاحية نزع الملكية كالمؤسسات العمومية<sup>3</sup>، التي تساهم في تحقيق أهداف تتعلق بالمنفعة العامة أي في إطار إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة<sup>4</sup>.

لم ينص القانون المتعلق بنزع الملكية على الهيئات المخول لها نزع الملكية، واكتفى بالنص على أنه: "... لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> \_ الدسوقي محمد عيد سعد، حماية الملكية الخاصة في القضاء الإداري والدستوري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012، ص.156.

<sup>2</sup> \_ طلبة أنور، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2000، ص.61.

<sup>3</sup> \_ لم يتم تحديد المؤسسات العمومية، لذلك فإنه يدخل ضمن هذا المصطلح، المؤسسات العمومية ذات الطبيعة الإدارية، والمؤسسات العمومية ذات الطبيعة الصناعية والتجارية والمؤسسات العمومية ذات الطبيعة الاقتصادية، وكلها يمكن أن تستفيد من إجراء نزع الملكية، طالما أن ذلك في إطار إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة.

<sup>4</sup> \_ عبد الوهاب محمد رفعت، المرجع السابق، ص.606.

<sup>5</sup> \_ المادة 2 فقرة 2، من قانون 91\_11.

هذه المواضيع المتعلقة بالنزاع تعتبر من اختصاص الدولة والجماعات المحلية على المستوى الإقليمي باعتبارها هيئات عامة، وهذا ما أكده القانون 90\_30 المعدل والمتمم<sup>1</sup>. والمستفيد من النزاع يقدم طلبه للوالي إذا ما كان المشروع داخل ولاية واحدة، وإلى الوزير إذا كان المشروع ذا بعد وطني<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### الهدف من عملية النزاع الخاصة بالمنفعة العامة

الهدف الرئيسي لنزع الملكية هو تحقيق المنفعة العامة، والمصلحة المشتركة للأفراد، وللإدارة الحرية التامة في تقدير المنفعة العامة واختيار العقار المناسب للنزع<sup>3</sup>، حسب العمليات المحددة بموجب المادة 2 من قانون نزع الملكية، وأي خروج عن هذه القواعد أو أي نزع للملكية لا يهدف لتحقيق المنفعة العامة<sup>4</sup>، يؤدي إلى عدم مشروعية قرار النزاع ويقوم الرقابة القضائية للإدارة.

<sup>1</sup> \_ قانون 08\_14 مؤرخ في 17 رجب الأولى لعام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 يعدل ويتم القانون رقم 90\_30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411، الموافق لـ 1 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 44 مؤرخة في 3 غشت 2008.

<sup>2</sup> \_ المادة 40 من مرسوم تنفيذي رقم 08\_202 مؤرخ في 04 رجب عام 1429 الموافق لـ 27 يوليو 2008، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93\_186 المؤرخ في 07 صفر عام 1414 الموافق لـ 27 يوليو 1993 الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91\_11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 39 مؤرخة في 19 مايو 2008.

\_ هذا المرسوم يتم بعض الأحكام الواردة في المرسوم التنفيذي 93\_186 السابق الذكر وليس كلها، ومنها المادة 40 بالنسبة لعمليات إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني ويأتي التفصيل في هذه النقطة لاحقاً فيما يتعلق بالإجراءات غير العادية أو الاستثنائية المتعلقة بإجراءات نزع الملكية لهذا النوع من العمليات الخاصة.

<sup>3</sup> \_ عبد الوهاب محمد رفعت، المرجع السابق، ص.608.

<sup>4</sup> \_ المنفعة العامة هي القاعدة التي على أساسها يتم نزع الملكية، وهذه الفكرة ترتبط بالدولة ونشاطها، حيث أن أي نشاط تقوم به الدولة يجب أن يستند إلى فكرة المصلحة العامة، فالمنفعة العامة هي إرادة المشرع في ما يراه لازماً لإشباع الحاجات العامة، ورقابة القاضي لصحة قرار النزاع يقوم على مدى احترام الإدارة للمنفعة العامة عند إصدارها قرار النزاع، على الرغم من أهمية هذا الشرط إلا أنه لم يتم تحديد تعريف محدد للمنفعة العامة سواء من

لما كان الهدف من منح الإدارة حق نزع الملكيات العقارية للخواص هو تمكينها من أداء وظيفتها في إشباع الحاجات العامة والذي يدخل ضمن نشاطات الإدارة العامة في تسيير المرافق العامة، فمن الطبيعي أن لا تستخدم الإدارة حق النزع إلا لغرض وفائدة واحدة ترتبط بالمنفعة العامة<sup>1</sup>، فبالرجوع إلى القانون المتعلق بالنزع نجد المشرع وأغلب دول العالم منها المشرع المصري والفرنسي يحدد تسمية هذا الإجراء بقانون نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، فالمنفعة العامة هي مناط النزع، لكن أغلب التشريعات لم تحدد مفهوم هذا الأخير وكذلك لم تبين ضوابط النزع التي يجب على الإدارة اتباعها، وإنما ترك لها حرية تقدير المنفعة العامة، فهي التي تحدد ما يعتبر منفعة عامة باعتبارها إدارة عامة، وكذلك يعتبر من مظاهر امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها هذه الأخيرة في إطار أحكام القانون الإداري.

### الفرع الثالث:

#### تمييز نزع الملكية الخاصة عما يشابهها من النظم

يختلف نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة باعتباره صورة من صور المساس العمومي بحق الملكية عن غيره من صور هذا المساس الشرعي ويتعلق الأمر هنا بكل من الاستيلاء والتأميم.

أولاً: تمييز نزع الملكية الخاصة عن الاستيلاء المؤقت: بالرجوع إلى التعاريف السابقة لكل من هذه الصور نجد أن نزع الملكية يختلف عن الاستيلاء في النقاط التالية:

ينصب نزع الملكية على العقارات والحقوق العينية العقارية حسب ما أشارت إليه المادة 2 من قانون 91\_11 المتعلق بنزع الملكية، فهذا الأخير ينصب على العقارات دون المنقولات على خلاف الاستيلاء المؤقت فيرد على العقارات والمنقولات وفي بعض الأحيان الخدمات فمجاله أوسع

---

جهة المشرع أو حتى من طرف القضاء الإداري، فهذه الفكرة غامضة وصعبة التحديد، وهذا راجع إلى ارتباط المصلحة العامة بنشاط الدولة من جهة ومن جهة أخرى بالحاجات العامة المتطورة باستمرار.

<sup>1</sup> \_ السيد علي سعيد، امتيازات الإدارة العامة، نزع الملكية والاستيلاء المؤقت على العقارات، المصرية للنشر والتوزيع، القاهرة، 2017، ص.257.

من النزاع، ولا يمس الاستيلاء العقارات المعدة للسكن على خلاف نزع الملكية فهو ينزع الملكية العقارية الخاصة مهما كان نوعها<sup>1</sup>.

يؤدي نزع الملكية العقارية إلى النزاع الكامل للأمالك، على خلاف الاستيلاء الذي يهدف إلى النزاع المؤقت بمدة زمنية مع إرجاع الملكية بانتهاء الوضع المؤقت المؤدي للاستيلاء.

إجراءات نزع الملكية طويلة ومعقدة مقارنة ببساطة إجراءات الاستيلاء المؤقت، ولهذا كثيرا ما تلجأ الدولة لهذا الإجراء تقاديا للتعقيدات المرتبطة بإجراء النزاع، تتم صعوبة إجراءات نزع الملكية عن الامتيازات الممنوحة للإدارة فيها خاصة فيما يتعلق بتقدير المنفعة العامة والتعويض كإجراء أساسي للنزع.

من آثار نزع الملكية الخاصة هو نقلها إلى الملكية العامة بمجرد انتهاء إجراءات النزاع، أما الاستيلاء المؤقت بطبيعته فالمالك يظل مرتبط بملكته التي يسترجعها بمجرد الانتهاء من غرض الاستيلاء أو المدة المحددة لذلك.

لكن تجب الإشارة أنه على الرغم من اخلاف نزع الملكية عن الاستيلاء المؤقت إلا أنها يشتركان في: كلامها يصدر عن الإدارة العامة بموجب قرار إداري، إضافة إلى أنها يشتركان في التعويض<sup>2</sup> في حالة المساس بالملكية الخاصة للأفراد، كلاهما يخضع للرقابة القضائية أمام القضاء الإداري.

ثانيا: تمييز نزع الملكية عن التأميم: يختلف نزع الملكية والتأميم كقيود واردة على حق الملكية العقارية الخاصة مجموعة كبيرة من النقاط، ولهذا ارتأيت في هذه النقطة الإشارة إلى التأميم بصفة عامة، من أجل تحديد هذه الاختلافات كما هو الحال بين نزع الملكية والاستيلاء المؤقت.

<sup>1</sup> \_ هذا الحكم وإن كان منصوص عليه في المادة 679 من القانون المدني في الفقرة الثانية منه، إلا أن في نزع الملكية للمنفعة العامة يرد النزاع على المباني المعدة للسكن، وكذلك المباني المشتركة على خلاف الاستيلاء وهذا ما يقاس عليه في المادة 679 من القانون المدني في فقرته الثالثة، وهذا الإجراء المرتبط بنزع الملكية المتعلقة بالمباني المعدة للسكن راجع إلى أساس قانوني ومبرر يتمثل في أن نزع الملكية إجراء نهائي على خلاف الاستيلاء المؤقت.

<sup>2</sup> \_ وجوب التعويض في نزع الملكية وهذا استنادا لنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي 93\_186 سابق الذكر التي تنص على أن التعويض يكون عادل ومنصف ويغطي الضرر الناتج عن نزع الملكية، أما في مقابل ذلك فنص المادة 681 من القانون المدني على وجوب التعويض عن الاستيلاء باتفاق الطرفين.

## 1\_ مفهوم التأمين

نشأت فكرة التأمين بعد الحرب العالمية الثانية في إطار الاتحاد السوفياتي على أساس تأمين أغلب الصناعات الرئيسية، كالنفط والحديد الصلب وقام على أساس إنكار الملكية الخاصة، كما تم الأخذ به من قبل الدول الاشتراكية في أوروبا الغربية على أساس احترام الملكية الفردية والباعث الخاص.

كما طبق أيضا في بعض الدول الرأسمالية كبريطانيا وفرنسا في نطاق واسع في عمليات إنقاذ المشروعات الرأس مالية الخاصة من الإفلاس، وتوفير الرأس المال الاجتماعي عن طريق التأمين الوظيفي للمرافق العامة<sup>1</sup>.

التأمين هو إجراء يتم بمقتضاه نقل مال أو نشاط معين أو وسيلة من وسائل الإنتاج من الملكية الخاصة إلى الملكية العامة للدولة، من أجل تحقيق المصلحة العامة في مقابل تعويض عادل، وقد مارست معظم الدول نظام التأمين إما لاعتبارات سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية. فالتأمين عمل سيادي تعتمد الدول من أجل النهوض باقتصادها الوطني وتحقيق الأمن القومي من جهة، ومن جهة أخرى تعتمد لتحقيق العدالة الاجتماعية بين فئات المجتمع وتحقيق مبدأ المساواة، أو من أجل منع الخواص من احتكار وسائل الإنتاج التي لها علاقة مباشرة بمصالح المواطنين لأسباب سياسية تهدف إلى دعم الاستقلال الوطني وحماية الدولة من الرأس مالية الاقتصادية، وكانت الجزائر من الدول التي اعتمدت هذا النظام في الحقبة الاشتراكية 1971. بموجب الأمر 71\_73<sup>2</sup> حيث تم تأمين مجموعة كبيرة من الأراضي الزراعية من ملاكها الأصليين لصالح الدولة.

يعتبر التأمين ظاهرة اقتصادية وسياسية، اتبعتها الدول المستعمرة ومن بينها الجزائر من أجل التخلص من التبعية الاقتصادية للرأس مالية، ويجسد التأمين فكرة سيادة الدولة على إقليمها من خلال حرية الدولة في اختيار نظامها السياسي والاقتصادي والاجتماعي، وحريتها بالسماح بوجود

<sup>1</sup> \_ صلاح عريبي عباس، قوانين التأمين الاشتراكية في العراق، دراسة تاريخية اقتصادية، مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية، مجلد 17، عدد 2، العراق، 2010، ص. 298.

<sup>2</sup> \_ أمر رقم 71\_73 مؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق لـ 8 نوفمبر 1971 والمتضمن الثروة الزراعية والنصوص المتخذة لتطبيقه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 97 مؤرخة في 10 نوفمبر 1971. الملغى بموجب المادة 75 من قانون التوجيه العقاري.

أو عدم وجود أموال مملوكة للأجانب فوق إقليمها، وكذلك جسد مبدأ السيادة الدائمة لكل دولة على مواردها الطبيعية، وحريتها في التصرف فيها وكل هذا من أجل تحقيق المصلحة<sup>1</sup>.

الجزائر كغيرها من الدول المستعمرة تبنت نظام التأمين في 1970، وطبقته كقيد على حق الملكية العقارية الخاصة من أجل المنفعة العامة للأفراد، فالتأمين عبارة عن إجراء قانوني تقوم به الدولة من أجل نقل مال أو نشاط مملوك للخواص أو الشركات الخاصة معينة إلى ملكية الجماعة، لتزويد وعائها العقاري لهدف المصلحة العامة، فهو إجراء يعطي للأموال والعقارات طابع الملكية العامة<sup>2</sup>.

على الرغم من كون التأمين عمل سيادي، أي لا يخضع لرقابة القضاء الإداري مهما كان نوع الرقابة القضائية المطبق عليه، إلا أنه يخول للمأموم أملاكهم الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بالتعويض الملائم<sup>3</sup>.

**نجد بعض فقهاء القانون الإداري يعرفون التأمين:** منهم يعرفه على أنه: "إجراء يقصد به نقل ملكية أحد المشروعات الخاصة سواء كانت مملوكة لأحد الأفراد أو لإحدى شركات القانون الخاص إلى الدولة، وذلك بقصد تحقيق المنفعة العامة، ولصالح الجماعة على أن يكون ذلك مقابل تعويض عادل تدفعه الدولة لأصحاب هذه المشروعات"<sup>4</sup>. كما عرف التأمين بأنه: "تحويل في ملكية مشروع ذي أهمية اقتصادية للدولة من الملكية الخاصة إلى ملكية المجموع لتحقيق مصلحة عليا ومقابل تعويض عادل"<sup>5</sup>.

بالرجوع إلى المشرع الجزائري نجده أشار للتأمين في المادة 678 من القانون المدني بقوله: "لا يجوز إصدار حكم التأمين إلا بنص قانوني على أن تكون شروط وإجراءات نقل الملكية

<sup>1</sup> - Devens & sons limited, nationalization, a study in the protection of alien property in international law, chancery lane, london, nyt nordisk forlag Arnold busck, copenhagen, 1957, p.10.11.12.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.121

<sup>3</sup> - عبد العزيز سعد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص.42.

<sup>4</sup> - محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، ط.2، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992، ص.61.

<sup>5</sup> - السيد عبد الحميد أحمد، نزع الملكية، في إطار قرارات المنفعة العامة والمصادرة والتأمين، ط.1، الإسكندرية، 2018، ص.376.

والكيفية التي تم بها التعويض يحددها القانون". كما نص كذلك على التأميم في القانون المتضمن الثورة الزراعية وهو الأمر 71-73 سابق الذكر، من خلال هذه النصوص يتبين لنا أن التأميم: عمل سيادي لا يجوز الطعن فيه بالإلغاء، ولا يمكن اللجوء إليه إلا بمقتضى القوانين التشريعية، غير أن إجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون<sup>1</sup>.

## 2\_ الفرق بين التأميم ونزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة:

\_نزع الملكية هو إجراء إداري يصدر عن الإدارة العامة في صورة قرار إداري، أما التأميم فهو إجراء قانوني يرد دوما بقانون وهو أشد ضرر من نزع الملكية كإجراء سالب لحق الملكية العقارية الخاصة.

\_يعتبر التأميم من الأعمال السيادية<sup>2</sup> للدولة، فلا يخضع للرقابة القضائية من قبل القاضي الإداري على خلاف نزع الملكية الذي تخضع جميع إجراءاته للرقابة القضائية للقاضي الإداري.

\_نزع الملكية يصدر بناء على اعتبارات متعلقة بالمنفعة العامة فقط، على خلاف التأميم فهو يصدر بناء على خطة مقرر سلفا هدفها صيانة وتنمية الإنتاج القومي وتحقيق إصلاح جذري للكيان الاقتصادي والسياسي والاجتماعي.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> \_ حشود نسيمية، طرق تكوين لمال العام، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة، الجزائر، ص.90.

<sup>2</sup> \_ نظرية أعمال السيادة: ظهرت هذه النظرية في فرنسا ومعناها أن الدولة لا تسأل عن تصرفاتها عند قيامها ببعض الوظائف فيجب أن تتمتع بالسلطات الواسعة، فلها سلطة الحكم وعند قيامها بالحكم يجب أن تكون بمأمن من كل رجوع عليها من جانب الأفراد، ومن جهة أخرى يجب أن تتمتع بالحصانة، ولقد عرف ادوارد لفرير هذه الخاصية بأنها "ما تتميز به سيادة الدولة هي أنها تفرض نفسها على كل شخص دون تعويض".

لكن مع مطلع القرن 19 و خاصة بعد الثورة الفرنسية 1789 تم استبعاد هذه النظرية نظرا لتعارضها مع فكرة المسؤولية الإدارية، ولقد قضى مجلس الدولة الفرنسي في 1903 باعترافه بمسؤولية الدولة ونص على أن كلمة سيادة لم تصح من الكلمات المرغوب فيها ويستحسن استبدالها بسلطة الإدارة العامة، فالدولة تباشر هذه السلطة لمصلحة الأفراد، ولكن لم يتخلى مجلس الدولة عن هذه الفكرة نهائيا، ولهذا قال الفقيه ليون دوجي إذا كانت السيادة حقيقية فلا يجب أن تظهر بشدة في العمل القضائي أكثر من العمل الإداري، أما المشرع الجزائري نص على وجوب تعويض الدولة في حالة تسببها لضرر للأفراد أي تقرير مسؤولية الدولة عن أعمالها الضارة، ومثال ذلك التعويض عن نزع الملكية المنصوص عليه في المادة 60 من دستور 2020. أنظر فريجة حسين، مسؤولية الدولة عن أعمال السلطة القضائية، الطبعة الجزائرية للمجلات والجرائد الجزائر 1993، ص.179.



نزع الملكية يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة مع مراعاة حقوق الأفراد في الملكية، بخلاف التأميم الذي يهدف إلى الصالح العام لكن من أجل تقييد حرية الملكية لدى الأفراد<sup>2</sup>. كما تختلف الشروط التي يبني عليها نزع الملكية والمنصوص عليها في قانون 91\_11 على تلك المطبقة في التأميم والتي تتضمن أساسا ما يلي:

\_ **المصلحة العامة:** لقد تم التحدث عن المفهوم العام للمصلحة العامة، وهي الغاية التي تسعى الدولة أو الإدارة العامة لتحقيقها من جراء المساس العمومي بحق الملكية العقارية الخاصة وهو مناط هذا النزاع، ومن جهة أخرى ضمانه للملاك المستولى على أملاكهم في مواجهة الإدارة العامة أمام القضاء.

أما المصلحة العامة في إطار التأميم فهي الدافع الأساسي لهذا الإجراء، وهو ما أكدته القرارات الشرعية الدولية الصادرة عن الجمعية العامة لمنظمة للأمم المتحدة، على أن يكون الدافع وراء قرار التأميم هو الصالح العام وليس انتقاما، فقد نصت الفقرة الرابعة من القرار 1803 لعام 1962 الصادر من الجمعية العمومية بأنه " يتوجب استناد التأميم أو نزع الملكية أو المصادرة إلى أسس وأسباب من المنفعة العامة أو الأمن أو المصلحة القومية سلم أرجحتها على المصالح الفردية أو الخاصة البحتة"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بن صغير عبد المؤمن، التأميم بين السيادة الإقليمية للدولة وأحكام القانون الدولي، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 8، العدد 1، سنة 2020، ص. (74\_109). ص. 76.

<sup>2</sup> - من خصائص التأميم أنه:

\_ ينصب التأميم على مشروع أو مجموعة من المشاريع الاقتصادية "أدوات الإنتاج" وهو عمل سيادي، وجبري يتم بموجبه نزع الملكية الخاصة العقارية، كما أنه لا يخضع لأي رقابة قضائية إلا فيما يتعلق بالتعويض. انتقال ملكية المشروع للدولة، وابعاد الإدارة الرأس مالية عن هذه المشروعات.

\_ يهدف التأميم لتحقيق المنفعة العامة ومصلحة المجتمع.

\_ يكون التأميم مقابل تعويض عادل لصاحب المشاريع المؤممة: ويرد التأميم في إطار القانون الذي يحدد الغاية منه والإجراءات التي تتبعها الإدارة في هذا الإجراء، وقيمة التعويض المقدم لأصحاب العقارات المؤممة أملاكهم.

<sup>3</sup> - ناجي سليمان أحمد هزيم الفلاحي، النظام القانوني للتأميم، دراسة مقارنة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 11، 2017، ص. 183.

بالرجوع إلى النصوص القانونية والداستير الجزائرية لا نجد المشرع ينص على أن يكون إجراء التأميم يهدف إلى المصلحة العامة، لكن ما يستشف من خلال المواد 678 والمادة 679، أن ضرورة سير المرافق العامة بالضرورة تهدف إلى تحقيق الصالح العام من وراء إجراء التأميم، إضافة إلى إقرار التعويض كضمانة للمؤممة أملاكهم من تعسف الإدارة.

على خلاف المشرع الجزائري نص المشرع المصري في دستور الجمهورية المصرية في المادة 39 منه على أن: "لا يجوز التأميم إلا لاعتبارات الصالح العام وبقانون ومقابل تعويض"<sup>1</sup>.

فيما يتعلق بالمنفعة العامة فالدولة هي التي تقدر وجودها دون ضرورة تحمل عبء إثباتها باعتبارها من الامتيازات الممنوحة للإدارة العامة في هذا الإطار، ومن يدعي غير ذلك يبسط رقابة القضاء على أعمال الدولة.

**التعويض** : يقتضي التأميم باعتباره حق سالب للملكية الخاصة تعويض المضرورين من هذا المساس العمومي، و لهذا يجب على الدولة في حالة تأميمها ملكية خاصة دفع تعويض لأصحاب الأملاك، بالرجوع للمادة 678 من القانون المدني سابقة الذكر نجد المشرع ينص على وجوب التعويض<sup>2</sup> عن هذا الإجراء، والطريقة التي يحدد بها التعويض يتم النص عليها في إطار القانون الخاص الذي يقضي بتأميم الأملاك، وفي نفس الوقت يحدد قيمة التعويض والطريقة التي يتم بها سواء تعويض نقدي، أو بتحويل أسهم المشروع إلى سندات، أو تقسيم أموال الشركة إلى أسهم، يؤول بعضها للمساهمين والشق الآخر للدولة.

**عدم الإخلال بمبدأ المساواة:**

<sup>1</sup> \_ السيد عبد الحميد أحمد، المرجع السابق، ص.375.

<sup>2</sup> \_ يرى البعض من الفقهاء أن المطالبة بالتعويض يجب أن تكون كاملة بسبب إجراء التأميم، وإلا فقد شرعيته واعتبر نوع من أنواع المصادرة أكثر منه إجراء يهدف إلى تحقيق الصالح التأميم، وفي المقابل يرى البعض عدم وجوب اشتراط دفع التعويض، وإنما يكفي الوعد بالتعويض حتى تترتب الآثار القانونية الأزمة للاعتراف بالتأميم، وهو ما قضت به المحاكم الإيطالية من خلال الاعتراف بمشروعية تأميم النفط الإيراني عام 1951، والإقرار بعدم مخالفتها القانون الدولي لأنه اصطحب بوعده بتعويض الشركات المؤممة، فالنزاع الذي قام بين الولايات المتحدة الأمريكية و المكسيك في 1938 بسبب التأميم الزراعي لم يكن لذات التأميم، وإنما النزاع كان حول عدم دفع المكسيك التعويضات الأزمة بموجب المفاهيم الغربية للقانون الدولي، أنظر ناجي سليمان أحمد هزيم الفلاحي، النظام القانوني للتأميم المرجع السابق الذكر، ص.183 إلى 185.

يتضمن هذا الإجراء عدم تمييز الدولة للمواطنين على أراضيها سواء المحليين أو الأجانب في حالة الأخذ بإجراء التأميم، فمبدأ المساواة يقتضي من الدولة في حالة تأميم الأراضي عن تأميم جميع أملاك الخواص المحليين أو الأجانب دون تمييز، ففي حالة قيام الدولة بتأميم أراضي الأجانب دون رعايا الدولة دون مبرر قانوني يعتبر هذا الإجراء غير قانوني وينطوي على التمييز، وهذا مخالف للقوانين الدولية ومثال ذلك<sup>1</sup>.

كان قانون التأميم الذي أصدرته الحكومة الكوبية في 1960 موجها حصرًا ضد مشاريع يملكها رعايا الولايات المتحدة، وقد احتجت الولايات المتحدة على هذا القانون ووصفته بالتحيز والتمييز قائلة: " من الواضح أن هذا القانون انتهاك لمبادئ القانون الدولي التي قبلتها أقطار الغرب الحرة منذ زمن طويل أنه في فحواه قانون يتسم بالتحيز والمصادرة".

بالرجوع إلى المشرع الجزائري نجده اتخذ هذا الإجراء بعدم التمييز في تأميم جميع أملاك المواطنين الجزائريين والأراضي التي تركها المستعمر الفرنسي، إضافة إلى أراضي الرعايا الفرنسيين الذين لم يغادروا الجزائر، فنص التأميم في قانون الثورة الزراعية 71-73 جاء عام بتأميم جميع أراضي المواطنين أجنب كانوا أو محليين.

### المطلب الثالث:

#### إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

تمر إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بمراحل محددة ينظمها قانون نزع الملكية، وهذه الإجراءات تمثل تنظيمًا مركزيًا موحدًا ينطبق في كل حالة تطلب فيها جهة إدارية عامة نزع ملكية عقار لمشروع عام له صفة المنفعة العامة، إذن الجهة صاحبة المصلحة في نزع الملكية العقارية الخاصة يقف دورها على طلب تحريك هذه الإجراءات أو هذا التنظيم الإجرائي الذي يقرر صفة المنفعة العامة للعقار المطلوب النزع أو الهيئة التي أعطاهها المشرع صفة المصلحة القائمة بإجراءات النزع<sup>2</sup>، وتقوم بتطبيق هذه الإجراءات بداية من تقرير المصلحة العامة إلى القرار القاضي بالنزع.

<sup>1</sup> \_ ناجي سليمان أحمد هزيم الفلاحي، المرجع السابق، ص.184.

<sup>2</sup> \_ بالرجوع إلى التشريع الخاص بنزع الملكية لا نجد المشرع حدد بدقة الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار النزع فقد اكتفى بالنص في المادة 2 فقرة 2 من قانون نزع الملكية على أن: "... لا يكون نزع الملكية ممكنًا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، وتتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

على اعتبار أن نزع الملكية هو إجراء استثنائي، يجب على السلطة العامة أو من تقوم مقامها ألا تلجأ لهذا الإجراء إلا في حالة الضرورة القصوى وفق إجراءات إدارية وقضائية جد دقيقة حددها المشرع، وبنصوص من صميم النظام العام، ونخص بالذكر الإجراءات القانونية. هذه الإجراءات تعتبر ضمانات قانونية للحفاظ على الأموال العامة، والحفاظ على حقوق الخواص المعنيين بالنزع<sup>1</sup>.

لقد وضع المشرع في إطار قانون 11\_91 المتعلق بنزع الملكية، والمرسوم التنفيذي 186\_93 القواعد التي يجب على الإدارة إتباعها في عملية النزاع، وكذلك المرسوم 248\_05<sup>2</sup>، الذي جاء باستثناءات مخالفة لتلك المنصوص عليها في قانون النزاع.

فهذه الإجراءات تعتبر من الشكليات الأساسية المحددة قانوناً، والتي يجب على الإدارة العامة إتباعها أثناء نزع ملكية الخواص.

قيد المشرع الإدارة بهذه الإجراءات القانونية حتى لا تتعسف ولا تتحرف في استعمال سلطاتها وامتيازاتها في عملية نزع الملكية، كما تعتبر هذه الإجراءات الضمانات القانونية التي خولها المشرع للخواص لمساءلة الإدارة أمام القضاء، في حالة عدم امتثالها لهذه القواعد القانونية،

كما تعتبر هذه الإجراءات الأساس القانوني الذي يعتمد عليه القاضي في فرض رقابته وسلطاته في المنازعة المتعلقة بقرارات النزاع المرفوعة من المنزوع ملكيتهم، وهذا ما سيتم تسليط الضوء عليه في الباب الثاني، وهي كذلك من المسائل المتعلقة بالنظام العام، ومخالفتها تؤدي إلى بطلان قرار النزاع، وتضع الإدارة تحت رقابة القضاء الإداري، تقسم هذه الإجراءات إلى إجراءات عادية واستثنائية، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب.

### الفرع الأول

#### الإجراءات العادية لعملية نزع الملكية الخاصة

<sup>1</sup> \_ الكشور محمد، نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، ط.2، الدار البيضاء، 2007، ص.45.

<sup>2</sup> \_ مرسوم تنفيذي 248\_05 مؤرخ في 03 جمادى الثاني 1426، الموافق لـ 10 يوليو 2005 يتم المرسوم التنفيذي رقم 186\_93 المؤرخ في 7 صفر عام 1414 الموافق لـ 27 يوليو 1993 الذي يحدد كليات تطبيق القانون 11\_91 المؤرخ في 27 أبريل الذي 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 48 مؤرخة في 10 يوليو 2005.

هي إجراءات إدارية بحتة لا يتدخل القضاء الإداري فيها من بدايتها إلى نهايتها، سواء فيما يتعلق بسلامتها أو من حيث قبول المنزوع ملكيتهم بالتعويضات المقدمة من طرف الإدارة وتتمثل هذه الإجراءات في:

#### أولاً: التصريح بالمنفعة العامة:

يعتبر هذا الإجراء أولى خطوات النزاع، والهدف منه هو تحديد الغاية من العملية التي تريد الإدارة العامة القيام بها، ويحدد هذا الإجراء إثبات المنفعة العامة في المشروع التي تريد الإدارة من خلاله نزع الملكية.

اشترط القضاء الإداري وخاصة مجلس الدولة الفرنسي بوجود توافر شرط المنفعة العامة المبرر لنزع الملكية، حيث يجب أن تكون هناك مصلحة عامة يستند عليها قرار نزع الملكية، واعتبر مجلس الدولة هذا الإجراء وجوبي من أجل أعمال الرقابة القضائية من طرف القاضي الإداري على قرارات نزع الملكية<sup>1</sup>، ومدى مراعاتها لأهداف التخطيط العمراني المنصوص عليه في المادة 2 من قانون نزع الملكية 91-11<sup>2</sup>، وكل خروج عن هذه الشروط يكون باطل وعديم الأثر، وهذا ما نصت عليه المادة 33<sup>3</sup> من نفس القانون، وفي هذه الحالة تقوم الإدارة نازعة الملكية بتكوين ملف يتضمن:

\_ تقرير يبرر اللجوء إلى إجراء نزع الملكية، ويتضمن النتائج التي تمخضت عنها، والمحاولات الودية

\_ تصريح يوضح الهدف من عملية النزاع، والذي يجب أن يكون تنفيذاً لأدوات التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط المرتبط بذلك.

\_ مخطط الوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.

<sup>1</sup> \_ عبد الحليم كامل نبيلة، دور القاضي الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة في حالة نزع الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993، ص.13.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 2 من قانون نزع الملكية السابق الذكر.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 33 من قانون 91\_11 والتي تنص على ما يلي: "كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون، يكون باطلاً وعديم الأثر، ويعد تجاوزاً يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلاً عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به."

\_تقسما ماليا للعملية وإطار التمويل المخصص لها، حيث لا يمكن اللجوء إلى نزع الملكية ما لم يكن هناك اعتمادات مالية بما فيها مبلغ التعويض المسبق المودع لدى الخزينة العمومية<sup>1</sup>.

\_يرسل هذا الملف لوالي الولاية، يقوم هذا الأخير بتعيين لجنة التحقيق لإثبات مدى فعالية المنفعة العامة.

هذا الإجراء أساسي يهدف من جهة إلى تحديد غاية الإدارة من عملية النزع الملكية، فهو الذي يبرر عملية النزع ويعطيها الأساس الشرعي ومن جهة أخرى يتيح الفرصة للمواطنين لإبداء آرائهم في المشروع المراد إنجازه ويمر التصريح بالمنفعة العمومية بثلاث مراحل:

**1\_ تكوين ملف طلب نزع الملكية:** إجراءات نزع الملكية تبدأ بتكوين ملف نزع الملكية من طرف المستفيد من هذا الإجراء إلى الجهة المختصة بإصدار قرار النزع.

يشمل الملف الوثائق والمعلومات المنصوص عليها في المادة 2 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي **93\_186 وتتمثل في:**

\_تقرير يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي<sup>2</sup>.

\_تصريحا يوضح الهدف من العملية.

\_مخططا للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.

\_تقريراً بيانياً للعملية وإطار التمويل.

يرسل هذا الملف إلى الوالي، الذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها ضرورية ومفيدة لدراسة الملف<sup>3</sup>، أما إذا كان العقار المزمع نزع ملكيته يقع على تراب

1 - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 93\_186 السابق الذكر.

2 - لا تصح إجراءات نزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة إذا لم تقم الإدارة نازعة الملكية قبل إجراء النزع بالاتفاق الودي بين صاحب الملكية العقارية والإدارة، وفي حالة عدم الاتفاق الودي على اقتناء الملكية العقارية بالتراضي تقوم الإدارة في هذه الحالة باللجوء إلى إجراءات نزع الملكية المنصوص عليها في القانون 91\_11، وأي خروج عن هذا الإجراء يقيم مسؤولية الإدارة أمام القضاء الإداري بدعاوى يرفعها من تم الاعتداء غير الشرعي على ملكيته.

3 - أنظر المادة 8 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

ولائتين أو أكثر فإن المستفيد من عملية نزع الملكية يحول الملف الخاص بالنزع الملكية إلى كل والي مختص إقليمياً، ويتمتع الوالي بالسلطة التقديرية في قبول الطلب، إذ يمكنه رفضه إذا اتضح له عدم توافر إحدى الشروط السابقة، وفي حالة الرفض الصريح أو الضمني يجوز للطالب الطعن فيه أمام القضاء الإداري.

### 2\_ إجراءات التحقيق المسبق:

يتم إجراء التحقيق المسبق بقصد إثبات مدى فعالية المنفعة العمومية، بعد دراسة الوالي لملف طلب نزع الملكية، يقوم بتعيين لجنة تحقيق تتكون من ثلاث أشخاص من بينهم الرئيس لها، موجودين في قائمة وطنية تعد سنوياً من طرف وزير الداخلية والجماعات المحلية<sup>1</sup>، ويشترط في أعضاء اللجنة عدم الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية، وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة المنزوع ملكيتهم، يتم فتح هذا التحقيق من طرف الوالي والذي يجب أن يذكر فيه ما يلي:

\_ الهدف من التحقيق المسبق.

\_ تاريخ بدء التحقيق وانتهائه<sup>2</sup>.

\_ تشكيلة اللجنة (أسماء الأعضاء، وألقابهم، وصفاتهم...).

\_ كفاءات عمل اللجنة (أوقات وأماكن<sup>3</sup> استقبال الجمهور، ودفاتر الشكاوى وطرح استشارة ملف التحقيق).

\_ الهدف البين من العملية.

\_ مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزعم إنجازها وموقعها.

وقبل 16 يوم من تاريخ فتح التحقيق يجب أن يكون قرار الوالي مشهراً بمركز البلدية المعنية ومنشوراً في جريدتين يوميتين وطنيتين، إضافة إلى ضرورة نشره في مجموع القرارات الإدارية للولاية<sup>1</sup>. كما يجب أن يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور وهو يشمل خاصة ما يلي:

<sup>1</sup> -أنظر المادة 5 فقرة 1 من القانون 91\_11.

<sup>2</sup> \_ تحدد مدة التحقيق تبعاً لأهمية العمل وكيفية عمل اللجنة، المادة 18 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

<sup>3</sup> \_ تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 93\_186 بقولها: " على أنه يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو في أي مكان عمومي آخر يحدد في هذا الإطار...".



\_قرار فتح التحقيق المسبق.

\_مخطط الوضعية الذي يحدد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقها.

\_دفتر مرقم وموقع من الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات (المادة 7 من المرسوم التنفيذي 186\_93).

تتمثل مهام لجنة التحقيق المسبق في: القيام بإجراء التحقيق<sup>2</sup> الذي يهدف إلى إثبات فاعلية المنفعة العامة للمشروع المزمع إنجازها بتقدير الإيجابيات والسلبيات من العملية مع تقديم رأيها الخاص بشكل صريح، فتتضمن المادة 9 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 186\_93 على ما يلي: "يجب أن تفصح اللجنة عن رأيها بصريح العبارة في مدى فاعلية المنفعة العامة".

ولقد خول لها القانون في سبيل ذلك سماع أي شخص والحصول على أية معلومة ضرورية لأعمالها وإعداد استنتاجاتها (المادة 7 فقرة 1 من القانون 11\_91).

يعترف القانون لكل شخص بإمكانية استماع اللجنة لأقواله<sup>3</sup>، ولكن يجب على أعضاء اللجنة عدم البوح بأي سر يتعلق بما يطلعون عليه من وثائق ومعلومات أثناء تأديتهم لمهامهم<sup>4</sup>.

بعد انتهاء التحقيق في المنفعة العمومية تقدم لجنة التحقيق للوالي الذي عينها تقريراً ظرفياً تستعرض فيه استنتاجاتها بشأن طابع المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها، ويجب أن يتم ذلك في أجل 15 يوماً من تاريخ انتهاء التحقيق<sup>5</sup>، كما يجب أن يتم تبليغ نسخة من تاريخ التحقيق وجوباً إلى الأشخاص المعنيين ببناء على طلبهم (المادة 9 فقرة 2 من القانون 11\_91)، والمادة 9 من المرسوم التنفيذي 186\_93. غير أن رأي اللجنة لا يعتبر إجباري بالنسبة للإدارة خاصة في غياب نص يحدد صراحة مدى إلزامية هذا الرأي.

### 3\_إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة:

<sup>1</sup> \_أنظر المادة 6 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 186\_93.

<sup>2</sup> \_لا بد من التأكد أن اللجنة لا يمكنها مباشرة أعمالها بإتقان إلا إذا توفرت لها جميع الشروط والوسائل اللازمة التي تمكنها من مباشرة مهامها، وذلك لتجنب كل التباس من المحتمل أن يرتكب أثناء إجراء التحقيق. انظر المرشد التطبيقي حول إجراءات نزع الملكية، رقم 24 / 00، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، جوان 2000. ص. 11.

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة 8 من القانون 11\_91.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 7 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 186\_93.

<sup>5</sup> \_ أنظر المادة 9 من القانون 11\_91.

حتى يكون التصريح بالمنفعة العمومية قانونيا وقابلا للتنفيذ يشترط أن يصدر عن سلطة مختصة، وأن يستوفي كل الشروط الشكلية والموضوعية. فيما يتعلق بالسلطة المختصة في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93\_186 فإن السلطة المختصة تتمثل في:

\_الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، بموجب قرار وزاري مشترك في الحالة التي تكون فيها الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع في تراب ولايتين أو أكثر.

\_الوالي بموجب قرار إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع الملكية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة.

بالرجوع إلى التشريع الخاص بنزع الملكية لا نجد المشرع حدد بدقة الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار النزاع فقد اكتفى بالنص المادة 2 فقرة 2 من قانون نزع الملكية على أن: "... لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، وتتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

على عكس الأمر 76\_48 الذي حدد الجهات المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية في المادة 8 فقرة 2 منه: وهي هيئات عدم التركيز الإداري الوالي إذا كانت الأشغال المزمع القيام بها لا تتجاوز إقليم ولاية واحدة، أما إذا تجاوزت الأملاك إقليم ولاية واحدة فإن القرار القاضي بنزع الملكية يكون من اختصاص الوزراء.

كما تطرق المشرع في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93\_186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91\_11 على أن التصريح بالمنفعة العمومية في إطار نزع الملكية الخاصة يكون من اختصاص الوالي إذا كانت الأملاك المنزوعة تقع في ولاية واحدة، أما إذا كان المشروع يشمل أكثر من ولاية فيعود قرار التصريح بالمنفعة العمومية بقرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.

لكن ما تجب الإشارة إليه أن المشرع حدد بدقة الهيئة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية في الوالي، وهذا ما أكدته المادة 2 من المرسوم التنفيذي 08\_202 المعدل للمرسوم التنفيذي

186\_93 سابق الذكر بقولها: "...بالنسبة لعمليات إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني الاستراتيجي والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي، يصدر الوالي المؤهل إقليميا قرار نزع الملكية الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة يتضمن نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحيازة المنصوص عليها في المادة 10 مكرر أعلاه...".

النصوص القانونية أعلاه خصت الوالي كجهة إدارية بإصدار القرارات المتعلقة بنزع ملكية الخواص للمنفعة العامة باعتبار ازدواجية الوظيفة لديه والمتعلقة بصلاحياته كممثل للدولة ومفوض عنها، وكذلك صلاحياته في إطار تسيير الولاية التابعة لإقليمه. ولقد أكد على هذا الاتجاه القرارات التي أصدرها مجلس الدولة في قضية ولاية الشلف ضد فريق بونوة، حيث أقر مجلس الدولة بما يلي: "...حيث أن وزير المالية ينتقد الاستنتاج الذي جاء به القرار المستأنف ويشير إلى الأراضي المعنية التي استفادت منها بلدية الشلف ولم تدخل ضمن الذمة المالية للدولة، حيث أن الوالي هو الذي يتولى تمثيل الدولة في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وبحسبه يتعين إخراج وزير المالية من الخصام المطروح<sup>1</sup>.

فقرارات الصادرة عن مجلس الدولة دائما ما تؤكد مبدأ مسؤولية الولاية الممثلة في الوالي في النزاعات التي يثيرها الأشخاص المتضررين من نزع الملكية حتى ولو لم تكن هي المستفيدة منها، كما هو الحال في القرار الصادر عن مجلس الدولة في قضية والي ولاية عنابة ضد (ق) ومن معه، حيث أن والي ولاية عنابة استأنف الحكم الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء عنابة بإلزام الولاية بالتضامن مع مديرية البناء بالتعويض عن الأرض المنزوعة للسيد (ق) ومن معه، على اعتبار أن وزارة التعليم العالي ووزارة التعمير قررا نزع الملكية الأرض بما فيها من البنايات المعدة للتجارة المملوكة للسيد (ق)، ولهذا اتخذ الوالي ولاية عنابة إجراءات نزع الملكية لفائدة مديرية الشؤون العقارية، حيث أقر مجلس الدولة بقبول الاستئناف على أساس أن الوالي هو ممثل الدولة في ولايته، وبهذه الصفة فإنه هو من يتخذ مقررات نزع الملكية المتعلقة بولايته، وكون أن هذا هو

<sup>1</sup> \_ قرار مجلس الدولة رقم 001460 بتاريخ 19 فيفري 2001، في قضية ولاية الشلف ضد فريق بونوة ومن معه، قرار غير منشور تمت الإشارة إليه في مذكرة دكتوراه لبعوني خالد، بعنوان منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري سابقة الذكر. ص. 273.

الشأن في قضية الحال فالسيد الوالي هو متخذ مقرر نزع الملكية بالنتيجة فإنه ملزم بدفع التعويض المستحق<sup>1</sup>.

أما فيما يتعلق بالهيئات المستفيدة من نزع الملكية، بالرجوع إلى القانون الخاص بنزع الملكية 91\_11 لا نجد المشرع يحدد هذه الهيئات، على أساس أن القانون الحالي المتضمن قانون نزع الملكية لم يخص الأشخاص العامة بالاستفادة من نزع الملكية فقط، بل فتح المجال أمام الخواص بطلب نزع الملكية لإنجاز المشاريع الخاصة بهم ذات المنفعة العامة بغض النظر عن مقابل هذا النزع، وهذا يعتبر دورا إيجابيا لمشاركة الخواص في تسيير المرافق العامة بموجب التفويض، على خلاف الأمر الملغى 76\_48 الذي حدد الهيئات المستفيدة من نزع الملكية بالرجوع إلى المادة 2 منه السابقة الذكر.

تعتبر مسألة تحديد الجهة الإدارية المستفيدة من نزع الملكية أمر في غاية الأهمية من حيث تحديد الجهة المختصة بدفع التعويض عن الأضرار التي تتسبب فيها عملية النزع على ملكية الخواص، ولهذا نجد القضاء الإداري باعتباره الضمانة القضائية لحماية الملكية العقارية الخاصة من إجراءات نزع الملكية حدد في أغلب قراراته الجهة المستفيدة من نزع الملكية، وأوجبه بدفع التعويض عن أضرار النزع ومثال ذلك القرار الصادر عن مجلس الدولة في 2006، في قضية وزارة المجاهدين ضد (ع.ب)، حيث أقر مجلس الدولة أن "... عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة قصد إنجاز مقبرة الشهداء بالشرعية سجلت على عاتق الدولة ممثلة في الشخص الوالي، فالأمر يتعلق ببرنامج قطاعي ممول من ميزانية الدولة.

حيث ومن ثم فإن مسؤولية دفع التعويض عن نزع الملكية تكون على عاتق الدولة ممثلة في الوالي ولاية تبسة على المستوى المحلي"<sup>2</sup>.

#### 4\_ الشروط الشكلية والموضوعية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية:

<sup>1</sup> \_ قرار مجلس الدولة غير منشور الصادر في 24 ديسمبر 2001، في قضية والي ولاية عنابة ضد (ق) ومن معه، مشار إليه في كتاب لسايس جمال، أحدث الاجتهادات القضائية لنزع الملكية للمنفعة العامة، ط.1، الجزائر 2019، ص.124.

<sup>2</sup> \_ قرار مجلي الدولة رقم 29055 بتاريخ 12 جويلية 2006، في قضية وزارة المجاهدين ضد (ع.ب) ومن معه، نشرة القضاة، العدد 61، 2006، ص.395.

أ\_ الشروط الشكلية: تضمنتها المادتين 11 من القانون 91\_11 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 93\_186، يجب أن يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان للشروط التالية:

\_النشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية إذا كان بموجب قرار وزاري مشترك، وفي مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية إذا كان القرار ولائيا.  
\_تبليغه لكل واحد من المعنيين.

\_إشهاره في مركز البلدية<sup>1</sup> التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته خلال شهر، وفي هذا الصدد يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني إلهادا على شكل محضر.

ب\_ **الشروط الموضوعية:** يبين قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي:  
\_أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه.

\_مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.

\_تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

وفضلا عن ذلك يجب أن يبين القرار المهلة القصوى لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن تتجاوز هذه المهلة 4 سنوات مع إمكانية تجديدها مرة واحدة للمدة نفسها، في حالة العمليات ذات البعد الوطني وهذا ما نصت عليه كل من المواد 10 من القانون 91\_11 والمادة 10 فقرة 2 و3 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

ثانيا: **التحقيق الجزئي:**

يقصد بالتحقيق الجزئي: تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين والمالكين أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم<sup>2</sup>، ويترتب عليه إعداد مخطط أو تصميم جزئي، وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الأخرى.

يهدف التحقيق الجزئي إلى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المذكورة تحديدا دقيقا وحضوريا وبكل الوسائل، وكذلك توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم،

<sup>1</sup> \_ استتنت المادة 12 من القانون 91\_11 العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني من الخضوع للنشر.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 16 من القانون 91\_11.

ويكون التحقق منهم إما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات<sup>1</sup>.

أما إذا كانت مساحة العقار المراد نزع ملكيته مسجلة، فإن خلاصة المسح ووثيقة عملية إجراء المسح تقوم مقام مخططه الجزئي عند الاقتضاء<sup>2</sup>.

يسند التحقيق الجزئي إلى محافظ محقق، يتم تعيين هذا الأخير بموجب قرار يصدره الوالي خلال 15 يوما الموالية لتاريخ نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ويتم اختياره من بين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم بقصد إنجاز التحقيق الجزئي (المادة 12 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 93\_186، ويجب أن يبين قرار تعيين المحافظ المحقق تحت طائلة البطلان<sup>3</sup> ما يلي:

\_ اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته.

\_ مقر الأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن يتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.

\_ تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه<sup>4</sup>.

كما يتعين نشر هذا القرار كما يلي:

\_ ينشر في مجموع القرارات الإدارية للولاية (المادة 12 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 93\_186).

\_ يبلغ لكل شخص معني.

\_ يشهر في مركز البلدية التي يقع فيها الملكية المراد نزع ملكيتها حسب الكيفيات وخلال المدة

المقررة قانونا (المادة 11 من المرسوم التنفيذي 93\_186).

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 14 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> \_ المادة 17 فقرة 2 من القانون 91\_11.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

تعتبر مهام المحافظ العقاري تقنية وفنية في الأصل، والمهمة الأساسية له تتمثل في إعداد المخطط الجزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق الآخرين، وفي إطار مهمته يخول له القيام بالأعمال التالية:

**1\_فتح التحقيق:** يخول للمحافظ المحقق في سبيل ذلك استشارة كل وثيقة إدارية مقيدة والاستماع إلى كل شخص معني أو مهتم، ويشهد بمطابقة المخطط الجزئي للعناصر الواردة في القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، ويمكنه الاستعانة بأي شخص يختاره في أشغال تحرياته وفي صياغة كل وثيقة ترسل خلال التحقيق (المادة 15 من المرسوم التنفيذي 83\_186).

كما له أيضا التأكد أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات الملكية، وذلك أثناء فحصه مستندات الملكية<sup>1</sup>، ويرفق بالوثائق المقدمة شهادة تثبت أن المستندات المفحوصة تعكس الوضع الراهن للعقارات والحقوق العينية العقارية المعنية<sup>2</sup>، وعند الاقتضاء يسلم أمين الحفظ العقاري كشف بالتسجيلات الرهنية والتكاليف الأخرى (المادة 17 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 93\_186).

أما في حالة غياب سند الملكية<sup>3</sup>، فإن مهمة المحافظ المحقق تتمثل في، تلقي تصريحات المستغلين للعقارات أو حائز بها المعنيين في عين المكان يبينون فيها الصفة التي يمارسون بها استغلالها أو حيازتها (المادة 18 فقرة 1 من لمرسوم التنفيذي 93\_186).

ويتم المحافظ المحقق كل تصريح من التصريحات المتحصل عليها، بجمع المعلومات التي تخص الوضعية المضبوطة لتلك الممتلكات وطبيعتها وقوامها ومساحتها.

## 2\_سلطات المحافظ المحقق في التحقيق:

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 16 من نفس المرسوم.

<sup>2</sup> \_ يقوم المحافظ المحقق بطلب هذه الشهادة من أمين الحفظ العقاري. المادة 17 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

<sup>3</sup> \_ تنص المادة 19 من نفس المرسوم السابق: " يجب على كل مستغل أو حائز لا يملك سند ملكية أن يسلم المحافظ المحقق ما يأتي:

\_الأوراق التي تثبت حالته المدنية،

\_الشهادات الكتابية المرفقة بتوقيعي شخصين مصدقين تبين المدة التي مارس خلالها المصرح استغلاله أو حيازته خلالها، وعند الاقتضاء، المدة التي يكون قد مارس استغلاله أو حيازته خلالها أشخاص آخرين يشكل المصرح خلفا عاما أو خاصا أو أية شهادات جبائية أو وثائق أخرى يمكنه أن يستظهر بها عند الحاجة.



يتلقى المحافظ المحقق أي تصريحات تحيطه علما في كل حالة بالوضعية القانونية للعقارات موضوع التحقيق، سواء لدى مالكي العقارات أو حائزيها أو لدى أي أشخاص آخرين يمكن أن تكون لهم معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات (المادة 20 من المرسوم التنفيذي 93\_186).

يتعين على المحافظ المحقق أن يطلب من مصالح المسح العقاري والحفظ العقاري والأملاك العمومية أي معلومات أو أخبار تسمح له بالتأكد من قيمة التصريحات والأقوال التي حصل عليها في الميدان، وبهذه الصفة هو مؤهل للاطلاع على جميع المخططات وسندات الملكية أو السجلات، وأن يحصل في الحين على أي خلاصة أو نسخة منها وذلك بمساعدة رؤساء تلك المصالح<sup>1</sup>.

يعد المحافظ المحقق محضرا مؤقتا يقيد فيه استنتاجاته الأولى، ويذكر فيه التصريحات والأقوال التي جمعها والمعلومات التي حصل عليها، ويذكر فيه أيضا التاريخ المقرر لإشهار المحض، والأماكن والأيام والأوقات التي يلتقي فيها المطالبات والمنازعات والاعتراضات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن<sup>2</sup>.

**3\_ إشهار نسخ المحضر المؤقت والمخطط الجزئي:**<sup>3</sup> يتم نشر المحضر المؤقت والمخطط الجزئي لمدة 15 يوما في أماكن مرئية وميسورة الوصول إليها من الجمهور في مقر كل من البلدية والولاية المعنيتين إقليميا، وكذا داخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية وفروعها ومكاتبها، ومفتشيات كل منها المقامة في تراب الولاية<sup>4</sup>.

من خلال المدة أعلاه يمكن لكل شخص الحصول على المعلومات الإضافية لدى المحافظ المحقق، وكذا أن يرفع إليه جميع المطالبات أو المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن<sup>5</sup>. وخلال نفس المدة أيضا يتعين على المسؤولين المعنيين في إدارة الأملاك الوطنية، وفي

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 23 فقرة 1 و2 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

<sup>3</sup> \_ لا بد أن تكون النسخ مصادق على مطابقتها للأصل، أنظر المادة 24 من نفس المرسوم.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 24 من نفس المرسوم.

<sup>5</sup> \_ أنظر المادة 25 من نفس المرسوم.

البلدية إخبار المحافظ المحقق بالحقوق التي يمكن أن تمتلكها الدولة أو البلدية في العقارات المعنية<sup>1</sup>.

بعد انقضاء 15 يوما السابقة يحرر المحافظ المحقق محضرا نهائيا يقيد فيه استنتاجاته النهائية، وبالاستناد إلى المخطط الجزئي يقوم بإعداده قائمة العقارات المعنية المحقق فيها، مبينا بالنسبة لكل عقار حسب الحالة هوية مالكة أو مالكيه المحددة أو هوية المالك غير المحددة<sup>2</sup>.

يقوم المحافظ المحقق بإرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي المختص إقليميا وذلك في حدود الأجل الذي يحدده هذا الأخير ويحتوي ملف التحقيق الجزئي على ما يلي:

\_المخطط الجزئي.

\_المحضر النهائي، وكذلك جميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق.

#### 4\_ قائمة العقارات المحقق فيها<sup>3</sup>.

تجب الإشارة أن تقرير المنفعة العامة لمشروع ما لا يترتب عليه خروج العقارات الآزمة من ذمة مالكيها الأصلي إلى ذمة الدولة، وأن كل ما يترتب على هذا القرار هو أن يضيفي على العقار صفة تجعله بمنأى من أي تصرف فيه من صاحبه الذي يكون الغرض منه عرقلة السير في تنفيذ المشروع أو الحصول على تعويض أكبر<sup>4</sup>.

كما تجب الإشارة أنه يمكن الإعلان عن المنفعة العامة دون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، وذلك حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية، ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر، شريطة تبليغه لكل من يحتل نزع ملكيته.

ثالثا: تقدير قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية:

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 26 من نفس المرسوم.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 27 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> \_ يلاحظ أنه ليس من صلاحيات المحافظ المحقق إبداء رأيه في العقارات المراد نزع ملكيتها رغم أن رأيه يؤدي إلى حماية حقوق المالكين، إن اقترح تعديلا أو تقليصا لمساحة للعقار موضوع نزع الملكية بصفة تلحق أقل الأضرار بالمالكين.

<sup>4</sup> \_ جمعة أحمد محيو، اختصاص القضاء الإداري بالمنازعات الإدارية للأفراد وتطبيقاتها في العمل، منشأة معارف الإسكندرية، ص.148.

تقوم الإدارة المعنية بتقييم الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها وتحديد التعويض، وبدورها تقوم بإصدار القرار المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية بحيث يمكن للأشخاص المنزوعة ملكيتهم الاطلاع على هذا القرار.

**1\_ تقرير التعويض عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها:** بقصد تحديد التعويض لنزع الملكية يقوم الوالي بإرسال الملف المتضمن ما يلي:

\_القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية.

\_المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية<sup>1</sup>، إلى مصالح الإدارة الوطنية، التي تقوم بإعداد تقرير تقييمي للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها<sup>2</sup>.

وحسب المادة 21 من القانون 91\_11، يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا يغطي كل ما لحق المالك أو صاحب الحق العيني العقاري من ضرر وما فاتته من كسب جراء نزع ملكيته.

يتحدد مبلغ التعويض حسب القيمة الحقيقية للأملاك، التي تقدر في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم. كما يتحدد هذا المبلغ نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن اقتراح التعويض العيني بدلا عن التعويض النقدي<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للعقارات المنزوعة ملكيتها والتي لم تحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي، يتم إيداع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصها في خزينة الولاية لمدة 15 سنة<sup>4</sup>.

**2\_ القرار المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها:** يتم إرسال تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية إلى الوالي، وبناء عليه يصدر هذا الأخير قرارا يتضمن قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها ويحدد فيه جواز بيعها<sup>5</sup>، ويشمل القرار ما يلي:

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 20 من القانون 91\_11.

<sup>3</sup> \_ راجع المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 35 من نفس المرسوم.

<sup>5</sup> \_ أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

\_ قائمة المالكين أو أصحاب الحقوق العينية.

\_ مبلغ التعويض.

\_ طريقة حساب مبلغ التعويض<sup>1</sup>.

يجب تبليغ القرار لكل واحد من المالكين أو أصحاب الحقوق العينية، ويكون مصحوبا حسب الإمكان باقتراح التعويض العيني بدلا من التعويض النقدي، وفي نفس الوقت الذي يبلغ فيه القرار يجب إيداع مبلغ التعويض المخصص لدى خزينة الولاية<sup>2</sup>.

يجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم الإفصاح عن مبلغ التعويض الذي يطلبونه إذا اعتبروا أن مبلغ التعويض المحدد غير كاف خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ بقرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها<sup>3</sup>.

يبلغ هذا القرار إلى كل الملاك وذوي الحقوق العينية والمنتفعين، ويرفق كلما أمكن باقتراح عيني يحل محل التعويض النقدي، يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعنيين لدى الهيئة المختصة، وفي نفس الوقت الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 أعلاه، وهنا يمكن التمييز بين حالتين:

\_ الحالة الأولى: قبول الملاك بمبلغ التعويض المقترح، أي يتم الاتفاق بالتراضي<sup>4</sup>.

\_ الحالة الثانية: عدم قبول المعنيين بالمبلغ، وفي هذه الحالة وطبقا للمادة 38 من المرسوم التنفيذي 93\_186، يمكن لهم تقديم اقتراحات للإدارة خلال 15 يوم من تاريخ التبليغ، ويمكنهم اللجوء إلى القضاء خلال شهر من تاريخ التبليغ، وللسلطة الإدارية المختصة عند الضرورة أن تطلب من الجهة القضائية المختصة الاضهاد بإيداع مبلغ التعويض بالخزينة العمومية، حتى يمكن الاستمرار في إجراءات النزاع<sup>5</sup>.

والمادة 23 من القانون 91\_11.

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 24 القانون 91\_11.

والمادة 37 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 38 من نفس المرسوم.

والمادة 27 من القانون 91\_11.

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة 38 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

<sup>4</sup> - انظر المواد 24.25.26 من القانون 91-11.

<sup>5</sup> \_ انظر المادة 28 من نفس القانون.

رابعا: إصدار قرار نزع الملكية وتبليغه: حسب نص المادة 29 من القانون 91\_11، وكذا المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93\_186 فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية في إحدى الحالات التالية:

\_ إذا حصل اتفاق بالتراضي.

\_ إذا لم يقدم أي طعن أمام القضاء الإداري<sup>1</sup> خلال مدة شهر من تاريخ التبليغ القرار المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المنزوعة ملكيتها.

\_ إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

يقوم الوالي بتبليغ قرار نزع الملكية لكل من الشخص المنزوعة ملكيته والمستفيد من نزع الملكية، كما يقوم بنشره في مجموعة القرارات الإدارية التابعة للولاية<sup>2</sup>. وفي هذه الحالة يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن عقب التبليغ بقرار نزع الملكية، وذلك تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به<sup>3</sup>.

خول القانون للمنزوع ملكيتهم بداية الحق في الطعن بالإلغاء في القرارات الإدارية المتعلقة بنزع الملكية وهي: قرار التصريح بالمنفعة العمومية، قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها وقرار نزع الملكية. متى خالفت الإدارة الإجراءات المقررة لصدور هذه القرارات.

أما بالنسبة لقرار فتح التحقيق المسبق وقرار تعيين المحافظ المحقق فهي مستثناة من الطعن بالإلغاء باعتبارها أعمال تحضيرية لا تمس بحقوق الأفراد ولا يترتب عليها نقل الملكية، ومع ذلك يجوز إثارتها أثناء الطعن بالإلغاء في إحدى القرارات السابقة أن اتضحت مخالفة الإدارة لهذه الإجراءات التمهيدية.

<sup>1</sup> \_ يختص القضاء الإداري بمنازعات نزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة فجميع الدعاوى التي يرفعها ملاك الأراضي المنزوعة ضد قرارات الإدارة غير المشروعة، يتم الفصل فيها من طرف القاضي الإداري نظرا لأن القرار الإداري صادر عن الجهات الإدارية المنصوص عليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبالتالي ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري وللقاضى الإداري في هذا الإطار مجموعة من الصلاحيات والآليات لحماية الملكية الخاصة العقارية والتي سنتناولها في الباب الثاني المتعلق بهذا الموضوع.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة 30 من نفس المرسوم.

كما خول القانون للأفراد المنزوع ملكيتهم الحق في رفع دعوى التعويض للمطالبة بالتعويض العادل والمنصف عن نزع الملكية، كما لهم الحق في رفع دعوى إعادة تقييم التعويض عن نزع الملكية<sup>1</sup>، إذا كان من شأن التعويض المقدم من طرف الإدارة لا يغطي الأضرار التي مست الخواص من جراء نزع أملاكهم، خاصة وأن عملية التقييم هي عملية سرية لم ينظمها القانون وتخضع لتعليمات إدارية يستحيل على المالك الاطلاع عليها، الشيء الذي يزعج الثقة في تقييم الإدارة، فهذه الأخيرة تعمل جاهدة للحفاظ على أموال الخزينة العامة ضد الملكية العقارية الخاصة التابعة للخواص. وسيتم التفصيل في هذه النقطة في الباب الثاني من هذه الدراسة.

من ناحية أخرى خول القانون للأفراد الحق في طلب النزع التام للملكية، إذا كان نزع الملكية جزئياً أي يمس بجزء من العقار فقط، ففي هذه الحالة يجوز للأفراد المنزوعة ملكيتهم أن يطلبوا من الإدارة نازعة الملكية الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل وفق إجراءات معينة<sup>2</sup>.

إضافة إلى حق الأفراد المنزوعة ملكيتهم في طلب استرجاع ملكية العقار موضوع قرار النزع، إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها من طرف الإدارة المستفيدة من النزع في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات<sup>3</sup>، وذلك وفقاً للإجراءات وشروط معينة وخلال مواعيد محددة قانوناً.

## الفرع الثاني

### الإجراءات غير العادية لنزع الملكية العقارية الخاصة

زيادة على الأوضاع العادية التي يتم فيها نزع الملكية، توجد حالات تتصف بالاستعجال تتضمن إجراءات مخالفة للأولى فيما يتعلق بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، وتختلف الإجراءات المتبعة في هذا الإطار عن إجراءات النزع العادية، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا الفرع الذي نبين من خلاله الحالات غير العادية لنزع الملكية الخاصة.

<sup>1</sup> \_ تنص المادة 677 فقرة 2 من القانون المدني على ما يلي: " وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي...".

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 22 من القانون 91\_11.

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة 32 من نفس القانون.

لقد بين المرسوم التنفيذي 93\_186 والمرسوم التنفيذي المكمل له رقم 08\_202 والقانون 91-11 المتعلقان بنزع الملكية الحالات الاستعجالية والاستثنائية لنزع الملكية دون إتباع الإجراءات العادية المنصوص عليها سابقا، منها ما يتعلق بتقليص مدة النشر، أو إعلان المنفعة العامة دون إجراء التحقيق المسبق ويتعلق الأمر هنا بـ:

**أولاً: العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني:** بالرجوع للمادة 12 من قانون نزع الملكية، نجد المشرع نص على استثناء قاعدة التحقيق المسبق قبل نزع الملكية، فيما يتعلق بالإعلان عن المنفعة العمومية دون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، وذلك حسب كفاءات تحدد بطريق التنظيم، وهذه العملية تمتاز بعدم إجراء تحقيق إداري من جهة، ومن جهة أخرى عدم نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة.

وهذا يعتبر استثناء متعلق بإجراءات النزاع، إضافة أن المشرع لم يحدد في هذه الحالة أي إجراءات خاصة لذلك، لعدم نشر القرار وعدم التحقيق، وكذا لم يحدد مدى خضوع هذه الإجراءات للرقابة القضائية<sup>1</sup>.

#### ثانياً: حالة الاستعجال القصوى

لقد نصت المادة 49 من القانون 76\_48 السابق الذكر المتضمن قانون نزع الملكية الملغى على هذه الحالة، كما نجد المادة 34 من القانون 91\_11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، على ذلك حيث أعطت للوالي حق اتخاذ القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من استلام قرار وزير الدفاع الوطني، في حين أنه لم يحدد هذه المدة في قانون 91-11، بل نص فقط على الحيابة المسبقة بعد قيام وزير الدفاع الوطني المستفيد قطاعه من نزع الملكية بإصدار هذا التصريح، الذي يؤدي للاستلام السريع للأموال، يبلغه للوالي الذي يتخذ من

<sup>1</sup> \_ المادة 40 من المرسوم التنفيذي 08\_202 السابق الذكر والتي تنص على ما يلي: " بالنسبة لعمليات إنشاء المنشآت الأساسية ذات البعد الوطني والاستراتيجي والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي، يصدر الوالي المؤهل إقليمياً قرار نزع ملكية الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزعة، يتضمن نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحيابة المنصوص عليها في المادة 10 مكرر من المرسوم المذكور أعلاه". في حالة تقديم طعون أمام العدالة من طرف المنزوع ملكيتهم في مجال التعويض، فهذا لا يمكن أن يشكل عائقاً لنقل الملكية لفائدة الدولة طبقاً لأحكام المادة 29 مكرر من القانون 91\_11 المذكور سابقاً.



القرارات ما يراه مناسباً خلال 24 ساعة من التبليغ، من أجل تمكين أعوان الإدارة من الدخول إلى الأملاك المزعم نزعها وحيازتها مؤقتاً<sup>1</sup>.

نص المرسوم التنفيذي 248\_05 المشار إليه أعلاه في المادة 10 على هذه الاحالات الاستثنائية فتتص المادة على ما يلي: "بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العامة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأملاك أو الحقوق العينية العقارية، مع مراعاة إيداع مبلغ التعويض الممنوحة من الإدارة لفائدة الأشخاص المعنويين أو الطبيعيين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية".

أعطى المشرع من خلال هذه المادة للإدارة نازعة الملكية الحق في الحيازة الفورية للعقار بالنسبة لهذه العمليات، فبمجرد نشر المرسوم المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية يتم حيازة العقار المنزوع من مالكه دون إتباع الإجراءات القانونية المرسومة والمتعلقة بقرار قابلية النازل والقرار المتعلق بنزع الملكية، وهذا ما يؤدي إلى حرمان مالك العقار من الضمانات القانونية المخولة له لحماية ملكيته الخاصة، بالإضافة إلى حرمانه من اللجوء إلى القضاء الإداري للدفاع عن حقه ضد تعسف الإدارة هذا من جهة.

من جهة أخرى يتم تحويل الأملاك منزوعة الملكية في هذه العمليات ذات البعد الاستراتيجي إلى المستفيد دون القيام بعمليات التسجيل والشهر العقاري التي أوجبها المشرع في هذا النوع من الاعتداءات الشرعية على حق الملكية العقارية الخاصة، بدون هذا الإجراء لا يترتب الأثر العيني في الحالات العادية لنقل الملكية العقارية الخاصة.

يمكن أن نلاحظ أن المرسوم التنفيذي السابق الذكر لا يعتبر ضماناً لحماية الملكية العقارية الخاصة، فالإجراءات التي نص عليها هذا الأخير تعتبر انتهاكاً لحق الملكية العقارية الخاصة، وتعسف من الإدارة العامة في حق الخواص، فهو إجراء غير دستوري وجب تعديله أو إلغائه من أجل إعطائه إجراءات كفيلة بحماية الخواص، وكذلك عدم قابلية القاضي الإداري برقابة هذا النوع من العمليات المتعلقة بنزع الملكية، وهذا إخلال بمبدأ المشروعية الذي يكرس الرقابة القضائية على الأعمال الإدارية واعتبار القاضي الإداري حامياً للحقوق والحريات من تعسف الإدارة العامة.

<sup>1</sup> نفس المرجع، ص.42.

## الفرع الثالث

الآثار المترتبة عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة والضمانات المقررة للمنزوع ملكيتهم من

## هذه العملية

بعد الانتهاء من عملية نزع الملكية ترتب هذه الأخيرة آثار قانونية على الإدارة نازعة الملكية والملاك الأصليين بالإضافة إلى العقار موضوع النزاع (أولاً)، كما أقر المشرع بمختلف النصوص التشريعية التي تحكم نزع الملكية بمجموعة من الضمانات التي يمكن لأصحاب الحقوق الأصلية المطالبة بها أثناء سير عملية النزاع أي قبل الانتهاء منها، مثلاً كالحق في طلب نزع الجزء الباقي غير المستعمل، أو التعويض عن نقصان قيمة العقار الذي يلحق بالأملك والحقوق غير المنزوعة هذا من جهة، أما من جهة أخرى هناك ضمانات استثنائية للمنزوع ملكيته بعد عملية نزع الملكية كالحق في استرجاع الأملك المنزوعة أو الحق في أولوية الشراء أو التأجير (ثانياً)، هذا ما سيتم دراسته في هذا الفرع.

## أولاً- الآثار المترتبة عن عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة:

يترتب عن عملية نزع الملكية انتقال الملكية العقارية الخاصة، وتختلف الآثار المترتبة عن نقل الملكية بين ثلاث أطراف، وهما الإدارة نازعة الملكية والملاك الأصليين والعقار محل النزاع.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات تطبيق قانون نزع الملكية نجده ينص في المادة 40 منه على نقل الملكية حيث تنص المادة على: "إذا لم ترفع أمام القاضي عند اقتضاء أجل الطعن المحدد في المادة السابقة أو حصل تراض أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار انتقال الملكية ثم ينص بالمادة التي تليها على تبليغ هذا القرار إلى المنزوع ملكيته وكذا وجوب إشهاره في مصلحة الشهر العقاري".

تعتبر إجراءات نقل الملكية في عملية نزع الملكية إجراءات إدارية بحتة، فيستوجب هذا النقل إما بموجب قرار قضائي نهائي يقضي بنقل الملكية، أو بفوات آجال الطعن في الإجراءات السابقة عن نقل الملكية، أو في حالة انعدام أي طعن قضائي في إجراءات النزاع، في هذه الحالة يقوم الوالي بإصدار قرار نقل الملكية، ويبلغ هذا الأخير للمعنيين بالأمر ولا يكتمل نقل الملكية إلا باستيفاء إجراءات الشهر العقاري، كما يمكن الطعن لكل ذي مصلحة في قرار نقل الملكية بموجب ما نصت عليه المادة 33 من القانون 91\_11 بقولها: " كل نزع للملكية يتم خارج الحالات

والشروط التي حددها هذا القانون، يكون باطلا وعديم الأثر ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به".

### 1\_ آثار قرار نقل الملكية على صاحب العقار الأصلي:

تختلف الآثار التي تترتب عن عملية نزع الملكية بالنسبة للمنزوع منه ملكيته فهناك حقوق يبقى صاحب العقار منزوع الملكية محتفظا بها حتى بعد النزع وحقوق يفقدها بصدور هذا القرار.

فيما يتعلق بالحقوق التي يفقدها صاحب العقار الأصلي بعد قرار نزع الملكية، هي صفة التملك أي ينتقل حق الملكية منه إلى الإدارة المستفيدة من عملية النزع، وبالتالي تسقط عنه صفة المالك، كما يفقد الحق في القيام بمختلف التصرفات القانونية التي يجيزها حق التملك، كما لا يمكنه أن يباشر أي دعوى تستند على حق الملكية، وكذلك المنازعات التي يدور حولها العقار المملوك كالبقاء والطرده من الأمكنة، كما يفقد أيضا تغيير الوضعية المادية للعقار سواء بالإضافة أو النقصان<sup>1</sup>.

أما الحقوق التي يتمسك بها المنزوع ملكيته حتى بعد قرار النزع تتمثل في:

\_ حق الاستغلال والانتفاع إلى غاية الحصول على مبلغ التعويض من الإدارة المستفيدة، فبإمكان أصحاب الأملاك البقاء في العقارات المنزوعة والانتفاع منها مثلا فيما يتعلق بالثمار والغلة، على أساس أن القانون لم يسمح للإدارة نازعة الملكية بالحيازة الفعلية للعقار قبل ذلك على أساس التعويض المسبق، فالمنزوع ملكيته له استغلال العقار مع تحمل النتائج المترتبة عن هذا الاستغلال إضافة إلى تحصيل مقابل الإيجار من المؤجرين السابقين على قرار نزع الملكية.

كما نجد أيضا المشرع المصري ساير المشرع الجزائري حيث نص في التشريع الخاص بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة على الآثار التي ترتب على المالك الأصلي من جراء هذا النزع والتي اشترطت، أن يتم تبليغ صاحب الشأن بقرار النزع، وأن يمتثل له ويكون العلم بالقرار إما عن طريق محاولات الاتفاق الودي التي أوجبها القانون أو الإخطار القانوني الذي يوجب القانون عادة تبليغه له قبل نزع الملكية بمدة معينة، حيث أشارت المادة 14 من القانون 10 لسنة 1990 الخاص بقانون نزع الملكية بـ: "يبلغ قرار الاستيلاء لذوي الشأن بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول يعطون بموجبه مهلة لا تقل عن أسبوعين لإخلاء العقار".

<sup>1</sup> \_ مرداسي نور الدين، المرجع السابق، ص.48.

ولصاحب الشأن في هذه الحالة الاعتراض على قرار نزع الملكية بالطرق القانونية المشروعية، بشرط أن يكون قرار نزع الملكية الخاصة مكتوباً ومرفقاً بمذكرة تبين المشروع المطلوب تنفيذه ورسم بالمخطط الإجمالي للمشروعات والعقارات الآزمة له، وبصدور القرار تكون قد بدأت الإجراءات الخاصة بتقرير المنفعة العمومية<sup>1</sup>.

## 2\_ آثار نقل الملكية على الجهة المستفيدة من عملية النزاع:

من أولى الآثار التي تترتب عن نزع الملكية بالنسبة للجهة المستفيدة من هذه العملية هي:

\_انتقال ملكية العقار للإدارة أي تحويل الملكية العقارية الخاصة إلى ملكية عقارية عامة، وهذا يخول للإدارة القيام بإنجاز الأشغال التي تضمنها قرار التصريح بالمنفعة العمومية بمجرد إيداع مبلغ التعويض في خزينة الدولة وبعد شهر قرار النزاع في المحافظة العقارية، بعد تنفيذ الأشغال تتحمل الإدارة جميع العيوب التي يمكن أن يتضمنها العقار المنزوع، وتخفي جميع الضمانات من طرف المنزوع ملكيته على أساس أن نزع الملكية لا يعتبر من عقود البيع العادية، وإنما هو تحويل غير إرادي للملكية<sup>2</sup>.

## 3\_ آثار نقل الملكية على العقارات المنزوعة:

أما فيما يتعلق بالحق العيني موضوع النزاع، فإنه يدخل ضمن الأملاك العامة للدولة، ويتطهر من جميع الحقوق والدعاوى المتعلقة به، كحقوق الامتياز والإيجار والارتفاق... وغيرها، على خلاف ما هو معمول به في إطار المعاملات الناقلة للملكية في إطار القانون المدني التي تسمح بانتقال حقوق الغير مع العقار محل النقل.

أما في إطار قانون نزع الملكية فإن جميع هذه الحقوق تتحول إلى التعويض المسبق عن النزاع المحددة قانوناً.

## ثانياً\_ الضمانات المقررة للمنزوع ملكيتهم في عملية نزع الملكية:

<sup>1</sup> \_ السيد عبد الحميد أحمد، نزع الملكية في إطار قرارات المنفعة العامة والمصادرة والتأميم، ط.1، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2018، ص.273.

<sup>2</sup> \_ مرداسي نور الدين، المرجع السابق، ص.46.

أحاط المشرع أصحاب الأملاك الخاصة العقارية في عملية نزع الملكية بمجموعة من الضمانات الاستثنائية أثناء سير هذه العملية وبعد انتهائها، وهذا من أجل حماية الملكية الفردية وتمثل هذه الضمانات فيما يلي:

**1\_ضمانات أثناء عملية نزع الملكية العقارية الخاصة بالمنفعة العامة:** من أهم الضمانات الأساسية في هذه الحالة، هو ضمان حق نزع الجزء الباقي غير المستعمل من العقار محل النزاع، ولقد خول المشرع للمنزوع ملكيته هذا الحق بموجب المادة 22 من قانون 91\_11 والتي تنص على ما يلي: " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار، يمكن المالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل،

يجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق للأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية".

نستنتج من خلال هذه المادة أن المشرع أقر للمنزوع ملكيته الحق في طلب الجزء الباقي من العقار، وأيضا المطالبة بالتعويض عن أي نقصان في القيمة العقارية للأملاك والحقوق العينية غير المنزوعة، مع عدم تبيان طبيعة العقار الناقص أو نوعه.

لم يتم توضيح المقصود من الجزء الباقي غير المستعمل. على خلاف النص الملغى المتعلق بنزع الملكية، وضحت المادة 23 من الأمر 76\_48 ذلك، حيث شرحت مفهوم الجزء الباقي غير المستعمل بقولها: "...الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به في أوضاع عادية على الإطلاق...".

هذه المادة أعلاه توضح أن طلب نزع الجزء الباقي من العقار يكون بسبب عدم قابليته للاستعمال والانتفاع المطلق، كما حددت هذه المادة شروط طلب نزع الجزء غير المستعمل من العقار<sup>1</sup>، وهذا ما لم ينص عليه المشرع في القانون الحالي لنزع الملكية، مما يؤدي إلى صعوبة

---

<sup>1</sup> نصت المادة 23 من الأمر 76\_48 الملغى على شروط طلب نزع الجزء الباقي من العقار والتي تتمثل في: أن يقدم المتضرر طلب يسمى طلب الاستيلاء على الجزء غير المستعمل، ويكون في أغلب الأحوال إلى الإدارة نازعة الملكية، على اعتبار أن المشرع لم يحدد الجهة التي توجه إليها الطلب، وفي حالة عدم الاتفاق ترفع دعوى أمام القضاء.

أن يكون هناك ضررا واضحا بالجزء الباقي، ويكون ضررا ماديا على أساس أنه لا يعتد بالضرر المعنوي، ويجب أن يكون قابلا للتقييم ويتعذر الاستعمال العادي له، وهي من المسائل التي يصعب تقديرها في أغلب الأوقات مما يؤدي إلى رفض طلب أصحاب العقارات.

مطالبة أصحاب الأملاك المنزوعة ملكيتهم طلب نزع الجزء الباقي للعقار بسبب عدم تحديد أي شرط لطلب نزعه ولا تحديد للمساحة المحددة لذلك.

## 2\_ضمانات ما بعد عملية نزع الملكية الخاصة:

على الرغم من انتقال الأملاك المنزوعة من ملكية الخواص إلى الإدارة العامة، إلا أن أصحاب هذه العقارات تبقى لهم علاقة بأملاكهم على الرغم من حصولهم على التعويض عن النزع وتتمثل هذه العلاقة في انتظارهم انطلاق الأشغال المزمع إنجازها من طرف الإدارة في الآجال المحددة قانوناً، على اعتبار أن فوات هذا الأجل يرخص لهم الحق في استرجاع أملاكهم من طرف الإدارة هذا من جهة، ومن جهة أخرى لهم الأحقية والأسبقية في تأجير أو شراء العقارات المنزوعة.

**أ\_ الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة:** بالرجوع إلى قانون نزع الملكية نجد المشرع أعطى للمنزوع ملكيته الحق في طلب استرداد عقاره في حالة عدم قيام الإدارة نازعة العقار بتنفيذ الأشغال المصرح بها في قرار التصريح بالمنفعة العامة في الآجال المحددة قانوناً، فالمادة 32 من القانون 91\_11 تنص على أنه: " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية، يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".

تبين المادة أعلاه الحالة التي يمكن من خلالها للمنزوع ملكيته رفع دعوى الاسترجاع وهي: حالة عدم البدء بالقيام بالأشغال المزمع إنجازها دون الحديث عن الحالة التي تقوم فيها الإدارة بدأ الأشغال وتتوقف أو تقوم بإعادة تخصيص العقار لمشروع ذي منفعة عامة غير المصرح به دون إتباع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، فالفقرة الثانية من المادة 10 من القانون 91\_11 نصت على أن حق الاسترجاع يكون بعد فوات مدة 4 سنوات قابلة للتجديد على عدم القيام بالأشغال في العمليات الكبرى ذات المنفعة العمومية، والتي تحسب من تاريخ قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

يتم رفع هذا الطلب في أجل 15 يوماً من تاريخ قرار التصريح بالمنفعة العمومية أو قرار نزع الملكية. أن يرد طلب نزع الملكية على الجزء الباقي على نسبة معينة من مساحة القطعة الأرضية موضوع النزاع، حيث حددت هذه النسبة بربع المساحة المنزوعة ويكون غير قابل للانتفاع في الحالات العادية، فالمشرع لم يتطرق إلى هذه المسألة في القانون الحالي لنزع الملكية القانون 91\_11.

فإذا لم تتخذ الإدارة بعد قرار التصريح بالإجراءات الأزمة بعد فوات أجل 4 سنوات يمكن لكل من له مصلحة المطالبة باسترجاع الأملاك المنزوعة منه، وهذا بموجب دعوى إلغاء القرارات اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية، والتي سيتم التفصيل فيها في الباب الثاني المتعلق بآليات تدخل القاضي الإداري لحماية الملكية العقارية الخاصة.

**ب\_ الحق في أولوية الشراء والإيجار:** بموجب انتقال الملكية العقارية الخاصة لأمالك للإدارة المستفيدة من النزاع، يخول لهذه الأخيرة الحق في بيع هذه الأملاك المنزوعة، أو تأجيرها بموجب ما تتمتع به من حقوق الاستعمال والانتفاع المرخصة لها بموجب قرار نزع الملكية، ويقصد بهذه الضمانة هو حق الإدارة في أن تبادر بإخطار المالك الأصلي للعقار المنزوع في نواياها بالإيجار أو البيع العقارات التي انتزعتها منه، في إطار التسيير العادي لأموالها على اعتبار أن له الأولوية والحق في الشراء أو التأجير.

أغل المشرع الجزائري هذه الضمانة الأساسية في القوانين المتعلقة بنزع الملكية سواء في الأمر **48\_76 الملغى أو القانونون 91\_11**، لكن بالرجوع إلى الأحكام القضائية الصادرة عن المحكمة العليا في الجزائر<sup>1</sup> نجد أنها تصرح في قرار صادر عنها في 1993<sup>2</sup>: "في الموضوع المتعلق بإبطال مقرر التصريح المطعون فيه، بالتالي الأمر بإعادة البيع للطاعن للقطعة الأرضية المنزوعة الملكية.."، حكمت المحكمة العليا بإبطال القرار الإداري الذي كان قد صدر في سنة 1975 بسبب عدم تخصيص عقار نزعت ملكيته لمدة زادت عن 5 سنوات في حين أن عدم التخصيص ليس سببا من أسباب البطلان، وإنما هو سبب لحق الاستعادة.

لكن المحكمة العليا في هذا القرار أمرت بإعادة البيع، وبالتالي استبعاد اختصاص القضاء العادي في الفصل في موضوع حق الاستعادة، حيث قامت المحكمة العليا بتطبيق نصوص قانون نزع الملكية الفرنسي الصادر في 1958 بموجب الأمر 58\_997، الصادر بتاريخ 23\_10\_1953، ويعود السبب في ذلك أن المشرع الجزائري في هذه الفترة كان يطبق النصوص القانونية المعمول بها في القانون الفرنسي، بسبب عدم وجود قانون خاص بنزع الملكية، والذي

<sup>1</sup> \_ نجد المحكمة العليا في الجزائر في غموض المادة 32 من القانونون 91\_11 استعملت عبارات إعادة البيع وحق الاستعادة وإعادة التنازل في الضمانات المقررة للمنزوع ملكيته، وهذا بالرجوع إلى مختلف الأحكام القضائية الصادرة عنها.

<sup>2</sup> \_ القرار رقم 84308 المؤرخ في 17\_01\_1993 صادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، الجزائر، العدد3، سنة1993، ص.233.



يحدد مدة استعادة الأملاك بثلاثين سنة، وعلت المحكمة العليا ذلك بأن قرار نزع الملكية قد صدر في 11\_7\_1975، أي قبل صدور أول قانون نزع الملكية في الجزائر.

## المبحث الثاني:

### الاستيلاء المؤقت<sup>1</sup> كإجراء سالب لحق الملكية العقارية الخاصة

تقوم السلطة العامة بالمساس بحق الملكية العقارية الخاصة في الحالات الاستعجالية أو الاستثنائية عن طريق أمر إداري تقوم به الإدارة العامة لأجل المنفعة العامة، يتم هذا الإجراء عن طريق الاستيلاء المؤقت أو كما يسميه البعض بالتسخير على العقارات والحقوق العينية العقارية والتي تعتبر كقيد قانوني على حق الملكية العقارية الخاصة، فما هو الاستيلاء؟ وماهية شروطه؟ والإجراءات الواجب على الإدارة اتباعها في حالة القيام به، هذا ما سنتناوله في هذا المبحث.

## المطلب الأول

### مفهوم الاستيلاء المؤقت كقيد وارد على الملكية العقارية الخاصة

<sup>1</sup> \_ يقابل الاستيلاء المؤقت على العقارات مصطلح الاستيلاء النهائي: وهي صور للاستيلاء الذي يطبق في القانون الإداري، ولقد ميز القضاء الإداري بين المصطلحين من خلال أن الاستيلاء المؤقت مدته 3 سنوات ويتم إرجاع الأملاك والحقوق العينية العقارية للملاك الأصليين، في حين أن الاستيلاء النهائي يكون بصفة دائمة، قضى القضاء الإداري المصري بعدم جواز تحويل الاستيلاء المؤقت للاستيلاء النهائي إلا وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا، ونس التوجه أقره المشرع الجزائري ليس فقط في الاستيلاء المؤقت على الأملاك الخاصة العقارية وإنما أيضا في الارتفاقات الإدارية كقيود ماسة بهذا الحق، وسوف يتم الحديث عن هذه النقطة في الفصل الثاني من هذا الباب.

كلا النظامية عمل إداري يصدر في إطار القرارات الإدارية التي تتخذها الإدارة العامة، فهي حرية تقديرية للإدارة في مواجهة الأفراد والقضاء على الرغم من عدم خروج هذه السلطة من الرقابة القضائية للقضاء الإداري، ولكنها تخضع لنوع محدد من الرقابة وهي رقابة المشروعية ولا تمتد لرقابة الملائمة، كما هو الشأن في القضاء الفرنسي الذي استقر على رقابة العمل الإداري من حيث المشروعية والملائمة في أحوال كثيرة. أنظر المرجع السيد عبد الحميد أحمد، المرجع السابق، ص. 153 إلى 155.

فالاستيلاء النهائي في مفهوم التشريع المعمول به في القانون الإداري الجزائري: هو نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، وبالتالي القضاء الإداري الفرنسي يعتمد مصطلحين عند الحديث عن القيد النازع للملكية الخاصة العقارية، وعلى خلاف المشرع الفرنسي يستعمل المشرع الجزائري مصطلح نزع الملكية بدل الاستيلاء النهائي، وبالضرورة هما نفس المصطلحين من حيث الشروط والإجراءات المطبقة من طرف الإدارة إذا ما ارتأت تطبيق أحدهما على الملكية الخاصة العقارية بهدف المنفعة العامة.



تحصل الإدارة على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العامة عن طريق العقد أو باتفاق رضائي، إلا أنه في الحالات الاستثنائية والاستعجالية ومن أجل ضمان استمرارية المرافق العمومية وتحقيق النفع العام في جميع ميادين الحياة، يجوز لها أن تقوم بالاستيلاء المؤقت على العقارات والحقوق العينية العقارية مؤقتاً، والتي تعتبر من قبيل الامتيازات العامة التي تتمتع بها الإدارة العامة في إطار القانون العام بهدف تحقيق المنفعة العامة.

يعتبر الاستيلاء إجراء إداري مؤقت تتخذه الإدارة في الحاح الاستثنائية والاستعجالية بصفة جبرية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، من خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى التعاريف الفقهية التي سلطت الضوء على الاستيلاء المؤقت (الفرع الأول)، والأساس القانوني للاستيلاء (الفرع الثاني)، إضافة إلى الخصائص التي يتمتع بها هذا الأخير مقارنة بالاستيلاء المدني (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### التعريف الفقهي للاستيلاء المؤقت

هو عادة ما يمهد لنزع الملكية، وفي شأنه يقضي قانون نزع الملكية بأنه يكون للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي يبقى لزومها للمنفعة العامة، ويصدر بذلك قرار من الوالي، أو الجهة المختصة بذلك قانوناً.<sup>1</sup>

تعريف الأستاذ مسعود شيهوب على أن الاستيلاء هو: " إجراء استثنائي تلجأ إليه الإدارة للحصول على الأموال والخدمات من الأفراد في حالة الضرورة والاستعجال، وذلك عندما لا تسمح طرق القانون المألوفة بتحقيق الأهداف المرجوة".<sup>2</sup>

يعتبر الاستيلاء المؤقت أكثر الإجراءات خطورة لأنه لا يتضمن ضمانات لصالح الأفراد مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مع أنه يتشابه مع هذا الأخير، في أنه يقع بموجب قرار إداري مكتوب ويهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، ومقابل تعويض، ومن ثم فهو مبدئياً إجراء مشروع عكس "الغضب".

<sup>1</sup> \_ عبد الباسط محمد فؤاد، المرجع السابق، ص.377.

<sup>2</sup> \_ شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ج.3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص.392.

كما يعتبر الاستيلاء المؤقت أيضا: " إجراء مؤقت غير مؤبد والقصد منه أن يتيسر للمصالح القيام بتنفيذ المشروعات فورا، فتحقق الثمرات المقصودة منها دون أن يلحق الملاك أي ضرر، لأن القانون يرتب لهم تعويضا مقابل عدم الانتفاع بها، من تاريخ الاستيلاء عليها لحين صرف التعويضات المستحقة عن الملكية " <sup>1</sup>.

كما يعرف الاستيلاء المؤقت على أنه: " وضع الإدارة يدها جبرا على العقار مملوك ملكية خاصة، وذلك لغرض حدده القانون مقابل تعويض عادل يدفع لذي الشأن مقابل عدم انتفاعه بماله طوال فترة الاستيلاء والالتزام برد المال لصاحبه بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء " <sup>2</sup>.

كما عرف الاستيلاء المؤقت على أنه:

" حق الإدارة في حيازة عقار مملوك لأحد الأفراد جبرا عنه، بصفة مؤقتة، في الأحوال التي بينها القانون، ومقابل تعويض المالك عن حرمانه من استعمال عقاره طوال مدة الاستيلاء، مع احتفاظه بملكية العقار " <sup>3</sup>.

فالاستيلاء المؤقت يعتبر أيضا إجراء إداري مؤقت، يقوم به الوالي من أجل الحصول على الأموال والخدمات لضمان استمرارية المرافق العامة، وذلك في ظروف تتسم بالاستعجال والضرورة، ويكون لقاء تعويض وأجر <sup>4</sup>.

## الفرع الثاني

### التعريف القانوني للاستيلاء المؤقت

يعتبر الاستيلاء المؤقت من القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة، وقد نص المشرع على هذا النوع من القيود في قانون المدني في الفقرة الثانية من المادة 679 والتي تنص على: "إلا أنه في الحالات الاستثنائية والاستعجالية، وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء"، وأضافت المادة 680 من القانون المدني على أن: "يكون الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا.."

<sup>1</sup> \_ عزمي البكري محمد، المرجع السابق، ص. 232.

<sup>2</sup> \_ السيد عبد الحميد أحمد، المرجع السابق، ص. 129.

<sup>3</sup> \_ سعيد السيد علي، المرجع السابق، ص. 273.

<sup>4</sup> - مرداسي نور الدين، المرجع السابق، ص. 16.

نستخلص من المواد أعلاه أن المشرع لم يعرف الاستيلاء المؤقت وكعادته ترك التعريف للفقه، بل ركز على الشروط الأساسية والإجراءات القانونية الواجب اتباعها عند اللجوء إلى هذا الإجراء الاستثنائي.

بالرجوع إلى النصوص القانونية الواردة في القانون المدني يمكننا تعريف الاستيلاء المؤقت بأنه: إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة، قصد الحصول على الخدمات أو أموال عقارية لضمان استمرارية المرافق العامة، وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية والاستعجالية.

### الفرع الثالث:

#### خصائص الاستيلاء المؤقت

نظرا لخطورة الاستيلاء أخضعه المشرع لشروط وإجراءات تتمثل في:

#### أولاً: الاستيلاء المؤقت إجراء استثنائي ومؤقت:

لا يتخذ هذا الإجراء إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً وبطريقة استثنائية، كما لا يلجأ إليه إلا في حالة الضرورة، ويخضع تقدير الضرورة للإدارة باعتبارها المخولة قانوناً بذلك، فهو إجراء إداري ينصب على العقارات والمنقولات على خلاف نزع الملكية، بشرط ألا يكون الاستيلاء محلاً للعقارات المسكونة والمعدة للسكن<sup>1</sup>.

بالرجوع إلى المادة 679 من القانون المدني نجدها تشير إلى أنه لا يمكن اللجوء إلى الإجراءات الخاصة بالاستيلاء المؤقت على العقارات إلا في الحالات الاستثنائية والاستعجالية، لكن يبقى مفهوم هذه الحالات مرناً يخضع للسلطة التقديرية للإدارة المستفيدة من الأملك المستولى عليها.

تستند الإدارة عند تطبيقها للحالات الاستثنائية المرتبطة بالاستيلاء المؤقت على العقارات إلى المحافظة على اليسر الحسن للمرافق العمومية، وكذلك حماية النظام العام وبالتالي فهي تهدف إلى تحقيق المصلحة العمومية، والتي تعتبر من بين خصائص الاستيلاء المؤقت.

<sup>1</sup> \_ بوعمران عادل، دروس في المنازعات الإدارية، دراسة تحليلية ونقدية ومقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2014. ص.90.

يجب على الإدارة عند تطبيقها لهذه الظروف الاستثنائية مراعاة التناسب الواجب من الإجراء الاستثنائي المتخذ، فيجب المحافظة على القدر الضروري واللازم لمواجهة هذه الظروف الاستثنائية، فعنصر الملائمة في تطبيق نظرية الظروف الاستثنائية يعتبر شرط لازم يجب أن تراعيه الإدارة عند قيامها باللجوء للاستيلاء المؤقت.

كما يتميز الاستيلاء المؤقت على خلاف الاستيلاء النهائي بالطابع المؤقت، فتلجأ إليه السلطات المختصة في مدة زمنية محددة فيما يتعلق بحق الاستعمال المؤقت دون اللجوء إلى تملك العقارات كما هو الحال في قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، ينتهي الاستيلاء المؤقت بانتهاء الحالات الضرورية والاستثنائية التي يتطلبها هذا الإجراء كما سبق ذكره، فالاستيلاء المؤقت يزول بزوال الظرف الاستثنائي الذي يبيحه وبالتالي بعد انتهاء المدة المحددة له يتم إرجاع الأملاك الخاصة العقارية لأصحابها، على خلاف نزع الملكية الذي يؤدي إلى نقل ملكية العقارات الخاصة إلى الدولة.

**ثانياً: وجود نص قانوني يجيزه:** نظراً لمساسه بحقوق الأفراد لا يترك للإدارة الحرية في ممارسة الاستيلاء المؤقت على ملكية الخواص، وإنما هي مقيدة بنصوص قانونية تنظمه، وتبين ضمانات وحقوق الأفراد الذين تم الاستيلاء على أملاكهم، ولهذا الغرض نظمته المشرع في المواد 679 إلى 681 من القانون المدني.

فهو من الامتيازات العامة التي تنقرر لصالح الدولة والأشخاص العامة التابعين لها، كما يعتبر الاستيلاء المؤقت اعتداء شرعي على حق الملكية العقارية الخاصة، ونقصد بالاعتداء الشرعي: هو أن هذا المساس بالملكية تجيزه القوانين فالنص القانوني هو الذي يعطي للإدارة الحق في المساس بملكية الخواص، فيصدر في إطاره قرارات إدارية عن كل من له السلطة القانونية في إصداره أو تسخير المؤسسات أو الأشخاص أنفسهم مقابل تعويض<sup>1</sup>، فالاستيلاء المؤقت هو إجراء يقره المشرع للإدارة، والذي يعتبر من قبيل صور التنفيذ الجبري للقرارات الإدارية الصادرة عن هذه الأخيرة.

**ثالثاً: أن يصدر من سلطة إدارية مختصة:**

<sup>1</sup> \_ بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص.24.

يصدر الاستيلاء المؤقت في شكل قرار إداري عن السلطات العليا والمتمثلة في رئيس الجمهورية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الإقليم الذي يتطلبه الاستيلاء المؤقت على العقارات وكذلك موقع العقار المستولى عليه من أجل مواجهة الظروف الاستثنائية التي يتطلبها الصالح العام، فهو قرار إداري صادر عن سلطة مختصة من أجل تسيير المرافق العامة في إطار المنفعة العامة وأي ضرر عن هذا القرار يستوجب التعويض عنه أمام القضاء الإداري.

#### رابعاً: يقوم الاستيلاء المؤقت على أساس التعويض:

حيث تلتزم الجهة التي أصدرت قرار الاستيلاء المؤقت بتعويض الأشخاص الذين استولت على أملاكهم، ويتم تحديد التعويض بالاتفاق بين الطرفين، وفي حالة عدة الاتفاقيات يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد، كما يمكن منح التعويض في الحالة التي يتسبب فيها المستفيد من الاستيلاء المؤقت من انخفاض قيمة الأملاك المستولى عليها<sup>1</sup>. كما أنه يجب أن يتم التعويض في الحالة التي يتم فيها زيادة مدة الاستيلاء عن الحالة المحددة قبل الاستيلاء.

فالمشروع حدد القاعدة العامة للتعويض وكذلك الاستثناء، لكن ما تجب ملاحظته على المواد **680** و**المادة 681** أنها لم تنص على ضرورة التعويض المسبق في إجراءات الاستيلاء المؤقت، كما هو الحال بالنسبة لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

تلتزم الإدارة عند نزع الملكية والاستيلاء عليها بالتعويض، ويعد القانون الأساسي الذي تعتمد الإدارة من خلاله هذا الإجراء وليس العمل غير المشروع، طبقاً للمبدأ الذي أقرت محكمة النقض المصرية بقولها: " إن الالتزام بتعويض الأفراد نظير نزع الملكية مصدره القانون وليس العمل غير المشروع"<sup>2</sup>.

ولهذا نجد المشروع المصري يؤكد على أن كل شخص تم الاستيلاء على ملكيته يجب مراعاة ما يلحقه من خسارة وما فاتته من كسب، كما يجب أن يكون التعويض كاملاً عن كل الأضرار التي لحقت بصاحب الملكية العقارية الخاصة من جراء تصرف الإدارة وفقاً للقانون. وهذا ما تم تطبيقه من طرف المشروع الجزائري فيما يتعلق بالتعويض عن الأضرار التي تتسبب فيها الإدارة العامة

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 680 مكرر 2، والمادة 681 من القانون المدني.

<sup>2</sup> \_ السيد عبد الحميد أحمد، المرجع السابق، ص. 279.

على كل مساس بالملكية متى كان من شأن هذا المساس الإضرار بملكية الخواص العقارية، وسيتم التفصيل في نوع التعويض وتقديره وشروط الضرر في الباب الثاني من هذه الدراسة.

يجب الملاحظة أن الاستيلاء يمس بالملكية الخاصة فقط، أما في مجال الأملاك التابعة للأشخاص الإدارية فإنه يتم عن طريق التخصيص أو عن طريق التحويل.

### المطلب الثاني

#### شروط الاستيلاء المؤقت وحالات قيامه

بالرجوع إلى نصوص القانون المدني الخاصة بهذا النوع من القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة نجدها تنص على مجموعة من الشروط لقيام الاستيلاء المؤقت، وتختلف هذه الشروط من الناحية الشكلية والموضوعية وأي خروج عنها يؤدي إلى بطلان القرار الإداري الذي يقضي بالاستيلاء على العقارات الخاصة للمصلحة العامة.

كما أن قيام الاستيلاء المؤقت لا يكون إلا في الحالات المحددة قانوناً، وهو ما يسمى بحالات قيام الاستيلاء المؤقت وكل غياب لهذه الحالات لا يتيح للإدارة الاستيلاء المؤقت على الأملاك الخاصة، ويعتبر تطبيقه في غيابها باطل يقتضي الإلغاء وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب الذي يقسم إلى فرعين: يتناول الأول شروط الاستيلاء المؤقت (الشكلية والموضوعية)، والفرع الثاني نخصه لحالات قيام الاستيلاء المؤقت.

#### الفرع الأول:

##### شروط الاستيلاء المؤقت

تقوم عملية الاستيلاء المؤقت التي تتخذها السلطة الإدارية على مجموعة من الشروط الشكلية وأخرى موضوعية وتتمثل في:

##### أولاً: الشروط الشكلية للاستيلاء المؤقت:

وجوب صدور الاستيلاء في صورة قرار إداري، أي يجب على السلطة الإدارية المؤهلة لإصدار هذا الإجراء أن تتخذه في قالب القرار الإداري وإلا اعتبر باطلاً، فالاستيلاء وباعتباره عمل قانوني لا يصدر إلا عن صاحب الاختصاص، ويتخذه أشخاص القانون العام، كما يشترط في الاستيلاء أن يكون كتابياً، وهذا ما أشارت إليه المادة 680 السابقة الذكر.

كما يجب أن يتضمن القرار القاضي بالاستيلاء المؤقت تحديد العقار موضوع الاستيلاء ومدته، لأن الاستيلاء يكون بقصد الاستعمال فقط وليس من أجل الاكتساب، ويقتضي ذلك إعداد جرد قبل بعد الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالات الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمة العقار المستولى عليه.<sup>1</sup>

#### ثانياً: الشروط الموضوعية للاستيلاء المؤقت:

ترتبط أساساً باعتبار الاستيلاء المؤقت إجراء استثنائي لا يلتجأ إليه إلا في حالات الضرورة، ويخضع تقدير الضرورة لمحض إرادة الإدارة لأنها الأدر بالظروف التي تحيط بها، فيجب أن يكون الاستيلاء في الحالات الاستثنائية والاستعجالية، مثلاً في حالة الظروف الطارئة المرتبطة بالزلازل والفيضانات وتقشي وباء.<sup>2</sup>

فالقانون المدني في المادة 679 منه لم يحدد بدقة الحالات الاستعجالية والاستثنائية التي تقيم حالة الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة، وهذا قد يؤدي بالإدارة إلى الاعتداء على ملكية الخواص.

#### ثالثاً: حالة لزوم العقار لخدمة مشروع ذي منفعة عامة:

يرتبط هذا الشرط بحاجة الإدارة للعقار لخدمة النفع العام، فحاجة الإدارة لخدمة المصلحة العامة تؤدي بها للاستيلاء على العقار حتى نهاية المنفعة دون اللجوء إلى نزع الملكية، كحالة الاستيلاء على أرض فضاء مملوكة لبعض الأفراد لاستخدامها في إعداد مواد البناء الأزمنة لإقامة مباني أحد المرافق العامة.

كذلك حالة وجود مخزن مجاور للمشروع تحتاجه الإدارة لتخزين مستلزمات شق الترع، فتلجأ للاستيلاء المؤقت على الخزن مع إعادته في نهاية المدة، مقابل تعويض لصاحب المخزن على فترة الحرمان.<sup>3</sup>

#### رابعاً: منع الاستيلاء على العقارات المخصصة للسكن:

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.122.

<sup>2</sup> - بوعمران عادل، المرجع السابق، ص.91.

<sup>3</sup> - بن طيبة صونية، المرجع السابق، ص.60.

هذا الشرط نص عليه المشرع في المادة 679 السابقة الذكر، حيث أضفى المشرع حماية قانونية وصريحة على الملكية العقارية الخاصة المبنية والمخصصة للسكن من اعتداء السلطات الإدارية وحرمان الملاك من سكناتهم.

أما فيما يتعلق بالعقارات التي تم الاستيلاء المؤقت عليها وغير مخصصة للسكن، وجب على المستفيد من الاستيلاء أن يقوم بجرد الأشياء الموجودة ضمن العقارات التي تم الاستيلاء عليها ونفس الجرد عند إعادة العقار وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 681 مكرر 1 من القانون المدني<sup>1</sup>. لكن يبقى الإشكال مطروح فيما يتعلق بالاستيلاء المؤقت على المصانع والورشات الحرفية التي تعتبر كدخل لأصحاب هذه الحرف، لم ينص المشرع عن مدة الاستيلاء المؤقت على هذه العقارات التي تعتبر كدخل لعائلاتهم فما مصيرها؟

لقد أكد مجلس الدولة الجزائري على شرط عدم المساس بالاستيلاء المؤقت على المحلات المخصص في السكن في قرار صادر عنه في 2002 في قضية (ع س) ضد الوالي ولاية الجزائر ومن معه.

حيث قضى مجلس الدولة بأن الاستيلاء الذي قام به الوالي المنذب في لولاية الجزائر والذي يقضي بالاستيلاء على محل ذي استعمال سكني هو قرار غير مشروع ويعتبر من صور تجاوز السلطة من طرف الوالي، وأن السلطة القضائية هي وحدها المختصة في إخراج الأشخاص المستولى على أملاكهم من السكن، مؤسسا قراره على أساس المادتين 679 والمادة 681 من القانون المدني، الذي سبق الإشارة إليهما، وأنه يتعين الأمر إضافة إلى إبطال قرار الاستيلاء المتنازع عليه إعادة إرجاع المستأنف إلى المسكن الذي كان يشغله<sup>2</sup>.

وفي قرار آخر صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا سابقا في قضية (لا ك) ضد وزير الداخلية ووالي ولاية عنابة، حيث أنه من المقرر قانونا لا يجوز الاستيلاء المؤقت على المحلات المخصصة للسكن، ويعد مشوبا بعيب خرق القانون لما كان من الثابت في قضية الحال أن السكن المتنازع عليه مشغولا من قبل الطاعنين، وأن الشقة المتنازع عليها غير مصرح بشغورها،

<sup>1</sup> - أنظر المادة 681 مكرر 1 من القانون المدني.

<sup>2</sup> \_ قرار مجلس الدولة للغرفة الأولى، الملف رقم 6460 المؤرخ في 23 سبتمبر 2002، العدد 2، الصادر عن مجلة مجلس الدولة، 2002، ص.150.



ومن ثم فإن قرار والي ولاية عنابة المتضمن الاستيلاء المؤقت على هذا السكن يعد مشوباً بعيب خرق القانون، وبالتالي إبطال القرار المطعون فيه من قبله<sup>1</sup>.

من خلال النص القانوني الصريح والقرارات التي أصدرها القضاء في منع الاستيلاء المؤقت على المحلات المخصصة للسكن، يمنع على الإدارة الاستيلاء المؤقت على العقارات الخاصة المخصصة للسكن وكل قرار إداري صادر عنها في هذه الحالة يعتبر غير مشروع ومخالف للقاعدة القانونية بصفة مباشرة، وبالتالي تعدي صارخ على الملكية العقارية الخاصة المخصصة للسكن، وهذا يستدعي تدخل القاضي الإداري من أجل إلغاء هذه القرارات وحماية حق الأفراد من الاعتداء غير المشروع من طرف الإدارة في حالة الاستيلاء المؤقت على أملاكهم باعتباره حامي الملكية العقارية الخاصة.

### الفرع الثاني:

#### حالات الاستيلاء المؤقت

يجوز للإدارة أن تقوم بالاستيلاء في كل ظرف تتوافر فيه حالة الضرورة والاستعجال والطوارئ ويرجع تقدير ذلك إليها تحت رقابة القضاء الإداري.

تختلف حالات قيام الاستيلاء المؤقت من تشريع إلى آخر فهناك من يعتبرها حالتين وهناك من يعتبرها ثلاث حالات، بالرجوع إلى المشرع المصري اعتبر حالات قيام الاستيلاء المؤقت هي حالات الاستعجال والطوارئ وهذا بالرجوع إلى نص المادة 51 من القانون 1990 بموجب قرار صادر عن الوزير المختص، كما كان هذا الأخير ينص على نوع ثالث من حالات الاستيلاء وهي حالة لزوم العقار لخدمة مشروع ذا منفعة عمومية، بموجب المادة 577 من القانون المدني 1954 لكن تم التخلي عنها بموجب القانون 1990 واقتصرت في حالتين فقط<sup>2</sup>. لكن بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية المرتبطة بإجراء الاستيلاء في الجزائر نجد هذه الحالات تتمثل في:

#### أولاً: حالة الضرورة:

<sup>1</sup> \_ الغرفة الإدارية للمحكمة العليا قرار رقم 42136 بتاريخ 12 جويلية 1986، المجلة القضائية عدد 4، سنة 1990، ص.168.

<sup>2</sup> \_ سعيد السيد علي، المرجع السابق، ص.273.

الحالات الاستثنائية التي يستدعيها الطرف القهري والتي تتطلب التدخل السريع، كما هو الحال في حالة سقوط الجسور أو الغرق أو في حالة نقشي الأوبئة الخطرة وتعتبر هذه الحالات مثال على هذه الحالة وليس على سبيل الحصر، والتي للإدارة القياس عليها في حالة القيام بالاستيلاء المؤقت في الظروف الاستثنائية والاستعجالية، وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 679 من القانون المدني بقوله: " يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون.

إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لسير المرفق العمومي الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء".

كما نجد أيضا المشرع من خلال الفقرة الثانية من المادة 679 من القانون المدني نص على حالة الضرورة لقيام الاستيلاء المؤقت على العقارات الخاصة من أجل ضمان سير المرافق والتي تتمثل في حالة الظروف الاستعجالية والاستثنائية التي من شأنها أن تبيح اللجوء للاستيلاء. وتبقى للإدارة السلطة التقديرية في تحديد ذلك تحت تصرف القضاء الإداري الذي له الحق في إلغاء القرار الإداري غير المشرع.

**ثانيا: حالة لزوم العقار لخدمة مشروع ذي منفعة عامة:**

ترتبط هذه الحالة في حاجة الإدارة لعقار من أجل القيام بمشروع يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة.

قد تحتاج الإدارة عند القيام بمشروع ذات منفعة عمومية إلى ضرورة الاستيلاء المؤقت فتقوم في هذه الحالة بالاستيلاء المؤقت على العقار المجاور دون نزع ملكيته لتكملة استغلال المشروع، ومثال ذلك حالة الاستيلاء على أرض فضاء مملوكة لبعض الأفراد لاستخدامها في إعداد البناءات الأزمة لإقامة مباني أحد المرافق العمومية أو كحالة وجود مخزن مجاور للمشاريع التي تحتاجها الإدارة لتخزين مستلزماتها<sup>1</sup>، ففي هذه الحالة تستولي على الخزان إلى غاية نهاية مدة الاستغلال التي تحتاجها في ذلك، في مقابل تعويض عن كل ضرر تتسبب فيه عند قيامها بالاستيلاء على العقارات الخاصة التي تلزم خدمة مشروع ذي نفع عام.

**ثالثا: حالة الاستيلاء لضمان التموين:**

<sup>1</sup> \_ راجب الحلو ماجد، القانون الإداري، الدار الجامعية الجديدة للنشر، لبنان، 2004، ص.466.

اعتمد المشرع هذه الحالة لقيام الاستيلاء المؤقت، وهذا بالرجوع إلى المادة 37 من المرسوم الرئاسي 15\_247<sup>1</sup>، التي نصت على هذه الحالة أين تكون الإدارة في حاجة ماسة إلى منتج أو مادة مهمة بحكم الظروف إلى إيصالها للسكان في وقت قياسي، مثلاً في حالة الزلازل أو الفيضانات التي تصيب إقليم معين من أقاليم الدولة.

فالإدارة في هذا الظرف تتكفل بتموين السكان بالمواد الاستهلاكية المعينة والضرورية، وهذا يقتضي الإسراع في حصول المواطنين على هذه المواد وبالتالي تضطر الإدارة إلى استعمال الوسائل غير العادية في إبرام التعاقدات، واللجوء مثلاً إلى الممولين من أجل التوريد بهذه المواد الأساسية التي يتطلبها الظرف، من أجل أن تتمكن هذه الأخيرة من القيام بنشاطاتها المتمثلة في التكفل وإشباع الحاجات العامة وتوفير الخدمات العامة للمواطنين<sup>2</sup>، وهذا ما يدفعها للقيام بالاستيلاء المؤقت في الحالات التي تتطلبها الخدمات المرتبطة بضمان التموين، وتعتبر هذه الحالة آخر حالات الاستيلاء المؤقت على العقارات المملوكة للخواص عن تقرير الإدارة تسيير المرافق العمومية للصالح العام.

### المطلب الثالث:

إجراءات الاستيلاء المؤقت وآثاره والضمانات المقررة للمخاطبين به والطرق المقررة قانوناً

### تنفيذه

لتكون القرارات الإدارية التي تصدرها السلطة المختصة في الاستيلاء المؤقت مشروعة وجب أن تتبع إجراءات قانونية قبل القيام بالاستيلاء على العقارات الخاصة، وتعتبر هذه الإجراءات من قبيل الضمانات القانونية التي حولها المشرع لأصحاب الأملاك الخاصة العقارية المستولى عليها، فالإدارة عند تطبيقها لهذه الإجراءات تضع المصلحة العامة فوق كل اعتبار، وعلى هذا الأساس وضع المشرع هذه الإجراءات بهدف الموازنة بين المصلحة العامة للإدارة المستفيدة ومصلحة الخواص من أجل حماية الحقوق العقارية الخاصة المرتبطة بهم.

<sup>1</sup> \_ مرسوم رئاسي رقم 15\_247 مؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1436 الموافق لـ 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 50 مؤرخة في 20 سبتمبر 2015.

<sup>2</sup> \_ بوضياف عمار، الصفقات العمومية في الجزائر، ط.1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص.138.

من خلال هذا المطب سنتعرف على هذه الإجراءات المقررة على الإدارة للاستيلاء على العقارات في الفرع الأول، أما الفرع الثاني سيتناول الآثار المترتبة عن استيلاء الإدارة على ملكية الخواص. وأخيرا ضمانات الأفراد في مواجهة الاستيلاء المؤقت على ملكيتهم العقارية في الفرع الثالث.

## الفرع الأول:

### إجراءات الاستيلاء المؤقت

لا يحتاج الاستيلاء المؤقت إلى إجراءات طويلة مقارنة بإجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، حيث تتميز إجراءاته بالبساطة والسرعة، والسبب في ذلك هو الطابع الاستعجالي والطارئ للاستيلاء المؤقت ومن ثم فلا ضرورة لتقييده بإجراءات طويلة.

يجب على الإدارة قبل البدء في عملية الاستيلاء المؤقت أن تتخذ الإجراءات القانونية التي أوجبها المشرع قيام بها قبل أي استيلاء، والتي تعتبر في نفس الوقت ضمانة لمن تم الاستيلاء على ملكيته في حق اللجوء للقضاء في حالة عدم احترام الإدارة لهذه الإجراءات وتتمثل هذه الأخيرة أساسا في:

### أولا: يجب أن يكون الاستيلاء المؤقت مكتوبا:

يكون الاستيلاء المؤقت بقرار إداري صادر عن الوالي أو السلطة المختصة، ولا يجوز أن يكون شفويا، بالرجوع الى المادة 680 من القانون المدني السابقة الذكر، نجد أن المشرع لم يحدد السلطات المختصة بإصدار قرار الاستيلاء، مقارنة بما هو منصوص عليه في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

كما يجب أن يكون الاستيلاء المؤقت مكتوب وتحدد فيه الأموال المعنية بالاستيلاء، وكذلك المدة المقررة للاستيلاء، لكونه إجراء مؤقت من أجل استعمال الأموال وليس من أجل اكتسابها<sup>1</sup>.

يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، سبق وحددنا مفهوم المصلحة العامة، أما في إطار الاستيلاء المؤقت فالمشرع أوجب على الإدارة عند اتخاذها إجراء الاستيلاء أن يهدف هذا الأخير إلى تحقيق مصلحة عامة.

<sup>1</sup> \_ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط.11، دار هومة، الجزائر، 2017، ص.123.

وكما سبق الإشارة إليه سابقا أن تقدير المصلحة العامة متروك للإدارة بموجب ما تتمتع به من امتيازات من شأنها أن تمنحها سلطة تحديد العقارات الأزمة لمباشرة المشروع ذي منفعة عامة. فلها اختيار العقار الملائم لهذا الغرض أو الاستيلاء على عقارات أخرى، وليس لصاحب الأملاك العقارية أن يحتج على عدم اختيار الإدارة عقار على عقار آخر ذلك أن المشرع لم يوضح مجالات لهذا التقدير أو إجراءاته، وهذا ما نص عليه المشرع بموجب المادة 679 من القانون المدني.

**ثانيا: أن يتم تسجيل قرار الاستيلاء المؤقت وتبليغ المعني به:**

القرار الذي يقضي بالاستيلاء المؤقت يجب أن يتم تدوينه في سجلات إدارية خاصة للرجوع إليه في حالة الضرورة من طرف الإدارة التي أصدرته، كما يتم تبليغ القرار الذي يقضي بالاستيلاء المؤقت على الأملاك الخاصة بتبليغ القرار لأصحاب الشأن قبل القيام به، وذلك تحت طائلة البطلان.

فالتبليغ يعتبر من الإجراءات الأساسية التي تقوم بها الإدارة قبل اللجوء الى أي نوع من أنواع المساس بالملكية العقارية الخاصة، وإلا اعتبر هذا القرار باطل يتم الطعن فيه أمام القضاء المختص. وبالتالي لا يجوز للإدارة الاحتجاج بالقرارات الفردية على المواطنين إلا إذا قامت بالتبليغ القانوني لها<sup>1</sup>.

**ثالثا: إعداد جرد سابق ولاحق قبل الاستيلاء المؤقت على العقار من طرف الإدارة:**

قبل الاستيلاء على العقار من طرف الإدارة يجب أن يتم إعداد جرد حول هذا العقار، ويكون هذا الإجراء بعد أن تنتهي مدة الاستيلاء وعند قيام الإدارة بإرجاع الأملاك المستولى عليها إلى أصحابها، بالرجوع إلى المادة 681 مكرر 1 من القانون المدني التي تنص على هذا الإجراء، نجد أن الاستيلاء المؤقت كنوع من القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة لا يتطلب إجراءات كثيرة مثل ما هو منصوص عليه في قانون نزع الملكية، وإنما إجراءات بسيطة تبدأ بأمر صادر من السلطة المختصة بإصداره يبين فيه سبب اللجوء إلى الاستيلاء المؤقت مع تحديد مدة الاستفادة منه، إضافة إلى الجرد قبل إرجاع الملكية لأصحابها كما كانت عليه الحالة قبل الاستيلاء، ومن هنا يمكن للإدارة مباشرة الاستيلاء دون أي إجراء آخر.

<sup>1</sup> \_ أنظر المواد 35،9،8، من المرسوم 131\_88 المؤرخ في 4 يوليو 1988، الذي ينظم العلاقات بين الإدارة والمواطن.

رابعاً: مدة الاستيلاء المؤقت: بموجب ما نصت عليه المادة 680 من القانون المدني، نجد أن مدة الاستيلاء هي مدة الخدمة، فلم يحدد المشرع الحد الأقصى لهذه المدة، وهذا ينعكس سلبياً على صاحبها بعدم الانتفاع الحقيقي بالعقار المستولى عليه<sup>1</sup>.

#### خامساً: مبلغ التعويض:

في الحالة الأولى يحدد التعويض باتفاق الطرفين، على أن التعويضات الممنوحة للمتضرر من عملية الاستيلاء المؤقت يجب أن تغطي كامل الضرر المباشر المادي والمحقق.

أما في حالة عدم الاتفاق على المبلغ فيتم تحديده عن طريق القضاء الإداري، وللقاضي الإداري في هذه الحالة إصدار حكمه بالتعويض عن عمليات الاستيلاء المؤقت غير المشروعة حسب تقديره، مع مراعاة الظروف ومصصلحة المستفيد من الاستيلاء.

يجب على القاضي في تقديره للتعويض أن يراعي المصلحة العامة دون الإضرار بحق الخواص المستولى على أملاكهم<sup>2</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 681 مكرر 2 من القانون المدني<sup>3</sup>.

#### سادساً: السلطة المختصة بإصدار قرار الاستيلاء المؤقت على العقارات:

الوالي وكل سلطة مؤهلة قانوناً عما أصحاب الاختصاص الأصلي في إصدار قرار الاستيلاء المؤقت على الأملاك الخاصة العقارية، وهذا بالرجوع إلى نص المادة 680 التي أشارت إلى ذلك، والهدف من تحديد السلطات المختصة في إصدار قرار الاستيلاء المؤقت هو تحديد مسألة الاختصاص التي تعد من أركان قيام القرار الإداري والمحكمة المختصة في حالة قيام نزاع بين الإدارة المستولية على العقار، وأصحاب الحقوق العينية العقارية المستولى عليها.

فالأصل والقاعدة التي تضمنتها المادة 680 أعلاه أن الوالي هو المختص بإصدار قرار الاستيلاء المؤقت على العقارات، فالمشرع خول للوالي هذه الصلاحيات على أن الاستيلاء المؤقت

<sup>1</sup> - رواج سعد، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2016، ص.4.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص.10.

<sup>3</sup> - تنص المادة على أنه: "يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف. وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد".

وسيلة وامتنياز في القانون العام، وكذلك من امتيازات السلطة العامة التي تجسد سيادة الدولة على إقليمها، فالوالي يشكل هرم السلطة الإدارية على المستوى المحلي، وبالتالي فإن أولوية اختصاص مباشرة هذا الإجراء تكون لهذه الهيئة بالدرجة الأولى على أساس أن الوالي ممثل للدولة في المادة 110 بموجب القانون 12\_07<sup>1</sup> المتعلق بالقانون الأساسي للولاية.

كما أضافت المادة أعلاه أن اختصاص إصدار القرار الإداري المتعلق بالاستيلاء المؤقت يمكن أن يكون من طرف أي سلطة مؤهلة بذلك قانونا، فالمشرع لم يحدد بدقة المقصود بالسلطة المختصة، فهل يعني ذلك السلطات العليا وهو رئيس الجمهورية أو الوزير، أم المقصود منها رئيس المجلس الشعبي البلدي وكل شخص معنوي عام، تبقى هذه المادة مبهمة وهذا يآثر على مسألة الاختصاص في إصدار قرار الاستيلاء المؤقت أمام القضاء الإداري المختص، وبالتالي في رأينا يجب على المشرع إعادة صياغة مضمون المادة 680 من القانون المدني، والتحديد الدقيق للمقصود بالسلطة المؤهلة نظرا لأنها تمس بحق من الحقوق المقدسة قانونا، وهي حق الملكية العقارية الخاصة.

### الفرع الثاني:

#### الآثار المترتبة عن عملية الاستيلاء المؤقت

يترتب عن الاستيلاء المؤقت على العقارات الخاصة ما يلي:

تتمثل الآثار المترتبة على الاستيلاء المؤقت على العقارات الخاصة في نقطتين، يتعلق الأمر الأول في رد العقار المستولى عليه من طرف الإدارة للملاك الأصليين بعد انتهاء مدة الاستيلاء، أما الأثر الثاني فيتمثل في التعويض عن عدم الانتفاع بالأموال المستولى عليها خلال مدة الاستيلاء المؤقت، إضافة إلى التعويض الناتج في حالة تغيير قيمة العقار المستولى عليه أو فقدان قيمته القانونية من جراء هذا الاستيلاء، ومن هنا سنتناول هذه الآثار بالتفصيل في كل نقطة.

أولا: الآثار المتعلقة برد العقار المستولى عليه من طرف الإدارة:

<sup>1</sup> \_ قانون رقم 12\_07 مؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 2 فبراير سنة 2012 يتعلق بالولاية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 12 مؤرخة في 29 فبراير 2012.

نظرا لارتباط الاستيلاء المؤقت على العقارات الخاصة بمدة زمنية محددة يقرها المشرع، يتوجب على الإدارة العامة أن تعيد الأملاك الخاصة العقارية لأصحابها بعد انتهاء هذه المدة، مع خضوع العقار المستولى عليه لعملية الجرد الذي تقوم به الإدارة عن طريق أعوانها المتخصصين قبل الاستيلاء المؤقت وبعده، والهدف من هذا الجرد هو إعطاء تقرير مادي وحقيقي لحالة العقار المستولى عليه.

فعملية الجرد تحدد المكونات المادية للعقار إضافة إلى القيمة القانونية له، من أجل تسهيل عملية تحديد حجم الأضرار التي تتسبب فيها الإدارة العامة، والتي من شأنها الإنقاص من القيمة الحقيقية للعقار سواء المادية منها أو الاقتصادية، مما يؤدي بالمساس بالملكية العقارية الخاصة التي يحميها القانون<sup>1</sup>، والتي تتطلب التعويض الذي سنشير إليه في النقطة الثانية للآثار المترتبة على الاستيلاء على العقارات.

بعد الانتهاء من المدة التي تطلبها المشروع للإدارة للاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية، وجب عليها رد العقار للملاك الأصليين بنفس الحالة التي كان عليها قبل الاستيلاء. فيتم تبليغ المالك بالأمر المتعلق بانتهاء مدة الاستيلاء.

أما إذا لم تحافظ الإدارة على الأملاك المستولى عليها سواء القيام بضرر للأملاك أو الانقاص من قيمتها الحقيقية في هذه الحالة يقوم الاتفاق بين الإدارة والمالك الأصلي على قيمة التعويض عن الضرر، أما إذا لم يتم الاتفاق على التعويض فإن صاحب الملكية العقارية يطلب رقابة القضاء الإداري المختص من أجل تقدير القيمة الحقيقية للتعويض بعد القيام بالخبرة المختصة في ذلك، وكل هذا من قبيل السلطات التي يملكها القاضي الإداري في إطار حماية الملكية العقارية الخاصة، وهي تقدير التعويض عن الاستيلاء المؤقت للأملاك المستولى عليها، ويعتبر من الضمانات القضائية لحماية هذا الحق.

ثانيا: الآثار المتعلقة بالتعويض: بالرجوع إلى ما هو منصوص عليه في القانون المدني فيما يتعلق بالتعويض عن الاستيلاء المؤقت على العقارات الخاصة تنص المادة 681 منه على ما يلي: "يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد.

<sup>1</sup> \_ صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص.73.



كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء من نقص القيمة".

وضعت المادة 681 من القانون المدني المشار إليها أعلاه قاعدتين في التعويض عن الاستيلاء المؤقت الذي تتخذه الإدارة العامة إذا ما قامت بالاستيلاء على الأملاك الخاصة العقارية للمنفعة العمومية، وتتعلق القاعدة العامة للتعويض بضرورة وجود اتفاق ودي بين الإدارة والمستولى على أملاكهم، فبعد انتهاء مدة الاستيلاء بالمدة المحددة قانوناً، تقوم الإدارة بإرجاع الأملاك لأصحابها والأصل هو وجوب إرجاع الأملاك بنفس الحالة التي قامت بها الإدارة بالاستيلاء عليها، أما في حالة ما ترتب خلال مدة الاستيلاء المؤقت الإضرار بالعقار المستولى عليه، يتوجب على الإدارة القيام بالتعويض عن هذا الضرر بموجب اتفاق ودي مع الملاك مع ضرورة أن يغطي التعويض كامل الضرر المباشر المادي والمحقق.

أما الاستثناء الذي أقرته المادة أعلاه هو التعويض القضائي أي التعويض الذي يقدره القاضي الإداري في حالة عدم الاتفاق الودي بين الإدارة وأصحاب الأملاك المستولى عليها، فللقاضي الإداري في هذه الحالة إعادة تقدير الأملاك، أي إعادة تقدير التعويض عن الاستيلاء المؤقت بالنظر إلى غرض الاستيلاء ومصلحة المستفيد من الاستيلاء والظروف<sup>1</sup> التي أدت بالإدارة إلى القيام بهذا الإجراء، مع حماية الملكية العقارية الخاصة للأفراد من جراء هذا التقدير القضائي للتعويض.

كما أضافت الفقرة الأخيرة من هذه المادة 681 المذكورة سابقاً على نوع آخر من التعويض في الاستيلاء المؤقت ويتعلق الأمر هنا في حالة الانقاص من قيمة العقار بسبب الاستيلاء عليه، والذي يوجب على الإدارة القيام بالتعويض عن هذا الضرر الذي اشترط عليها عند الاستيلاء

<sup>1</sup> \_ المقصود بالظروف في حالة الاستيلاء المؤقت هي الظروف الاستثنائية والاستعجالية التي دفعت بالإدارة أو السلطة المختصة قانوناً لإصدار قرار الاستيلاء المؤقت الذي يضمن استمرارية سير المرافق العمومية، وهذه الظروف تعتبر من قبيل الأدوات التي يعتمد عليها القاضي الإداري في تقدير التعويض عن الاستيلاء المؤقت من أجل تحديد مبلغ التعويض المستحق، إضافة إلى الغرض الذي يؤخذ أيضاً بعين الاعتبار عند تحديد التعويض، فيقوم القاضي الإداري بمراقبة إذا كان الغرض من الاستيلاء المؤقت يقوم على تحقيق المصلحة العامة أم لا فالمنفعة العمومية هي الغرض الذي يعطي الإدارة الحق في القيام بهذا الاعتداء الشرعي على العقارات الخاصة، فالقاضي عند تقدير التعويض يجب أن يراعي عدم المساس بالمصلحة العامة التي من أجلها قامت الإدارة بالاستيلاء المؤقت على ملكية الخواص العقارية عند قيامه بتقدير التعويض للمضرور. كما أن تقدير التعويض عن الاستيلاء المؤقت يتطلب لجوء القاضي الإداري إلى خبير من أجل تحديد مدى جسامه الضرر المستوجب للتعويض.

المؤقت على ملكية الخواص المحافظة عليه وإرجاعه بنفس الحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء، وبالتالي يتم اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل تحديد التعويض عن هذا الضرر، فالمتضرر من هذه العملية يطالب بالتعويض عن عدم انتفاعه بعقاره خلال عملية الاستيلاء، ومن جهة أخرى التعويض عن خسارة القيمة الحقيقية للأموال المستولى عليها.

أما فيما يتعلق بنوع التعويض الذي يحصل عليه صاحب الملكية العقارية المستولى عليها فهو يختلف بين التعويض النقدي، وهو الأصل باعتباره تعويض مقابل الاستعمال أو تعويض بسبب النقص في قيمة العقار، كما يمكن أن يكون التعويض عينيا يخضع للسلطة التقديرية للإدارة المستفيدة من العقار.

ما تجب ملاحظته أن هذين النوعين من التعويض لم يتم الإشارة لهما في القانون المدني، وإنما أتى الإشارة إليهما من خلال القواعد العامة المطبقة في التعويض.

**1: فيما يتعلق بالتعويض النقدي:** هو المبدأ العام المطبق في التعويضات عن الأضرار التي تتسبب فيها الإدارة للأفراد، فتتحدد على أساسه قيمة العقارات المستولى عليها، ففي التشريع الجزائري نجد المشرع ينص في المرسوم التنفيذي 93\_186 سابق الذكر على أن " تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية"<sup>1</sup>، فيلتزم القاضي الإداري بهذه القاعدة دون أن يقرر من تلقاء نفسه اللجوء إلى صيغة مخالفة للتعويض النقدي ولاسيما التعويض العيني.

**2: التعويض العيني:** هو من الوسائل التي تستعملها الإدارة عند الاستيلاء المؤقت على العقارات أو الأموال.

فالتعويض العيني يعتبر من قبيل السلطات التقديرية للإدارة التي أقرها لها القانون عند استيلائها على العقارات المخصصة للنشاطات التجارية كلما اقتضت المصلحة العامة ذلك، لكن لا يتصور التعويض العيني إلا في حالات الهلاك الكلي للعقار، أو في الحالة التي ترى فيها الإدارة بقاء واستمرارية الاستيلاء لأزيد من المدة المحددة لذلك<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث:

#### ضمانات الأفراد في مواجهة الاستيلاء المؤقت على ملكيتهم العقارية

<sup>1</sup> \_ المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93\_186 السابق الذكر.

<sup>2</sup> \_ صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص.79.

يتمتع أصحاب الأملاك الخاصة العقارية والحقوق العينية بمجموعة من الضمانات، في حالة ما قررت الإدارة الاستيلاء المؤقت على العقارات التابعة لهم وتتمثل إجمالاً هذه الضمانات في:

**أولاً: تحديد المدة المحددة التي يتم فيها إرجاع الأملاك:** من الضمانات المقررة في الاستيلاء المؤقت، هي أن المشرع حدد المدة القانونية التي يتم فيها الاستيلاء وكذلك المدة التي يتم فيها إرجاع الملكية المستولى عليها لأصحابها، كذلك نص على الحالات التي يجوز فيها تطبيق الاستيلاء المؤقت على العقارات، خاصة في الظروف الاستثنائية والضرورية.

إذا ترتب عن الاستيلاء المؤقت اعتبار العقار المستولى عليه غير صالح للاستعمال الذي كان مخصصاً له من قبل، في هذه الحالة تقوم الإدارة المستفيدة من الاستيلاء المؤقت بشراء العقارات المستولى عليها بالقيمة التي كان عليها العقار قبل الاستيلاء، إذا كان ذلك برضا المالك للبيع.

أما إذا أصبح العقار غير صالح للاستعمال في أي شيء، فعلى الإدارة أن تعيده للحالة التي كان عليها قبل الاستيلاء أو أن تقوم بدفع تعويض عادل للمالك عن ذلك، أو تتخذ إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في القانون 91\_11، وتقدر لمالكها تعويضاً عن قيمته بحسب الأوصاف التي كان عليها وقت الاستيلاء عليه، وطبقاً للأسعار السائدة وقت نزع الملكية، وذلك حماية لمصلحة هذا المالك.

**ثانياً: حق أصحاب الأملاك الخاصة العقارية في التعويض:** فيما يتعلق بعدم الانتفاع بعقاراتهم خلال مدة الاستيلاء المؤقت عليها من طرف الإدارة، في هذه الحالة يتم التعويض عن قرارات الاستيلاء تمهيداً لنزع الملكية أو في الحالات الطارئة<sup>1</sup>.

**ثالثاً: حق مالك العقار في المعارضة في تقدير قيمة التعويض عن الاستيلاء المؤقت:**

حيث حرص المشرع على حماية حقوق الملاك المستولى على عقاراتهم، إذ قضى بحقهم في التعويض وحققهم في المعارضة عن قيمة التعويض، بإقامة الرقابة القضائية على القرارات الخاصة بالاستيلاء المؤقت الصادرة عن الإدارة أمام القضاء الإداري<sup>2</sup> حامياً للحقوق والحريات

<sup>1</sup> \_ سعيد السيد علي، المرجع السابق، ص. 278.

<sup>2</sup> \_ يختص القضاء الإداري بتقدير التعويض عن الاستيلاء المؤقت على العقارات الخاصة المستولى عليها من طرف الإدارة في الحالات التالية:

\_ في حالة عدم الاتفاق على التعويض المقترح من طرف الإدارة.

نظرا للدور الإيجابي الذي يلعبه القاضي الإداري في هذا النوع من النزاعات من أجل حماية الملكية العقارية الخاصة نظرا لأهميتها، والتي لا يجوز المساس بها إلا بموجب سند قانوني يبيح ذلك.

#### رابعا: النتائج المترتبة عن عملية الاستيلاء المؤقت:

يترتب عن القرار الإداري الذي يقضي بالاستيلاء المؤقت على الأملاك العقارية الخاصة ما يلي:

- \_ وجوب إخلاء العقار المستولى عليه من الإدارة، على أساس التبليغ الذي تقوم به هذه الأخيرة لأصحاب الأملاك مع إعطاءهم المدة القانونية للقيام بذلك.
- \_ اعتبار العقارات مخصصة للمنفعة العمومية، وبالتالي يسري عليها الحماية التي يقرها المشرع على الأموال العامة، فلا يجوز تملكها بالتقادم أو الحجز عليها أو مصادرتها.

#### الفرع الرابع:

##### طرق تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت

بموجب الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة العامة في إطار القانون الإداري تجعل القرارات الصادرة عنها واجبة التنفيذ بمجرد صدورها بالنظر إلى الخاصية التنفيذية<sup>1</sup> للقرارات الإدارية، فالقرار

\_ في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء المؤقت في الانتقاص من قيمة العقار المستولى عليه أي في حالته الأولى قبل الاستيلاء. وهذا مانت عليه المادة 681 من القانون المدني في الفقرة الثالثة منه، كما يمكن منح التعويض في حالة الانتقاص من قيمة العقار المستولى عليه من طرف المستفيد من هذا الاستيلاء.

\_ إذا تم الخروج عن الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني في المادة 679، كأن يتم بصفة غير كتابية أو كأن ينصب الاستيلاء المؤقت على العقارات المخصصة للسكن. أنظر حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص. 123.

<sup>1</sup> \_ المقصود بالخاصية التنفيذية للقرار الإداري هي: أي من شأن إصدار القرارات الإدارية إحداث آثار قانونية إما بإنشاء أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني معين، فمثلا فيما يتعلق بإحداث أثر قانوني كتعيين شخص في وظيفة عامة أي أن الشخص بمجرد تعيينه يتمتع بمجموعة من الحقوق وجملة من الالتزامات لم تكن موجودة قبل صدور القرار الإداري بالتعيين.

أما الخاصية الثانية المتعلقة بتعديل مركز قانوني قائم، مثال ترقية موظف مما يتعين عليه تغيير مركزه القانوني من حيث الحقوق والالتزامات، أما إلغاء مركز قانوني قائم كقرار فصل موظف عام وبالتالي حرمانه من الحقوق التي تترتب عن الوظيفة والالتزامات التي تطالبه بالقيام بأعمال الوظيفة.

فالإدارة في إطار إصدار قرارات الاستيلاء المؤقت على العقارات تتمتع بكل هذه الحقوق والالتزامات في تقدير اللجوء إلى هذا الإجراء، وجميع القرارات التي تصدرها الإدارة في هذا المجال سواء مشروعة أو غير مشروعة يتم تنفيذها، ومن يدعي غير ذلك إثبات عدم المشروعية أمام القضاء الإداري من خلال الدعاوى المقررة في القضاء

الإداري يسري في حق المخاطبين به حتى ولو قاموا بالاعتراض عليه أمام الإدارة بموجب تظلم إداري، أو في حالة إقامة الرقابة القضائية على القرارات الصادرة عن هذه الأخيرة مالم تقم الإدارة بسحب القرار أو إلغائه.

فيما يتعلق بتنفيذ القرارات الإدارية في حالة الاستيلاء المؤقت على العقارات الخاصة يتم بطريقتين وهما: التنفيذ الإداري وهو الأصل، والتنفيذ القضائي فيما يتعلق ب:

**أولاً: التنفيذ الإداري لقرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة:**

يتعلق الأمر هنا بالنظر إلى الامتياز الإداري الذي يقضي بأن جميع القرارات الصادرة عن الإدارة واجبة التنفيذ، على اعتبار أن هذه الأخير تسعى من خلال إصدار هذه القرارات إلى تسيير المرافق العمومية بانتظام وإطراد وتسعى إلى تحقيق الصالح العام الذي يجعل من قراراتها سليمة، فالأصل أن القرار الإداري متى صدر ألزمت الإدارة به فيرتب آثار بالنسبة لها، ومن ثم يقع على عاتقها توفير سائر الضمانات المادية والبشرية والتنظيمية لتنفيذ مضمونه، في مقابل ذلك يلتزم المخاطبين به مهما كانت صفته القانونية مشروع أو غير مشروع.

**ثانياً: التنفيذ الجبري<sup>1</sup> لقرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة:**

تقوم الإدارة بتنفيذ القرارات الصادرة عنها بالقوة الجبرية في حالة عدم امتثال المخاطبين به بتطبيقه بموجب ما تتمتع به من هذا الامتياز في تنفيذ القرارات الإدارية دون الرجوع إلى أي سلطة. في إطار الاستيلاء المؤقت يمكن للإدارة أن تقوم بتنفيذ القرارات الصادرة عنها في هذا المجال جبرياً إذا ما امتنع صاحب الملكية العقارية الخاصة من رفع يده على العقار المراد الاستيلاء عليه، فهذا الامتناع لا يوقف تنفيذ القرار الإداري، وإنما تنفذه الإدارة باستخدام القوة العمومية،

---

الإداري. لمزيد من التفاصيل في موضوع القرارات الإدارية أنظر بعلي محمد الصغير، القرارات والعقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص.12.

<sup>1</sup> \_ يقصد بالتنفيذ الجبري في القرارات الإدارية أنه: حق الإدارة في أن تنفذ أوامر على الأفراد بالقوة الجبرية دون حاجة إلى إذن سابق من القضاء، وهذا الامتياز يقوم على أساس قرينة سلامة ومشروعية القرارات الإدارية إذ يفترض أنها صدرت طبقاً للقانون مستوفية جميع الشروط وعلى من يدعي خلاف ذلك إثباته مما يترتب عنه قيام مسؤولية الإدارة عما يلحق الأفراد من أضرار، فهذا الامتياز يشكل القاعدة الأساسية في القانون العام، وهذا ما أكده مجلس الدولة الفرنسي، أنظر محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص.140.

ومن هنا فالقرارات التي تتخذها الإدارة في إطار التنفيذ الجبري تعتبر مشروعة ما لم تلحق ضررا بأصحاب الأملاك، فكل امتناع من تنفيذ القرار الإداري الذي يقضي بالاستيلاء على عقارات الخواص، يخضع أصحابه إلى قيام الإدارة بالتنفيذ باستعمال القوة العمومية المخولة لها في إطار القانون العام، دون الإضرار بالعقارات المستولى عليها، فالمشرع أعطى ضمانات قانونية لهذا الحق وكل تجاوز لقرار إداري يعتبر جريمة يعاقب عليها قانون العقوبات<sup>1</sup>.

ثالثا: التنفيذ القضائي لقرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة: هو أن تطلب الإدارة من القضاء تنفيذ القرارات الصادرة سواء عنها بموجب دعاوى جزائية تطلب من خلالها إلى رئيس المحكمة المختص تحريك دعوى جزائية موضوعها الامتناع عن تنفيذ القرار الإداري والمعاقب عليه بموجب المادة 459 من قانون العقوبات<sup>2</sup>.

كما لها رفع دعوى إدارية تلزم فيها الأفراد بالامتثال للقرارات الصادرة عنها أمام القضاء الإداري، ومن الحالات التي يتم فيها رفع دعوى من الإدارة في حالة الاستيلاء: هي حالة رفض المعني الخروج من العقار محل قرار الاستيلاء المؤقت، فليس لها استخدام القوة العمومية لإخراجه لأنه يعتبر صورة من صور التعدي على الخواص وكذلك من صور تجاوز السلطة، فالقضاء في هذه الحالة هو المختص بإخراج الملاك من العقارات التابعة لهم في حالة الاستيلاء عليها من طرف الإدارة في حالة عدم الخروج طواعية متى كانت المنفعة العامة تقتضي ذلك.

فللإدارة الحق في اللجوء إلى القضاء المدني من أجل طلب إخلاء العقار المستولى عليه من طرفها ومن ثم القيام بتنفيذ هذا الحكم بالقوة العمومية<sup>3</sup>.

بالرجوع إلى ما تم تناوله في موضوع الاستيلاء المؤقت كصورة نازعة لحق الملكية العقارية الخاصة، لا نجد النصوص القانونية في القانون المدني كافية لتنظيم هذا الإجراء، خاصة فيما

---

<sup>1</sup> \_ أمر رقم 66\_156 مؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 49 مؤرخة في 11 يونيو 1966. المعدل والمتمم

<sup>2</sup> \_ هذا ما نص عليه المشرع في المادة 459 من قانون العقوبات فيما يتعلق بالمخالفات المتعلقة بالنظام العمومي بقولها: " يعاقب بغرامة من 30 إلى 100 دينار ويجوز أن يعاقب بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر كل من خالف المراسيم والقرارات المتخذة قانونا من طرف السلطة الإدارية إذا لم تكن الجرائم الواردة بها معاقبا عليها بنصوص خاصة".

<sup>3</sup> \_ صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص.69.

يتعلق بعدم تحديد الجهة الإدارية المختصة في إصدار قرار الاستيلاء المؤقت على الأملاك الخاصة، مما يؤثر سلبا على الاختصاص الإقليمي للفصل في المنازعات المترتبة على قرار الاستيلاء غير المشروع الصادر من طرف الإدارة العامة أو في إطار إعادة تقدير التعويض المقدم من طرف هذه الأخيرة من طرف القاضي الإداري، متى كان من شأن التعويض المقدم من طرف الإدارة الإضرار بالقيمة الحقيقية للأملاك أو الانتقاص من قيمتها.

في رأينا يجب على المشرع أن يحدد نظام قانوني خاص ومستقل للاستيلاء المؤقت على الملكية الخاصة في إطار أحكام القانون العام، نظرا لخصوصية المنازعة الإدارية واختلافها عن المنازعة العادية، أو إعادة صياغة المادة 681 من القانون المدني سابقة الذكر.

## الفصل الثاني

## حالات تقييد الحق في الملكية العقارية الخاصة

إضافة إلى القيود النازعة لحق الملكية العقارية الخاصة، أضاف المشروع قيود قانونية أخرى على هذه الأخير من شأنها تقييد وتنظم ممارسة حق التملك دون نزع ملكيته، وهي قيود مفروضة على الملكية الخاصة بموجب نصوص خاصة تقيدها، هذا ما أشارت إليه المادة 690 من القانون المدني فيما يتعلق بقيود الملكية العقارية بقوله: " يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة...".

تتعلق هذه القيود من جهة بالارتفاقات الإدارية التي تهدف إلى تأمين سير المرافق العامة وتحقيق المصلحة العامة على خلاف الارتفاقات الخاصة المنصوص عليها في القانون المدني في المادة 867 والتي تهدف لحماية الملكية الخاصة للمصلحة الخاصة، فالمرشح لم ينص على هذه الارتفاقات في القانون المدني وإنما بموجب نصوص خاصة، ومن جهة أخرى حدد الإطار الذي يجب أن لا يحيد عليه مالك العقار في استعمال ملكه، إذ يجب أن يتم استعمال الملكية العقارية الخاصة وفقا لطبيعتها أو الغرض المخصص لها، وهذا ما نص عليه المرشح في المادة 27 من قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup> والتي تنص على ما يلي: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

فقد ألزمت الإدارة على ملاك الأراضي اتباع مجموعة من الإجراءات المتعلقة بالاستعمال المنظم والعقلاني للأراضي، وذلك في إطار تخطيط صارم لا يقبل بالترخيص الاستثنائي ولا يسمح بالتصرفات المخالفة للقواعد الاقتصادية أثناء تسيير الأراضي، ومن جهة أخرى إلزامية تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بسياسة التهيئة والتعمير، من أجل دراسة هذه القيود ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

<sup>1</sup> \_ قانون رقم 90\_25 مؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 55 مؤرخة في 19 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالأمر 95\_26 مؤرخ في 30 ربيع الثاني لعام 1416 الموافق لـ 25 سبتمبر 1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.



يتناول المبحث الأول الارتفاقات الإدارية كقيد ممارسة على حق الملكية العقارية الخاصة، والمبحث الثاني يتناول احترام مبادئ أدوات التهيئة والتعمير كقيد قانوني منظم لحق الملكية العقارية الخاصة.

### المبحث الأول

#### الارتفاقات الإدارية

تعتبر الارتفاقات الإدارية قيود على الملكية العقارية الخاصة، تقييد حق المالك في ممارسة حق التملك بسبب موقع العقار المرتفق، فتقوم الإدارة بتقييد بعض العقارات لاعتبارات المصلحة العامة، ولا تقوم بزورها وإنما تقييد حق المالك في استعمالها، وتتنوع الارتفاقات الإدارية حسب الغاية التي وضعت من أجلها، فمنها ما يتعلق بحماية المنشآت العامة، ومنها ما يرتبط بسير الأشغال العامة.

فنظرا لتعدد هذه الارتفاقات وتنوعها لا نجد نص خاص بها، وإنما تحكمها نصوص قانونية متفرقة، بعضها تشريعي وبعضها تنظيمي، لكن في مقابل هذا القيد القانوني على الملكية العقارية الخاصة أضفى المشرع ضمانا لكل من يتم التعرض لملكيته من قبل الإدارة، ويتمثل هذا الضامن في التعويض عن الضرر اللاحق من جراء هذه الارتفاقات على الرغم من عدم وجود نص صريح يقر بهذا التعويض.

تتناول الارتفاقات الإدارية مجموعة من الإشكالات باعتبارها قيد على الملكية، ومن أجل التعرف عليها سوف نتطرق في هذا المبحث إلى تعريف الارتفاقات الإدارية والطبيعة الخاصة بها (المطلب الأول)، ومجالاتها (المطلب الثاني)، وإجراءات إعدادها (المطلب الثالث).

#### المطلب الأول:

##### تعريف الارتفاقات الإدارية والطبيعة الخاصة بها

من أجل تحديد مفهوم الارتفاقات الإدارية وجب إعطاء تعريف لها سواء من الناحية الفقهية أو القانونية وأخيرا الخصائص التي تتمتع بها.

## الفرع الأول:

## التعريف الفقهي للارتفاقات الإدارية

اختلف الفقهاء في وضع تعريف جامع للارتفاقات الإدارية نظرا لصعوبة تحديد الطبيعة القانونية لها من جهة، ومن جهة أخرى مدى اعتبارها ارتفاقات حقيقية أو مجرد قيود والتزامات تفرض على الملكية العقارية الخاصة، وسوف نعرض في هذا الفرع مجموعة من التعاريف الفقهية للارتفاقات الإدارية والتي يمكن أن توضح طبيعة هذه الارتفاقات مقارنة بالارتفاقات المدنية المنصوص عليها في القانون المدني، وتقرّب لنا فكرة حق الإدارة العامة في اتخاذ هذا الإجراء القانوني المقيد للملكية.

يرى الأستاذ «Chapu»: "أنه يمكن أن نشك في أن مصطلح الارتفاق يناسب تحديد الالتزامات وذلك لغياب علاقة بين العقار المرتفق والعقار المرتفق به".

أما f.biglione: يرى أن عبارة الارتفاق الإداري تنقصها الدقة والوضوح، فهي تتضمن قيود متعددة، ويجمعها عامل مشترك واحد، وهو التخصيص في ممارسة حق الملكية لمصالح عامة و متعددة... إن مصطلح القيد يفضل استعماله في حالة ما إذا تضمن كل أنواع القيود المقررة و المفروضة على الملكية<sup>1</sup>.

نجد مجموعة من الفقهاء يعرفون الارتفاقات الإدارية بالرجوع إلى الهدف منها، وهو المصلحة والمنفعة العامة، فمادامت الإدارة تقوم بهذه الارتفاقات لهدف عام فهو الأساس الوحيد للارتفاقات الإدارية ومن هذه التعريفات نجد:

الفقيه "huilier" يعرفها: على أساس أنها عبارة عن تكاليف حقيقية يفرضها القانون على الملكية الخاصة، إما للاستعمال أو منفعة عقار تابع للأمالك العامة، لجماعة عمومية أو لأجل منفعة خاصة لجماعة. ويعرفها "Pollet" بأنها عبارة: عن التزامات عينية يتحملها مالك العقار، وذلك لغاية تحقيق الصالح العام، بحيث لا يمكن لسلطة إدارية أن تحيد عن النظام القانوني المنطبق عليها، كما لا يمكن لمالكي العقارات الإخلال بواجباتهم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> \_ رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015. ص.118.

<sup>2</sup> \_ نفس المرجع، ص.119.

أما " b.le court " فيرجع للمادة 650 من القانون المدني الفرنسي ويقر على أن الارتفاقات الإدارية جاءت في المادة بصفة العموم، المستثنى من المادة 637 من القانون المدني التي تتعلق بالارتفاقات المدنية، فيعرفها على أنها: الارتفاقات الإدارية تقرر عبئ ملك عقاري تنعدم فيه العلاقة بين عقار مرتفق وعقار مرتفق به، بحيث يكون هدفها المصلحة العامة، وهذا تطبيقاً لنص قانوني صادر دون النظر لمصلحة أو فائدة عقار مجاور، وهذا على عكس ارتفاقات القانون الخاص<sup>1</sup>.

بالرجوع إلى الفقهاء العرب لا نجد أي مبادرة من فقهاء القانون الإداري يعطي تعريف لهذا النوع من القيود على حق الملكية العقارية الخاصة، على خلاف فقهاء الغرب وخاصة الفرنسيين، هل هذا راجع إلى صعوبة وضع تعريف جامع للارتفاقات الإدارية بسبب تعددها، أو عدم وجود سند قانوني في القوانين العامة التي تعطي إشارة إلى هذا النوع من القيود أو بسبب عدم ذكر المشرع في القانون المدني أي إشارة لهذه الارتفاقات؟

من خلال التعاريف السابقة يمكن أن نحاول تعريف الارتفاقات الإدارية على أنها: تعتبر الارتفاقات الإدارية قيود مانعة من الاستعمال الكلي لحق الملكية العقارية الخاصة، تتخذها الإدارة العامة بموجب نصوص عامة، وتهدف من خلالها لتحقيق المنفعة العامة.

من هذا التعريف يمكن أن نوجز خصائص الارتفاقات الإدارية وهي:

\_ تنصب الارتفاقات الإدارية على العقارات.

\_ لا تشترط الارتفاقات الإدارية وجود عقار خادم، وهذا خلاف ما نصت عليه المادة 867 من القانون المدني.

\_ تهدف الإدارة العامة من الارتفاقات الإدارية إلى تحقيق الصالح العام.

\_ ي تم تقرير الارتفاقات الإدارية بموجب نصوص عامة، فلم يتم النص عليها في قانون خاص بها كما هو الحال في قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

\_ نظراً لاعتبار الارتفاقات الإدارية قيود تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، هذا يقيم مسؤولية الإدارة في حالة ما إذا تسببت في ضرر من جراء هذا الإجراء، والذي يستوجب التعويض عن

<sup>1</sup> \_Piquemal Marcel, **droit des servitudes administratives**, Editions berger, levrauly, paris, 1967 p.24.

الضرر بموجب إجراءات تم الإحالة فيها إلى قانون نزع الملكية لانعدام نص خاص يحدد إجراءات هذا التعويض، وهذا ما سنتم التطرق إليه في النقاط الخاصة بالتعويض عن أضرار الارتفاقات الإدارية.

### الفرع الثاني:

#### التعريف القانوني للارتفاقات الإدارية

لم ينص المشرع الجزائري على الارتفاقات الإدارية في القوانين العامة كما هو الحال في حق الارتفاق المدني<sup>1</sup>، الارتفاقات الإدارية تنشأ بموجب نصوص تشريعية وتنظيمية تتعلق بكل نوع منها، وهذا على خلاف المشرع الفرنسي الذي نص على الارتفاقات الإدارية وصنفها في القانون المدني الفرنسي<sup>2</sup> حيث عرف الارتفاق بصفة عامة في المادة<sup>3</sup> 637، أما المادة<sup>1</sup> 649 والمادة

<sup>1</sup> \_ بالرجوع إلى المادة 867 من القانون المدني نجدها تعرف الارتفاق بأنه: " الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال"، خصص المشرع لحق الارتفاق المدني مجموعة من المواد في القانون المدني من المادة 867 إلى المادة 881. على خلاف الارتفاقات الإدارية.

فالفرق بين الارتفاق المدني و الإداري يتمثل في: أن الأول يتطلب وجود عقارين أحدهما خادم للآخر في حين أن الارتفاق الإداري لا يلزم بالضرورة وجود عقار مخدوم، فالعبرة هنا بوجود العقار الخادم المثقل بالخدمة، أي وجود قيد على استعمال العقار من طرف مالكه، فالارتفاقات المقررة لصالح التعمير تمنع على المالك البناء على جزء من ملكيته أو كلها وهذا في غياب عقار مخدوم، من جهة أخرى الارتفاق المدني ينشأ لصالح ذمة مالك العقار المخدوم حق عينيا تبعا لحق الملكية الأصلية، في حين أن الارتفاق الإداري لا ينشأ حقا عينيا تبعا لعدم وجود حق عيني أصلي في هذه الحالة بل ينشأ التزاما عينيا على عاتق العقار الخادم، و مثال ذلك الامتناع عن البناء.

الارتفاقات الإدارية تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة أما الارتفاق المدني هدفه حماية الملكية العقارية الخاصة لمالك العقار المخدوم، حتى لو كان الملك تابع للجماعات الإقليمية للدولة.

أما فيما يتعلق بالنزاعات التي تتسبب فيها هذه الارتفاقات، الارتفاق الإداري يكون من اختصاص القاضي الإداري على اعتبار أن الأشخاص المعنوية العامة هي من اتخذت هذا القيد على الملكية الخاصة العقارية، في مقابل ذلك الارتفاق المدني يكون الفصل في النزاعات الناشئة عنه أمام القضاء المدني، باعتبار النزاع يقوم بين أشخاص طبيعية تخضع لقواعد القانون المدني الخاص وهو من اختصاص القضاء العادي، لأنه يهدف لحماية الملكية الخاصة للمصلحة الخاصة.

<sup>2</sup> Piquemal Marcel, **droit des servitudes administratives**, éditions berger, levrauly, paris,1967. p.22.

<sup>3</sup> Article 637 «une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage est l'utilité d'un autre héritage appartenant un autre propriétaire».

650<sup>2</sup>، فقد حددت الغرض من فرض الارتفاقات وهو تحقيق المصلحة العامة ومصلحة البلدية أو حتى مصلحة الخواص، فهذين المادتين وخروجاً عما نصت عليه المادة 637 من القانون المدني قد حددت بموجبهم الارتفاقات المنفعة العامة والارتفاقات البلدية.

تحليلاً للمادة 650 من القانون المدني نجد المشرع الفرنسي نص على الارتفاقات الإدارية المرتبطة بالعقارات، كما جاء من خلال هذه المادة عدم إخضاع الارتفاقات الإدارية للنظام القانوني في القانون المدني وإنما بموجب نصوص قانونية مختلفة بكل نوع من الارتفاقات الإدارية، كما لم تشترط المادة 650 وجود عقار مرتفق به. فهذه المادة هي أساس ميلاد الارتفاقات الإدارية في القانون الفرنسي، مع ضرورة تخصيصها بموجب نصوص قانونية وتشريعية تتعلق بكل ارتفاق تقوم به الإدارة العامة من أجل المنفعة العامة أو الارتفاقات البلدية للمصلحة العامة.

ما يمكن ملاحظته في هذه النقطة هو أن أساس الارتفاقات لإدارية هو القانون المدني الفرنسي الذي أشار إليها في المواد المذكورة أعلاه، لكن بالمقارنة بالمشرع الجزائري الذي يطبق القواعد والنصوص القانونية المنصوص عليها في القوانين الفرنسية لا نجده أخذ بنص المادة 650 من القانون الفرنسي، وإنما اكتفى بالنص على الارتفاق في العلاقات بين الأشخاص العادية في المادة 867 دون الإدارية، وفي نظرنا هذا راجع لكثرة الارتفاقات الإدارية صعوبة وضع نص قانوني واحد لها.

لكن في مقابل ذلك اكتفى بالنص على أن حق الارتفاق ينشأ عن الموقع الطبيعي للأمكنة أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث<sup>3</sup>، كما نص على أنه: " تخضع حقوق الارتفاق للقواعد المقررة في سند تأسيسها ولما جرى به عرف الجهة....."<sup>4</sup>.

من خلال المادتين أعلاه نلاحظ أن المشرع لم ينص على نوع الصفة القانونية التي تصدر بها الارتفاقات الإدارية، وإنما نص على سند تأسيسها فقد يكون هذا السند نص قانوني أو

<sup>1</sup> \_ Article 649 "les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale ou l'utilité des particuliers."

<sup>2</sup> \_ Article 650 « celles établies pour l'utilité publique, ou communale ont pour objet le marchepied le long des rivières navigables ou flottables, la construction ou réparation des chemins et des autres ouvrages publics ou communaux.

Tout ce qui concerne cette espèce de servitudes est déterminé par des lois ou des règlements particuliers ».

<sup>3</sup> \_ راجع المادة 868 من القانون المدني.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 871 الفقرة 1 من نفس القانون.

قرار إداري، لكن من جهة أخرى نجده ينص على الارتفاقات الإدارية في نصوص خاصة دون أن يقدم تعريفا لها، إضافة إلى استعماله مصطلحات مختلفة مثال ذلك الارتفاقات العامة، الارتفاقات القانونية والارتفاقات الإدارية، والملاحظ أن المشرع لم ينص على أي واحدة من هذه المصطلحات في نص المادة 867 من القانون المدني، غير أنها تؤدي نفس المعنى، فالمشرع تناول هذه المصطلحات في قوانين مختلفة سواء المتعلقة منها بقانون الكهرباء والغاز أو قوانين البريد والاتصالات السلكية واللاسلكية، وقوانين التعمير والمياه وغيرها، خاصة فيما يتعلق بتحديدتها و طرق القيام بها وإحالتها إلى الإجراءات المنصوص عليها في قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 91\_11 فيما يتعلق بالإجراءات الخاصة بها، خصوصا في التعويض عن الضرر الناجم عن هذه الارتفاقات.

### الفرع الثالث:

#### طبيعة حقوق الارتفاقات الإدارية والغاية منها

بالرجوع إلى القواعد المنصوص عليها في القانون المدني والمتعلقة بالارتفاق، لا نجد المشرع نص على الارتفاقات الإدارية المقررة للمنفعة العامة، بحيث نجده نص على وجوب احترام المالك في استعمال حقه ما تقضي به القوانين والتشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة والخاصة.

فالمواد المنصوص عليها في القانون المدني تحيلنا على القوانين التي تحكم المصلحة العامة في استعمال المالك لحقه في الملكية العقارية الخاصة، بحيث تصدر قوانين تقييد استعمال المالك لحقه في التملك للصالح العام، مما يسمح للإدارة العامة بالتدخل في تقييد هذه الملكية في عدة ميادين منها التعمير والبيئة والمياه والكهرباء والغاز... الخ.

أما الارتفاقات الإدارية فأصبحت تفرض على الأملاك العامة متى توافر شرط المنفعة العامة التي خصص لها التكاليف والالتزام، لكن الإشكال الذي تواجهه الارتفاقات الإدارية مقارنة بالارتفاق في القانون المدني، هو مسألة تقييد الأملاك والحقوق المرتفق بها، فهل يقتضي فرض ارتفاقات إدارية على الأملاك الخاصة وجود عقار مرتفق أم لا، والغاية التي تهدف منها الإدارة إلى تطبيق هذا الإجراء المقيد للملكية.

## أولاً: عدم اشتراط العقار المرتفق كعنصر أساسي للارتفاقات الإدارية

على خلاف الارتفاق المدني الذي يشترط وجود عقارين أحدهما مرتفق والآخر مرتفق به كشرط لحق الارتفاق المنصوص عليه في المادة 867 من القانون المدني، فالارتفاقات الإدارية لا يشترط لنشؤها إلا تقرير المصلحة العامة، فالأصل هو عدم اشتراط وجود عقار مرتفق للارتفاقات العامة، ومثال ذلك إرتفاقات المنع التي يتضمنها مخطط التهيئة للبلدية التي تمنع علو المساكن لحد معين من العلو، فهذه الارتفاقات لا تشترط وجود عقار مرتفق.

تحديد الارتفاقات الإدارية يقتضي التخلي عن معيار العقار، فليس من الضروري أن تكون الارتفاقات الإدارية مثل الارتفاقات المدنية، وهذا راجع إلى أن الارتفاقات الإدارية هدفها الأساسي المصلحة العامة.

لكن استثناء في بعض النصوص القانونية اشترطت وجود عقار، خاصة في قانون الأملاك الوطنية فتضمن هذا الأخير أحكام تنص على حماية الأملاك العمومية وفرض أعباء وتكاليف والتزامات لهذا الصنف من الأملاك الوطنية، ومنها الأعباء المترتبة على حماية الأملاك الوطنية، أعباء الجوار والتي يقصد بها الارتفاقات الإدارية المنصوص عليها لفائدة الطرق العمومية، كارتفاق الطرق ومصبات الخنادق وغيرها، وهناك أيضا ارتفاقات تتعلق بالالتزام بصيانة الأملاك الوطنية العمومية، كما تضمنت المادة 31 من المرسوم التنفيذي 427\_12<sup>1</sup> بنودا تتعلق بالارتفاقات الإدارية لصالح الأملاك العامة الاصطناعية في مجال الطرق، بحيث فرض على الملكيات الخاصة المجاورة للطرق ارتفاق الابتعاد عن الطريق وعدم البنيان وحتى عدم رفع البناء وتنص هذه الأخيرة على ما يلي: " يترتب على الطابع التحديدي الذي يتسم به التصميم العام للتصنيف فيما يتعلق بالملكيات الخاصة المجاورة للطرق الموجودة ارتفاق إداري يتطلب الابتعاد عن الطريق أو عدم البناء، وبثقل القطع الأرضية أو أجزاء العمارات الواقعة بين حدود الطريق الفعلية والتصنيفات التي يبينها التصميم".

يترتب على التصنيف المقرر في أدوات التهيئة والتعمير الموافق عليها، ارتفاق الابتعاد عن الطريق، فيما يتعلق بجميع القطع الأرضية وأجزاء الملكيات العمومية أو الخاصة المندرجة في

<sup>1</sup> \_ مرسوم تنفيذي رقم 427\_12 مؤرخ في 2 صفر 1434 الموافق لـ 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 69 مؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

حدود الطريق المقرر في التصميم، ويتعين على السلطات المختصة أن تتخذ جميع التدابير لهذا الغرض. وفق القوانين والتنظيمات المعمول بها ". منع القيام بتسيير وصيانة الأراضي إلا بموجب رخصة من الإدارة<sup>1</sup>.

كذلك وجود عقار مرتفق في الأملاك المتعلقة بالساحل، فالسواحل تعتبر من الأملاك الوطنية الطبيعية<sup>2</sup> فالساحل يشمل: " منطقة نوعية تضم الشاطئ الطبيعي والجزر والمياه البحرية والداخلية وسطح البحر وباطنه"<sup>3</sup>، الارتفاقات الإدارية في قانون الساحل تتمثل في منع التوسع للمحيط العمراني للمجمعات السكنية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن 3 كلم من الشريط الساحلي، كما تم منع إقامة نشاطات صناعية على الساحل، فهذه الارتفاقات الساحلية أنشأت لصالح الأملاك العمومية<sup>4</sup>، وبالتالي يوجد فيها عقار مرتفق يستفيد منها.

### ثانيا: أصحاب الحق في طلب الارتفاقات الإدارية والمستفيدين منها

تعتبر الدولة الشخص الرئيسي المخول والمؤهل للجوء لممارسة الارتفاقات الإدارية والاستفادة منها، بالإضافة للإدارة يوجد عدد كبير من الأشخاص المخولين لطلب الحصول على الارتفاقات العامة والاستفادة منها، لكن بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تحكم الارتفاقات الإدارية لا نجد لها قائمة محددة للأشخاص المؤهلين لذلك، بحيث أن التشريع المتعلق

<sup>1</sup> \_ المادة 32 من المرسوم التنفيذي 12\_427 والتي تنص على ما يلي: " يحتفظ الملاك الخواص المعرضة أراضيهم للتصنيف بكامل ملكية عقاراتهم حتى تقتنى منهم بالتراضي أو تنزع منهم ملكيتها. يمنع البناء ورفعها على المساحات العقارية أو المبنية المندرجة في محيط تصفيف الطريق، غير أن أشغال تسيير الأراضي والمباني الموجودة وصيانتها ودعمها يمكن أن تنجز، بعد أن تأذن الإدارة بذلك صراحة. بناء على طلب يقدمه المعنيون ويسلم حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 15 قانون 08\_14 مؤرخ في 17 رجب الأولى لعام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 يعدل ويتم القانون رقم 90\_30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411، الموافق لـ 1 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 44 مؤرخة في 3 غشت 2008.

<sup>3</sup> \_ المادة 8 من قانون رقم 02\_02 مؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق لـ 5 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 10 مؤرخة في 12 فبراير 2002.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 12 و15 من القانون 02\_02.



## الفصل الثاني حالات تقييد الحق في الملكية الخاصة العقارية

بالكهرباء<sup>1</sup> نص في المادة 154 منه على أنه لا يستفيد المتعاملون<sup>2</sup> المتدخلون في النشاطات المذكورة في المادة الأولى من هذا القانون من الحقوق التالية:  
\_رخصة خاصة بشبكة الطرق.

\_الحيازة المؤقتة للأراضي والارتفاقات ذات المنفعة العامة.

أما القانون الخاص بالمناجم<sup>3</sup> فإنه ينص في المادة 110 منه على أنه طبقاً للشروط والأشكال الواردة في التشريع المعمول به وقصد السماح بإنجاز الأشغال والمنشآت الضرورية لنشاطه، يمكن صاحب السند المنجمي<sup>4</sup> الاستفادة من الحقوق والامتيازات التالية:

\_شغل الأرض والحقوق الملحقة بها.

\_الارتفاقات القانونية المتعلقة بالدخول والمرور والقنوات.

يبقى صاحب الترخيص المنجمي خاضعاً لكل الالتزامات التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

بالرجوع إلى النص القديم في القانون رقم 01\_10<sup>5</sup> المعدل نجد المشرع في المادة 133 من هذا الأخير أضاف امتياز آخر وهو ما يتعلق بوضع تحت تصرف صاحب السند

---

<sup>1</sup> \_ القانون رقم 01\_02 مؤرخ في 22 ذو القعدة 1422 الموافق لـ 05 فبراير 2002، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 08 مؤرخة في 06 فبراير 2002. معدل ومتمم بالقانون 10\_14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 78 مؤرخة في 31 ديسمبر 2014.

<sup>2</sup> \_ يقصد بالمتعاملين المتدخلين: الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الذين يستفيدون من استغلال الخدمات في مجال الطاقة الكهربائية والطاقة الغازية.

<sup>3</sup> \_ قانون رقم 05\_14 مؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1435 الموافق لـ 24 فبراير 2014، يتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 18 مؤرخة في 30 مارس 2014.

<sup>4</sup> \_ يقصد بصاحب السند المنجمي: أنه ذلك الشخص الذي يمكنه طلب الاستفادة من الحقوق والامتيازات المتعلقة بحيازة الأرض والحقوق الملحقة بها الارتفاقات القانونية بالدخول والمرور والقنوات، وكذلك التصرف في الأرض واكتسابها عن طريق التنازل أو نزع الملكية، قصد السماح بإنجاز الأشغال والمنشآت الضرورية لنشاطاته المنجمية. أنظر المادة 130 من القانون 10\_01 المتعلق بقانون المناجم.

<sup>5</sup> - قانون رقم 01-10 المؤرخ في 11 ربيع الثاني لسنة 1422 الموافق لـ 03 جويلية 2001، يتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 35 مؤرخة في 4 يوليو 2001 المعدل والمتمم.

المنجمي الأراضي واكتسابها عن طريق التنازل أو نزع الملكية، وبالتالي المشرع ألغى هذا الامتياز في التعديل الوارد على قانون المناجم لسنة 2014، بموجب المادة 110 منه.

أما فيما يتعلق بقانون المحروقات<sup>1</sup> فالمادة 15 منه تخول للشخص المتحصل على عقد بحث واستغلال أيضا للشخص الحاصل على امتياز نقل المحروقات بواسطة الأنابيب، للاستفادة من حيازة الأراضي والحقوق الملحقة وحق الارتفاق والمرور والقنوات.

ويقصد بالشخص المتحصل على عقد بحث واستغلال، ذلك الشخص الذي يتولى نشاطات التنقيب عن المحروقات، وكذا أعمال الحفر الرامية إلى اكتشاف المحروقات، أما صاحب الامتياز فهو الشخص الذي يستفيد من امتياز النقل بواسطة الأنابيب.

إذن من خلال هذه التشريعات نجد تعددا واضحا في الهيئات التي تملك حق الحصول على الارتفاقات الإدارية، ويلاحظ من جهة أخرى أن النصوص القانونية والتنظيمية مختلفة وغير موحدة في شأن تحديد شروط طلب الارتفاق، هناك نصوص تشترط استفاد الطرق الودية قبل اللجوء لطلب الارتفاقات العامة مثل المادة 120 من قانون المناجم، التي تشترط إجراء محاولة إبرام اتفاق ودي بين صاحب السند المنجمي وأصحاب الملكية قبل اللجوء لاستثناءات الارتفاقات الإدارية، وهناك نصوص تمنح صلاحية الترخيص بالارتفاق للقضاء، كقانون 03\_2000 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد و المواصلات السلكية واللاسلكية<sup>2</sup>، الذي ينص على أن دخول الأعوان المتعاملين إلى الملكيات الخاصة بدراسة أو إنجاز أو استغلال منشآت المواصلات السلكية واللاسلكية يتم إما باتفاق ودي، وفي حالة العكس يرخص بذلك رئيس المحكمة المختصة إقليميا بموجب أمر على ذيل عريضة<sup>3</sup>.

من النصوص سابقة الذكر نستنتج أنه يصعب حصر الأشخاص أصحاب الحقوق التي لها الحق في طلب الارتفاقات الإدارية، وهذا راجع إلى تعدد المشاريع العمومية في مختلف المجالات إضافة أيضا إلى كثرة الأشخاص المتخصصين بإنجاز هذه المشاريع، ومن جهة أخرى

<sup>1</sup> \_ قانون رقم 19\_13 مؤرخ في 14 ربيع الثاني عام 1441 الموافق لـ 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المحروقات الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 79 مؤرخة في 22 ديسمبر 2019.

<sup>2</sup> \_ قانون رقم 03\_2000 مؤرخ في 5 جمادى الأولى لعام 1421 الموافق لـ 5 غشت 2000، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 48 مؤرخة في 6 غشت 2000.

<sup>3</sup> \_أنظر المادة 43 من القانون 03\_2000.

ليس بالسهل تبيان الجهات المختصة في التمتع بهذه الحقوق<sup>1</sup>، ففي قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة الذي تحال إليها إجراءات إعداد وتطبيق الارتفاقات الإدارية فتخضع لنفس الأحكام المطبقة في نزع الملكية، فيما يتعلق بالتصريح بالمنفعة العمومية، والارتفاقات وشغل الأراضي<sup>2</sup>.

نجد أن الهيئات التي لها الحق في طلب الارتفاقات الإدارية قياسا على الأحكام القانونية المحددة في قانون نزع الملكية تتمثل في الدولة والأشخاص العامة الإقليمية وهي الولاية والبلدية.

أما فيما يخص المراحل التي مرت بها العملية المرتبطة بتحديد الأشخاص المخول لهم الحصول على الارتفاقات الإدارية فإنها في التشريعات الأجنبية، وكذلك في اجتهادات قضائية توسعت من الجماعات الإقليمية إلى المؤسسات العمومية وهذا الاعتراف مس الخواص من أصحاب الامتياز في الأشغال العمومية والمناجم والمياه، وبصفه عامة كل الهيئات الخاصة المكلفة بالتسيير العمومي للمرافق العامة<sup>3</sup>.

### ثالثا: الغاية من الارتفاقات الادارية

نظرا لكثرة النصوص القانونية المرتبطة بالارتفاقات الإدارية والتي تحيل<sup>4</sup> على القانون الخاص بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 91\_11، فإن الهدف أو الغاية من الارتفاقات الإدارية كقيود على الملكية العقارية الخاصة هو تحقيق المصلحة العامة.

<sup>1</sup> \_ رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية، المرجع السابق، ص.292.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 12 من مرسوم تنفيذي رقم 90\_411 مؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق لـ 22 ديسمبر 1990 والمتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجاز الطاقة الكهربائية والغازية وتغيير أماكنها وبالمراقبة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 87 مؤرخة في 4 شعبان 1417.

<sup>3</sup> \_ رباحي مصطفى، المرجع السابق، ص.294.

<sup>4</sup> \_ الملاحظ هو أن أحكام إنشاء الارتفاقات الإدارية أصبحت تقترب كثيرا من القواعد المقررة في قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، وخاصة فيما يتعلق بالتعويض الذي يشترط أن تقوم الإدارة العامة بهذا الإجراء استنادا للمنفعة العامة التي تقرر للمنزوع الملكية الحق في التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء الارتفاقات أو نزع الملكية، لكن يختلف النزاع عن الارتفاقات الإدارية في أن التعويض في الارتفاقات الإدارية لا يكون مسبق بل هو دائما لاحق لذلك على خلاف نزع الملكية.

وجب على المشرع تضمين النصوص الخاصة بالتعويض عن الارتفاقات الإدارية بإجراء إيداع كفالة بالخبزينة العمومية قبل إتمام إجراء الارتفاق الإداري، وهذا ضمانا لحماية الملكية الخاصة العقارية إلى غاية تقييم التعويض بموجب الاتفاق أو بحكم قضائي صادر عن الجهات القضائية الإدارية. أنظر سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع سابق الذكر، ص.259.

لكن يختلف نزع الملكية كقيد نازع للملكية الخاصة العقارية عن الارتفاقات الإدارية المقيدة لهذا الحق في:

\_ يحتفظ أصحاب الملكية العقارية الخاصة الخاضعين للارتفاقات الإدارية بالملكية الكاملة لأراضيهم والحق في استعمالها واستغلالها، وهذا خلاف نزع الملكية الذي يحرم أصحاب الأملاك العقارية من ملكيتهم بصفة نهائية ونقل الملكية للأشخاص المعنوية العامة<sup>1</sup>.

\_ على خلاف الارتفاقات الإدارية، جاء النص على إجراء نزع الملكية في القانون الخاص به على خلاف الارتفاقات الإدارية التي نص عليها في قوانين متفرقة، مع اختلاف الإجراءات الخاصة بكل ارتفاق إداري، نظرا لاختلاف مشروع الدولة في هذا الإطار مما يؤدي إلى الصعوبة في تحديد الإجراءات الخاصة بالارتفاقات الإدارية، إضافة إلى الإحالة إلى قانون نزع الملكية فيما يتعلق بإجراءات التعويض عن الضرر الخاص بهذه الارتفاقات على ملكية الخواص.

المبرر القانوني الذي يخول للإدارة الحق في الاعتداء على الملكية العقارية المحمية دوليا وداخليا هو تحقيقها للمنفعة العامة من جراء هذا الاعتداء الشرعي والمخول لها بموجب نصوص القانون، لكن غياب المنفعة العامة في القرار الإداري المتعلق بتقييد حق الملكية يعطي لصاحب الملكية العقارية الخاصة الحق في مساءلة الإدارة أمام القضاء الإداري من أجل إخضاع رقابة هذا الأخير على التصرفات غير المشروعة والتي لا تهدف لتحقيق المصلحة العامة.

فالمنفعة العامة هي المبرر الرئيسي لقيام الدولة واستمرارها في أداء وظائفها، فتقديمها للخدمات سواء فيما يتعلق بإنشاء المرافق العامة وتسيير أو المساس بهذه الحريات، لا يتم إلا إذا كان هذا المساس باسم المصلحة العامة، وهذا ما نص عليه المشرع في المواد 2677<sup>2</sup>، والمادة 690<sup>3</sup> من القانون المدني.

<sup>1</sup> \_ الأشخاص المعنوية العامة في القانون الجزائري هي: الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المنصوص عليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي لها الحق في نزع الملكية للمنفعة العامة. والتي بها ينعقد اختصاص القضاء الإداري في الفصل في المنازعات الناشئة عن إجراءات النزع.

<sup>2</sup> \_ المادة 677: " 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 وعادل".

<sup>3</sup> \_ المادة 690: " يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة...".

الملاحظ من خلال هاتين المادتين في القانون المدني أن المشرع اعتبر المصلحة العامة والمنفعة العامة نفس الغاية التي تسعى لها الإدارة في الحصول على الملكية العقارية الخاصة، سواء بالنزع أو الارتفاقات الإدارية.

لكن بالرجوع إلى الفقه والقضاء الإداريين نجدهم يفرقون بين هذه المصطلحات من جهة على اعتبار أن المصلحة العامة أوسع من المنفعة العامة، نظرا لأن مفهومها يشمل جميع تصرفات الإدارة القائمة على امتيازات السلطة العامة والتي سبق أن عرفناها، فالمساس الشرعي الذي تقوم به الإدارة العامة على أملاك الخواص يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة بحيث أن المصلحة العامة تطبق في جميع المرافق العامة.

لكن التفرقة بين المصطلحين يصعب تحديدها نظرا لعدم وجود تعريف دقيق لهما، وهذا راجع إلى أن مفهوم المنفعة العامة يخضع في تطوره لأسباب سياسية أكثر منها قانونية، وهذا نظرا للدور الذي تقوم به الدولة في المجالين الاقتصادي والاجتماعي، فهذا المفهوم يتسع في ظل الدولة التدخلية في الاقتصاد ويضيق في الدولة الليبرالية التي يكون تدخلها ضيقا في الجانب الاقتصادي لتقييدها للملكية الفردية التي تعجز عن إشباع الحاجات الاقتصادية<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني:

#### مجال الارتفاقات الإدارية المقررة للمنفعة العامة

نظرا لكثرة المجالات التي تتناولها الارتفاقات الإدارية يصعب تصنيفها ووضع معيار شامل لها، فقد اختلف الفقه في هذا التحديد بسبب اتساع دور الدولة الحديثة في مختلف الميادين الأمر الذي حال دون إيجاد اجماع حول المعيار المعتمد لهذا التصنيف، مما جعل البعض يصرح باستحالة جردها ودراستها في جملتها، في حين قال البعض أن الحديث عن الارتفاقات الإدارية يعني الحديث عن الآلاف منها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> \_ براهمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص.33.

<sup>2</sup> \_ سماعيل شامة، سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص.259.

ومهما يكن ففي غياب وضع معيار محدد لتقسيم مجالاتها ارتأينا تقسيم مجالات الارتفاقات الإدارية إلى الارتفاقات الإدارية على الملكية العقارية الخاصة لحماية المنشآت العامة (الفرع الأول)، والارتفاقات الإدارية على الملكية العقارية الخاصة لسير الأشغال العامة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول:

#### الارتفاقات الإدارية على الملكية العقارية الخاصة لحماية المنشآت العامة

قد تقييد الملكية الخاصة لحماية الأملاك العمومية منها الأملاك الاصطناعية والأملاك العمومية الطبيعية، وللارتفاقات الإدارية المقررة لحماية الأملاك الاصطناعية أهمية كبيرة في إدارة مرافقها، ومنها ارتفاقات الطرق العامة في صورة التزامات مفروضة على الملاك المجاورين، ومن جهة أخرى الارتفاقات الإدارية المقررة لحماية الأملاك الطبيعية المرتبطة بالمنشآت<sup>1</sup> والهياكل العامة وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا الفرع من خلال:

#### أولاً: الارتفاقات الإدارية لحماية الهياكل والمنشآت الأساسية

قيد المشرع حق الملكية العقارية الخاصة المتواجدة بالقرب من المناطق الأمنية من أجل حماية هذه المنشآت من المخاطر التي تمثل أعمال إرهابية وتخريبية، وهذا ما جاء به المشرع في المرسوم 105<sup>2</sup>\_84 في المادة الأولى منه. حيث تنص المادة 2 من هذا المرسوم على ما يلي: " يؤسس محيط حماية حول المنشآت والهياكل الأساسية التي قد يتعرض عملها ومنها بصفة مباشرة أو غير مباشرة للأخطار أو المضايقات".

#### 1\_ الارتفاقات الإدارية لحماية منشآت إنتاج الكهرباء والغاز الطبيعي:

فيما يتعلق بالارتفاقات المقررة لحماية المنشآت الخاصة بحماية الكهرباء، قرر المشرع وضع قيود على أصحاب الملكيات الخاصة العقارية اغير المبنية عندما يقرر أصحاب الملكيات البناء من قرب هذه المنشآت الكهربائية، فحدد مسافة 20 متر كحد فاصل بين الملكيات والمنشآت

<sup>1</sup> \_سعيدان أسماء، القیود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 33، ج.4، ص.62.

<sup>2</sup> \_ مرسوم تنفيذي رقم 105\_84 مؤرخ في 12 شعبان لعام 1404 الموافق لـ 12 ماي 1884 المتعلق بتأسيس محيط الحماية للمنشآت والهياكل الأساسية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 20 مؤرخة في 15 مايو 1984.

الكهربائية، أما منشآت الغاز الطبيعي هي تختلف حسب ما إذا كان الضغط عالي خارج المناطق العمرانية والمتواجدة داخلها.

في الحالة الأولى قيد المشرع بموجب المادة 4 من القرار الوزاري المشترك مالكي العقارات الخاصة سواء كانت هذه العقارات مبنية أو غير مبنية باحترام مسافة أمنية بمقدار 20 متر بالنسبة لقيام كل أشغال الردم أو التنقيب التي لا يتعدى عمقها 5 متر ومسافة 4 متر بالنسبة للحفريات التي يتعدى عمقها 5 متر ومسافة 75 متر بالنسبة للأشغال الخاصة بمشاريع البناء، أما الحالة الثانية قيد المشرع الملكيات الخاصة العقارية باحترام مسافة 10 متر بالنسبة للملكيات المبنية وغير المبنية<sup>1</sup>.

القيود المتعلقة بارتفاعات المنشآت الكهربائية والغاز على الرغم من اعتبارها قيود على الملكية الخاصة، إلا أن المشرع يهدف من خلالها لحماية الملكيات العقارية أثناء عملية البناء من كل ضرر تتسبب فيه هذه المنشآت نظرا لخطورتها.

## 2\_ الارتفاعات الخاصة بالمنشآت العسكرية:

هي الارتفاعات التي تفرض على الملكيات الخاصة العقارية المجاورة لمراكز ذات أهمية وطنية، وتتعلق المراكز الحيوية الاستراتيجية بالنسبة للدفاع الوطني، بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي **84\_385** المحدد للتدابير المخصصة لحماية التركيبات والمنشآت والوسائل التابعة لوزارة الدفاع الوطني فقد قيد الملكية العقارية الخاصة لحماية المنشآت الخاصة بالدفاع الوطني، فقد منعت المادة **7** منه المجال الجوي والبري لمالكي العقارات الخاصة المجاورة للمؤسسات التابعة لوزارة الدفاع الوطني من الأنشطة التجارية وإقامة مساكن بمختلف أنواعها التي يمكن أن تتسبب بضرر بمناطق الارتفاع<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> \_ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 جوان 2011، الذي يحدد محيط حماية المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز وشروط وكيفيات شغله.

<sup>2</sup> \_ مرسوم تنفيذي رقم **84\_365** مؤرخ في 29 ربيع الأول عام 1405 الموافق لـ 22 ديسمبر 1984، الذي يحدد التدابير المخصصة لحماية التركيبات والأعمال السياسية والإدارية والاقتصادية والاجتماعية والدفاعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 69 مؤرخة في 26 ديسمبر 1984.

<sup>3</sup> - كما نصت التعليمية رقم **5816** المؤرخة 12 ديسمبر 2007 الصادرة عن وزير السكن والعمران على أنه " لا يجوز تسليم عقود التعمير المطلوبة لأحكام أدوات التهيئة والتعمير والتي تحترم الارتفاعات المرتبطة بالمنشآت العسكرية بعد طلب الرأي المناسب للمصالح والمؤسسات المعنية".



## 3\_ الارتفاقات لإدارية الخاصة بالطيران:

فيما يتعلق بهذه الارتفاقات حدد المشرع قيود على الملكية العقارية الخاصة فيما يتعلق بالعلو الخاص بهذه العقارات، فقد حددت المادة 60 من لقانون 2000\_05<sup>1</sup> المتعلق بالطيران المدني على: " يجب أن يؤمر داخل ارتفاقات الطيران الخاصة بالتوسعة بحضر البناءات ووضع السياج والنباتات التي يفوق علوها العلو المنصوص عليه في مخطط الارتفاقات أو بالحد منها أو استبعادها أو تغييرها وذلك لفائدة الأمن الجوي".

كما نصت المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 288\_02<sup>2</sup>، على الارتفاقات الإدارية الخاصة بالطيران والمقيدة للملكية الخاصة العقارية بقولها: " تؤسس ارتفاقات الطيران الخاصة بالتوسعة بوضع سلسلة من مساحات تحديد الحواجز التي توضح الحدود التي يمكن أن تبلغها الأشياء في الفضاء الجوي".

4\_ الارتفاقات الإدارية في مجال البريد<sup>3</sup> والاتصالات الإلكترونية<sup>4</sup>:

<sup>1</sup> \_ قانون رقم 2000\_05 مؤرخ في 10 رمضان عام 1421 الموافق لـ 06 ديسمبر 2000 والمحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني يعدل ويتم القانون رقم 98\_06 المؤرخ في 27 يونيو 1998 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 75 مؤرخة في 10 ديسمبر 2000.

<sup>2</sup> \_ مرسوم تنفيذي رقم 88\_02 مؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1422 الموافق لـ 2 مارس 2002 يتعلق بارتفاقات الطيران، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 17 مؤرخة في 06 مارس 2002.

<sup>3</sup> \_ تضمن قانون رقم 18\_04 مؤرخ في 24 شعبان عام 1439 الموافق لـ 10 مايو 2018 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الإلكترونية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 27 مؤرخة في 13 مايو 2018. على نوعين من الارتفاقات وهي: ارتفاع البريد وارتفاع الاتصالات الإلكترونية \_ فيما يتعلق بالارتفاق الأول يصدره المركز الخاص ببريد الجزائر فقط، يتعلق بإقامة صناديق رسائل على الطريق العمومي لجمع البريد، ومن جهة أخرى تثبيت هذه الصناديق على جدران بنايات والعقارات الخاصة في حالة الضرورة مع مراعاة الملكية الخاصة، ولا يحق لأي شخص من مالكي العقارات والمباني إزالة هذه الصناديق العمومية على أساس أنها لا تؤدي بالمساس الخطير للملكية أو نزعها أنظر المواد 70.71 من القانون 18\_04.

<sup>4</sup> \_ ارتفاعات الاتصالات الإلكترونية هي النوع الثاني للارتفاع المنصوص عليه في القانون 18\_04 والمقصود به هو: " كل إرسال أو تراسل أو استقبال علامات أو إشارات أو كتابات أو صور أو أصوات أو بيانات أو معلومات مهما كانت طبيعتها، عبر الأسلاك أو الألياف البصرية أو بطريقة كهرومغناطيسية" أنظر المادة 10 من نفس القانون.



هذه الارتفاقات تعتبر قيود على الملكية العقارية لحماية الأملاك العامة، وتتضمن قيود على قطاع البريد والاتصالات الإلكترونية، ويرد حق الارتفاق على العقار في الأراضي غير المبنية، ويشترط في هذه الحالة وجود عقارين متلاصقين، يكون أحدهما محصوراً يتعذر الوصول إليه إلا عبر العقار المجاور له، فهذه الارتفاقات الإدارية تلجأ إليها مصالح البريد من أجل اكتساب الأملاك المجاورة لأملكها، للقيام بمشاريع متعلقة بالقطاع الحيوي الاقتصادي من أجل المصلحة العامة.

بالرجوع إلى نص المادة 153 من القانون 04\_18 نص المشرع على أنه: " لصاحب السند المكلف بإنجاز هذه المشاريع واستغلالها والقيام بكل الأنشطة المتعلقة بها التي تمسها هذه الأعمال تكون بالاتفاق بالتراضي مع الملاك الأصليين أو أصحاب الحقوق العينية المجاورة للأرض محل الاستغلال، وذلك مقابل تعويض عادل ومنصف، وفي حالة عدم الاتفاق يعرض النزاع على الجهة القضائية المختصة".

كما أضافت المادة 145 من نفس القانون على حق المصالح الخاصة بالبريد بتركيب الشبكات العمومية للاتصالات على الأملاك الخاصة العقارية، سواء كانت منشآت أو مباني، وللأعوان المكلفين بتركيب هذه الأجهزة الحق في الدخول إلى أملاك الخواص وأي رفض من طرف ملاك الأراضي الخاصة يتعين صدور قرار من رئيس المحكمة المختص إقليمياً للدخول لهذه الأملاك بموجب أمر على عريضة.

تختلف الارتفاقات المتعلقة بالاتصالات الإلكترونية إلى ارتفاعات متعلقة بشبكات الاتصالات الإلكترونية والارتفاقات اللاسلكية الكهربائية.

فيما يتعلق بالنوع الأول من الارتفاق: فهي تتعلق بتركيب شبكات الاتصالات الإلكترونية للأملاك العامة عن طريق إقامة المنشآت شريطة ألا يكون هذا التركيب متعارض مع تخصيصها، ويجوز تركيب هذه الشبكات إما في الأجزاء المشتركة للعمارات وفي الجزئيات المخصصة للاستعمال المشترك، وإما فوق الأرض أو باطن الأرض للملكيات الخاصة العقارية غير المبنية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 145 فقرة 2 من القانون 04\_18.

أما الارتفاقات اللاسلكية فهي: " ارتفاق تتمثل في تحديد علو الحواجز في المناطق المعنية حول مراكز الإرسال أو الاستقبال، وهذا تفاديا للاضطراب الموجات اللاسلكية الكهربائية التي ترسلها أو تستقبلها هذه المراكز"<sup>1</sup>.

تستفيد هذه الارتفاقات من حق المرور على أملاك الخواص العقارية على اعتبار أنها تمر على الطرق العمومية وشغل الأملاك العمومية واستعمالها، وكذلك أجزاء العمارات الجماعية أو الفردية والجزيئات المخصصة للاستعمال المشترك على أراضي الملكيات الخاصة غير المبنية<sup>2</sup>.

ما يجب ملاحظته أنه يمكن للإدارة العامة نزع ملكية الخواص في حالة ما إذا ترتب عن هذه الارتفاقات إزالة أو تغيير في البناءات الخاصة التي لم يتم الاتفاق عليها مع الملاك الخواص، وبالتالي تخضع للقواعد الخاصة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة المنصوص عليها في القانون 91\_11<sup>3</sup>.

في حالة ما إذا تم منع إرسال الإشارات على خط قائم من خطوط الاتصالات للإلكترونية أو يعاقب بسبب توسط حائل ما ثابت ولكن قابل للتحويل أو الإزالة، في هذه الحالة يقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار يقضي باتخاذ الإجراءات اللازمة لإزالة العائق أما إذا كان الحائل متحرك غير ثابت يتم إزالته بموجب قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة عدم التراضي مع الخواص فالتعويض عن الضرر يكون بموجب قرار إداري صادر عن القضاء الإداري المختص بتقدير التعويض عن الارتفاقات الإدارية للمصلحة العامة<sup>4</sup>. على أساس ان الارتفاقات الإدارية الخاصة بالبريد تهدف الى تحقيق لمصلحة العامة أما ارتفاق الاتصالات اللاسلكية فهي تهدف على مبدأ استمرارية المرفق العام والحفاظ عليه<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 10 قرة 2 من القانون 04\_18.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 1 من مرسوم تنفيذي رقم 02\_366 المؤرخ في 29 شعبان عام 1423 الموافق لـ 5 نوفمبر 2002، الذي يحدد الارتفاقات المتعلقة بتركيب تجهيزات المواصلات السلكية واللاسلكية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 73 مؤرخة في 10 نوفمبر 2002.

<sup>3</sup> \_ السبتي عبد القادر، الارتفاقات الإدارية في مجال البريد والاتصالات الإلكترونية وفقا للقانون الجزائري، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 35، العدد 3، سنة 2021، (ص.294\_309). ص299.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 156 من القانون 04\_18.

<sup>5</sup> \_ يعتبر هذا المبدأ من مبادئ تسيير المرافق العمومية التي تمس المواطنين والمتعاملين الاقتصاديين، إضافة على أن هذا المبدأ يكرس خاصية المساواة بين المتعاملين مع المرفق العام واستمرارية المرفق في الزمان والمكان

يترتب عن الارتفاقات المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية حق المستفيد وهي مصالح البريد والاتصالات الإلكترونية، في القيام بجميع الأعمال الضرورية التي تطلبها هذا المرفق لتحقيق المصلحة العامة، وهذا ما أشارت إليه المادة 872 من القانون المدني بقولها: " لمالك العقار المرتفق أن يجري من الأعمال ما هو ضروري لاستعمال حقه في الارتفاق"، في مقابل هذا الحق في تقييد الملكية الخاصة أوجب المشرع على الهيئات المستفيدة من الارتفاق احترام الملكيات الخاصة العقارية بعدم تجاوز هذا الحق، بحيث يقتصر على استعمال مصلحة العقار المقرر لحق الارتفاق، يجب على هذه الهيئات التقيد بالعقار المرتفق دون اللجوء إلى عقارات أخرى لا ترتبط بالارتفاق، وكذلك عدم تغيير نوع الارتفاق<sup>1</sup> المخصص بالشبكات الخاصة بالبريد والاتصالات الإلكترونية، وكل خروج عن هذه القواعد يقتضي مساءلة الإدارة أمام القضاء الإداري.

أما فيما يتعلق بأصحاب الملكيات الخاصة العقارية، فلهم الحق في التصرف في ملكياتهم لكن مع احترام القيود التي فرضها المشرع على هذه العقارات ومنها، ارتفاقات البريد والاتصالات الإلكترونية، فليس للمالك عرقلة مصالح البريد والاتصالات من استعمال ارتفاقاتها المقررة قانوناً، كما لا يمكنه إزالة الشبكات أو المنشآت أو الصناديق التي أقامتها الإدارة من أجل المصلحة العامة أو الإضرار بها، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 875 فقرة 1 من القانون المدني التي تنص على: " لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئاً يؤدي إلى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو أن يجعله شاقاً، ولا يجوز له أن يغير من الوضع القائم أو أن يبديل الوضع المعين أصلاً لاستعمال حق الارتفاق بموضع آخر".

كما أضافت المادة 155 من القانون 04\_18 ما يلي: "يلزم كل مالك أو مستعمل لمنشأة كهربائية موجودة في أي مكان من الإقليم، ولو كانت خارج مناطق الارتفاق تحدث اضطراباً يعيق استغلال مركز عمومي أو خاص للاستقبال اللاسلكي الكهربائي، بالتقيد بالأحكام التي تبلغ إليهم من قبل مستعمل المصالح التي تستغل أو تراقب المركز من أجل الكف عن الاضطراب، وينبغي عليه بوجه خاص، أن يمثل للتحريات المأذون بها بموجب قرار الوالي المختص إقليمياً، ويجب عليه أن يقوم بالتعديلات المقررة ويضمن ديمومة حسن سير المنشآت".

---

الوطنيين، والتأقلم المستمر للخدمات وفق طلبات المتعاملين مع المرافق العامة. انظر عبد القادر السبتي، المرجع السابق، ص.301.

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 145 فقرة 1 من القانون 04\_18.

أما فيما يتعلق بحقوق هذا الأخير مقارنة بالالتزامات التي فرضها عليه المشرع، فله حق التعويض عن الأضرار التي تتسبب فيها الإدارة المستفيدة من الملكية الخاصة به، وفي هذا الإطار نصت المادة 145 من القانون 04\_18 على: "عندما تسبب هذه الارتفاقات ضرارا ماديا ومباشرا أو مؤكدا للملكيات أو المنشآت يدفع للمالك أو لكل ذي حق التعويض عن الضرر الاحق به. وفي حالة انعدام اتفاق ودي يؤول تحديد التعويض إلى الجهة المختصة"<sup>1</sup>.

بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية السابقة حدد المشرع الارتفاقات الإدارية الخاصة بالطيران على الملكيات الخاصة العقارية، من خلال الرجوع إلى مساحة كل مطار حسب موقعه وتضاريسه، وكل هذا على حساب ملكية الخواص دون مراعاة للمصلحة الخاصة للمالك والحق في الاستعمال الكامل لملكيته، وهو ما يتنافى مع قدسية الملكية العقارية الخاصة.

ما نلاحظه على الارتفاقات الإدارية الخاصة بالطيران مقارنة مع الارتفاقات الإدارية التي سبق ذكرها، أنها قيدت ملكيات عقارية كبيرة جدا نظرا لطبيعة النشاط المرتفق بالطيران والذي يقتضي مساحات واسعة للمطارات، وبالضرورة تقييد مساحات كبيرة من العقارات المبنية وغير المبنية مما يؤثر سلبا على الملكية الخاصة، فكان القيد على الملكية هنا أكثر ضررا من الارتفاقات الأخرى بسبب القيود المتعددة على الملكية فيما يتعلق باحترام العلو ومنع التسييج ومنع غرس النباتات. هذه القيود أعلاه بالضرورة تمس بالملكية الخاصة من حيث وجودها واستعمالها.

يجب على المشرع في إطار إرتفاقات الطيران تعديل المرسوم الخاص بهذا الأخير، بحيث يقلص مساحات والشروط المقيدة للملكية، فليس من الصائب التعدي على الملكية العقارية الخاصة التي تعتبر الإرث الوحيد للأفراد ورأس المال الوحيد، في مقابل أن الدولة تملك من الأراضي ما لا يستطيع الفرد امتلاكه في الدولة، فليس من الضروري دائما من أجل المنفعة العامة الانتهاك الضار للملكية الخاصة، وليس على الدولة بدافع المنفعة العامة الاعتداء بهذه الطريقة على الملكية العقارية الخاصة، خاصة في عدم وجود ضمانات كفيلة بحماية المالك بعدم وجود نصوص قانونية تحمي الملكية من هذا الاعتداء، ومثال ذلك أن المشرع في جل النصوص الخاصة بالارتفاقات الإدارية لم ينص على التعويض وإجراءاته من أجل حماية الملكية الخاصة.

لكن في حالة الضرر الناتج عن الارتفاقات الإدارية للطيران التي تقوم به الإدارة على ملكية الخواص، أعطى المشرع لهم الحق في التعويض عن كل مساس غير شرعي يعيق حق التملك،

<sup>1</sup> \_ الجهة المختصة هي القضاء الإداري كما سبق الإشارة إليه مسبقا.

وهذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي المتعلق بارتفاقات الطيران، فالتعويض يكون بسبب إزالة البنايات أو تعديلها أو تعديل الأماكن الناتجة عن التوسيع المتعلق بالمناطق الخاصة بالطيران، كل هذا يقتضي بالضرورة التعويض عنه لصاحب الملكية الخاصة الذي مسه الارتفاق الإداري، وسوف يأتي الحديث عن هذا التعويض<sup>1</sup> في الباب الثاني الخاص بالتعويض عن قيود الملكية العقارية الخاصة.

### ثانيا: الارتفاقات الإدارية لحماية الخطوط البرية

تتعلق بالخطوط البرية بجميع أنواعها وتتضمن الارتفاقات الإدارية لحماية هذه الخطوط بتقييد الملكية العقارية الخاصة سواء فيما يتعلق بالارتفاقات المقررة لحماية السكك الحديدية أو الارتفاقات المقررة لحماية الطرق البرية ويتعلق الأمر ب:

#### 1\_ الارتفاقات الإدارية لحماية السكك الحديدية:

قيد المشرع الملكية الخاصة في هذا المجال من أجل حماية الأشخاص من الحوادث المترتبة عن النقل بواسطة القطارات، وهذا بالرجوع إلى القانون الخاص باستغلال التنقل بالسكك الحديدية<sup>2</sup>، في المادة 6 منه التي تتعلق بالعقارات المبنية، منعت هذه المادة أصحاب الأملاك العقارية الخاصة من هدم وإعادة بناء ملكياتهم إلا فيما يتعلق بترميمها، ويعد هذا قيد على الملكية الخاصة، كما شدد المشرع القيود الواردة على العقارات غير المبنية المحاذية للسكك الحديدية، فلم

<sup>1</sup> \_ نظرا لعدم إشارة المشرع لإجراءات التعويض في الارتفاقات الإدارية بصفة عامة فقد تم الإحالة عليها لقانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، نظرا لعدم وجود نص قانون خاص بالتعويضات عن الارتفاقات الإدارية المقيدة للملكية الخاصة، فكل حديث عن هذه التعويضات أحال إليه المشرع بموجب نصوص خاصة على القانون 91\_11، وكذلك فيما يتعلق بالجهة القضائية المختصة في تقدير التعويض، وهو القاضي الإداري نظرا أن هذه الارتفاقات إدارية وتهدف إلى تحقيق المصلحة العامة ولفائدة الأشخاص المعنوية العامة المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وسوف نفصل في هذه النقطة في الباب الثاني من هذه الدراسة.

<sup>2</sup> \_ قانون رقم 90-35 مؤرخ في 08 جمادى الثانية لعام 1411 الموافق لـ 25 ديسمبر 1990 يتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال والحفاظ في استغلال النقل بالسكك الحديدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 56 مؤرخة في 26 ديسمبر 1990.

يسمح إلا بإقامة أسوار<sup>1</sup>، وكل شغل على هذه الأراضي يخضع مسبقاً لرخصة<sup>2</sup> من طرف الوالي المختص إقليمياً ورأى المؤسسة الخاصة بالنقل المستغلة للسكك الحديدية<sup>3</sup>.

## 2\_الارتفاقات الإدارية لحماية الطرق البرية:

هي قيود مفروضة على أصحاب الأملاك الخاصة العقارية المجاورة للطرق العامة (السريعة، والوطنية، والولائية)، بعدم البناء على بعد من حافة الطريق، وتختلف المسافة المشترطة بحسب نوع كل طريق، بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 91\_175<sup>4</sup> في المادة 10 نجدها حددت نوع الطرق العامة والتمثلة في:

أ\_ **الطرق السريعة:** تعتبر الأكثر خطورة على حياة المارة نتيجة السرعة المفرطة والكبيرة في هذا النوع من الطرقات، لهذا كان للمشرع أثر تقييد للملكيات الخاصة العقارية المحاذية لهذا النوع من الطرق، وهذا حسب نوع البناءات المزمع إنجازها من طرف أصحاب الأراضي.

\_أما المحلات السكنية المحاذية للطرق السريعة فقد حدد المشرع هذا البناء باتباع مسافة محددة وهي 50 متر من كل جانب من جوانب الطرق السريعة، أما البناءات غير المخصصة للسكن فتم تحديد مسافة الطرقات عن هذه الأراضي بمسافة 40 متر بالمسافة الأفقية.

---

<sup>1</sup> \_ الشروط المنصوص عليها في الارتفاقات الإدارية المتعلقة بالسكك الحديدية تعتبر تعسف من المشرع في حق الملكية العقارية الخاصة فهي قيدت الملكية بطريقة تجرد الملاك من جميع الحقوق التي تتمتع بها الملكية وكل هذا بسبب مجاورتهم للسكك الحديدية، وهذا لا يعتبر ضماناً للملكية العقارية الخاصة وإنما حق مجحف وشروط تعجز الملاك عن الاستفادة من أملاكهم المبنية، وغير المبنية إضافة إلى الخطورة على هذه الأملاك بسبب المحاذات مع السكك الحديدية التي وجب على الإدارة حماية الملاك منها.

<sup>2</sup> \_ استثنى المشرع في الفقرة الثالثة من المادة 9 من القانون 90\_35 من هذه التراخيص بناء المستودعات أو إيداعات المواد الغير قابلة للاشتعال والتي لا يزيد علوها عن ردم السكك الحديدية التي تكون فيها مردومة، وكذلك الأشياء القابلة للاستهلاك الضروري لزراعة الأرض.

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة 9 من القانون 90\_35.

<sup>4</sup> \_ مرسوم تنفيذي رقم 91\_175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991. معدل ومتمم

ب\_ **الطرق الوطنية:** وضع المشرع قيود عن الارتفاقات الإدارية للطرق الوطنية على الملكيات العقارية للخواص، فيما يتعلق بالنقل البري لمالكي الأراضي باحترام مسافة الارتفاقات بين جانبي الطريق الوطني في حالة القيام بالبناء.

أما فيما يتعلق بالمحلات المجاورة للطرق الوطنية فقد حدد المشرع مسافة 50 مترا من كل جانب من الطريق، وهذا نظرا لمرور الطرق الوطنية بالمحلات السكنية والمدن وكذلك خوفا من حدوث كوارث بسبب تدهور السائقين. أما البنايات غير المخصصة للسكن فقد حدد المشرع مسافة 40 متر عن الطريق الوطني، وأخيرا فيما يتعلق بالبنايات التي ليس لها مخطط تصنيف مصادق عليه فحدد المشرع بعد 60 متر عن إقامة البنايات فيها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### الارتفاقات الإدارية على الملكية العقارية الخاصة لسير الأشغال العامة

##### أولا: الارتفاقات المرتبطة بإنجاز الأشغال العامة

هذا النوع من الارتفاقات يكون أثره محدودا في الزمن، أي ارتفاقات مؤقتة إذ تقرر على الملكية الخاصة من أجل السماح للإدارة أو من كلفته الإدارة بذلك أن تقوم بالدخول إلى الأراضي التابعة للخواص من أجل تنفيذ بعض العمليات والأشغال المتعلقة بدراسة المشاريع المرتبطة بميدان الأشغال العامة، ويتم توسيع تلك الارتفاقات الإدارية لصالح الإدارة العامة<sup>2</sup>.

من أجل السير الحسن لإنجاز الأشغال العامة، ومنع الخواص من مضايقة الإدارة العامة عند تسييرها لأعمالها الإدارية، منح المشرع لأعوان مصالح مسح الأراضي دخول العقارات من أجل إنجاز الأشغال العامة المتعلقة بإعداد مسح الأراضي، وهذا ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم رقم 76\_62<sup>3</sup> والتي تنص على: "ينبغي على كل مالك أو حائز عقار مهما كان سند ملكيته، أن يسمح بالدخول الحر لموظفي المصلحة المكلفة بمسح الأراضي الذين يريدون

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91\_175 السابق الذكر.

<sup>2</sup> \_ سماعين شامة، المرجع السابق، ص.263.

<sup>3</sup> \_ مرسوم تنفيذي رقم 92\_134 مؤرخ في 4 شوال لعام 1412 الموافق لـ7 أبريل سنة 1992، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76\_62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق لـ25 مارس 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 26 مؤرخة في 08 أبريل 1992.



الدخول، إما من أجل القيام بعمليات الإزالة لإعداد مسح الأراضي، وإما معاينة التغييرات من كل نوع التي تضر بوضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المسحية".

نجد المشرع حسب المادة أعلاه وضع شروط لدخول أعوان مسح الأراضي للملكيات الخاصة العقارية خصوصا الأراضي المعدة للسكن أو ذات الطابع الصناعي والفلاحي، وهذا يعتبر على ملكية الخواص العقارية، فلم يضيفي عليها المشرع أي حماية قد تصدر عن أعمال تعسفية من طرف الأعوان مقارنة بحقهم في الدخول إلى ملك الخواص.

ومن الارتفاقات الإدارية أيضا الارتفاقات المتعلقة بمخطط شغل الأراضي، إذ تنص المادة 31 من قانون 90\_29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير إلى ضرورة إلحاق مخطط شغل الأراضي بقائمة الارتفاقات دون أن يقوم المشرع من خلال هذه المادة بتحديد طبيعة هذه الارتفاقات أو تصنيفها.

**ثانيا: الارتفاقات الإدارية المتعلقة بالملكية العامة للمياه:**

يلزم على مالكي العقارات المبنية وغير المبنية المحاذية للمجاري والبحيرات والسبخات والشطوط والبرك بتحمل الارتفاقات، والسماح بحرية مرور عتاد الإدارة والمقاولين المكلفين بأعمال الصيانة والتنظيم وحماية الحواف، وتمثل حرية مرور الإدارة وعتادها ارتفاقات للمنفعة العامة<sup>1</sup>، هذا ما نصت عليه المادة 11 والمادة 23 من قانون 05\_12<sup>2</sup> المتضمن قانون المياه.

بالرجوع إلى المادة 10 من قانون المياه نجدها حددت عرض الحافة الحرة الموازية للمياه والتي تكون بين 3 و5 متر، فقد قيد قانون المياه مالكي الأراضي من القيام بأي أشغال تتعلق بالبناء وتسييج وكل تصرف من شأنه أن يضر بصيانة البرك والشطوط، نجد للمادة 26 من قانون المياه تنص على ما يلي: " يتعين على كل مالك أو مستعمل لعقار خاضع للارتفاقات موضوع هذا القسم أن يمتنع عن القيام بأي عمل من شأنه أن يمس بالغرض الذي وضع من أجله الارتفاق". وكل ضرر يصيب الإدارة من جراء تصرف الخواص يمكنها من نزع هذه الأشغال وهدم كل بناء

<sup>1</sup> \_ سعيدان أسماء، المرجع السابق، ص.63.

<sup>2</sup> \_ قانون رقم 05\_12 مؤرخ في 28 جمادى الثاني 1426 الموافق لـ 4 غشت 2005 يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 60 مؤرخة في 04 سبتمبر 2005، معدل ومتمم بالقانون رقم 08\_03 مؤرخ في 15 محرم عام 1429 الموافق لـ 23 يناير 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 04 مؤرخة في 27 يناير 2008. أنظر المادة 11 و المادة 23 من هذا القانون.



يعنيها في ذلك، مقابل ذلك تقوم الإدارة بالتعويض عن كل ضرر مس الخواص من جراء هذه الأعمال بموجب الشروط التي حددها المشرع في المادة 29 المتعلقة بتعويض عن الأضرار في حالة الارتفاقات الإدارية<sup>1</sup>.

### ثالثا: الارتفاقات الإدارية المتعلقة بالكهرباء والغاز:

منح المشرع الإدارة العامة تقييد ملكية الخواص من خلال إرتفاقات الكهرباء والغاز، في حالة الأشغال المتعلقة بالحصول على الكهرباء والغاز، نجد المادة 159 من القانون الخاص بالكهرباء وتوزيع الغاز<sup>2</sup>، منحت الإدارة الحق في تمرير خطوط الكهرباء وإقامة أعمدة وقنوات الغاز وقطع الأشجار والتشذيب وتمرير القنوات، والدخول والمرور في العقارات.

فلإدارة الحق في تقييد ملكية الخواص بموجب القانون الخاص بالكهرباء والغاز من أجل المنفعة العامة، ولا يجوز لأصحاب الملكية العقارية الخاصة منع الإدارة من ذلك لأن الارتفاقات المتعلقة بهذا المجال مجانية دون مقابل مالي<sup>3</sup>، لكن كل ضرر من جراء هذه الأشغال تعطي لأصحاب الملكية الحق في طلب التعويض، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 161 من قانون الكهرباء والغاز.

### رابعا: الارتفاقات الإدارية للمواصلات السلكية واللاسلكية

يمكن للإدارة العامة أن تقوم بتركيب المواصلات العمومية السلكية واللاسلكية على ملكية الخواص سواء على المباني أو الأراضي العادية أو في باطن الأرض، من أجل ذلك أعطى المشرع الحق للأعوان المكلفين بتركيب هذه الأجهزة العامة الدخول للملكيات الخاصة العقارية من أجل تركيب هذه الأجهزة، وهذا بموجب القانون الخاص بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية السابق الذكر.

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 29 والمادة 23 من قانون المياه.

<sup>2</sup> \_ قانون رقم 01\_02 مؤرخ في 22 ذو القعدة 1422 الموافق لـ 05 فبراير 2002، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 08 مؤرخة في 06 فبراير 2002. معدل ومتمم بالقانون 10\_14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 78 مؤرخة في 31 ديسمبر 2014.

<sup>3</sup> \_ أنظر الفقرة الأولى من المادة 161 من قانون 01\_02.

فعلى الخواص السماح لهم بالقيام بهذا العمل، لكن في حالة ما إذا تم رفض دخولهم يرخص رئيس المحكمة المختص إقليمياً للأعوان الدخول إلى الملكيات الخاصة العقارية<sup>1</sup>، مقابل التعويض عن أي ضرر قد يصيب الخواص من جراء هذا الارتفاق<sup>2</sup>، سواء عن طريق الاتفاق الودي أو اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل تقدير التعويض عن الضرر الذي تسببت فيه الإدارة، ويعتبر هذا الضمان الوحيد للمالك من جراء هذا الارتفاق، أما في حالة ما إذا أراد صاحب الملكية القيام بأشغال على عقاره المرتفق وجب عليه قبل كل شيء الحصول على رخصة من الإدارة قبل 3 أشهر من القيام بأي شغل.

نستنتج أن جميع الارتفاقات الإدارية التي تقوم للإدارة بالقيام بها تقييد من خلالها سلطات المالك على عقاره سواء الاستعمال أو الاستغلال، وقبل إقامة أي شغل على هذه الأراضي وجب الحصول على ترخيص من الإدارة أو الجهة العمومية المستفيدة من الارتفاق، وفي حالة تعارض الأعمال التي يقوم بها المالك على عقاره مع أشغال الإدارة يمكن لهذه الأخيرة هدم أي شغل يعيق أشغالها العامة مع مراعاة إصلاح الأضرار التي تسببت فيها، ومثال ذلك المادة 12 من قانون المياه 05\_12 التي تبيح للإدارة الحق في الهدم أو قطع أشجار أو إقامة البناء التي تعيق ارتفاقاتها الإدارية في مجال المياه<sup>3</sup>.

إضافة إلى هذا يمكن للإدارة في إطار الارتفاقات الإدارية أن تقوم بنزع ملكية العقار المرتفق، إذا ما اقتضت المصلحة ذلك، أو إذا كان من شأن الارتفاقات التي تخضع لها الملكيات الخاصة غير كافية ومن أجل تسهيل استغلال الملكية العامة للعقار.

كل القيود المفروضة على الارتفاقات الإدارية التي نص عليها المشرع حتى وإن كانت تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، تقييد المالك من التمتع بحقه وفي بعض الأحيان تمنعه من هذا الحق، فالقيود التي فرضها المشرع على هذا الأخير لا تحمي الملكية العقارية الخاصة وإنما توسع من امتيازات الإدارة العامة مقارنة بحق الخواص على أملاكهم، فالمشرع لم ينص على التعويض القبلي لهذه الارتفاقات على الرغم من أنها تمس بحق الملكية وإنما أحالها كما سبق الإشارة إليه سابقاً إلى القواعد المنصوص عليها في قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، وهذا لا يعتبر

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 43 الفقرة 3 من القانون 03\_2000.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 51 من نفس القانون.

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة 27 من قانون 05\_12.

ضمان للملاك بسبب إخلاف نزع الملكية والارتفاق الإداري كقيود ماسة بحق الملكية، فالأول يؤدي إلى النزع التام والثاني يقيد الملكية، وبالتالي على المشرع وضع نصوص خاصة بالارتفاقات الإدارية تكفل تعويضهم عن التقييد في استعمال الأملاك التابعة لهم من طرف الإدارة.

### المطلب الثالث:

#### إجراءات اعداد الارتفاقات الإدارية

قبل قيام الإدارة بتقييد الملكية العقارية الخاصة بالارتفاقات الإدارية، وجب عليها اتباع إجراءات قانونية من أجل تقييد هذه الملكية، ويتم إنشاء الارتفاقات الإدارية إما بموجب نص صريح يحدد طريقة استعمالها وممارستها، وإما بموجب نص ثانوي يضع مبدأ عام للارتفاقات ويترك مسألة تحديد استعمالها إلى قرارات إدارية متعددة تسمى بسندات الارتفاقات الإدارية، ومن هنا سوف نتناول في هذا المطلب: الاتفاقات الودية المنتجة للارتفاقات الإدارية (الفرع الأول)، الإجراء المسبق للارتفاقات الإدارية وتقدير المنفعة العامة (الفرع الأول)، وأخيرا قرار الترخيص بالارتفاقات الإدارية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول:

#### الاتفاقات الودية المنتجة للارتفاقات الإدارية

تصدر الارتفاقات الإدارية التي تتخذها الإدارة التي تحدد بموجبها الأملاك والأشخاص المعنيين بالارتفاقات الإدارية بواسطة تصرفات قانونية تصدر، إما في شكل قرارات إدارية فردية كانت أو تنظيمية أو بموجب اتفاقات ودية، فهذه الأخيرة تعتبر إجراءات منتجة للارتفاقات الإدارية لغرض تطبيقها، ونص المشرع على هذا الإجراء الودي في المعاملات التي تقيد فيها الملكية العقارية الخاصة بالارتفاقات الإدارية بموجب قوانين ومراسيم خاصة، بعد ما تطرقنا للارتفاقات الإدارية بمختلف أنواعها كإجراء لتطبيق الارتفاقات الإدارية وجب التعرف في هذا الفرع على كيف تكون الاتفاقات الودية منتجة للارتفاقات الإدارية المقيدة للملكية.

رخص المشرع لأصحاب الأملاك الخاصة اللجوء إلى إجراء ودي مع الإدارة من أجل التنازل على أملاكهم بطريقة ودية، ومن جهة أخرى إرساء الحماية القانونية الكفيلة لصاحب الملكيات الخاصة محاورة الإدارة بشكل ودي للإسراع في نقل الملكية دون اللجوء إلى الإجراءات التي يقتضيها القانون والتي قد تطول من أجل نقل الملكية الخاصة لملكية الدولة.

خول المشرع لصاحب السند المنجمي القيام باتفاق التراضي مع المعنيين بالارتقاقات الإدارية الخاصة بقانون المناجم، فيما يتعلق بالدخول والمرور بالأراضي من أجل إقامة القنوات لسير الاستغلال المنجمي، وهذا قبل اللجوء إلى طلب الترخيص بالارتفاق الإداري<sup>1</sup>، أما في حالة غياب الاتفاق الودي بين الملاك وصاحب السند المنجمي يرخّص لهذا الأخير بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً بالاستفادة على الأراضي المجاورة لحدود المساحة الممنوحة بموجب هذا الترخيص من الارتقاقات القانونية للدخول والمرور وتميرير القنوات الضرورية لمنشأته أو لحسن نشاطه المنجمي وفق الإجراءات القانونية<sup>2</sup>.

أما في مجال البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، فالمتعاملين في هذا المجال ملزمين على إتباع الاتفاق الودي مع أصحاب الأملاك الخاصة العقارية عند الدخول إلى ملكياتهم، فالحصول على الارتفاق الإداري في هذه الحالة يكون ودياً<sup>3</sup>.

أما في القانون الخاص بالكهرباء وتوزيع الغاز فنص على إجراء الاتفاق الودي بين الملاك والمتعاملين في مجال الكهرباء والغاز، إذا ما قررت هذه الأخيرة إنجاز دراسات وإقامة أشغال تتعلق بمنشآت نقل الكهرباء والغاز وتوزيع الغاز بواسطة القنوات<sup>4</sup>.

يعتبر اللجوء إلى الاتفاق الودي في المعاملات المتعلقة بتنفيذ الارتقاقات الإدارية على الملكية العقارية الخاصة من الإجراءات الضرورية والتي يعتبرها المشرع إلزامية للحصول على ترخيص ممارسة هذه الارتقاقات، فهي واحدة من الإجراءات التي يلزم تطبيقها في إعداد الارتقاقات الإدارية في كل تشريع خاص بها.

يتميز إجراء الاتفاق الودي المطبق في الارتقاقات الإدارية بالطابع العام، وبالتالي يخضع في تطبيقه إلى قواعد القانون العام، وهي النصوص القانونية المختلفة والتي تنظم كل نوع من أنواع الارتقاقات الإدارية، والتي بدورها تقرر هذا الإجراء في إعداد الارتقاقات الإدارية إما قبل إعداد قرار الترخيص بالارتفاق أو بعده، ويترتب على الاتفاق الودي آثار قانونية تتمثل في:

<sup>1</sup> \_ المادة 120 من القانون 14\_05.

<sup>2</sup> \_ المادة 121 و122 من نفس القانون.

<sup>3</sup> \_ المادة 43 من القانون 2000\_03.

<sup>4</sup> \_ المادة 160 من القانون 02\_01.

\_ ممارسة الهيئة المستفيدة من الارتفاق جميع الإجراءات والحقوق التي تنشئ عن هذا الارتفاق، أما بالنسبة لأصحاب الملكية الخاصة فيلزمهم هذا الإجراء بالقيام أو الامتناع عن القيام بأعمال يتطلبها الارتفاق الإداري، مع خضوع العقارات المرتفق بها للاستعمال من طرف مالكيها الأصلي.

\_ يخضع الارتفاق الودي المرتبط بالارتفاقات الإدارية للشهر في المحافظة العقارية بنفس الطريقة التي يتم بها إشهار القرارات الخاصة بالارتفاقات الإدارية، أما في حالة عدة الارتفاق أو قيام نزاع حول هذا الارتفاق بين الإدارة وأصحاب الأملاك يؤول هذا الأخير إلى اختصاص القاضي الإداري فيما يتعلق بتطبيقه.

نجد النصوص القانونية التي تنظم الارتفاقات الودية في الارتفاقات الإدارية بين الإدارة وأصحاب الأملاك العقارية غير متناسقة ومنسجمة في أحكامها فيما يتعلق بتحديد الطبيعة القانونية للارتفاقات الودية المنتجة للارتفاقات الإدارية، ففي القانون الخاص بالبريد والاتصالات السلكية واللاسلكية<sup>1</sup> تنص على إبرام اتفاق ودي بين المتعاملين في هذا المجال وأصحاب الأملاك، وفي حالة انعدام الارتفاق الودي يرخص لرئيس المحكمة المختص إقليمياً بذلك، فهذا لم يحدد الجهة المختصة بالترخيص<sup>2</sup>.

أما قانون الكهرباء وتوزيع الغاز كذلك لم يحدد بدقة إجراءات اللجوء إلى الارتفاق الودي، حيث أشارت المادة 156 منه إلى الارتفاق التعاقدية الذي يتم بين المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية والمتعاملين في هذا المجال من أجل الاستفادة من الحياة للأملاك الخاصة العقارية في حالة حصول اتفاق ودي.

<sup>1</sup> \_ المادة 43 من القانون 03\_2000.

<sup>2</sup> \_ على الرغم من عدم تحديد المشرع من خلال القانون 03\_2000 للمحكمة المختصة بإصدار قرار الترخيص في مجال البريد والاتصالات السلكية ولا سلكية، يمكن القول أن المحكمة الإدارية هي المختصة على اعتبار أن إرتفاقات البريد والمواصلات هي إرتفاقات إدارية، والقرارات الصادرة في هذا المجال هي قرارات إدارية تصدر عن الإدارة العامة من الأشخاص المرخص لهم قانوناً بذلك وهي أشخاص معنوية عامة، و بالتالي في حالة عدم الارتفاق فالنزاع هنا يطرح أمام القضاء الإداري، والقاضي الإداري هو المختص في جميع المنازعات التي تسبب فيها الإدارة أضرار لأصحاب الأملاك الخاصة العقارية، في حالة ما إذا قامت هذه الأخيرة بتقييد ملكيتهم بموجب الارتفاقات الإدارية للمصلحة العامة. وهذا بالرجوع إلى المادة 800 والمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية التي تحدد اختصاص القضاء الإداري في المنازعات التي تكون فيها الإدارة العامة طرف.

كما اتخذ القانون الخاص بالمناجم نفس الاتجاه، دون تحديد الطبيعة القانونية للاتفاقات الودية التي تنشأ بين صاحب السند المنجمي وأصحاب الحقوق العينية العقارية في حالة الاتفاق بالتراضي من أجل حياة الأملاك الخاصة، مع ضرورة التعويض عن الأضرار التي تنشأ بموجب هذا الاتفاق التعاقدي والتي تؤول للقضاء المختص للفصل فيه<sup>1</sup>.

لا نجد دائما المشرع في النصوص العامة أو الخاصة بالاتفاقات الإدارية يحدد الجهة القضائية المختصة في الفصل في النزاعات المتعلقة بهذه الاتفاقات فلا ينص على نوعها إدارية أو عادية<sup>2</sup>، فمثلا نجد المادة 46 من القانون 03\_2000 التي تجعل مسألة النظر في المنازعات التي تنشأ في مجال البريد والمواصلات من اختصاص الجهات القضائية للقانون العام، وكذلك فيما يتعلق بالأضرار المادية الناجمة عن هذه الاتفاقات إلى اختصاص القضاء الإداري في حالة غياب الاتفاق الودي<sup>3</sup>.

اعتبر المشرع الجزائري الاتفاقات الإدارية من صور المساس العمومي المقيدة للملكية الخاصة العقارية، فهي قيود عامة تفرض على أملاك الخواص وتقييد حرية المالك في الاستعمال والاستغلال الكامل لملكيته دون الحرمان منها، وتهدف الإدارة العامة في تقييدها لهذه الملكية إلى تحقيق المصلحة العامة التي تتطلبها المرافق الخاضعة لها، والتي من شأنها تحقيق المنفعة على قدر من المساواة أما أفراد المجتمع.

فهذه الاتفاقات تعتبر من قبيل الامتيازات العامة الممنوحة للإدارة في هذا المجال والتي تعطى في بعض الأحيان نزع الملكية التامة إذا ما اقتضت المصلحة العامة ذلك، لكن في مقابل هذا التقييد منح المشرع ضمانات قانونية لأصحاب الحقوق العينية العقارية جراء هذا القيد، والمتمثل في ضرورة إتباع الإدارة العامة للإجراءات المحددة قانونا قبل القيام بالاتفاقات الإدارية على الأملاك الخاصة بهم، وهذا يخول لأصحاب الأملاك المرتفق فيها الطعن ضد أي قرار إداري يتضمن الترخيص بالاتفاقات الإدارية أو الاتفاقات الودية الناتجة عن هذا الإجراء، متى كان من شأن هذا القرار الإضرار بالملكيات التابعة لهم، وبالتالي مساءلة الإدارة المستفيدة أمام القضاء الإداري الذي يختص بالفصل في هذه النزاعات على الرغم من عدم تحديد المشرع في إطار

<sup>1</sup> \_ المادة 113 من القانون 05\_14.

<sup>2</sup> \_ رباحي مصطفى، المرجع السابق، ص.405.

<sup>3</sup> \_ المادة 46 والمادة 51 من القانون 03\_2000 السابق الذكر.

التشريعات الخاصة بالارتفاقات الإدارية على الجهة القضائية المختصة بذلك، لكن بالرجوع إلى الطابع الإداري لهذا القرار فالقضاء الإداري هو صاحب الاختصاص الأصيل في مثل هذا النوع من المنازعات.

لكن بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية للارتفاقات الإدارية المشار إليها سابقا لا نجد كفيلا بحماية الملكية العقارية الخاصة من جراء القيام بهذا الإجراء، ويعود هذا لعدم التحديد الدقيق للإجراءات المتبعة في الترخيص بممارسة هذه الارتفاقات مقارنة بالإجراءات التي نص عليها المشرع في قانون نزع الملكية، إضافة إلى أن المشرع في أغلب الأحيان يحيل هذه الإجراءات على ما هو منصوص عليه في قانون نزع الملكية، وهذا لا يتماشى مع طبيعة الارتفاقات الإدارية باعتبارها مجرد قيد على ممارسة حق الملكية في حين أن نزع الملكية هي التجريد التام لحق فيها.

فاختلاف صور المساس بحق الملكية الخاصة وطبيعتها يؤدي بالضرورة إلى اختلاف الإجراءات الخاصة بكل قيد منها، ولهذا من الضروري على المشرع وضع نص قانوني خاص بالإجراءات والشروط القانونية المطبقة على الارتفاقات الإدارية، كما هو الحال في قانون نزع الملكية، وهي ضرورة تبيحها اختلاف النصوص والتشريعات الخاصة بكل ارتفاق إداري، فالنص الخاص يسهل إجراءاتها من طرف الإدارة المستفيدة، ويعطي ضمانا أكثر لأصحاب الأملاك المرتفق بها، وأخيرا يحدد اختصاص القضاء الإداري الصريح بالقصل في منازعاتها، مما يتيح للقاضي الإداري بسط رقابته التامة على القرارات غير المشروعة التي تمس حق الملكية العقارية الخاصة وتقيم حق التعويض عنها كضمانة قضائية لتحديد الدور الإيجابي للقاضي الإداري لحماية هذه الأملاك والذي هو أساس هذه الدراسة.

## الفرع الثاني

### إجراءات تقدير المنفعة العمومية للارتفاقات الإدارية

على الرغم من عدم وجود نظام قانوني خاص يحكم الارتفاقات الإدارية، إلا أنه بموجب مختلف النصوص القانونية للارتفاقات الإدارية نصت على وجوب اتباع الإدارة لإجراءات قانونية قبل اللجوء لتقييد ملكية الخواص، فتقوم الإدارة أولا بتحقيق مسبق لإثبات المنفعة العمومية التي تتمخض عن الإجراء الذي يستدعي الارتفاقات الإدارية، وبعد هذا الإجراء يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أجل تحديد المشروع المراد إنجازه من طرف الهيئة المستفيدة من الارتفاقات

الإدارية وفتح الباب أمام الجمهور لإبداء رأيهم في مدى توفر المنفعة العمومية من عدمها، وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا الفرع.

### أولاً: التحقيق المسبق للارتفاقات الإدارية

يعتبر التحقيق المسبق إجراء وجوبي قبل اللجوء للارتفاقات الإدارية والهدف من وراء هذا الإجراء هو إعلام أصحاب الأملاك الخاصة العقارية بعمل الإدارة الذي ينشئ اللجوء إلى الارتفاقات الإدارية، وهذا من أجل إبداء رأي كل من له مصلحة في ذلك، فيتم تكوين ملف إداري من طرف الجهة المستفيدة من العملية المراد إنجازها، من أجل الحصول على ترخيص للارتفاقات الإدارية، مع استيفاء إجراءات التراضي إذا كان القانون المنظم للارتفاق المراد الحصول عليه يشترط ذلك<sup>1</sup>، بحيث يصبح هذا الإجراء إجباري ومن النظام العام ومخالفته تؤدي إلى قيام مسؤولية الإدارة أمام القضاء الإداري، من أجل تقدير المنفعة العمومية في الإجراء الذي يقضي اللجوء إلى الارتفاقات الإدارية باعتبارها من صميم اختصاص القاضي الإداري في هذا القيد الوارد على الملكية العقارية الخاصة باعتباره حامي حقوق الأفراد من تعسف الإدارة العامة في حالة اللجوء إلى نزع ملكيتهم أو تقييد ممارسة حقهم في ذلك.

يتم إعداد التحقيق العمومي من قبل محافظ محقق أو لجنة تحقيق تتكون في العادة من 3 أشخاص من بين الموجودين في القائمة الوطنية تعد سنويا حسب كفاءات يحددها التنظيم بشرط ألا يكون لهؤلاء اللجان علاقة بالهيئة المستفيدة من الارتفاق الإداري ولا علاقة بأصحاب الأملاك العقارية<sup>2</sup> حسب كل نص خاص، ويتم تعيينهم من طرف الوالي المختص إقليمياً، وتتولى هذه اللجنة القيام بتحقيق عمومي من أجل الترخيص بالارتفاقات الإدارية للهيئة المستفيدة من الارتفاق.

### ثانياً: تكوين ملف التحقيق المسبق

<sup>1</sup> \_ مثال ذلك القانون 01\_02 الخاص بالكهرباء وتوزيع الغاز الذي يشترط الالتزام بالحصول على اتفاق بالتراضي قبل اللجوء إلى إرتفاقات الكهرباء والغاز على الملكيات الخاصة العقارية الذي نصت عليه المادة 156 بقولها " في حالة حصول اتفاق بالتراضي بين المالكين أو أصحاب الحقوق العينية والمخصص لهم أو ذوي الحقوق الآخرين أو المصالح المعنية والمتعامل".

<sup>2</sup> \_ المادة 5 من القانون 11\_91 باعتباره القانون الذي يحيل عليه المشرع في إجراءات الارتفاقات الإدارية في غياب النص الخاص.



يختلف اشتراط تكوين ملف إداري قبل اللجوء إلى إجراءات الارتفاقات الإدارية بين مختلف النصوص التشريعية المنظمة لحق الارتفاق الإداري، فالمشرع لم ينص على إجراء موحد بين مختلف هذه الارتفاقات الإدارية، وإنما كل تنظيم له نص خاص به فليست كل هذه الارتفاقات يشترط لقيامها وجود ملف إداري للتحقيق في المنفعة العمومية، لكن بالرجوع إلى القانون الخاص بالمناجم نجد المشرع ينص في المادة 121 والمادة 122 على عدم اشتراط وجود ملف إداري يقدمه صاحب السند المنجمي للاستفادة من الارتفاقات الإدارية للقيام بأشغال الاستكشاف والاستغلال المرتبطة بهذا المجال، فيكتفي القانون بالإشارة إلى إمكانية منح صاحب السند المنجمي إرتفاقات للدخول والمرور وتمديد القنوات الضرورية لسير الاستغلال المنجمي<sup>1</sup>.

بخلاف القانون أعلاه نجد المرسوم التنفيذي الخاص بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجاز منشآت الطاقة الكهربائية والغازية بضرورة وجود ملف إداري خاص من أجل التحقيق المسبق قبل القيام بأي إجراء خاص بهذا المجال، فيشترط هذا المرسوم وجوب تقديم المؤسسة نسخة من طلب اللجوء للدخول إلى الملكيات العمومية من أجل السماح بإنجاز الدراسات لإقامة المنشآت الطاقية الكهربائية وتوزيع الغاز<sup>2</sup> ويشترط أن يتضمن هذا الطلب ما يلي:

\_ كشف تقني ومذكرة وصفية.

\_ تصميم للموقع بمقياس ملائم بالنسبة إلى مشاريع المحطات المركزية والمراكز الكهربائية أو محطات الغاز.

\_ مشروع تخطيطي بمقياس 50000/1 بالنسبة إلى القنوات الكهربائية والغازية.

أما القانون الخاص بالطيران المدني والارتفاقات المتعلقة بهذا المجال يتم تحديدها عن طريق التنظيم، وهذا ما نصت عليه المادة 61 من القانون 98\_06 بقولها: "يحدد مخطط إرتفاقات الطيران الذي يشمل المساحات المخصصة للتوسعة، وكذا كفيات تعيين إرتفاقات الطيران الخاصة بالإرشاد عن طريق التنظيم".

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 119 من القانون 05\_14.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 10 و13 من المرسوم التنفيذي رقم 90\_411 المؤرخ في 5 جمادى الثانية لعام 1411 الموافق لـ 22 ديسمبر 1990 والمتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجاز منشآت الطاقة الكهربائية والغازية وتغيير أماكنها وبالمراقبة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 78 مؤرخة في 4 شعبان عام 1417.

يعتبر إجراء التحقيق المسبق من الضمانات الأساسية للأفراد الذين يتم تقييد ملكيتهم، وهذا من خلال الحق في الاطلاع على مدى توفر المنفعة العامة في المشروع الذي تلجأ من خلاله الإدارة إلى الارتفاق الإداري، بالإضافة إلى إبداء الملاحظات والاعتراضات في السجل الخاص بالتحقيق من أجل الدفاع عن حقوقه اتجاه الأعمال الإدارية غير المشروعة، فهذا الإجراء هو الوسيلة التي يراقب من خلالها أصحاب الأملاك العقارية تصرفات الإدارة عندما تلجأ إلى تقييد حقوقه العقارية الخاصة.

ما تجب الإشارة إليه أن إجراءات التحقيق المسبق في الارتفاقات الإدارية تتم بنفس ما هو متبع في الإجراءات الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة المنصوص عليها في القانون 91\_11 الخاص بنزع الملكية وذلك عن طريق الإحالة، وهذا ما نلاحظه من خلال المادة 12 من المرسوم التنفيذي الخاص بالإجراءات التطبيقية في مجال الطاقة الكهربائية والغازية، التي تنص على أن تلجأ المؤسسة حسب كل حالة إلى الإجراءات المذكورة أدناه في مجال التصريح بالمنفعة العمومية ونزع الملكية، والارتفاقات أو شغل الأراضي والحقوق الملحقة إلى أحكام القانون 91\_11 المتعلق بنزع الملكية.

تطبيق المشرع للقواعد المتعلقة بالتحقيقات العمومية في مجال الارتفاقات الإدارية إلى القواعد المنصوص عليها في قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة 91\_11 يختلف.

فالتحقيق العمومي في الارتفاقات الإدارية لم يطبق بنفس الإجراء في نزع الملكية، ففي نزع الملكية يتضمن نوعين من التحقيقات أحدهما مسبق والآخر جزئي، بينما في الارتفاقات الإدارية يتعلق الأمر بالتحقيق المسبق فقط، وهذا يآثر سلبا على حق الأفراد في مراقبة الإجراءات الإدارية التي تقوم بها الإدارة إذا ما قررت المساس بملكيتهم، إضافة إلى اختلاف الإجراءين عن بعض الارتفاق هو قيد على الملكية دون حرمان المالك من ملكيته، أما النزع فهو الاستحواذ التام على الملكية الخاصة ونقلها لملكية الأشخاص المعنوية العامة فهي الحرمان من الملكية.

في رأينا يجب أن يتم الفصل بين الإجراءات المتضمنة الارتفاقات الإدارية وإجراءات نزع الملكية، وتحديد نظام قانوني خاص بالارتفاقات الإدارية ينظم القواعد الخاصة بها، نظرا لاختلاف الإجراءين عن بعض، وهذا يعطي فعالية وضمانة وحماية أكثر للأملاك الخاصة.

ثالثا: السلطة المختصة بإعداد ملف التحقيق المسبق وشروط صدوره

على غرار ما هو منصوص عليه في قانون نزع الملكية، يتم فتح تحقيق مسبق من طرف الإدارة المتمثلة في الوالي فهو المخول قانوناً بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق، وهذا ما نلاحظه بالرجوع إلى مختلف النصوص الخاصة بالارتفاقات الإدارية، فالقانون المتعلق بالكهرباء والغاز نص في المادة 160 منه على أنه: "تمنح الاستفادة من الارتفاقات بقرار يتخذه الوالي المختص إقليمياً إثر تحقيق عمومي يتم خلاله إشعار أصحاب الملكية، أو أصحاب الحقوق العينية، أو غيرهم أو المصالح المعنية، واستدعائهم للإدلاء بملاحظاتهم في أجل شهرين".

أما القانون الخاص بالمناجم بالرجوع إلى المادة 121 منه نجد أنها تنص على أن الوالي هو المختص بفتح تحقيق عمومي في المجال الإقليمي التابع لاختصاصاته، يتم من خلاله الاستماع إلى آراء وملاحظات أصحاب الحقوق والأماكن العقارية ولكل من له مصلحة في ذلك. وبالتالي فأغلب النصوص القانونية المنظمة للارتفاقات الإدارية تمنح للوالي المختص إقليمياً فتح التحقيق العمومي قبل اللجوء إلى تقييد الملكية الخاصة.

تختلف الهيئات المستفيدة من الارتفاقات الإدارية حسب كل نص خاص بالارتفاقات الإدارية ففي قانون الخاص بالكهرباء والغاز المتعاملين المتدخلين في نشاطات الكهرباء والغاز هي الهيئة المستفيدة، والتي لها الحق في طلب التصريح بالمنفعة العمومية، وهذا ما جاء في المادة 451 منه، أما القانون الخاص بالمناجم فالهيئة المستفيدة من الارتفاقات لا تلجأ إلى طلب التصريح إلا في حالة قيامها بإنجاز قنوات ضرورية لتجهيز أو تسيير الاستغلال المنجمي<sup>1</sup>، أما في مجال المحروقات لا يحق للهيئات اللجوء إلى الارتفاقات الإدارية إلا إذا كان في إطار البحث والاستغلال ونقل المحروقات بواسطة الأنابيب<sup>2</sup>.

يقوم الوالي المختص إقليمياً بفتح تحقيق في كل بلدية أو منطقة يتضمنها مشروع المنشأة خلال 8 أيام الموالية لتاريخ استلام الطلب الذي تتقدم به المؤسسة المستفيدة، يتم تعليق القرار بمقرات كل المجالس الشعبية البلدية المعنية مع تبيان المكان والهدف من التحقيق ونشره في مدونة

<sup>1</sup> \_ المادة 119 من القانون 05\_14 والتي تنص على: " مع مراعاة الأحكام القانونية السارية المفعول، يمكن صاحب الترخيص المنجمي أن يستفيد ضمن الشروط المحددة في هذا القانون ونصوصه التطبيقية، من الارتفاقات القانونية للدخول والمرور وتميرير القنوات الضرورية لمنشأته أو لسير نشاطه المنجمي ".

<sup>2</sup> \_ المادة 15 من القانون رقم 19\_13.

القرارات الإدارية والجرائد الوطنية من أجل نشر هذا القرار للجمهور<sup>1</sup>، بحيث يمكن للجمهور الاطلاع عليه وإبداء ملاحظاتهم واقتراحاتهم<sup>2</sup> خلال شهرين من تاريخ فتح التحقيق لدى المحافظ المحقق المكلف بالتحقيق، ويتم إبلاغ أصحاب الشأن في ذلك<sup>3</sup>.

يتم إرسال محضر التحقيق إلى المؤسسة التي طلبت ذلك ويجب عليها خلال 15 يوما تحرير مذكرة إجابة عن هذا التحقيق، ويرسل المحافظ المحقق الملف الكامل إلى الوالي، وهذا الأخير يقوم خلال 15 الموالية بمنح الاستفادة من الارتفاقات الإدارية مع تحديد التعويضات الضرورية لذلك في حالة الاقتضاء<sup>4</sup>. وبالتالي إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

ما تجب ملاحظته أن التحقيقات العمومية وإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية يختلف حسب كل تشريع خاص بالارتفاقات الإدارية والمجالات المخصصة لهذه الأخيرة فبعضها يتم إحالة إجراءاته على القانون الخاص بنزع الملكية والبعض الآخر بموجب قوانين خاصة سواء المتعلقة بقانون البيئة أو الغابات أو المياه وغيرها، ويرجع هذا لعدم وجود نص خاص بالارتفاقات الإدارية يوحد الإجراءات القانونية التي تتبعها الإدارة إذا ما قررت اللجوء إلى هذا النوع من القيود.

<sup>1</sup> \_ مثال ذلك القانون الخاص بالكهرباء والغاز نص على ضرورة إشعار أصحاب الملكية أو أصحاب الحقوق العينية أو المخصص لهم أو غيرهم وحتى استدعائهم للإدلاء بملاحظاتهم في أجل شهرين أنظر المادة 160. أما في القانون الخاص بالمناجم فيلزم المحافظ المحقق المعين بقرار من الوالي بضرورة الاستماع لجميع الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية قبل إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية أنظر المادة 121 من القانون 05\_14.

<sup>2</sup> \_ يعتبر هذا الإجراء وجوبي قبل اللجوء للارتفاقات الإدارية، فعلى المحافظ المحقق الأخذ برأي أصحاب الحقوق والأمالك العقارية العينية وكل من له مصلحة في ذلك، فالغرض الأساسي من إجراء التحقيق المسبق هو إعلام وإشعار أصحاب الأمالك الخاصة العقارية أو المخصص لهم أو لغيرهم من ذوي الحقوق خلال شهرين قبل صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وكل خروج عن هذا الإجراء يؤدي إلى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية أمام القضاء الإداري.

ما تجب ملاحظته في هذا الإطار هو عدم نص المشرع الجزائري على وجوب الأخذ أو عدم الأخذ برأي اللجنة من طرف الهيئة الخاصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية سواء في النصوص الخاصة بالارتفاقات الإدارية أو قانون نزع الملكية، من جهة أخرى غياب النص الذي يلزم اللجنة المختصة بالتحقيق بوجوب الأخذ برأي الجمهور خاصة إذا كان يتناقض مع ما توصلت إليه هذه اللجنة، فالنص يجبرها على الاستماع للجمهور دون تحديد هذه الإلزامية بالنسبة للأخذ برأيهم، وبالتالي لا يمكن الطعن في القرارات التي تصدرها اللجنة التحقيق أمام القضاء الإداري، وهذا يعتبر مساس بالضمانة القانونية المخولة لحماية الملكية الخاصة العقارية.

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة 36 والمادة 37 من المرسوم التنفيذي 90\_411.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 38 من نفس المرسوم.

على خلاف المشرع الجزائري نجد المشرع الفرنسي من خلال القانون 9 ديسمبر 2004، فوض من خلاله للحكومة القيام بواسطة أمر بإصدار أحكام تتضمن جمع كل الاستشارات العمومية حسب نوعها سواء تعلقت بنزع الملكية أو الارتفاقات الإدارية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث:

#### قرار الترخيص بالارتفاقات الإدارية

بعد القيام بالتحقيق المسبق وإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية من طرف الوالي المختص إقليمياً، يتم الترخيص بممارسة الارتفاقات الإدارية بموجب قرار إداري صادر عن الهيئات المختصة قانوناً بإصدار قرار الترخيص بالاستفادة من الارتفاقات الإدارية، وأيضاً محتوى وشكل ومدة القرار الخاص بهذا الترخيص وأيضاً الطبيعة القانونية له. وهذا ما سيتم دراسته من خلال هذا الفرع.

#### أولاً: النظام القانوني لقرار الترخيص بالارتفاقات الإدارية

بعد انتهاء التحقيق تقوم السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية. بالرجوع إلى القانون الخاص بنزع الملكية نجد أن السلطة المختصة بإصدار هذا القرار<sup>2</sup> هي: الوالي أو الوزير المختص<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> \_ رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.359.

<sup>2</sup> \_ يعتبر القرار الذي يصدره الوالي في إطار الارتفاقات الإداري ذات طابعية إدارية، وتختلف الطبيعة القانونية لهذا القرار، فهو تنظيمي من جهة الأجل المتعلقة بالظن فيه، كما يعتبر قرار فردي من حيث الآثار المترتبة عليه، فيما يتعلق بالقرارات التنظيمية للارتفاقات الإدارية للتهيئة والتعمير المنظمة في القانون 90\_29 السابق الذكر المعدل والمتمم، فيما يتعلق بتنظيم الأراضي القابلة للتعمير. الارتفاقات التي تفرض على أصحاب الملكيات في هذا الإطار تحدد بموجب قرارات تنظيمية تتضمن عدم تجاوز حد معين من العلو المجاور للأماكن، أما القرارات الفردية المتضمنة الترخيص بالارتفاقات الإدارية، وهي تلك القرارات التي يصدرها الوالي لضبط حدود مجاري السواقي والوديان فيما يتعلق بالشروط المتعلقة بإدارة الأملاك الخاصة بالدولة، وهذا بعد التحقيق الإداري الذي يتضمن الملاحظات التي يقدمها الجمهور وآراء المصالح العمومية المعنية، ويقوم بتبليغ كل الملاك المجاورين، أنظر المادة 109 من مرسوم تنفيذي رقم 12\_427 مؤرخ في 2 صفر 1434 الموافق لـ16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسبير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 69 مؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

<sup>3</sup> \_ المادة 2 من المرسوم التنفيذي 93\_186 الذي يحدد كيفيات تطبيق قانون نزع الملكية رقم 91\_11 السابق الذكر.

أما في مجال الارتفاقات الإدارية بالرجوع إلى النصوص الخاصة بها، فالوالي هو المختص بإصدار المنحة الخاصة بممارسة الارتفاقات الإدارية، ومن القوانين التي تؤكد ذلك القانون 01\_02 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، بحيث تمنح الاستفادة من الارتفاقات الإدارية في هذا المجال بموجب قرار يتخذه الوالي المختص إقليمياً<sup>1</sup>، كما ترخص مجاناً ممارسة الارتفاقات الإدارية بقرار يتخذه الوالي بناء على طلب المتعامل<sup>2</sup>.

فالوالي ملزم بإصدار قرار الارتفاقات الإدارية سواء بالإيجاب أو الرفض مع تبرير الأخذ به، فليس له السلطة التقديرية في ذلك، أما فيما يتعلق بالآجال المقررة لإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية فأغلب التشريعات المتعلقة بالارتفاقات الإدارية تركت للإدارة السلطة التقديرية في ذلك.

بالرجوع إلى نص المادة 160 من القانون الخاص بالكهرباء وتوزيع الغاز نجد أن الاستفادة من الارتفاقات الإدارية في هذا القطاع تكون بموجب قرار إداري صادر عن الوالي المختص إقليمياً، إثر تحقيق سابق تمنح من خلاله لأصحاب الملكية أجل شهرين لإبداء ملاحظاتهم في الموضوع.

تقوم الإدارة بعد انقضاء أجل شهرين بإصدار قرار الارتفاق الإداري دون أن يتم الإشارة إلى المدة القانونية التي تصدر من خلالها هذه الأخيرة قرار الترخيص بالارتفاقات الإدارية<sup>3</sup>، أما فيما

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 160، 161 من القانون 01\_02 السابق الذكر.

<sup>2</sup> \_ بالرجوع إلى نص هذه المادة نجد المشرع اعتمد المعيار الإقليمي المتعلق بموقع العقار المرتفق به في تحديد اختصاص الجهة الإدارية المصدرة للقرار الخاص بالتصريح بالمنفعة العمومية، لكن هذا المعيار يثير ملاحظات ويتطلب إدخال مرونة في القواعد الخاصة بالاختصاص عن طريق الاعتماد على طبيعة المشروع المراد إنجازه من جهة بالنظر إلى نتيجة التحقيق العمومي من جهة أخرى.

ففيما يخص معيار الاختصاص فإنه يمكن إسناد إصدار قرار الترخيص بالارتفاقات للمنفعة العمومية من طرف القضاء الإداري إذا ما ترتب عن التحقيق المسبق نتائج سلبية، وكل هذا من شأنه إعطاء القيمة القانونية لإجراء التحقيق المسبق وهذا من شأنه أن يمنع صدور قرارات الترخيص بالارتفاقات الإدارية من الإدارة دون مراعاة النتائج التي تتمخض عن التحقيق العمومي، هذا التعديل يهدف إلى تكريس الضمانات القانونية للآراء التي يتقدم بها المحافظ المحقق وكل طرف يهمه الأمر قبل صدور قرار الترخيص بالارتفاقات الإدارية، وبالتالي يلزم الإدارة على تبرير الأسباب التي أدت بها إلى إصدار القرار المتضمن الترخيص بالارتفاقات الإدارية في حالة تعارض رأيها مع لجنة التحقيق وهذا من شأنه أن يكفل حماية الملاك من تعسف الإدارة في اتخاذ إجراءات الارتفاقات الإدارية الممارسة على عقاراتهم. أنظر رباحي مصطفى، المرجع السابق، ص.380.

<sup>3</sup> \_ محمد زغداوي، المرجع السابق، ص.288.

## الفصل الثاني حالات تقييد الحق في الملكية الخاصة العقارية

يتعلق بشكل القرار الإداري المتضمن الترخيص بالارتفاق وإجراءاته فهو يختلف حسب كل قانون خاص بهذه بالارتفاقات.

فيما يتعلق بشكليات إصدار القرار المتضمن الارتفاق، لم يشترط فيه المشرع شكل محدد، لكن في بعض الأحيان يتدخل بفرض بعض الشكليات الأساسية التي يصدر بها القرار الإداري المتضمن الارتفاق، مثلا فيما يتعلق بضرورة وجود التوقيع لصاحب القرار الإداري الذي يخول مراقبة سلامة القواعد الخاصة بالاختصاص اشتراط التأشيرات التي تفرضها القوانين، وكذلك ما يتعلق بتسبب الإدارة اللجوء إلى هذا الإجراء، فيجب على الجهة الإدارية المختصة بإصدار القرارات الإدارية المتعلقة بالارتفاقات الإدارية أن تضمن في قرارها هذه الشكليات التي تؤكد على مدى مشروعية القرار الإداري المتضمن الارتفاق الإداري<sup>1</sup> وإلا اعتبر باطل يطعن فيه أمام القضاء الإداري المختص بذلك.

أما الإجراءات الخاصة بصدور قرار الارتفاق، فالتحقيق العمومي السابق لصدوره وجوبي مع الأخذ برأي كل من أصحاب العقارات الخاصة بالارتفاقات الإدارية، فالقانون الخاص بالمناجم اشترط على الوالي المختص إقليميا أن يصدر الترخيص الخاص بالارتفاق الإداري المتضمن المنفعة العمومية عقب تحقيق مسبق بكل شروطه التي سبق ذكرها<sup>2</sup>. كما تضمن هذا القانون شروط مرتبطة بضرورة القيام مسبقا بتبليغ مباشر إلى أصحاب الملكية العقارية الخاصة، إضافة إلى ضرورة القيام بتحقيق خاص يخص كل بلدية قصد الأخذ برأي المعنيين، كما يمنع صدور القرار الخاص بالترخيص إلا بعد الموافقة على المشروع من طرف الوالي المختص إقليميا.

كما يشترط المشرع إجراءات شكلية لصدور القرار الخاص بالارتفاقات الإدارية خاصة في القانون الخاص بالتراث الثقافي<sup>3</sup> ويتعلق الأمر بالاستشارات والآراء التي تبديها اللجان المتخصصة قبل صدور القرار المتضمن الترخيص بالارتفاق، فنص هذا القانون على وجوب خضوع المعالم التاريخية للتصنيف بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات

<sup>1</sup> \_ محمد رضا جنيح، القانون الإداري، مركز النشر الجامعي، تونس، 2004، ص.276.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 121 من القانون 14\_05 السابق الذكر.

<sup>3</sup> \_ قانون رقم 98\_04 مؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق لـ 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 44 مؤرخة في 17 يونيو 1998.



الوطنية بكل مبادرة منه أو أي شخص له مصلحة في ذلك<sup>1</sup>، فالقانون الخاص بالتراث الثقافي ألزم ضرورة الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة قبل إنشاء أي ارتفاع<sup>2</sup>.

كل خروج للإدارة عن الإجراءات المتضمنة الارتفاعات الإدارية بمختلف مجالاتها على ملكية الخواص العقارية، يقر لكل من له مصلحة في الطعن<sup>3</sup> ضد هذا القرار أمام القضاء الإداري المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالارتفاعات الإدارية. وللقاضي الإداري سلطات واسعة في تسليط الرقابة القضائية على الإدارة متى كان من شأن القرار الصادر عنها يتميز بطابع اللاشرعية، ويعتبر هذا من قبيل الضمانات القضائية لكل من تم تقييد ملكيته بسبب قرار إداري غير المشروع.

### ثانياً: الآثار المترتبة على إصدار قرارات الارتفاعات الإدارية

تختلف الآثار المرتبطة بالقرار الإداري المرخص بممارسة الارتفاعات الإدارية على الإدارة مصدره القرار من جهة، ومن جهة أخرى على صاحب العقار.

#### 1\_ آثار قرار الارتفاع الإداري على الإدارة المستفيدة من الارتفاع:

تتعلق الآثار بسند الارتفاع طبقاً للالتزامات التي يفرضها القانون المرخص للارتفاع، فالقانون الخاص بالكهرباء وتوزيع الغاز يسمح للمتعامل بإرساء وتمير العلوي والغرز وقطع الأشجار وتمير قنوات الدخول إلى أملاك الخواص من عقارات ومنشآت وورشات لمتابعة الأشغال أو القيام بدراسات لضمان حماية المنشأة.

هذه الآثار تقييد الملكية الخاصة بمجموعة من الالتزامات التي تحد من الممارسة والاستغلال التام للملكية دون الحرمان منها، وفي مقابل القيود التي تفرضها الإدارة على الأملاك الخاصة العقارية تضمن التعويض عن هذه الارتفاعات بموجب قرار يتضمن التعويض عن الضرر

<sup>1</sup> \_ المادة 17 من القانون 98\_04.

<sup>2</sup> \_ المادة 16 من نفس القانون.

<sup>3</sup> \_ مثال ذلك نصت المادة 121 من قانون المناجم على إمكانية الطعن في القرار الإداري الذي يرخص حيازة الأراضي والحقوق الممارس عليها الارتفاعات الإدارية من طرف الإدارية.



الحاصل أو المحتمل حصوله<sup>1</sup>، وفي جميع الأحوال خول القانون الضمان القانوني على قيد الارتفاق بموجب هذه التعويضات عن الأضرار التي تمس حق الملكية العقارية الخاصة.

أما الآثار المترتبة على القرارات الإدارية التي تقضي بترخيص ممارستها فهي: النزاع التام للملكية المرتفق بها، أي أن الإدارة تقوم بنزع الملكية الخاص إذا ما اقتضت المصلحة العامة ذلك وإذا كان القانون الخاص بالارتفاق يسمح بذلك، ومثال ذلك ما جاء به قانون المياه 05\_12 الذي يجيز للإدارة المكلّفة بالموارد المائية نزع الملكية العقارية التابعة للخواص، بحيث تقوم بكل عمل من شأنه اقتناء الأراضي في حالة ما كانت ارتفاقات الحافة الحرة والتي يقصد بها في المادة 11 من قانون المياه، كل ارتفاق ينشأ على طول ضفاف الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط المنشأة غير كافية لإقامة ممر للاستغلال في ظروف ثابتة<sup>2</sup>.

كما نص القانون الخاص بالمناجم على إمكانية اللجوء إلى نزع الملكية إذا كان اكتساب الأراضي ضروري لإنجاز مشاريع تضمن الاستغلال المنجمي<sup>3</sup>.

## 2\_ آثار قرار الارتفاق الإداري على أصحاب الأملاك الخاصة العقارية:

لا يترتب على تطبيق الإدارة العامة القواعد المنصوص عليها في الارتفاقات الإدارية نزع ملكية الخواص، وإنما يبقى حق التملك للخواص إلا ما استثنى بنص، لكن يتم تقييد الملكية الخاصة بالتزامات تتطلبها الارتفاقات الإدارية، وتختلف هذه القيود بحسب طبيعة الارتفاق، فمن القيود ما يخول للإدارة الدخول للأملاك الخاصة ويشترط على الخواص احترام هذه الشروط.

ومن الالتزامات ما يمس ملكيات الجوار في حالة ما تطلب على الإدارة تمرير القنوات الخاصة بالارتفاق، على الرغم من كل هذه القيود التي تنقل الملكية إلا أنها لا تمس بحق تملك العقارات فيبقى لأصحاب الحقوق ممارسة حق التملك على العقارات من الاستعمال والاستغلال التي تبقى تحت تصرفهم.

<sup>1</sup> \_ المادة 161 من القانون 01\_02، التي تنص على التعويض عن الأضرار بموجب القرار التنظيمي الصادر عن الوالي المختص إقليمياً والمتضمن الترخيص بالارتفاقات الإدارية.

<sup>2</sup> \_ المادة 13 من القانون 05\_12.

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة 121 و122 من قانون المناجم.

استثناء على القاعدة المنصوص أعلاه يمكن للإدارة إذا ما دعت المصلحة العامة نزع ملكية الخواص المقيدة بالارتفاقات الإدارية فللمستفيد الحق في الحصول على الأراضي في أي وقت يقتضي ذلك<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني:

#### احترام مبادئ أدوات التهيئة والتعمير كقيد قانوني على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة

لم يكتفي المشرع بفرض قيود على الملكية العقارية الخاصة سواء المؤدية للنزع التام أو المقيدة لممارسة حق التملك، بل حدد الإطار الذي يجب ألا يحيد عليه مالك العقار في استعمال ملكه، إذ يجب أن يتم استعمال الملكية العقارية الخاصة وفقا لطبيعتها أو الغرض المخصص لها، وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 27 من قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup> والتي تنص على ما يلي: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

فقد ألزمت الإدارة على ملاك الأراضي اتباع مجموعة من الإجراءات المتعلقة بالاستعمال المنظم والعقلاني للأراضي، ذلك في إطار تخطيط صارم لا يقبل بالرخص الاستثنائية، ولا يسمح بالتصرفات المخالفة للقواعد الاقتصادية أثناء تسيير الأراضي، ومن جهة أخرى إلزامية تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بسياسة التهيئة والتعمير واحترام قواعد الفن المتعلقة بالهندسة المعمارية المؤهلة لإعداد مشاريع البناء.

هذا التدخل تقوم به الإدارة من أجل ضبط الأملاك الخاصة العقارية، بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بهذا الجانب نجد المشرع نوع في سياسة التشريع المتعلقة بالعمران، فنجده حدد مجموعة من النصوص القانونية المنظمة لهذا الجانب من خلال وضع قيود على قواعد التهيئة والتعمير، وهذا ما سنلاحظه لاحقا في دراسة هذا الموضوع، والسبب في ذلك يعود إلى

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 21 من قانون 05\_12. والتي تنص على حق الإدارة المستفيدة من الارتفاقات الإدارية في مجال المياه نزع ملكية الخواص في هذا المجال إذا كانت المصلحة العامة تقتضي ذلك.

<sup>2</sup> \_ قانون رقم 90\_25 مؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 55 مؤرخة في 19 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالأمر 95\_26 مؤرخ في 30 ربيع الثاني لعام 1416 الموافق لـ 25 سبتمبر 1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 1995. معدل ومتمم

ضرورات المحافظة على النسيج العمراني وحمايته، من خلال مراقبة مدى تطبيق القواعد العمرانية سواء في المناطق الحضرية أو الأراضى الفلاحية، وكل مخالفة لهذه القواعد تجعل أصحاب الأملاك الخاصة العقارية أمام مخالفة تحدد عقوباتها من خلال قانون العقوبات من جهة، ومن جهة أخرى عقوبات إدارية ترتبط بالغرامات المالية كما تصل إلى حد الهدم.

سنقتصر في هذا المبحث على القيود التي تفرضها الإدارة على المناطق الحضرية دون الفلاحية نظرا لكثرة الأراضى المعدة للبناء والتوسع العمراني، ووضوح القيود المفروضة على الملاك من طرف الإدارة في هذا المجال، ونظرا لأهمية هذه القيود في تنظم الجانب الجمالي للمدن و الهندسة المعمارية، من أجل أن تؤدي الملكية الوظيفية الاجتماعية المنوطة بها وتحقيق اقتصاد الدولة فرض المشرع من خلال قانون 90\_29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير السابق الذكر، والنصوص المتعلقة بتطبيقه، أدوات التهيئة والتعمير من أجل فرض رقابة قبلية على عملية البناء. تقسم هذه الأدوات إلى أدوات تنظيمية تتعلق بمخطط التهيئة والتعمير وشغل الأراضى (المطلب الأول)، وأدوات فردية ترتبط بالرخص والشهادات المتعلقة باستغلال هذه الأراضى (المطلب الثاني).

### المطلب الأول:

#### الأدوات التنظيمية المتعلقة بمخطط التهيئة والتعمير وشغل الأراضى

تشكل أدوات التهيئة والتعمير، المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضى، بحيث يتكفل كل من هاذين المخططين ببرامج الدولة، والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضى<sup>1</sup>.

هذه الأدوات هي مجموعة القواعد التي تنظم إقامة الأعمال المتعلقة بالبناء وتنظم إجراءات الحصول على مختلف التراخيص بإقامتها، كما أنها تضع جزاءات مخالفة لأحكامها، وبصفة عامة فإن قوانين البناء والتعمير، هي تلك القوانين التي تهدف إلى تحقيق نظام عمراني

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 13 من القانون 90\_29.

متكامل ومتوازن، وهذا من خلال سعيها إلى التوفيق بين مصلحة الأفراد وهي البناء والمصلحة العامة للمجتمع وهي العيش في محيط سليم وصحي<sup>1</sup>.

تخضع أدوات التهيئة والتعمير لأوسع إشهار للمصادقة عليها، حيث تنشر باستمرار في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة، وفي مقابل ذلك يتعين على السلطة التي تضع تلك الأدوات احترام محتواها من ناحية، ومن ناحية أخرى يلزم على كل ملك أو حائز بأن يستعمل ويهيئ ملكه طبقاً لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير<sup>2</sup>، وسنحاول التعريف بكل مخطط وتحديد محتواه والإجراء الذي يتبعه في هذا المطلب والذي يقسم إلى فرعين:

\_مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول).

\_مخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني).

### الفرع الأول:

#### المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير لذلك سننتقل إلى تعريف هذا المخطط وإجراءات إعدادة ومحتواه فيما يلي:

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفته المادة 16 من القانون 90\_29 بقولها "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلدية المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

يحدد في هذا المخطط نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجهات العامة للسياسة العمرانية، وهذا بعد تقديم تحليل للوضع القائم وآفاق التنمية العمرانية والمناطق التي سيطبق فيها، مع الأخذ بعين الاعتبار التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي لتراب البلدية أو البلديات

<sup>1</sup> \_ منتبزي فاطمة الزهراء إكرام، القواعد البيئية المقيدة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البليلة، 2009، ص.34.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 68 من القانون 90\_25 السابق الذكر.

## الفصل الثاني حالات تقييد الحق في الملكية الخاصة العقارية

المعنية، وكذا التوجيهات في مجال التهيئة والتعمير وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>1</sup>.

يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما يلي:

1\_التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع (المادة 18 من القانون 90\_29 فقرة واحد)، بحيث يقسم المنطقة إلى أربع قطاعات<sup>2</sup> محددة هي:

\_القطاعات المعمرة.

-القطاعات المبرمجة.

\_قطاعات التعمير المستقبلية.

\_القطاعات الغير قابلة للتعمير.

2\_توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية<sup>3</sup>.

ثانيا: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تحدد إجراءات اعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المرسوم التنفيذي رقم 91\_1774 المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

<sup>1</sup> \_ رابح سلمان، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل التوجيه العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010.ص.14.

<sup>2</sup> \_ القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوق تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة لأجل محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى والمسماة بقطاعات التعمير، أنظر المادة 19 فقرة 2 من القانون 90\_29.

<sup>3</sup> \_ أنظر المواد من 19 إلى 22 من القانون 90\_29.

<sup>4</sup> \_ معدل و متمم ب : مرسوم تنفيذي رقم 12\_148 مؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1433 الموافق لـ 28 مارس 2012، يتم المرسوم التنفيذي رقم 91\_177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 19 مؤرخة في 01 أبريل 2012.

**1\_ رئيس المجلس الشعبي البلدي:** يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، وهذا ما أشارت إليه المادة 24 من قانون التعمير، بحيث يتم تقرير إعداده عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>1</sup> (المادة 2 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 91\_177)، وتبلغ المداولة<sup>2</sup> للوالي المختص إقليميا<sup>3</sup> وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية (المادة 3 من المرسوم 91\_177).

يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، وتمهل 60 يوما لإبداء آراءها أو ملاحظاتها، على أن سكوتها خلال هذه المدة يعتبر موافقة على المشروع (المادة 9 من المرسوم 91\_177).

بعد الموافقة على المشروع يطرح لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلل مدة 45 يوما، ويعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق<sup>4</sup>، ليرسل بعد ذلك إلى المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي البلدي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> \_ إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي بلدية واحدة، فإن تقرير إعداده يكون بمداولة المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، أما إذا كان يغطي تراب أكثر من بلدية فإن ذلك يتم بمداولة كل من المجالس الشعبية البلدية المعنية والمختصة إقليميا.

<sup>2</sup> \_ يجب أن تبين المداولة ما يلي: التوجهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود، كليات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. القائمة المحتملة ذات الفائدة العمومية، أنظر المادة 2 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91\_177.

<sup>3</sup> \_ لم تحدد هذه المادة بدقة الجهة التي تبلغ لها المداولة في الحالة التي يكون فيها التراب المعني بالمخطط تابعا لأكثر من ولاية، ولكن يتضح أنه يتم تبليغ كل والي من الولايات المعنية إضافة الى ضرورة تبليغ الوزير المختص بإصدار القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يدخل في المخطط استنادا إلى نص المادة 4 من نفس المرسوم.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 26 من القانون 90\_25.

<sup>5</sup> \_ أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91\_177.

ويصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالة، وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية كما يلي:

**2\_ بقرار من الوالي:** بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 20.000 ساكن.

**3\_ بقرار وزاري:** من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية، بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات، أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 20.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

**4\_ بمرسوم تنفيذي:** يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، وبعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر<sup>1</sup>. ويبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه والموضوع تحت تصرف الجمهور<sup>2</sup> للجهات التالية:

\_ الوزير المكلف بالتعمير.

\_ الوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.

\_ مختلف الأقسام الوزارية المعنية.

\_ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين.

\_ رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.

\_ المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير في مستوى الولاية.

\_ الغرف التجارية.

\_ الغرف الفلاحية<sup>3</sup>.

ولا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا في حالتين هما:

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 27 من القانون رقم 90\_29 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 91\_177.

<sup>2</sup> \_ حيث يتم نشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة عليه باستمرار في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة، أنظر المادة 14 من القانون رقم 90\_29.

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91\_177.

\_إذا كانت القطاعات المزعم تعميمها في طريق الإشباع.

\_إذا كانت مشاريع التهيئة البلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساس للأهداف المعنية، نتيجة لتطور الأوضاع والمحيط، وتتم المصادقة على المراجعات والتعديلات على المخطط الساري المفعول بنفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

وللاشارة فإن القانون خول لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو لرؤساء المجالس الشعبية المعنية اتخاذ كل إجراء ضروري لحسن الإنجاز المستقبلي للمخطط أثناء إعداده<sup>2</sup>.

### ثالثاً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يلي:

1\_ **تقرير توجيهي:** يقدم فيه كل من تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

2\_ **تقنين يحدد القواعد المطبقة:** بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة، لهذا الغرض يجب أن يحدد ما يلي:

\_جهة التخصيص لغالبية للأراضي، ونوع الأعمال التي يمكن حضرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

\_الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

\_الارتقاقات المطلوبة للإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

\_المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي.

\_تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.

\_شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب.

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 28، من القانون رقم 90\_29.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 30 من نفس القانون السابق.



**3\_وثائق بيانية: تشمل خاصة على المخططات التالية:**

\_المخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

\_مخطط التهيئة.

\_مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

\_مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير، وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

مع ضرورة أن تعد المخططات السابقة وفق مقياس ملائم<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني:****مخطط شغل الأراضي**

" هو الأداة الثانية للتعيمير، يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض والبناء، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير"<sup>2</sup>. في هذا الفرع سيتم تحديد تعريف لمخطط شغل الأراضي (أولا) و(إجراءاته ثانيا) وأخيرا محتوى هذا الإجراء (ثالثا).

**أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي**

عرفته الفقرة الأولى من المادة 31 من القانون رقم 90\_29 بقولها: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير حقوق استخدام الأراضي والبناء".

ويعرف أيضا بأنه: "المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفق للإطار التوجيهات المحدد والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير"<sup>3</sup>

كما يعرف على أنه عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذا تبيان كيفية استعمالها، لاسيما فيما يتعلق بنوع

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 91\_177.

<sup>2</sup> \_ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.107.

<sup>3</sup> \_ سماعين شامة، المرجع السابق، ص.176.

## الفصل الثاني حالات تقييد الحق في الملكية الخاصة العقارية

المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها، وكذا النشاطات المسموح بها إلى غيرها من التوجهات الأخرى<sup>1</sup>.

هذا المخطط يحدد ما يلي:

\_ الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية.

\_ الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.

\_ القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

\_ المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة والمنشآت العمومية، والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

\_ الارتفاقات الإدارية.

\_ الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

\_ مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها<sup>2</sup>.

ثانيا: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

جاء المرسوم التنفيذي رقم **178\_91**<sup>3</sup>، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، والتي تتضمن أساسا ما يلي:

\_ يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته<sup>4</sup>، بحيث يتقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن

<sup>1</sup> \_ منتيزي فاطمة الزهراء إكرام، المرجع السابق، ص.37.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 31 فقرة 2 من القانون رقم 29\_90.

<sup>3</sup> \_ المعدل والمتمم ب: مرسوم تنفيذي رقم 18\_18 مؤرخ في 2 ذي القعدة لعام 1439 الموافق لـ 15 يوليو 2018، يتم المرسوم التنفيذي رقم 91\_178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 43 مؤرخة في 18 يوليو 2018. هذا المرسوم التنفيذي يعدل بعض أحكام المرسوم التنفيذي **91 178**.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 34 من القانون 29\_90.

طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويجب أن تتضمن المداولة ما يلي:

\_التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلقة به.

\_بيان لكيفيات مشاركة القطاعات العمومية والمصالح العمومية، والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

\_تبلغ هذه المداولة للوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليمياً، وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>2</sup>.

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي وحدود التراب المطلوب أن يشملها، والمداولة المتعلقة به حسب الحالة:

\_الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

\_الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني بولايات مختلفة<sup>3</sup>.

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>4</sup>، للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للولاية، وتمهل مدة 60 يوماً لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، على اعتبار أن سكوتها في هذه الحالة يعتبر قبولا.

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91\_178.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 18\_189 السابق الذكر.

على أساس أن المادة المذكورة أعلاه تم تعديلها بالمرسوم التنفيذي 18\_189 على خلاف ما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 91\_178.

<sup>4</sup> \_حيث تنص المادة 35 من القانون رقم 90\_29، على ما يلي: " تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات ".

يطرح مشروع مخطط الأراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية خلال 60 يوماً، وعند الاقتضاء يعدل هذا الأخير بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان خلاصات التحقيق العمومي<sup>1</sup>.

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد التعديل عند الاقتضاء إلى الوالي المختص إقليمياً لإبداء رأيه خلال 30 يوماً ابتداء من تاريخ استلام الملف على أن انقضاء المهلة يعتبر موافقة ضمنية.

تتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي بمداولة من المجلس الشعبي البلدي، وبعد الأخذ برأي الوالي المختص إقليمياً. ويتم تبليغ مخطط شغل الأراضي خاصة للجهات التالية:

\_ الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليمياً.

\_ المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية.

\_ الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية.

كما تضيف المادة 4 المعدلة من المرسوم التنفيذي 18\_189، الوالي المنتدب إذا كان التراب المعني تابعا لنفس المقاطعة الإدارية.

\_ الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة خارج الحالة المذكورة سابقاً<sup>2</sup>.

ويوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يلي:

\_ تاريخ البدء في عملية الوضع تحت تصرف الجمهور.

\_ المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

\_ قائمة الوثائق الكتابية والبيانات التي يتكون منها الملف<sup>3</sup>.

يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي بمداولة من المجلس الشعبي البلدي، بحيث تبلغ للوالي مصحوبة بتقرير يثبت مبررات المراجعة، غير أن هذه المراجعة لا تتم إلا بتوافر الشروط التالية:

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 36 من القانون 90\_29.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 18\_189.

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91\_178.

إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البيانات المتوقعة في التقرير الأولي.

إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

إذا كان الإطار المبني متدهورا، وكان هذا التدهور ناتج عن ظواهر طبيعية.

إذا طلب ذلك وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة على المخطط أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

إذا استدعت الحاجة إلى إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف، والأشكال المنصوص

عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

### ثالثا: محتوى مخطط شغل الأراضي

يحتوي مخطط شغل الأراضي على ما يلي:

#### 1\_لائحة تنظيم تتضمن:

مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد من البلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

جانبا القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبط بملكية الأرض، التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل المساحة مما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

#### 2\_وثائق بيانية: تتكون على الخصوص مما يلي:

مخطط بيان الموقع (بمقدار 1/2000 أو 1/5000).

مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

<sup>1</sup> \_ راجع المادة 37 من القانون 90\_29.

\_مخطط الترتيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

\_مخطط تهيئة عامة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني:

#### الأدوات الفردية

رغبة من المشرع في تحقيق الغاية من تدخل الإدارة في النشاط العمراني، وهي حماية المصلحة العامة العمرانية في تمكين الأفراد من ممارسة حقوقهم العمرانية، فرض جملة من الأدوات الفردية والمتعلقة أساسا بالرخص والشهادات المرتبطة بالتعمير، والتي تكون ملزمة للإدارة، فلا تكون قراراتها في هذا المجال مشروعة إلا بإتباعها للإجراءات التي حددها القانون، وملزمة للأفراد حيث يلتزمون بالشروط القانونية والتقنية في سبيل الحصول على تلك الرخص والشهادات.

فالضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران هو اسناد أعمال البناء والهدم إلى تراخيص إدارية وشهادات تلبى الحاجات المختلفة للأفراد في البناء، وتلبي من جهة أخرى مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار<sup>2</sup>، وعليه سوف نبين في هذا المطلب الرخص المتعلقة بالتعمير (الفرع الأول)، والشهادات المرتبطة بها (الفرع الثاني)، وأخيرا الآثار المترتبة على أدوات التهيئة والتعمير بمختلف أنواعها (الفرع الثالث).

### الفرع الأول:

#### الرخص المتعلقة بالتعمير

تنص المادة 50 من القانون 90\_25 على أن «حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض. ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم».

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 18 من المرسوم 91\_178.

<sup>2</sup> \_ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط.1، دار الفجر للنشر، القاهرة، 2005، ص.7.

## الفصل الثاني حالات تقييد الحق في الملكية الخاصة العقارية

تعد الرخص والشهادات العمرانية من أهم وسائل الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، ذلك أنها الوسيلة المادية التي تتجسد فيها المخططات العمرانية، وقد نظمها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 20\_1342 .

من خلال المادة أعلاه نستخلص أن استصدار التراخيص هو أمر جوهري من أجل استعمال حق الملكية، حيث أن استعمال هذا الحق دون استصدار تلك التراخيص يؤدي إلى قيام المسؤولية المدنية والجزائية للمالك، لذلك سنحاول بيان في هذا الفرع كل من رخصة البناء (أولاً) ورخصة التجزئة (ثانياً)، ورخصة الهدم (ثالثاً).

### أولاً: رخصة البناء

تشكل رخصة البناء محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام، وهو الشيء الذي يستشف من خلال العناية التي توليها التشريعات المختلفة، ومنها المشرع الجزائري لهذه الرخصة، حيث تعتبر أهم الرخص من حيث أهميتها بالنسبة للعمران ومخالفتها تمس بالصالح العام وبالصالح الخاصة، كما أن تجاوزات البناء تؤدي إلى تشويه النسيج العمراني، وهو الشيء الذي دفع المشرع إلى تنظيم هذه الرخصة.

### 1\_تعريف رخصة البناء:

لم تعرف رخصة البناء في القانون 90\_29 وكذلك في المرسوم التنفيذي 15\_219، وكذلك المرسوم التنفيذي 20\_342 المعدل والمتمم للمرسوم المذكور أعلاه.

وبالتالي نجد الفقه يعطي تعريفا لهذه الرخصة وتعرف بأنها: " قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> 20\_342 مؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1442 الموافق لـ 22 نوفمبر 2020، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 15\_19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 71 مؤرخة في 2 ديسمبر 2020.

<sup>2</sup> \_ مرسوم تنفيذي رقم 15\_19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 07 مؤرخة في 12 فبراير 2015. معدل ومتمم

<sup>3</sup> \_ الزين عزري، المرجع السابق، ص.42.

وعرفها الدكتور عزري الزين على أنها: "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدا في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران"<sup>1</sup>.

ومن التعريف نستنتج أن رخصة البناء تشترط من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتتمديد البنايات الموجودة وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج<sup>2</sup>.

كما عرفت رخصة البناء بأنها: "عمل قانوني انفرادي صادر عن سلطة إدارية مختصة يخولها القانون سلطة إصدار رخصة البناء، ترخص بموجبه للشخص سواء كان طبيعياً أو اعتبارياً بإنشاء مباني جديدة، تمديد البناية أو تغييرها قبل البدا في أعمال البناء مع مراعاة أحكام قانون العمران"<sup>3</sup>.

كما أن رخصة البناء تتسم بالعمومية، فيخضع لهذه الرخصة كلا من الأشخاص العامة والخاصة التي ترغب في استعمال حق البناء إلا في الحالات التي يستثنيها القانون، كنص المادة 53 من القانون رقم 90\_29 مثلاً والتي جاء فيها: "لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء".

فرخصة البناء هي عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية خولها القانون سلطة إصدارها وفقاً للشروط والإجراءات القانونية<sup>4</sup>، فتصدر بالإرادة المنفردة للإدارة وترتب أثر قانوني يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة، على الرغم من أن هذه الرخصة تخول للمستفيد البناء، إلا أنه لا يمكن للإدارة إجباره على البناء.

فتوجب هذه الرخصة على المستفيد منها التزامات، تتمثل في إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح الورشة البناء ووضع لافتة مرئية توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوعها، إضافة إلى تاريخ افتتاح الورشة واسم صاحب المشروع ويجب أن يضع حاجز مرئي لئلا

<sup>1</sup> \_ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص.100.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 52 فقرة 1 من القانون 90\_29.

<sup>3</sup> \_ عطوي ووداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2016، ص.21.22.

<sup>4</sup> \_ أنظر قرار مجلس الدولة رقم 055959 المؤرخ في 28 أكتوبر 2010، فيما يتعلق بشروط تسليم رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة عدد 10 لسنة 2012، ص.127.



ونهار في حالة عدم استكمال البناء في المدة المحددة، وفي حالة استئناف البناء يجب تقديم طلب جديد لاستئناف الأشغال<sup>1</sup>.

**2\_ إجراءات تسليم رخصة البناء:** وتقسم إلى طلب تسليم رخصة البناء، وإصدار القرار المتضمن تسليم رخصة البناء، حيث يتم كما يلي:

**أ\_ طلب تسليم رخصة البناء:** حدد المشرع من لهم الحق في طلب الحصول على رخصة البناء ومضمون هذا الطلب، وبعدها كيفية التحقيق في الطلب نوضحها بإيجاز.

لم يقتصر المشرع على منح طلب رخصة البناء للمالك فحسب، بل أعطى الحق في التقدم بطلب تسليم الرخصة لكل من الأشخاص التالية: المالك أو موكله، المستأجر لديه المرخص له قانونا، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، على أن يقدم كل منهم وثيقة رسمية تثبت هذه الصفة<sup>2</sup>.

**\_ بالنسبة للمالك:** فقد تكون ملكيته للعقار بالطرق العادية فيستوجب عليه لدعم طلبه تقديم نسخة من شهادة الحيابة للحصول على رخصة البناء، ذلك أنه لصاحب هذه الشهادة أن يتصرف تصرف المالك الأصلي، وهذا ما نصت عليه المادة 43 من قانون التوجيه العقاري.

**\_ أما الموكل:** فيشترط أن يقدم الوكالة القانونية العامة أو الخاصة لدعم طلبه، كما أن المستأجر الذي يرغب في أعمال البناء يستوجب عليه أن يرفق طلبه بترخيص مالك العين المؤجرة، ومثالها الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية المستفيدة من إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وفي هذه الحالة لا بد من تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص القطعة الأرضية أو البناية لدعم الطلب<sup>3</sup>.

**ب\_ مضمون الطلب:**

يشترط القانون أن يرفق طلب الرخصة بوثائق وتتضمن هذه الوثائق حسب المادة 43 فقرة

**1 من المرسوم التنفيذي 15\_19 ما يلي:**

<sup>1</sup> \_ عمار بوضياف، مرجع المنازعات الإدارية، القسم الثاني الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، ط.1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص. 410.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15\_19 السابق الذكر..

<sup>3</sup> \_ المادة 42 فقرة 2 من نفس المرسوم التنفيذي.

أولاً\_ الملف الإداري ويحتوي على:

1\_مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

2\_قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزرعة.

3\_شهادة قابلية للاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن أرض مجزئة برخصة تجزئة.

يمكن لصاحب الطلب أن يوضح بأن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص. في هذه الحالة يلزم صاحب الطلب لدعم طلبه تقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

ثانياً\_ الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: ويحتوي على:

1\_ مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

ثالثاً\_ الملف التقني ويحتوي على:

1\_ باستثناء مشاريع البيانات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات التالية:

\_عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

\_طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.....<sup>1</sup>.

2\_ فيما يتعلق بالتحقيق في طلب رخصة البناء: اشترط المشرع أن يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها

<sup>1</sup> \_ راجع المادة 43 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

في خمسة نسخ، بحيث يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق المرفقة بهذا الطلب<sup>1</sup>.

كما أضافت المادة 47 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 342\_20 ما يلي: "أنه يجب استشارة بصفة خاصة كأشخاص عموميين إضافة إلى ما هو منصوص عليه في المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15\_19 المعدلة بالمرسوم أعلاه كل من:

أ\_ مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية في الولاية التي تم إحداث هذه الأخيرة فيها.

ب\_ مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية في الولايات التي تم إحداث هذه الأخيرة فيها، في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90\_29.

ج\_ مصالح الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية في الولايات التي تم فيها إحداث هذه الأخيرة فيها".

يتناول التحقيق في طلب رخصة البناء مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، من حيث موقع البناء ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> \_ عند تقديم الملف لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يدرس على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، ويستشار أثناء التحقيق الجهات المحددة في المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15\_19 وتتضمن هذه الجهات ما يلي:

\_ مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية في الولايات.

\_ مصالح الحماية المدنية.

\_ مصالح مختصة بالأماكن الأثر التاريخية.

\_ مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

\_ مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة".

<sup>2</sup> \_ انظر المادة 48 من المرسوم 15\_19.

كما يتناول التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي، ويعتبر ذلك من الأمور التي تعكس التطور الذي وصل إليه المشرع الجزائري في مجال العمران ومجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي<sup>1</sup>.

### 3\_ إصدار القرار المتضمن رخصة البناء:

السلطة المختصة في إصدار قرار تسليم رخصة البناء هو: الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>2</sup>. يختلف تسليم رخصة البناء من طرف الجهة المختصة بذلك حسب نوعية المشاريع أو البناءات محل رخصة البناء، وقد حددها المشرع في أحكام المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15\_19 وهي:

أ\_ رئيس المجلس الشعبي البلدي: يقدم هذا الأخير رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية بالمشاريع الخاصة بهذه الأخيرة، كما يمنحها بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي في البلدية<sup>3</sup>، كما يسلم أيضاً رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة في غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي<sup>4</sup>.

ب\_ الوالي: تسلم رخصة البناء من طرف الوالي في حالة:

\_ مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر إلى خصوصيتها وطبيعتها وحجمها ونطاقها.

\_ مشاريع السكن الاجتماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية.

\_ البناءات والمنشآت الكبرى المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.

\_ منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة، وكذلك المواد الاستراتيجية.

\_ مشاريع البناء التي تشكل خطراً على المحيط المباشر.

<sup>1</sup> \_ الزين العزري، المرجع السابق، ص.33.

<sup>2</sup> \_ أنظر المواد من 65 إلى 67 من القانون 90\_29.

<sup>3</sup> \_ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.82.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 65 من القانون رقم 90\_29. والمادة 48 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

\_ المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية<sup>1</sup>.

ج\_ **الوالي المنتدب:** يختص هذا الأخير بالمشاريع المحددة في **المادة 49** **فقرة 4** من المرسوم التنفيذي **20\_342** والتي تتضمن:

\_ "مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

\_ مشاريع السكن الاجتماعي والفردى التي يفوق سكانها 200 وحدة سكنية وأقل من 600 وحدة سكنية.

\_ مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر".

د\_ **الوزير المكلف بالعمران:** كما تسلم رخصة البناء أيضا من طرف الوزير المكلف بالعمران، بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية<sup>2</sup>. ويتضمن المشاريع التالية:

\_ مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية والخاصة ذات المنفعة الوطنية.

\_ المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر.

**4\_ مواعيد تحظير ملف رخصة البناء:** تختلف هذه المواعيد حسب الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء كما يلي:

\_ إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، يتعين عليه في هذه الحالة إرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في **أجل 8 أيام الموالية** لتاريخ إيداع الملف، وتكلف هذه الأخيرة في هذه الحالة بتحظير الملف باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي.

\_ أما إذا تسليم هذه الرخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة، يتعين عليه في هذه الحالة تسليم الرخصة في **أجل ثمانية أيام الموالية** لتاريخ إيداع الملف، كما يتم إرسال

<sup>1</sup> \_ أنظر المواد من 44 إلى 49 من القانون 90\_29. والمادة 49 من المرسوم التنفيذي 20\_342.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 49 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي 20\_342.

ملف الطلب في أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، على أن يتضمن الملف المرسل رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداعه، وفي هذه الحالة تتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتهيئة والتعمير على مستوى الولاية في أجل شهرين من تاريخ استلام الملف تحضير الملف وإعداد ثلاث نسخ منه مرفقة برأيها<sup>1</sup>.

\_ أما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فيتم التحضير في نفس الأشكال التي تقررت عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا بتسليم الرخصة بصفته ممثلاً للدولة، على أن ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة خلال أجل شهرين من تاريخ استلام الطلب بأربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء إلى السلطة المختصة بقصد إصدار قرار رخصة البناء<sup>2</sup>.

**5\_القرار المتعلق برخصة البناء:** بعد تحضير ودراسة طلب رخصة البناء تصدر الإدارة المعنية قراراً بشأن هذا الطلب الذي قد يكون بالموافقة أو الرفض، كما قد يكون بالتأجيل أو وقف التنفيذ كما يلي:

\_ فيما يتعلف بالموافقة على الطلب: إذا كان الطلب مستوفياً للشروط القانونية السابقة تصدر الإدارة المختصة قراراً بالموافقة على طلب منح الرخصة الخاصة بالبناء.

\_ أما حالة الرفض تتمثل في:

\_ إذا كانت طبيعة البناء من شأنها المساس بالسلامة والأمن العمومي من جراء موقع البناء أو حجمه أو استعماله، وهناك حالات عديدة يمكن إدراجها تحت عنوان المساس بالأمن والسلامة العموميين.

\_ إذا كان المشروع المتعلق بالرخصة غير موافق لأدوات التهيئة والتعمير.

\_ إذا كان البناء المراد تشييده على أرض مجزأة غير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة وللأحكام التي يتضمنها ملف الأرض المجزأة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> \_ المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 55 من المرسوم التنفيذي 20\_432.

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

**6\_ حالات التحفظ عن تسليم رخصة البناء:** يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، على أن يتم الفصل فيه من طرف السلطة المختصة خلال سنة على الأكثر (المادة 64 من القانون رقم 90\_29). تصر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك.

\_يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

\_يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتخصير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.

رغم أن رخصة البناء لها إيجابيات كثيرة في المحافظة على النسيج العمراني وغيرها، إلا أنها تظل في ذاتها مساسا بحق الملكية العقارية الخاصة، فما بالك في رفض تسليمها أو التحفظ عند تسليمها، لذلك اشترط المشرع في المادة 62 فقرة 2 من القانون 90\_29 على أن يكون قرار الرفض أو التحفظ مسببا قانونيا مع اشتراط تبليغه للمعني.

في حالة عدم اقتناع صاحب الطلب برد الإدارة الذي تم تبليغه به، يمكن له أن يودع طعنا في هذا القرار أمام جهة القضاء الإداري المختصة حسب الآجال المنصوص عليها قانونا<sup>1</sup>. بحيث يمكن للقاضي الإداري الاطلاع على مدى جدية ومشروعية الأسباب التي استندت إليها الإدارة في رفضها أو تحفظها، وهو الشيء الذي يكفل للأفراد الحماية القانونية من تعسف الإدارة في مجال الملكية العقارية الخاصة، وهو كذلك ضمانا قانونية تحمي الملاك من الإدارة بفرض الرقابة القضائية على إجراءاتها.

كما أجازت المادة 63 من القانون 90\_29 لكل من رفض له منح رخصة البناء من الإدارة اللجوء إلى التظلم الإداري قبل رفع دعوى أمام القضاء، لكن هذه المادة لم تحدد مدى إلزامية هذا التظلم، وبالتالي فهو جوازي لا وجوبي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 62 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

<sup>2</sup> \_ بالرجوع إلى النص العام في المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اعتبر التظلم الإداري في المادة الإدارية جوازي لا وجوبي وحدد مدة التظلم على خلاف المادة 63 من قانون التعمير وبالتالي القواعد الخاصة بالتظلم تطبق عليها القواعد العامة في القانون الإجراءات المدنية والإدارية بسبب سكوت النص الخاص بذلك.

وحسب المادة أعلاه للمستفيد الحق في الاختيار بين اللجوء للتظلم أو القيام بإجراءات قضائية أمام القضاء الإداري المختص في هذه الدعاوى، وهذا بالرجوع على المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تحدد اختصاص القضاء الإداري في دعاوى التهيئة العمرانية سواء أمام المحكمة الإدارية بالرجوع إلى المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم أو المحاكم الإدارية الاستئنافية بالرجوع إلى المادة 900 مكرر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 13\_22، على اعتبار أن القرارات المتعلقة بالتعمير تصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي وللوالي في حالات، إضافة إلى الوزير المكلف بالتعمير في حالات أخرى.

ففي الحالة الأولى والثانية المتعلقة بإصدار رخصة التعمير يؤول الاختصاص للمحكمة الادارية المختصة إقليميا، أما في الحالة الأخيرة فالمحاكم الإدارية الاستئنافية هي التي تفصل في المنازعات المتعلقة برخصة التعمير الصادرة عن الوزير المكلف بالتعمير بالرجوع الى المادة 900 مكرر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 13\_22<sup>1</sup> والقانون العضوي 22\_10<sup>2</sup>.

عدم احترام الشروط المنصوص عليها قانونا من أجل رخصة البناء يؤدي بالضرورة إلى الهدم، ومثال ذلك القرار الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة ملف القضية رقم 011262 فهرس 135 بتاريخ 10\_02\_2004. حيث أن موضوع النزاع يتعلق بهدم بناية أقامها المستأنف دون رخصة على القطعة الأرضية، حيث يذكر أن هذه الأرض تابعة له وأنه استعمل حقه فيها وق وضع ملف طلب رخصة البناء، حيث أن المستأنف عند بداية البناء تسلم اعتذارات تنذره بوقف البناء إلى غاية الحصول على الرخصة ولنه تمادى في ذلك.

حيث أن القانون 90\_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يوجب على كل من يريد البناء أن يكون متحصلا على رخصة البناء ومادام المستأنف لم يكن لديه هذه الرخصة مسبقا فيكون بذلك

---

<sup>1</sup> \_ قانون رقم 13\_22 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق لـ 12 يوليو 2022، يعدل ويتمم القانون رقم 09\_08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 48 مؤرخة في 17 يوليو 2022.

<sup>2</sup> \_ قانون عضوي رقم 10\_22 مؤرخ في 09 ذي القعدة 1443 الموافق لـ 9 جوان 2022، يتعلق بالتنظيم القضائي الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 41 مؤرخة في 16 يونيو 2022.



مخالفا للقانون، وكرس ذات التوجه القضائي في القرار الصادر عن الغرفة الثالثة بتاريخ 10\_01\_2004 فهرس 136 ملف رقم 011277.<sup>1</sup>

نلاحظ أنه فيما يتعلق بتعديل رخصة البناء فإن المشرع حدد الحالات التي يتم فيها تعديل هذه الأخيرة وهذا بالرجوع إلى المادة 14 إلى المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 22\_55<sup>2</sup> الذي يحدد شروط تسوية البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وتتمثل هذه الحالات فيما يلي:

\_حالة تجاوز مساحة التراجم داخل الملكية.

\_حالة إضافة فتحات على الواجهات المنجزة والتي لا تمس بالجوار.

\_إضافة طوابق غير منصوص عليها في رخصة البناء، بشرط ألا تدخل بالقواعد العامة للتعمير بمعايير البناء والأمن.

\_تجاوز مساحة شغل الأراضي، والتي لا تدخل بالقواعد العامة للتعمير بمعايير البناء والأمن.

\_وقد ربط المشرع منح رخصة البناء التعديلية بتسديد الغرامات المذكورة في المواد سالفه الذكر.

### ثانيا: رخصة التجزئة

**1\_تعريف رخصة التجزئة:** تعرف هذه الرخصة بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب الملكية العقارية واحدة أو أثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"<sup>3</sup>.

فتشترط هذه الرخصة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية خاصة عقارية أو عدة أملاك مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من

<sup>1</sup> \_قرار غير منشور، أشار إليه عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص.426.

<sup>2</sup> \_ مرسوم تنفيذي رقم 22\_55 مؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق لـ 2 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 09 مؤرخة في 3 فبراير 2022.

<sup>3</sup> \_ الزين عزري، المرجع السابق، ص.43.

شأنها أن تستعمل في تشييد بناية<sup>1</sup>. وحصرتها المادة 27<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي 15\_19 في الأرض غير المبنية التي تكون لغرض البناء فقط.

**2\_ ملف رخصة التجزئة:** يتضمن ملف رخصة التجزئة حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15\_19 ما يلي:

\_ " تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

\_ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500، التي تشمل على البيانات التالية:

\_ حدود القطعة الأرضية ومساحتها،

\_ منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة،

\_ تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية،

\_ تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة،

\_ موقع البناء المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

\_ مذكرة توضيحية....."<sup>3</sup>.

**3\_ القرار المتعلق برخصة التجزئة:** بالنسبة لتسليم رخصة التجزئة فتطبق نفس الأحكام المتعلقة بتطبيق رخصة البناء فيسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب الأحوال<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> \_أنظر المادة 57 فقرة 1 من القانون 90\_29.

<sup>2</sup> \_ تنص المادة 7 على ما يلي: "..... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجد استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

<sup>3</sup> \_ راجع المادة 9 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

<sup>4</sup> \_ راجع المواد من 65 إلى 67 من القانون 90\_29. والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

تختلف مواعيد تسليم القرار المتضمن رخصة التجزئة حسب الجهة المختصة بإصداره:

أ\_ **رئيس المجلس الشعبي البلدي** بصفته ممثل للبلدية: هو المختص بتسليم هذا القرار ويتعين عليه إرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل **8 أيام** من تاريخ إيداع الملف، وتكلف المصلحة المختصة بالتعمير للبلدية بتحضير الملف باسم البلدية<sup>1</sup>.

ب\_ **رئيس المجلس الشعبي البلدي** بصفته ممثل للدولة: في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، يتعين عليه في أجل **8 أيام** الموالية لتاريخ إيداع الملف إرسال ملف الطلب في 4 نسخ إلى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة، على أن يتبع الملف المرسل رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول الآثار التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة، وذلك في أجل **شهر** ابتداء من تاريخ إيداع الملف. وفي هذه الحالة تتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية تحضير الملف وإعادة ثلاثة نسخ من الملف مرفقة برأيها في أجل شهرين من تاريخ استلام الملف<sup>2</sup>.

ج\_ **الوالي أو الوزير**: عندما يكون هاذين الأخيرين هما المختصين في تسليم رخصة التجزئة، تطبق نفس الأحكام المقررة في الحالة الأولى، على أن ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية 4 نسخ من ملف الطلب مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة بقصد تسليم رخصة التجزئة<sup>3</sup>.

#### 4\_ إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

بعد دراسة الملف وتحضيره يصدر القرار المتعلق برخص التجزئة من الإدارة المختصة، ويمكن أن تتم الموافقة على الطلب أو الرفض، وقد تحتفظ الإدارة عند تسليمها لهذه الرخصة ونبين هذه الحالات فيما يلي:

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 14 و15 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 20\_342.

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

## أ\_ في حالة الموافقة على الطلب:

في حال ما استوفت رخصة التجزئة الشروط المنصوص عليها قانونا تصدر الجهة المختصة قرار منح أو تسليم رخصة التجزئة، وبالرجوع إلى المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15\_19 حددت الجهات المختصة بمنح هذه الرخصة وهي كالتالي:

\_تسلم رخصة التجزئة من طرف الوالي في المشاريع التالية:

\_المشاريع ذات الأهمية المحلية.

\_المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليها.

\_أما فيما يتعلق بالوزير المكلف بالعمران: فيقوم بتسليم رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.

\_أما فيما يتعلق بالمشاريع الأخرى غير المذكورة أعلاه: فيكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب الاختصاص بمنح رخصة التجزئة، وهذا ما أشارت إليه المادة 15 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في شهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة. وفي غضون ثلاث<sup>1</sup> أشهر في جميع الحالات الأخرى<sup>2</sup>.

أما في الحالة التي لا يتم فيها إتمام إجراءات التهيئة بعد فوات ثلاث سنوات في هذه الحالة، تعد الرخصة ملغاة وفي هذه الحالة يجبر المالك على تجديد طلب الحصول عليها، ويتمكن من إتمام أشغال التهيئة ما عدا ما يتعلق بإنجاز الأشغال على مراحل.

## ب\_ في حالة رفض تسليم رخصة التجزئة:

يمكن للإدارة المختصة الاستناد في رفضها لطلب رخصة التجزئة، إلى كون الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله، أو غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي

<sup>1</sup> \_ هذا ما أشارت إليه المادة 30 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

<sup>2</sup> \_ الفقرة الأولى من المادة 16 من نفس المرسوم.

تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>. ويرى الأستاذ شاما إسماعين " أن هذه المبررات للرفض هي مبررات عامة وعلى الإدارة تحديد السبب بدقة في قرار الرفض ضمانا لحقوق الطالب في المراجعة القضائية"<sup>2</sup>.

ج\_ حالة سكوت السلطة المختصة: في حالة فوات الأجل المنصوص عليها قانونا، يجب على طالب الرخصة إيداع طعن مقابل وصل أمام الولاية، ويفصل في الطعن المقدم خلال أجل 15 يوما، كما له أيضا رفع دعوى قضائية أما الجهة المختصة في ذلك وفقا للتشريع المعمول به<sup>3</sup>.

وفي الحالتين الأخيرتين، يجب على الإدارة المختصة تبليغ المعني بالقرار الذي اتخذته، ويجب أن يكون مسببا قانونا<sup>4</sup>، لإتاحة الفرصة للمعني بالطعن في هذا القرار أمام القضاء الإداري.

### ثالثا: رخصة الهدم

1\_تعريف رخصة الهدم: تعرف رخصة الهدم بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.

هذه الرخصة تشترط في عملية هدم كلية أو جزئية لبنانية تكون واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو عندما تكون البنائة الآيلة للسقوط سندا لبنائيات مجاورة.

بالرجوع إلى القانون 29\_90<sup>5</sup> والمرسوم التنفيذي 15\_19<sup>6</sup>، لا نجد المشرع يعرف هذه الرخصة وإنما حدد من خلال النصوص القانونية أعلاه الحالات التي يجب فيها استصدار رخصة الهدم وهي:

\_ إذا كانت البنائة واقعة في منطقة محمية أو ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية، وتتشرك هذه المناطق بكونها حساسة وهشة وبحاجة إلى حماية.

1 \_ أنظر المادة 62 من القانون 29\_90 السالف الذكر.

2 \_ سماعين شامة، المرجع السابق، ص.222.

3 \_ المادة 31 من المرسوم التنفيذي 20\_342.

4 \_ أنظر المادة 62 من القانون 29\_90.

5 \_ المادة 60 من القانون 29\_90.

6 \_ المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

إذا كانت البناية سندا لبناية مجاورة.

## 2\_ إجراءات منح رخصة الهدم:

نظرا للخصوصية التي تتمتع بها هذه الرخصة أحاطها المشرع بإجراءات خاصة، بالرجوع إلى المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15\_19 نجدها تحدد أصحاب الحق في طلب هذه الرخصة أو من لهم الصفة في استصدار هذه الرخصة ويتعلق الأمر ب:

\_ المالك أو موكله أو الحائز الذي يملك شهادة الحيابة.

\_ الهيئة العمومية المخصصة، على أن يقدم كل منهم وثيقة رسمية تثبت هذه الصفة<sup>1</sup>.

ويتضمن ملف رخصة الهدم على الوثائق التالية:

\_ نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيابة، طبقا لأحكام القانون 90\_25.

\_ نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية، ونسخة من القانون الأساسي إذا كان المال أو الموكل شخصا معنويا.

\_ تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

\_ مخطط للكثلة يعد على سلم 500/1، أو 200/1 من البناية الآيلة للسقوط، تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

\_ أما في الحالة التي تتواجد فيها البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشراً عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم<sup>2</sup> ومخطط مراحل الهدم وأجالها، التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

## 3\_ طلب رخصة الهدم:

يتم إرسال طلب رخصة الهدم في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي التي تقع البناية في دائرة اختصاصها، بحيث يسلم للمعني وصل إيداع يسجل تاريخ هذا الإيداع<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> \_ الملاحظ في الصفة الأخيرة التي أضافتها المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15\_19، أن المشرع أضاف صفة الحائز وأعطاه هذه الآلية للقيمة القانونية التي منحها هذا الأخير لهذه الشهادة في قانون التوجيه العقاري.

<sup>2</sup> \_ المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

يتم التحقيق في ملف رخصة الهدم وفق الإجراءات المطبقة على رخصة البناء ويبيت فيه الشباك الوحيد في البلدية، وترسل نسخة من الطلب خلال 8 أيام من تاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والتي لها مدة 15 يوما لإبداء رأيها، وهذا حسب المادة 74 من المرسوم 15\_19.

#### 4\_ القرار المتعلق برخصة الهدم:

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي من الجهات المختصة بتسليم رخصة الهدم في شكل قرار إداري، ويكون عليه تبليغ هذا القرار لصاحب الطلب وفقا لأحكام المادة 78 من المرسوم 15\_19 والمادة 68 من القانون 90\_29.

بالرجوع إلى المادة 85 من المرسوم 15\_19 نجد أنها تنص على صلاحية رخصة الهدم بقولها:  
"تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية:

\_ إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات،

\_ إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة،

\_ إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة".

بعد تقديم المعني طلبا بالحصول على الرخصة، وإتباع الإجراءات القانونية في ذلك يكون أمام حالتين:

#### أ\_ في حالة القبول:

في حالة قبول تسليم الرخصة الخاصة بالهدم بعد إتباع الإجراءات القانونية يكون استصدار الرخصة إجباريا متى كان الهدم وسيلة ضرورية لحماية العقارات الأخرى، عندما تكون البناية آيلة للسقوط، ويلصق رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل إيداع طلب الرخصة بمقر البلدية حتى يتمكن المواطنين من الاعتراض على الهدم، مادامت لهم مصلحة مبررة قانونا بموجب وثائق رسمية تؤكد هذا الاعتراض، وهذا ما أشارت إليه المادة 87 من المرسوم 15\_19.

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

## ب\_ في حالة الرفض:

بالرجوع إلى المادة 62 من قانون 29\_90 والمادة 82 من المرسوم 15\_19 نجدها تشير إلى حالة رفض منح رخصة الهدم والتحفظ عليها للجهة المختصة في منح رخصة الهدم متى كان منح الرخصة مبني على مخالفة القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، مع ضرورة تسبب الإدارة هذا الرفض، ولطالب الرخصة في هذه الحالة الحق في إيداع طعن لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية مقابل وصل استلام، ويفصل في هذا الطعن خلال 15 يوما من استلامه، كما يمكن للإدارة في حالة أخرى عدم رفض منح الرخصة وإنما التحفظ في منحها متى كانت هناك أسباب قانونية لهذا التحفظ.

## الفرع الثاني:

## الشهادة المرتبطة بالتعمير

حددها المرسوم التنفيذي 15\_19 تتمثل في:

\_شهادة التعمير.

\_شهادة التقسيم.

\_شهادة المطابقة.

أولاً: شهادة التعمير

1\_ تعريف شهادة التعمير: عرفت المادة 52 من القانون 29\_90 على أنه: " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعيين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية ". واستخدام المشرع للفظ "يمكن" يدل على أن الحصول على شهادة التعمير هو أمر اختياري ولا يترتب أي جزء على عدم الحصول عليها، لأن هذه الشهادة هي شهادة معلومات ولا تسلم إلا بناء على طلب المعني.

تكتسي شهادة التعمير أهمية بالغة من حيث أنها تشكل رقابة سابقة من الإدارة في عمليات البناء، وهذا يؤدي إلى التحكم في ترشيد التوسع العمراني وفقاً للمقاييس العمرانية المنصوص عليها قانوناً وهذا يؤدي بدوره إلى توحيد التناسق العمراني، وتعتبر هذه الإجراءات من قبيل سلطات الضبط الإداري التي تدخل في نشاط الإدارة من خلال حماية جمال رونق المدن.



كما تعرف شهادة التعمير بأنها: " شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرضية المعنية وتزوده بالمعلومات من أجل أن يتصور أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك"<sup>1</sup>.

### 2\_ محتوى شهادة التعمير:

يعد طلب شهادة التعمير حسب المادة 3 من المرسوم 15\_19 من طرف المالك أو من طرف موكله أو كل شخص معني ويجب أن يتضمن هذا الطلب ما يلي:

\_ طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب، اسم مالك الأرض، تصميميا حول الوضعية مع تحديد القطعة الأرضية.

\_ تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني، بطاقة المعلومات ماعدا هوية المالك.

### 3\_ تحضير وتسليم شهادة التعمير:

يتم إيداع هذا الطلب بنسختين إلى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته. وتتم دراسة هذا الطلب من طرف مصالح التعمير في البلدية وفقا للشروط المنصوص عليها قانونا في قانون التهيئة والتعمير. ويتم تسليم شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص.

وطبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 20\_342 والتي تنص على حالة رفض تسليم رخصة التعمير أو سكوت الإدارة عن منحها، يمكن في هذه الحالة لصاحب الطلب الأصلي أن يودع طعنا مقابل وصل الإيداع لدى الولاية ويحدد آجال الرد على هذا الطعن خلال 15 يوما، كما يمكن لهذا الأخير أيضا رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة وفقا لما هو معمول به قانونا.

### ثانيا: شهادة التقسيم

1\_ تعريف شهادة التقسيم: هي وثيقة تبين إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>1</sup>، ويكون للمالك أو موكله الحق في طلب شهادة التقسيم، مع ضرورة التوقيع عليه، كما

<sup>1</sup> \_ عزري الزين، المرجع السابق، ص.64.

## الفصل الثاني حالات تقييد الحق في الملكية الخاصة العقارية

تعرف هذه الأخيرة على أنها: "وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء تخول للمستفيد منها القيام بتقسيم العقارات المبنية"<sup>2</sup>.

أما المرسوم التنفيذي 15\_19 فيعرفها في المادة 33 منه على أنها: "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام. يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل مقد ملكية، أو بسند إداري شهادة المطابقة أو غيرها".

**2\_ محتوى شهادة التقسيم: يجب أن يدعم المعني طلبه بما يلي:**

\_ نسخة من عقد الملكية.

\_ التوكيل عند الاقتضاء.

\_ نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا

كما اشترطت المادة 35 من المرسوم 15\_19 أن يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات الهندسة المعمارية أو في التعمير ويشتمل على ما يلي:

\_ تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع، حدود القطعة الأرضية ومساحتها.....<sup>3</sup>

يرسل ملف طلب شهادة التقسيم في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها. ويسجل تاريخ الإيداع بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي للمعني بعد التحقق من الوثائق الضرورية<sup>4</sup>.

**3\_ تحضير وتسليم شهادة التقسيم:** يتم في نفس الأشكال المقررة بالنسبة لرخصة البناء<sup>5</sup>، وتبلغ شهادة التقسيم للمعني خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب (المادة 38 من المرسوم التنفيذي

---

<sup>1</sup> \_ الفرق بين شهادة التقسيم و رخصة التجزئة: هو أن هذه الأخيرة ترد على الأراضي غير المبنية أما الأولى فتد على العقارات المبنية دون الأراضي.

<sup>2</sup> \_ عزري الزين، المرجع السابق، ص.68.

<sup>3</sup> \_ لمزيد من التفاصيل راجع المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 36 من نفس المرسوم.

<sup>5</sup> \_ أنظر المادة 37 من نفس المرسوم.

342\_20). شهادة التقسيم بدورها محددة بمدة صلاحية تتمثل في 3 سنوات من تاريخ تبليغها (المادة 39 من المرسوم 15\_19).

بعد تقديم الطلب وفق الإجراءات المنصوص عليها قانونا يكون صاحب الطلب أمام أمرين إما القبول أو الرفض:

**أ\_ في حالة القبول:** بعد التأكد من إتباع صاحب الطلب للإجراءات القانونية يتم تسليم رخصة التقسيم، ويحدد قرار منح هذه الرخصة التوجيهات الأساسية التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات والارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على العقار المبني المراد تقسيمه، كما يتم تحديد الأجال المقررة لإنجاز أشغال التهيئة، وتبلغ الرخصة لصاحبها خلال أجل شهر الموالي لتقديم الطلب.

**ب\_ في حالة الرفض:** للجهة الإدارية المختصة في منح رخصة التقسيم أن ترفض طلب منح هذه الأخيرة متى كان قرار الرفض مرتبط بعدم إتباع الإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، ويجب أن يكون قرار الرفض في جميع الحالات مسبب.

لصاحب طلب شهادة التقسيم في حالة رفض الإدارة إيداع طعن مقابل وصل إيداع أمام الولاية، ويحدد آجال الرد على الطعن خلال مدة 15 يوما، كما يمكن له أيضا رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة وفقا للتشريع المعمول به<sup>1</sup>.

### ثالثا: شهادة المطابقة

**1 \_ التعريف بشهادة المطابقة:** يتعين على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة<sup>2</sup>، ويتضح من هنا أن الحصول على شهادة المطابقة هو أمر وجوبي بعد إنهاء أشغال البناء.

<sup>1</sup> \_ المادة 40 من المرسوم التنفيذي 342\_20.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 56 من القانون 90\_29.

بالرجوع إلى المادة 2 من القانون رقم 08\_15<sup>1</sup> نجدها عرفت هذه الشهادة بأنها: " هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير "

2\_ دراسة شهادة المطابقة: تتضمن دراسة شهادة المطابقة وفقا للنصوص القانونية مرحتين وهما:

أ\_ التصريح بانتهاء الأشغال: يلتزم المستفيد من رخصة البناء بعد انتهائه من أشغال البناء طبقا للمادة 66 من المرسوم 15\_19، بإيداع تصريح في نسختين في مهلة 30 يوما من انتهاء الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع العقار، مقابل وصل يسلم له يوم الإيداع ويرسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم المكلف بالتعمير بالدائرة.

ب\_ لجنة مراقبة المطابقة: تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 15 يوما من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال وتتكون هذه اللجنة من:

\_ رئيس المجلس الشعبي البلدي.

\_ ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

\_ مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد البنايات ذات استعمال الصناعي أو التجاري.

\_ ممثل عن المصالح المختصة بالآثار والسياحة عند الاقتضاء.

\_ ممثل عن مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

قبل البدا في عملية تحقيق المطابقة يرسل لرئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يتضمن تاريخ إجراء المراقبة الميدانية قبل 08 أيام من إجرائها، وبعد إتمام المراقبة يحضر محضر جرد تدون فيه كافة الملاحظات المتعلقة بالمعاينة، ويوقع عليه أعضاء اللجنة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> \_ قانون رقم 08\_15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 44 مؤرخة في 3 غشت 2008.

<sup>2</sup> \_ حمدي باسا عمر، المرجع السابق، ص.135.

**3\_ تحضير وتسليم شهادة المطابقة:**

تسلم شهادة المطابقة طبقا للمادة 65 من المرسوم 15\_19 بناء على تصريح يشهد على انتهاء الأشغال من طرف المستفيد من رخصة البناء، ويكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير الكلف بالعمران.

يتم تسليم رخصة البناء لطالبيها إذا ما تم إتباع الإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، ويقع عليه التحقيق المتضمن مطابقة البناء في أجل 3 أشهر من يوم تبليغه، فيتم منح هذه الرخصة طبقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي 20\_342، وفي حالة عدم تحقق ذلك يتم التحقيق في الأمر من خلال الملاحظات القضائية وفقا للمادة 78 من قانون 90\_29. ويمنح فرصة الطعن على غرار ما هو ممنوح في شهادة التعمير وعيها الرد بالإيجاب أو الرفض خلال 15 يوما من استلام الطعن.

فشهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية (المادة 65 من مرسوم 15\_19).

أضاف المشرع شهادة المطابقة على سبيل التسوية في المرسوم التنفيذي 22\_55<sup>1</sup> والتي تمنح للمالك الذي خالف أشغال البناء المذكورة في رخصة البناء، وتمنح في الحالات التي سبق الإشارة إليها في رخص البناء.

وتتم المطابقة من خلال الزيادة الميدانية للتأكد من المخالة التي تجريها اللجنة المكلفة برخصة البناء شهادة المطابقة، والتي تفصل في الطلب خلال 30 يوما من استلامه، وتمنح الشهادة بعد دفع الغرامة وقد تتم الموافقة عليها بتحفظات والتي ترفع متى نفذ المالك ما هو مطلوب منه حينها تسلم له الشهادة. أما في الحالة التي يتم فيها رفضها فللمالك الحق في إيداع طعن ضمن الأشكال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15\_19.

---

<sup>1</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 22\_55 السابق الذكر، الذي جاء كبديل لعمليات مطابقة وتسوية البناء المذكورة في القانون 08\_15 سالف الذكر.

**المطلب الثالث:****آثار أدوات التهيئة والتعمير**

لأدوات التهيئة والتعمير آثار على الملكية العقارية الخاصة للأراضي الحضرية، منها ما هو سلبي ومنها ما هو إيجابي، يتمثل الأثر السلبي في تقييد للملكية الخاصة العقارية بتصنيف الأراضي إلى قطاعات، وجعل بعضها غير قابل للبناء رغم أن الحق في البناء هو حق لصيق بحق الملكية، بل ويعتبر أهمها.

أما الأثر الإيجابي فيتمثل في حماية الملكية العقارية الخاصة من التجاوزات والبناءات العشوائية، عن طريق وضع سبب لاستغلال الملكية العقارية الخاصة للأراضي، وربما يعتبر الأثر الإيجابي مبرر للأثر السلبي للتهيئة والتعمير. فمن خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى الآثار المترتبة على أدوات التهيئة والتعمير من خلال تقسيم الأراضي وتصنيفها (الفرع الأول)، وتحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية (الفرع الثاني).

**الفرع الأول:****تقسيم الأراضي وتصنيفها**

في هذا الفرع سوف نبين تقسيم الأراضي إلى قطاعات متعددة وبدورها هذه القطاعات تقسم إلى مناطق وتتمثل أساسا في:

**أولا: تقسيم الأراضي إلى قطاعات:** ويشمل هذا التقسيم نوعين من الأراضي سواء الأراضي العامرة والقابلة للتعمير والقطاعات الغير قابلة للتعمير.

**1\_ الأراضي العامرة والقابلة للتعمير:**

تتعلق هذه الأراضي بالقطاعات المعمرة والقطاعات القابلة للتعمير، فيما يتعلق بالنوع الأول فهي تشتمل أساسا على كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع المتهيبات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة، ومستحوزات التجهيزات والنشاطات حتى لو كانت غير مبنية ومثال ذلك المساحات الخضراء والغابات الحضرية الموجهة لخدمة البنايات المجتمعة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> \_ سماعين شامة، المرجع السابق، ص.180.

2\_ **القطاعات القابلة للتعمير:** هي جميع الأراضي التي تم تخصيصها للتعمير وفقا للأجل المحددة في أدوات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>، والتي تم النص عليها في قانون التوجيه العقاري، وهي تشمل: أ\_ **القطاعات المبرمجة للتعمير:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير والتي لا يتعدى أمدها القصير والمتوسط مدة 10 سنوات.

ب\_ **قطاعات التعمير لمستقبلية:** فتخص التعمير على المدى البعيد، وتكون هذه الأخيرة خاضعة لارتفاق مؤقت بعدم البناء عليها، ولا يتم رفع هذا الحضر إلا بالمصادقة على مخطط شغل الأراضي في نهاية مدة 20 سنة المقررة لذلك، والارتفاق المؤقت بعدم البناء ومنع أي إجراء يتعلق بتعديل أو إصلاح للأراضي القابلة للتعمير والذي لا يمس:

\_ تجديد المباني وتوسيعها والتعويضات المرتبطة بها والمرتبطة بالنشاط الفلاحي<sup>2</sup>.

\_ البناءات المنشأة للتجهيزات الجماعية وكذا إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

\_ البناءات التي تبررها مصلحة البلدية، والتي يتقدم بطلبها رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد الأخذ برأي المجلس مسبقا، والمرخص بها قانونا من طرف الوالي.

3\_ **القطاعات الغير قابلة للتعمير:** وتشمل الأراضي القابلة للبناء والمحددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام للمناطق التي تخضع لها هذه القطاعات الغير قابلة للتعمير.

**ثانيا: تقسيم القطاعات إلى مناطق:** لم ينص المشرع على وجوب تقسيم إقليم البلدية المشار إليه في مخطط شغل الأراضي الخاص بها، إلا أننا نلاحظ الدور التفصيلي يحتم ذلك، ويتم تقسيم هذه المناطق إلى:

1\_ **مناطق عمرانية:** تكون التجهيزات في هذه المناطق العمرانية كافية للبناء عليها مباشرة حتى ولو لم يتم استلامها، فالتزويد بالتجهيزات العمومية لهذه المناطق يعطيها الصفة العمرانية وتقسّم هذه المناطق بدورها إلى فروع، وهذا حسب خصوصية نشاط كل منها، مثال ذلك المناطق المعدة للبناء الذاتي والمعدة للنشاطات الحرفية أو الصناعية، وهذه المناطق بدورها يمكن تقسيمها إلى أقسام أصغر، وهذا حسب اختصاص كل واحدة منها والنشاطات المخصصة لها.

<sup>1</sup> \_ المادة 21 من القانون 90\_25.

<sup>2</sup> \_ سماعين شامة، مرجع سابق، ص.181.

**2\_ المناطق الطبيعية:** هذه الأراضي لا تحتوي دائما على التجهيزات العمومية، ومهما يكن فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة صارمة البناء فوقها إلى حد حظره تماما، ونميز هنا بين المناطق الواجب الحفاظ عليها كما هي، ونقصد بها المناطق ذات الثروات الطبيعية والمناطق الفلاحية ذات الجودة، والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية، والتي تشكل في حد ذاتها مناطق خطرة يصعب التعمير فوقها.

### الفرع الثاني:

#### تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية

تتنوع المعاملات التي تخضع لها الأراضي العمرانية إلى معاملات الكثافة القصوى للبناء ومعاملات محلية ترتبط أساسا بمعامل شغل الأراضي ومعمل ما يؤخذ من الأرض، وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا الفرع في 3 نقاط أساسية وهي:

**أولاً: الكثافة القصوى للبناء:** هذا العامل ذا بعد وطني، ويتم تحديده عن طريق التنظيم، فيتم تحديد النسبة للمناطق الحضرية في البلديات بنسبة تساوي واحد من حاصل قسمة المساحة الأرضية خارج البناء الصافي على مساحة قطعة الأرض<sup>1</sup>.

أما الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التنظيم<sup>2</sup>، وهذا التنظيم المرتبط بوضع حد للكثافة القصوى للبناء يهدف إلى القضاء على المضاربة في السوق العقارية، تجنب الضغط على المراكز الحضرية للمدن، وهذا بوضع معايير محددة للبناء خاصة فيما يتعلق بالارتفاعات، وكذلك الخضوع لقاعدة البناء الأفقي الذي يلتزم به كل مقاول في حالة البناء التي يجب أن تكون عليها البناءات المنشأة، وكل خروج عن هذه القاعدة يؤدي إلى دفع غرامات تفرضها الدولة.

**ثانياً: معمل شغل الأراضي:** تعتبر هذه العملية حسابية وتقنية، تتطلب أن يتم فيها تحديد المساحة الأرضية للعقار مع ما يتصل بها من بناء خام، فهي تساوي مجموع مساحة كل من مستويات البناء منقوص منها المساحة الموجودة تحت الأرض الغير قابلة للسكن ولا لأي نشاط وكذلك

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15\_19.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 33 فقرة 2 من نفس المرسوم.



السطوح والشرفات والمساحات غير المغلقة والواقعة في الطابق الأرضي، والمساحات المغطاة بالبلاستيك والمخصصة للإنتاج الفلاحي<sup>1</sup>.

ثالثاً: معامل ما يؤخذ من الأرض: بالرجوع للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 15\_19 نجدها تشير إلى نفس العامل المرتبط بشغل الأرض، وهو يساوي المساحة الأرضية ناقص المساحة الأرضية للمبنى.

في الحقيقة نرى أن استعمال كل من حد الكثافة القصوى للبناء، ومعامل شغل الأراضي معاً، وكذا ارتفاعات التعمير، يكفي لإيجاد منطقة تخصص كمساحة خضراء، ولا داعي إذن لهذا العامل.

نستنتج من هذا المطلب أن أدوات التهيئة والتعمير كقيد وارد على الملكية العقارية الخاصة تعتبر أحكام جوهرية مرتبطة بعمليات البناء، والتي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها وعدم تطبيقها باعتبارها عمليات ترتبط بالنظام العام في الدولة، والتي تسعى من خلاله الإدارة العامة إلى ضبط القواعد العامة المرتبطة بهذا المجال والهدف الرئيسي لها.

من جهة أخرى أولى المشرع من خلال النصوص القانونية المرتبطة بأدوات التهيئة والتعمير أهمية كبيرة، فقد حدد إجراءات قيامها وإعدادها والمصادقة عليها، وفتح باب الاستشارة المرتبطة بها لجميع المستفيدين منها سواء الإدارة من خلال الهيئات والمؤسسات العامة أو الأفراد المستفيدين منها، وهذا من أجل إبداء آرائهم واستشاراتهم واقتراحاتهم قبل المصادقة عليها قانوناً. تكتسب أدوات التهيئة والتعمير أهمية كبيرة نظراً لارتباطها بالوظائف السياسية والاقتصادية والاجتماعية والتنفيذية للدولة.

في الأخير نستنتج أن المشرع وضع قيود على حق البناء المخول للملكية الخاصة العقارية، على الرغم من قدسية الحق في البناء، وبالتالي ونظراً لأهمية أدوات التهيئة والتعمير وضع المشرع رقابة صارمة على هذه الأخيرة من خلال الصلاحيات الممنوحة للجهات الإدارية لحماية هذه القيود على البناء من كل تجاوز للملاك، فنجد أنه يحدد الأشخاص المسؤولين عن معاينة

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 18 من المرسوم 15\_19.

المخالفات التي تتجاوز النصوص القانونية المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير وحددها بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي 55\_06<sup>1</sup>.

كما اشتمل قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية التابعة له على أنواع المخالفات المتعلقة بنشاط التهيئة والتعمير من خلال أحكام المادة 76 بالنسبة للقانون رقم 90\_29، والمادة 01 من المرسوم التنفيذي 55\_22 السالف الذكر، بالرجوع إلى هذه المواد المذكورة أعلاه نجد أن أغلب العقوبات التي أقرها المشرع على مخالفة قواعد التهيئة والتعمير هي مخالفات إدارية تتعلق أساسا بالغرامات المالية، وهذه العقوبات لا تعتبر رادعة في أصلها مما يؤدي إلى تجاوزات من طرف الملاك والتعدي على القواعد العمرانية التي تعتبر من النظام العام، كذلك يفتح المجال لاستمرارية المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير دون الحد منها، فالأصل في العقوبات المتعلقة بهذا النوع من المخالفات هو الهدم مما يحد من التعدي على الضوابط العمرانية بهذه الطريقة.

أما فيما يتعلق بدور القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة في أدوات التهيئة والتعمير فيكون في الحالات التي حددها المشرع في عدم الموافقة على الأدوات التنظيمية دون أن تسبب الإدارة مانحة هذه الأدوات رفض تسليم مخطط شغل الأراضي ومخطط التهيئة والتعمير، ففي هذه الحالة يمكن لكل ذي مصلحة الطعن أمام القضاء الإداري من أجل إلغاء قرار الإدارة غير المشروع والغير مسبب والذي يعتبر من أوجه الإلغاء المنصوص عليها قانونا.

كما أنه في الحالة التي يتم فيها رفض تسليم رخص التعمير دون تسبيب الغدارة سبب الرفض أو السكوت عن منح هذه الرخصة ففي هذه الحالة يؤول اختصاص القاضي الإداري للفصل في منازعات الرخص المرتبطة بقانون التهيئة والتعمير والتي تكون من اختصاص الوزير المختص ويفصل فيها المحكمة الإدارية الاستئنافية أول درجة للجزائر العاصمة بموجب المادة 900 مكرر فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 22\_13<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> \_ مرسوم تنفيذي رقم 55\_06 مؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق لـ 30 يناير 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 06 مؤرخة في 5 فبراير 2006. المعدل والمتمم

<sup>2</sup> \_ القانون رقم 22\_13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق لـ 12 يوليو سنة 2022 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 48 مؤرخة في 17 يوليو 2022، يعدل ويتمم القانون



الباب الثاني:

آليات تدخل القاضي الإداري

لحماية حق الملكية العقارية الخاصة

## الباب الثاني

### آليات تدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية العقارية الخاصة

يملك القاضي الإداري في إطار حماية الملكية العقارية الخاصة باعتبارها من الحقوق الأساسية، سلطات واسعة للفصل في المنازعات التي ترتبط بهذا الحق نظرا لأن القاضي الإداري يعتبر حامي الحقوق والحريات.

ولهذا نجد المشرع أعطى له الحق في الرقابة القضائية على أعمال الإدارة متى كان من شأن هذه القرارات المساس بالملكية أو انتهاكها، فللقاضي الإداري في هذا الإطار نوعين من الآليات لحماية ملكية الخواص، منها الآليات الموضوعية التي تدخل في إطار دعاوى المشروعية المرتبطة بإلغاء القرارات الإدارية الماسة بالملكية الخاصة، إذا ما بني الطعن على أوجه الإلغاء المعروفة قانونا، كما له في هذا الإطار أيضا الفصل في الدعاوى المتعلقة بالتعويضات عن نزع الملكية سواء في إطار قانون النزع أو الاستيلاء المؤقت. كما للقاضي الإداري في إطار التعويض الحق في إعادة تقدير التعويض الذي تحدده الإدارة إذا ما كان من شأن هذا التقدير الانتقاص من قيمة الأملاك المنزوعة، أو المقيد استعمالها.

فالآليات المذكورة أعلاه تتطلب عدة وسائل نتعرف عليها من خلال الفصل الأول المعنون بالآليات الموضوعية للقاضي الإداري لحماية الملكية العقارية الخاصة، إضافة إلى هذه الآلية التقليدية يملك القاضي الإداري سلطة الفصل في دعاوى المساس بالملكية إذا كان يشترط للفصل في الدعوى عامل زمني يتعلق بالسرعة في اتخاذ الإجراءات، وهذا ما يختص به القاضي الاستعجالي الإداري، خاصة إذا كان من شأن تنفيذ القرار المتضمن المساس الخطير أو الجسيم بها يتعذر تداركه، فللقاضي الإداري في هذه الحالة الحق في وقف تنفيذ القرار الإداري المنتهك للملكية، إضافة لحق القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة من أجل رفع الاعتداء على الملكية إذا كان من شأن هذا الأخير التعدي المادي أو الجسيم على الحقوق والحريات العامة، مما يستدعي التدخل الاستعجالي للقاضي الإداري بدعوى التعدي ويلغى قرار الاعتداء، فالباب الثاني من هذه الدراسة يتناول هذه الآليات سواء الموضوعية منها في الفصل الأول، أما الفصل الثاني يتعلق بالآليات التدخلية.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### الفصل الأول:

#### الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية العقارية الخاصة

يتناول الفصل الأول من الباب الثاني من هذه الدراسة الآليات الموضوعية التي يملكها القاضي الإداري لحماية الملكية العقارية الخاصة، وتتعلق هذه الآليات أساسا بالسلطات التقليدية له للفصل في المنازعات الإدارية بصفة عامة، ويتعلق الأمر هنا بالدعاوى الإدارية، خاصة دعوى إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة والتي تصدر في إطار قرارات انتهاكها لحق الملكية العقارية الخاصة، مما يقتضي إلغائها بسبب عدم مشروعيتها وحماية الملكية العقارية الخاصة سواء فيما يتعلق بإلغاء قرارات نزع الملكية، أو قرار الاستيلاء المؤقت أو الارتفاقات الإدارية، متى كان من جراء تنفيذ القرار الإداري غير المشروع مساس بالأماكن التابعة للخواص.

وفي هذا الإطار خول المشرع للقاضي الإداري سلطات واسعة في دعوى الإلغاء من جهة، ومن جهة أخرى يدخل في إطار الآليات الموضوعية دعوى التعويض عن الأضرار التي تتسبب فيها الإدارة من جراء المساس بحق الملكية على اختلاف صور هذا المساس، وهنا منح المشرع للقاضي الإداري سلطات في تقدير التعويض عن نزع الملكية، سواء فيما يتعلق بإجراءات التحقيق من خبرة ومعينة، أو توجيه أوامر للإدارة على خلاف ما كان سابقا في القضاء الإداري بعدم إمكانية القاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة، وصولا لفرض غرامات تهديدية على هذه الأخيرة إذا ما قررت عدم احترام القرارات والأحكام الصادرة عن القضاء.

وبالتالي فكل مبحث من هذا الفصل يتناول بالتفصيل شروط كل دعوى وسلطات القاضي الإداري فيها. فالمبحث الأول يتناول: دعوى الإلغاء كآلية تقليدية للقاضي الإداري للفصل في منازعات الملكية العقارية الخاصة، أما المبحث الثاني: يتعلق بالطعون ضد قرارات الترخيص بالارتفاقات الإدارية، وأخيرا سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض عن الملكية العقارية الخاصة في المبحث الثالث.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### المبحث الأول:

#### دعوى الإلغاء كآلية موضوعية للقاضي الإداري للفصل في منازعات الملكية العقارية الخاصة

دعوى الإلغاء أو كما تسمى أيضا بدعوى تجاوز السلطة، هي الدعوى الموضوعية العينية التي يطلب من خلالها المدعي من القضاء الإداري المختص إقليميا ونوعيا إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة الصادرة عن الإدارة بصفة كلية أو جزئية، والتي يتعلق موضوعها بمشروعية القرار الإداري فقط.

كما تعتبر هذه الدعوى من الوسائل القضائية التي يمارس من خلالها القاضي الإداري رقابته على أعمال الإدارة، ومن الآليات التي حددها القانون والقضاء لهذا الأخير من أجل حماية الملكية العقارية الخاصة، إذا ما قامت الإدارة بالمساس بهذا الحق من خلال نزع ملكية الخواص أو تقييد ممارستهم لهذا الحق متى كانت أوجه الإلغاء المنصوص عليها قانونا مثارة خاصة عيب السبب، فالإطار القانوني لهذه الدعوى يجد أساسه في الدستور من خلال المادة 168<sup>1</sup> من التعديل الدستوري 2020 والمادة 900 مكرر من القانون 13\_22 سابق الذكر الذي يتضمن إنشاء المحاكم الاستئنافية الإدارية واختصاصاتها المعدل للقانون رقم 09\_08 المتضمن لإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر، والتي كانت سابقا من صلاحيات مجلس الدولة بموجب المادة 09 و10<sup>2</sup> من القانون العضوي 13\_11 المعدل، والقانون 09\_08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بموجب المواد، 912،901،801.

<sup>1</sup> \_ تنص المادة 168 من التعديل الدستوري 2020 على ما يلي: " ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية " .

<sup>2</sup> \_ المادة 9 من القانون العضوي رقم 13\_11 مؤرخ في 24 شعبان عام 1432 الموافق لـ 26 يوليو 2011 المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 11\_22 مؤرخ في 09 ذي القعدة لسنة 1443 الموافق لـ 9 جوان 2022، يعدل ويتمم القانون العضوي 01\_98 المؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق لـ 30 مايو 1998 والمتعلق بتنظيم مجلس الدولة وسيره واختصاصه الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 41 مؤرخة في 16 جوان 2022 والتي تنص على ما يلي: " يختص مجلس الدولة بدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية ويختص أيضا بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة".

أما المادة 10 من القانون العضوي أعلاه فتتص على ما يلي: " يفصل مجلس الدولة في استئناف القرارات الصادرة ابتدائيا من قبل المحاكم الإدارية في جميع الحالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

يتمتع القاضي الإداري في هذه الدعوى بإلغاء قرار الإدارة دون الحلول محلها كما يتقيد بعدم قبول طلبات التعويض بمناسبة هذه الدعوى<sup>1</sup>، كما اعتبر الفقه أن هذه الدعوى من النظام العام باعتبارها دعوى مقررة لإبطال القرارات الإدارية دون الحاجة إلى نص، وهذا لا يمنح القاضي الحق في إثارتها من تلقاء نفسه، فمجلس الدولة الفرنسي اعتبرها من المبادئ العامة للقانون كما جاء في حكمه في قضية **Dame Lamotte** في 1950<sup>2</sup>، كما أقره القضاء الإداري الجزائري في الأحكام الصادرة عنه واعتبر الطعن في تجاوز السلطة موجود حتى في غياب النص.

فدراسة دعوى الإلغاء كنوع من الآليات المخولة للقاضي الإداري لحماية الملكية العقارية الخاصة يقسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، يتعلق الأول بالشروط العامة لهذه الدعوى خاصة أوجه الإلغاء فهي مناط الدعوى، أما المطلب الثاني فيتم تخصيصه لسلطات القاضي الإداري في دعوى إلغاء قرارات عملية نزع الملكية، وأخيرا دعوى إلغاء قرارات الاستيلاء المؤقت على العقارات في المطلب الثالث.

### المطلب الأول:

#### الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء

يشترط لقبول دعوى الإلغاء باعتبارها من الدعاوى التي يمكن من خلالها تسليط الرقابة القضائية على الإدارة العامة شروط شكلية (الفرع الأول)، وأخرى موضوعية (الفرع الثاني)، كما يجب أن يتأسس الإلغاء على أوجه المشروعية الداخلية والخارجية (الفرع الثالث).

---

ويختص أيضا كجهة استئناف في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة ".  
<sup>1</sup> \_ بالرجوع إلى قرار مجلس الدولة الفرنسي في 8 مارس 1912 في قضية **lafage**، نجده قبل بالطلبات الخاصة بالحصول على المرتب والتعويضات للموظفين مع دعوى تجاوز السلطة. وفي مقابل أجاز المشرع المصري لرفع دعوى الإلغاء طلب التعويض بطريقة التبعية عن الأضرار التي أصابته بموجب المادة 10 فقرة 10 من قانون مجلس الدولة المصري، أنظر فودة رأفت، المرجع السابق، ص. 142.  
\_ لم يساير المشرع الجزائري ما جاء في الأحكام الصادرة عن مجلس الدولة الفرنسي والمصري، فلا نجد صراحة ما يفيد أنه بالإمكان طلب التعويض بطريقة التبعية لدعوى الإلغاء، لكن الفقه الإداري له رأي مغاير حيث يذهب إلى إمكانية اقتران دعوى التعويض بدعوى الإلغاء، وهذا يؤكد في رأينا المبادئ الجديدة التي اعترف بها للقاضي الإداري خاصة فيما يتعلق بسلطاته في توجيه أوامر للإدارة والتي تجعله يقرر الآثار المترتبة على حكم الإلغاء دون التقيد بالإلغاء فقط.

<sup>2</sup> \_ R. CHAPUS, **Droit de contentieux administratif**, 12eme Edition Montchrestien, paris ,2006, p.209.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### الفرع الأول:

#### الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء

تتعلق أساسا بالشروط التي تتضمنها عريضة الدعوى، والشروط التي يجب أن تتوفر في المدعي خاصة الصفة والمصلحة والأهلية، وأخيرا شروط الجهة القضائية الخاصة بالنزاع وهي القضاء الإداري سواء مجلس الدولة أو المحاكم الإدارية أو المحاكم الإدارية الاستثنائية.

#### أولا: الشروط الخاصة بعريضة الدعوى

يشترط لقبول دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري أن تتوفر العريضة الخاصة بها على الشروط الشكلية والبيانات التي أوردتها المواد من 13 إلى 169 مكرر والمواد 239 إلى 282 من قانون الإجراءات المدنية والمواد 800 و801 و807 والمواد من 815 إلى 824 ومن 826 إلى 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ودون الرجوع إلى كل مادة نلخص هذه الشروط في النقاط التالية:

\_ أن تكون عريضة الطعن بالإلغاء مكتوبة.

\_ أن تكون عريضة الطعن مؤرخة وموقعة من قبل المدعي أو محاميه، ويشترط في الإجراءات أمام القضاء الإداري وجوب التمثيل بمحامي على خلاف القضاء العادي، وهذا ما أشارت إليه المادة 825<sup>1</sup>، 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع إعفاء الأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من التمثيل بمحامي<sup>2</sup>.

\_ أن تتضمن بيانات أطراف الدعوى.

\_ أن تتضمن عريضة الطعن بالإلغاء كافة البيانات المتعلقة بوقائع الدعوى، وأوجه الدفاع والطلبات والمحكمة المختصة والمرفوع أمامها النزاع وفي هذه الدراسة يتعلق الاختصاص بالقضاء الإداري.

<sup>1</sup> تجب الإشارة أن المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تم تعديلها بالمادة 06 من خلال القانون 22\_13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 يعدل ويتم القانون رقم 08\_09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تنص المادة أعلاه على ما يلي: "ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة ورقية أو بالطريق الإلكتروني". ما نلاحظه على هذه المادة أن المشرع ألغى شرط التمثيل بمحامي في المحكمة الإدارية واكتفى بعريضة ورقية أو إلكترونية.

<sup>2</sup> أنظر المواد 826، 827 من القانون 08\_09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### ثانيا: الشروط الخاصة بالمدعي

تنص المادة 13 أنه: " لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، ويقرر القاضي من تلقاء نفسه انعدام الصفة والأهلية. كما يقرر من تلقاء نفسه عدم وجود إذن برفع الدعوى إذا كان هذا الإذن لازما".

بالرجوع إلى النصوص أعلاه جعل المشرع قبول الطعن بالإلغاء يقترن باشتراط توافر شرط الصفة والمصلحة والأهلية<sup>1</sup> في رافع الدعوى.

أ\_ فيما يتعلق بالمصلحة: القاعدة أنه لا دعوى بدون مصلحة، والمصلحة مناط الدعوى، تعتبر المصلحة شرط لقبول الطلبات والدفع والطعن في الحكم، فالمصلحة تعني وجود علاقة بين القرار الإداري محل دعوى الإلغاء ووضعية المدعي، أي أن موضوع القرار الإداري يخص المدعي شخصيا، فيجب أن تكون المصلحة في الدعوى قائمة أو محتملة، ويبقى للقاضي الإداري في هذه الحالة سلطة تحديد المصلحة والتي يقررها حسب طبيعة الدعوى الإدارية المعروضة أمامه.

ب\_ أما الصفة: فالمقصود منها أن يكون رافع الدعوى هو نفسه صاحب الحق الذي تم الاعتداء عليه من طرف الإدارة وهذا بالنسبة للمدعي، أما المدعى عليه فيجب أن يكون هو الشخص الذي يوجد الحق في مواجهته، فصاحب الصفة بالضرورة يكون هو صاحب المصلحة في ذلك، فثبوت المصلحة للمدعي في التقاضي يبرره صفته في ذلك تبعا لقاعدة قضائية تقليدية مفادها أن للمدعي مصلحة وبالتبعية له صفة التقاضي<sup>2</sup>.

ج\_ الأهلية في التقاضي: إضافة إلى شرط الصفة والمصلحة في التقاضي اشترط المشرع على رافع دعوى الإلغاء أهلية المخاصمة لدى القضاء، وتختلف أهلية التقاضي بين الأشخاص الطبيعية والمعنوية.

<sup>1</sup> \_ المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على أن: " يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي".

<sup>2</sup> \_ شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج.2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص.271.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

بالنسبة للشخص الطبيعي: بالرجوع إلى المادة 40<sup>1</sup> من القانون المدني اشترطت سن البلوغ وهو 19 سنة أما القاصر فيخضع لأحكام الولاية والوصاية أو القوامة في التقاضي<sup>2</sup>. أما أهلية الأشخاص المعنوية<sup>3</sup> فتتمثل في:

بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاصة: يتمتع الشخص المعنوي الخاص بأهلية التقاضي إذا كان حائز على الشخصية المعنوية طبقاً للقانون، ويتولى تمثيل الأشخاص المعنوية الخاصة أمام القضاء ممثلها القانوني الذي يحدده نظامها القانوني.

أهلية التقاضي للأشخاص المعنوية العامة: لا يمكن للأشخاص المعنوية العامة أن ترفع دعوى إدارية مالم تكن تتمتع بالشخصية القانونية، ويتولى تمثيل الأشخاص المعنوية العامة أمام القضاء ممثلها القانوني حسب ما جاء في المادة 828<sup>4</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 13\_22.

<sup>1</sup> \_ جاء في المادة 40 من القانون المدني ما يلي: " كل شخص بلغ سن الرشد، يتمتع بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر سنة كاملة".

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 44 والمادة 45 من القانون المدني.

<sup>3</sup> \_ حسب أحكام المادة 49 من القانون المدني الأشخاص الاعتبارية هي:

\_الدولة، الولاية، البلدية

\_المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري

\_الشركات المدنية والتجارية

\_الجمعيات والمؤسسات والوقف

\_كل مجموعة من الأشخاص والأموال يمنحها القانون شخصية قانونية.

أما الأشخاص المعنوية حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فهي الدولة والولاية والبلدية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

كما أشارت المادة 9 من قانون عضوي 11\_22 مؤرخ في 09 ذي القعدة لسنة 1443 الموافق لـ 9 جوان 2022، يعدل ويتم القانون العضوي 01\_98 المؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق لـ 30 مايو 1998 والمتعلق بتنظيم مجلس الدولة وسيره واختصاصه الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 41 مؤرخة في 16 جوان 2022. الأشخاص المعنوية أخرى تتمثل في:

\_الهيئات العمومية الوطنية.

\_المنظمات المهنية الوطنية.

<sup>4</sup> \_ تنص المادة 828 المعدلة بالمادة 06 من قانون 13\_22 على ما يلي: " مع مراعاة النصوص الخاصة، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية والجهوية، طرفاً في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه، تمثل على التوالي

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### ثالثا: الشروط الخاصة بالجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى الإلغاء

تعتبر دعوى الإلغاء من الدعاوى التي يختص بالفصل فيها القضاء الإداري، سواء المحاكم الإدارية والمحاكم الإدارية الاستئنافية أو مجلس الدولة.

أ\_ **مجلس الدولة:** يعتبر مجلس الدولة جهة قضائية وثيقة الصلة بفكرة الحريات العامة، فالدولة غايتها تحقيق المصلحة العامة وتسيير الشؤون العامة، ولذلك يجب أن تضمن النظم التزام السلطة العامة حدود القانون المبين لمقتضيات هذا الصالح العام ولن يكون ذلك إلا بإنشاء مجلس الدولة<sup>1</sup>.

بالرجوع إلى أحكام المواد المنصوص عليها في القانون العضوي 11\_13 والمواد 901 إلى

903<sup>2</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كان مجلس الدولة يختص بالفصل في:

يختص مجلس الدولة كقاضي أول وآخر درجة في:

الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية<sup>3</sup>.

الطعون بالتفسير ومدى مشروعية القرارات التي تكون نزاعاتها من اختصاص مجلس الدولة"، كما يختص كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية.

كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة<sup>4</sup>.

---

بواسطة الوزير المعني، أو الوالي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية والجهوية".

<sup>1</sup> \_ عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، دراسة وصفية تحليلية مقارنة، دار جسر للنشر، ط.2، الجزائر 2008، ص.138.

<sup>2</sup> \_ تم تعديل المواد أعلاه في قانون الإجراءات المدنية 22\_13 بنفس المواد مع تعديل فيما يتعلق باستحداث المشرع للمحكمة الإدارية الاستئنافية والتي تختص في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية والمخول لها بموجب نصوص خاصة، وهذا ما نصت عليه المادة 900 و900 مكرر 3،2،1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحديث.

<sup>3</sup> \_ المادة 9 من القانون العضوي 11\_13.

<sup>4</sup> \_ المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

تجب الإشارة أن صلاحيات مجلس الدولة المذكورة أعلاه أصبحت من اختصاص المحكمة الإدارية الاستئنافية من خلال أحكام المواد 900 مكرر المذكورة سابقا.

أما كقاضي استئناف فهو يختص ب: " يفصل مجلس الدولة في استئناف القرارات الصادرة ابتدائيا من قبل المحاكم الإدارية في جميع الحالات مالم ينص القانون على خلاف ذلك"<sup>1</sup>.

كما يختص مجلس الدولة في الفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية<sup>2</sup>. كما يختص أيضا كجهة استئناف بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة<sup>3</sup>.

بالرجوع إلى القانون العضوي 11\_22 المعدل لقانون 13\_11 السابق الذكر فإن اختصاصات مجلس الدولة حاليا أصبحت كالتالي:

\_ اختصاصه كقاضي نقض: " يختص مجلس الدولة في الطعون بالنقض في الأحكام والقرارات الصادرة نهائيا عن الجهات القضائية الإدارية "<sup>4</sup>.

يختص مجلس الدولة كذلك بالفصل في الطعون بالنقض المخولة له بموجب نصوص خاصة<sup>5</sup>.

\_ اختصاصه كقاضي استئناف: نصت المادة 10 من القانون العضوي 11\_22 على ما يلي: " يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف القرارات الصادرة عن المحكمة الإدارية الاستئنافية لمدينة الجزائر في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مشروعيات القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية ".

ب\_ المحاكم الإدارية: تعتبر المحاكم الإدارية صاحبة الولاية العامة في المنازعة الإدارية، تفصل في القضايا المعروضة أمامها كأول درجة بحكم قابل للاستئناف في القضايا التي تكون فيها الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> \_ هذه الصلاحيات أصبحت من اختصاص المحكمة الإدارية الاستئنافية.

<sup>2</sup> \_ المادة 2 فقرة 2 من القانون العضوي 13\_11.

<sup>3</sup> \_ المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>4</sup> \_ المادة 09 من القانون العضوي 11\_22.

<sup>5</sup> \_ المادة 903 من القانون 13\_22 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>6</sup> \_ أنظر المادة 800 فقرة 1 و2 المعدلة بالمادة 04 من القانون رقم 13\_22 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

كما تختص المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- \_الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.
- \_البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
- \_المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.
- \_دعاوى القضاء الكامل.
- \_القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة<sup>1</sup>.

كما أضافت المادة 4 المعدلة للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية من القانون 13\_22، المنظمات المهنية الجهوية، والمؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

**ج\_ المحاكم الإدارية الاستئنافية:** تعتبر المحاكم الإدارية الاستئنافية درجة ثانية للتقاضي في القضاء الإداري استحدثها المشرع في التعديل المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية 13\_22 في المادة 900 مكرر منه حيث تنص هذه الأخيرة على ما يلي: "تختص المحكمة الإدارية للاستئناف بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية. وتختص أيضا بالفصل في القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

وتختص المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر بالفصل كدرجة أولى في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية".

وسيم التفصيل في صلاحيات هذه الجهات المذكورة أعلاه في الفصل في الدعاوى الخاصة بالملكية العقارية الخاصة.

<sup>1</sup> \_ المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### الفرع الثاني:

#### الشروط الموضوعية لقبول دعوى الإلغاء

تتعلق الشروط الموضوعية بالقرار محل الطعن والميعاد المخصص لرفع الدعوى وكذلك التظلم إن وجب.

#### أولاً: الشروط المتعلقة بالقرار محل الطعن

سبق وأن عرفنا القرار الإداري في الباب الأول من هذه الدراسة، وبالتالي يتم التطرق مباشرة إلى الشروط العامة لإصدار القرار الإداري، إضافة للشروط الخاصة التي يتصف بها كل قرار إداري يتعلق بالقرارات الماسة بالملكية العقارية الخاصة، سواء قرار نزع الملكية أو قرار الاستيلاء المؤقت، وهذا ما سيتم الحديث عنه في المطلب الثاني والثالث المتعلق بالشروط الخاصة بكل قرار إداري في منازعات نزع الملكية ومنازعات الاستيلاء المؤقت. تتعلق هذه الشروط بـ:

ـ يجب أن يكون القرار الإداري محل الطعن بدعوى الإلغاء عمل قانوني، أي يرتب الآثار القانونية العامة والخاصة، سواء بإنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية قائمة.

ـ يجب أن يصدر القرار الإداري عن الإرادة المنفردة للإدارة أي دون تدخل أي جهة أخرى في إنشاء هذا القرار، ولهذا يتميز القرار الإداري عن العقد الإداري بأنه تصرف انفرادي صادر عن جهة واحدة وهي الإدارة العامة.

ـ كما يشترط في القرار الإداري أن يكون صادر عن سلطة إدارية مختصة، فليست كل القرارات الإدارية الصادرة بالإرادة المنفردة للإدارة قابلة للرقابة القضائية عليها بدعوى الإلغاء، فهناك أعمال قانونية انفرادية للإدارة غير قابلة للرقابة القضائية عليها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> \_ تتمثل الأعمال الإدارية للإدارة الغير قابلة للرقابة القضائية في:

ـ الأعمال والإجراءات التحضيرية: هي مجموعة الأعمال التي تقوم بها الإدارة والصادرة عنها قبل إصدار القرار الإداري، والتي تتمثل في الآراء، والرغبات والاقتراحات والتوصيات والاستمارات، فكلها أعمال تمهيدية انفرادية صادرة عن الإدارة لا تخضع للرقابة القضائية لانعدام الطابع التنفيذي لها.

ـ الأعمال اللاحقة لإصدار القرار الإداري: تتعلق بالتصرفات والإجراءات القانونية التي تهدف إلى تنفيذ القرار الإداري بعد صدوره ومثال ذلك، الإجراءات الخاصة بالتبليغ ونشر القرار الإداري، فهي غير قابلة للرقابة القضائية عليها.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

يجب أن يكون القرار الإداري محل الطعن بالإلغاء قابل للتنفيذ أي بمجرد صدوره يلزم المخاطبين به، فهو ينفذ تلقائياً بمجرد صدوره دون إذن من القاضي الإداري، وتعتبر هذه الخاصية من امتيازات الإدارة العامة التي تجعل من شأن القرارات الصادرة عنها قابلة للتنفيذ بمجرد صدورها، وتأثر على المخاطبين بها، وبالتالي لا يمكن لأي جهة قضائية أن توقف تنفيذ القرار الإداري بمجرد صدوره.

يجب أن يكون القرار الإداري محل الطعن ألحق الأذى بالمركز القانوني للمخاطبين به، مما يستدعي الإلغاء لعدم المشروعية.

مهما اختلف شكل القرار الإداري، إلا أن القاعدة العامة المتعلقة بالقرارات الإدارية هي اشتراط كتابتها، واستيفائها لجميع الشروط القانونية المتعلقة بها، والإجراءات المنصوص عليها في المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من أجل أن تكون رسمية.

### ثانياً: الشروط المتعلقة بالتنظيم الإداري

يعرف التنظيم الإداري بأنه طريقة قانونية يتخذها المتظلم من أجل الحصول على قرار إداري مطابق للقانون أمام الجهة الإدارية، ويعرف على أنه: "شكوى أو طلب يرفع من قبل المتظلم لدى السلطة الإدارية المختصة من أجل مراجعة العمل الإداري المتظلم فيه إما بسحبه أو تعديله أو إلغائه، إذا كان قرار إداري أو التعويض عن الأضرار إذا كان عمل مادي"<sup>1</sup>.

---

الأعمال القانونية المتعلقة بالنشاطات الداخلية للإدارة: هي عبارة عن أعمال إدارية فردية تتخذها الإدارة وتوجهها للمصالح التابعة لها كالموظفين، والمرؤوسين، والهدف منها تقديم التوجيهات والتعليقات في كيفية العمل بنص قانوني معين.

الأعمال التمهيدية: تعتبر هذه الأعمال كنوع من المراسلات التي ترسلها الإدارة إلى الأفراد تنذرهم من خلالها بضرورة تنفيذ التزامات معينة وإلا تعرضوا إلى جزاءات إدارية، كالإعذار الذي ترسله الإدارة إلى المتعامل معها لتنفيذ التزاماته في أجل معين فكل مخالفة تؤدي إلى فسخ العقد. أنظر بوعلي سعيد، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس، الجزائر، 2015، ص.103.104.

<sup>1</sup> \_ خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص.100، وإبراهيم عبد العزيز شيحة، المرجع السابق، ص.473.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

يعتبر التظلم الإداري المسبق إجراءً جوازي<sup>1</sup>، سواء أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة وهذا ما نصت عليه المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه"، من خلال هذه المادة نستنتج أن التظلم الإداري هو شكوى من أجل حل النزاع إدارياً وودياً وليس شرطاً، يشترط لرفع التظلم الإداري في دعوى الإلغاء مدة 4 أشهر من تاريخ تبليغ القرار الفردي ونشر القرار التنظيمي<sup>2</sup>، إلى الجهة مصدرة القرار.

السؤال الذي يطرح نفسه هنا هو هل يشترط للفصل في دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرارات الإدارة نازعة الملكية، أو قرار الاستيلاء المؤقت الصادر عنها شرط التظلم الإداري المسبق أو لا؟

### ثالثاً: شروط الميعاد

لكي تكون دعوى الإلغاء مقبولة يجب أن ترفع في ميعاد معين محدد قانوناً، بالنسبة لميعاد رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري حدده المشرع ب المواد 829 والمادة 832 المتعلقة بشرط الأجل أمام المحاكم الإدارية، أما بالنسبة للأجل أمام مجلس الدولة حددته المادة 907 مع الإحالة على المواد 829 والمادة 832، إضافة إلى المادة 405 والتي تحدد كيفيات حساب المدة. حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية مدة 4 أشهر لرفع دعوى الإلغاء أمام المحاكم الإدارية ومجلس الدولة<sup>3</sup>، من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار بالنسبة للقرارات الفردية أو من تاريخ نشر القرار بالنسبة للقرارات التنظيمية والجماعية، وتحسب كل الآجال المنصوص عليها كاملة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> \_ على خلاف ما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية، يعتبر المشرع التظلم إجباري في بعض الدعاوى منها: قانون رقم 08\_08 مؤرخ في 16 صفر عام 1429 الموافق لـ 23 فبراير 2008، يتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 11 مؤرخة في 2 مارس 2008. حيث اشترط هذا القانون في النزاعات بين هيئات الضمان الاجتماعي والمؤمن لهم اجتماعياً أو المكفولين بمناسبة تطبيق تشريع الضمان الاجتماعي، على ضرورة تقديم شكوى أمام لجان الطعن المسبق قبل أي طعن أمام الجهات القضائية، وهذا ما نصت عليه المادة 4 من القانون 08\_08 بقولها: "ترفع الخلافات المتعلقة بالمنازعات العامة إجبارياً أمام لجان الطعن المسبق، قبل أي طعن أمام الجهات القضائية".

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة 829 والمادة 907 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08\_09.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 405 من نفس القانون.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

تعتبر الآجال من النظام العام، ويمكن إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى من طرف أحد الخصوم أو من طرف القاضي الإداري من تلقاء نفسه في حالة ما لم يثره أطراف الدعوى، وبالتالي عدم احترام الآجال يؤدي إلى إلغاء القرارات الصادرة عن الإدارة في مجال المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة في حالة التعدي غير الشرعي على أملاك الخواص، وهذا ما سيتم تناوله في المطلبين الآتيين.

### الفرع الثالث:

#### أوجه الإلغاء

تتعلق هذه الأوجه بمدى المشروعية الداخلية والخارجية للقرار الإداري، وهي الحالات التي يتم من خلالها رفع دعوى الإلغاء، وتعتبر كذلك الوسائل التي يركز عليها المدعي لإبراز عدم مشروعية القرار الإداري محل الطعن بالإلغاء. حيث تشمل هذه الأوجه على مختلف العيوب التي قد تشوب القرار الإداري وتجعله غير مشروع وقابل للإلغاء من طرف القاضي الإداري.

فبعد استيفاء الشروط الشكلية والإجرائية المنصوص عليها قانوناً، يتعين على القاضي الإداري البحث في مدى مشروعية القرار الإداري محل الطعن بالإلغاء، فيتفحص أركانه إذا كانت صحيحة فيتم رفض الدعوى موضوعاً لعدم تأسيسها في حدود ما نصت عليه المادة 817 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما إذا كان القرار المطعون فيه بعدم الشرعية يشوبه عيب من العيوب التي يتأسس عليها الإلغاء في هذه الحالة يقوم القاضي الإداري بإلغاء القرار الإداري غير المشروع. وتتمثل أوجه أو حالات الإلغاء<sup>1</sup> في:

#### أولاً: عيب الاختصاص والسبب

أ: **عيب الاختصاص:** هو عدم أهلية الجهة القضائية الإدارية المعنية بالقيام بعمل معين، فهو انعدام القدرة أو الصفة القانونية على اتخاذ قرار إداري، لا نجد تعريف لعيب الاختصاص في القضاء الإداري في الجزائر لكن بالرجوع إلى محكمة القضاء الإداري في مصر نجدها تعرفه على

<sup>1</sup> \_ ميز الفقه أوجه الإلغاء وقسمها إلى قسمين: أوجه عدم المشروعية الخارجية: وهي عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات، أي العيوب التي تصيب الأركان الشكلية للقرار محل الطعن، وأوجه عدم المشروعية الداخلية: وهي عيب انعدام السبب ومخالفة القانون والانحراف في استعمال السلطة، أي العيوب التي تصيب الأركان الموضوعية للقرار الإداري، أنظر الصغير بعلي محمد، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص.288.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

أنه: " عدم القدرة على مباشرة عمل قانوني معين جعله المشرع من سلطة هيئة أو فرد آخر " <sup>1</sup>. يعتبر هذا العيب من أخطر العيوب التي تشوب القرارات الإدارية، والتي يتحقق منها القاضي الإداري عند الفصل في دعوى الإلغاء، فقواعد الاختصاص تعتبر من النظام العام.

وبالتالي يخول للقاضي الإداري سلطة <sup>2</sup> إثارته من تلقاء نفسه ولو لم يثره أطراف الدعوى، كما يمكن لأطراف الدعوى إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، كما لا يجوز للإدارة في حالة مخالفته تصحيحه لاحقاً من خلال تدخل صاحب الاختصاص، بل يجب عليها اتخاذ قرار إداري جديد فالاستعجال لا يغطي عيب الاختصاص.

**ب: عيب السبب:** هو الحالة الواقعية والقانونية السابقة على القرار والدافعة إلى تدخل الإدارة لاتخاذها، فهو مبرر وسند خارجي لإصداره <sup>3</sup>، نجد المحكمة الإدارية بمصر تعرفه بأنه: "العنصر القانوني أو الواقعي الذي يحدو بالإدارة إلى إصداره، فهو حالة قانونية أو واقعية تحمل الإدارة على التدخل بقصد إحداث أثر قانوني معين هو محل القرار ابتغاء تحقيق الصالح العام الذي هو غاية القرار"، مثل انعدام السبب الذي يبرر القرار خصوصاً في صورة الخطأ في الوقائع كأن يصدر القرار استناداً إلى وقائع غير موجودة <sup>4</sup>.

<sup>1</sup> \_ حكم صادر عن محكمة القضاء الإداري في مصر في 28 جانفي 1957، أنظر عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص.574.

<sup>2</sup> \_ من التطبيقات القضائية لسلطة القاضي الإداري في إلغاء القرار الإداري بسبب عيب الاختصاص، القرار الصادر عن مجلس الدولة الجزائري في 27 جويلية 1998، الذي أقر في حكمه أن صدور القرار الإداري عن جهة غير مختصة في إصداره موضوعياً يعتبر قرار منعدم.

\_ كما أكد على هذا الحكم في قرار آخر صادر عنه في قضية بتاريخ 27 مارس 2000، الذي اعتبر أن القرار الصادر من الوالي والذي يحل بموجبه الجمعية قرار غير مشروع باعتبار أن الوالي في هذه الحالة غير مختص بإصداره ولا يدخل ضمن السلطات المخولة له قانوناً في ذلك، وبالتالي يعتبر في حكم التعدي على السلطة وبالتالي يعتبر القرار من القرارات المنعومة بسبب أن القانون الخاص بالجمعيات المؤرخ في 4 ديسمبر 1990، قد أناط حل الجمعيات في المواد من 33 إلى 37 بالطرق القضائية.

\_ كما ألغى مجلس الدولة القرار الصادر عن رئيس الدائرة في القضية المؤرخة في 28 فيفري 2000، بسبب عدم الاختصاص في إبطال القرارات الصادرة عن رئيس البلدية، أنظر بن شيخ آث ملويا لحسين، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج.1، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004، ص.321. وبن شيخ آث ملويا لحسين، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج.2، دار هومة، الجزائر، 2007، ص.203.

<sup>3</sup> \_ الصغير بعلي محمد، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص.346.

<sup>4</sup> \_ السيد عبد الحميد أحمد، المرجع السابق، ص.248.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

يعتبر وجه السبب من الأوجه التي تبرر سلطات القاضي الإداري في إلغاء القرارات التي تصدرها الإدارة عندما تقرر الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة، فيجب على الإدارة عندما تصدر القرار الإداري الذي يقضي بنزع الملكية أو تقييدها أن تبرر سبب اللجوء إلى هذا الامتياز القانوني، والذي يرتبط دائماً بمدى وجود المنفعة العمومية من جراء هذا المساس.

يجب على الإدارة أن تبرر سبب اللجوء إلى عملية النزاع مثلاً أو الاستيلاء أو الارتفاق الإداري كشرط لصحة القرار الإداري، فيجب أن يتوفر في هذا الشرط الأوصاف التي اشترطها المشرع والتي تتعلق بمدى مشروعية، وبالتالي فالسبب هو الحالة القانونية والواقعية التي تبرر إصداره من طرف الإدارة، فللقاضي الإداري سلطة واسعة في مراقبة مدى احترام الإدارة لهذا الشرط كحالة قانونية، على خلاف الحالة المادية والواقعية التي يبقى من الصعب إخضاع الرقابة القضائية للإدارة من خلالها على أساس تمتع هذه الأخيرة بالسلطة التقديرية الواسعة في التصرف وتقدير المصلحة العامة في ذلك.

بالتالي يصعب على القاضي الإداري مراقبتها لأن رقابة هذا الأخير تنحصر في مدى مشروعية التصرف الإداري الصادر عن الإدارة، ومدى خضوعها للقانون دون أن تمتد سلطته إلى البحث في ملائمة النشاط الإداري.

### ثانياً: عيب الشكل والإجراءات

اشترط القانون مجموعة من الشكليات والإجراءات التي يؤدي عدم احترامها وخرقها في إصابة القرار الإداري بعيب الشكل والإجراءات، مما يسمح للقاضي الإداري باتخاذها وجهاً لإلغاء القرار المطعون فيه.

**أ: عيب الشكل:** يتضمن هذا العيب مدى احترام الإدارة للإجراءات والشكليات المحددة قانوناً لإصدار القرار الإداري محل الطعن بالإلغاء، بما لهذه الإجراءات من ضمانات للأفراد ضد احتمال تعسف الإدارة في استعمال السلطة.

فيما يتعلق بشكل القرار الإداري فهو المظهر الخارجي الذي يتخذه، أي القالب المادي الذي يفرغ فيه القرار وأي مخالفة لهذا القالب يؤدي إلى إلغاء القرار بسبب عيب الشكل، وتختلف أشكال القرار الإداري من جوهرية إلى ثانوية.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

فيما يتعلق بالشكل الجوهري لصدور القرار الإداري يجب أن يكون القرار ممضي لأنه يحدد مصدر القرار، وبالتالي مدى اختصاصه، فيضفي على القرار المصادقية والرسمية

يجب إشهار القرار الإداري كما سبق التطرق إليه والذي نصت عليه المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية السابق الذكر، وأخيرا وجوب تسبب القرار الإداري، والذي توضح من خلاله الإدارة السبب والمبرر الذي أدى بها إلى إصدار القرار الإداري، ويعتبر هذا الأخير سبب من الأسباب التي تساعد على تقدير مشروعية القرارات الإدارية<sup>1</sup>. يعتبر التسبب إجراء شكلي لا تلتزم به الإدارة إلا إذا فرضه نص صريح.

أما الأشكال غير الجوهرية فهي التي لا تؤثر على صحة القرار الإداري ولا تمس بالضمانات المقررة للأفراد، وذلك أن القانون لم ينص على ضرورة الالتزام بها لأنها فقط مقررة لمصلحة الإدارة لا الأفراد، ومثال ذلك ترقيم القرار وإهمال ذكر نص في الأسانيد أو عدم كتابة تاريخ تحرير القرار بالتواريخ الميلادية والهجرية<sup>2</sup>.

**ب: عيب الإجراءات:** فهي مجموعة المراحل التي نص عليها القانون والتي يجب على الإدارة احترامها وتختلف الإجراءات بين جوهرية وغير جوهرية، يكون **الإجراء جوهريا** حينما يصدر في شكل نص قانوني أمر، ومثال ذلك الإجراءات المتعلقة بقواعد التبليغ والإشهار وحقوق الدفاع، **أما الثانوي** قد يستنتج القاضي في حالة عدم إلزام الإجراء.

بالرجوع إلى القرارات القضائية في الجزائر نجد مجلس الدولة أصدر قرارات الإلغاء فيما يتعلق بعيب الشكل والإجراءات، ويتعلق الأمر بالقرار الصادر في 31 جانفي 2000، والمتعلق بإلغاء القرار من الوجهين الشكلي والإجرائي، سبب الإلغاء الأول يتعلق بعدم عرض ملف الاستئناف أمام لجنة التأديب المختصة، والثاني عدم احترام الأجل المنصوص عليها للبت في الدعوى التأديبية طبقا للمواد **172 والمادة 129** من المرسوم 85\_59 المتعلق بالقانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العامة قبل عزله، مما يجعل قرار الولاية تعسفيا ومتجاوزا للسلطة، حيث أن الملف لم تسوى وضعيته في أجل شهرين بعد توقيعه كما تنص عليه المادة **130** من المرسوم السابق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> \_ بوعلي سعيد، المرجع السابق، ص.127.

<sup>2</sup> \_ نفس المرجع، ص.128.

<sup>3</sup> \_ بن شيخ آث ملويا حسين، المرجع السابق، ج.1، ص.247.249.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### ثالثا: عيب الانحراف في السلطة ومخالفة القانون

أ: **عيب الانحراف في استعمال السلطة:** أن تقوم الإدارة بإصدار القرار إداري بموجب ما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة من أجل تحقيق النفع العام وتسيير المرافق العامة، وتقوم بالخروج عن هذه الأهداف وتحقق المصلحة الشخصية لها من جراء القرار الإداري، يندرج هذا العيب ضمن المشروعية الداخلية للقرار الإداري بسبب طبيعة العيب الذي يمس محتوى القرار. تختلف صور هذا العيب حيث يمكن أن يبنى الانحراف بالسلطة على تحقيق المصلحة الشخصية غير الصالح العام، كما يمكن أن يكون الانحراف في السلطة على صورة تحقيق مصلحة عامة غير المصلحة العامة التي يهدف القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء بتحقيقها.

مثال ذلك كأن يتخذ رئيس البلدية مستعملا سلطاته الضبطية قرار يمنع بموجبه الباعة المتجولين من البيع في أنحاء إقليم البلدية بهدف المحافظة على نظام المرور والسكينة العمومية، والغرض الخفي من هذا القرار هو غرض مالي، يتمثل في زيادة التحصيل الضريبي من تجار البلدية.

آخر صورة لهذا العيب هو الانحراف في استعمال الإجراءات ويرتبط الأمر بحالة قيام الإدارة بالانحراف في استعمال الإجراءات التي تخفي من خلالها الهدف الذي تريد الوصول إليه باستعمال إجراء غير الإجراء الواجب استعماله بسبب بساطته أو بهدف التحصيل المالي، ومثال ذلك، استعمال الإدارة إجراءات الاستيلاء المؤقت بصفة متتالية للاستفادة من ملكية الشخص بدل القيام بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أو القيام بمصادرة سلعة معينة بدلا من توقيع الجزاءات المالية على المخالف<sup>1</sup>.

ب: **عيب مخالف القانون:** يتعلق هذا العيب بالمشروعية الداخلية أو الموضوعية للقرار الإداري، ويعتبر من أكثر أوجه الإلغاء تطبيقا، يصيب هذا العيب محل القرار الإداري أي الأثر القانوني الذي يربته القرار الإداري محل الطعن، والمقصود بمخالفة القانون في القانون الجزائري هو: المفهوم الضيق لكلمة قانون والتي تتضمن القوانين الصادرة عن السلطة التشريعية<sup>2</sup>، والأوامر التي يصدرها رئيس الجمهورية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> \_ بوعلي سعيد، المرجع السابق، ص.131.

<sup>2</sup> \_أنظر المادة 139 والمادة 140 من التعديل الدستوري 2020.

<sup>3</sup> \_أنظر المادة 142 من التعديل الدستوري 2020.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

تقسم صور مخالفة القانون إلى قسمين:

**المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية:** تثبت هذه الصورة عندما لا تحترم السلطات الإدارية مبدأ تسلسل النصوص القانونية، أي عدم احترام الإدارة هرم تدرج القوانين المصنف قانوناً، وبالتالي يؤدي إلى مخالفة القانون من طرف الإدارة، ومثال ذلك أن تضيف الإدارة مرسوم تنفيذي أو قرار وزاري غير مذكور في القرارات الوزارية والمراسيم.

**المخالفة المتعلقة بأسباب القاعدة القانونية:** وتتعلق هذه المخالفة بالغلط القانوني والمادي، فيما يتعلق بالحالة الأولى تثبت في حالة قيام الإدارة بسوء تطبيق النص القانوني الواجب تطبيقه (كقيام الإدارة بإصدار قرار بموجب النصوص الواردة في قانون البلدية وموضوع القرار يخص قانون المياه)، أو في حالة تفسير الغلط للنص القانوني، في هذه الحالة يقوم القاضي الإداري الذي يصبح قاضي وقائع بفرض رقابته على الأسباب المادية والوقائع التي بنت عليها الإدارة القرار الإداري محل الطعن بالإلغاء.

**ج. سلطات القاضي الإداري في التكيف القانوني للوقائع:** يجب عليه التأكد من سلامة التكيف القانوني الذي أعطته الإدارة للوقائع التي تستند عليها في تبرير إصدارها للقرار الإداري محل الطعن بالإلغاء، فالقاضي الإداري في هذه الحالة يسقط الواقعة التي اتخذتها هذه الأخيرة على النص القانوني الذي مجاله القرار الإداري، ورقابة القاضي الإداري في هذه الحالة تكون على القرار المتخذ، لاسيما في الحالة التي يكون فيها الإدارة مجال أكثر في الاختيار، فهنا الرقابة تكون مزدوجة من خلال رقابة تكيف الوقائع مع القرار المتخذ نفسه، تظهر هذه الرقابة كثيرا في مجال القرارات الإدارية المتعلقة بالتأديب والمجالات التي تخص قرارات الضبط الإداري<sup>1</sup>، ففي الحالة الأولى، القاضي الإداري يقوم بتكييف الأفعال المنسوبة للموظف والتي تدخل ضمن الأخطاء الوظيفية المحددة قانوناً، أما الحالة الثانية تخص مجال الضبط الإداري، فالقاضي يحرص على التكيف القانوني للوقائع التي أدت بالإدارة إلى إصدار القرار الإداري الماس بالحريات الأساسية<sup>2</sup> للمواطنين نظراً لدرجة خطورة هذا القرار وأهميته لضبط النظام العام.

<sup>1</sup> \_ محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري الكتاب الثاني، قضاء الإلغاء قضاء التعويض وأصول الإجراءات، ط.1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص.204.

<sup>2</sup> \_ شمس الدين بشير الشريف، الحماية الخاصة للحريات الأساسية من طرف قاضي الاستعجال الإداري في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، 2018، ص.30.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

لكن هذه القاعدة المنصوص عليها أعلاه توجد لها استثناءات، تتعلق بتقييد سلطات القاضي الإداري عند حد الرقابة الدنيا، وهي رقابة الوقائع من الناحية المادية فقط دون التطرق إلى رقبة التكييف أو الوصف القانوني، ونجد هذا الاستثناء في القضاء الإداري المصري فيما يتعلق بالقرارات المتصلة بالأجانب المقيمين بمصر، وبالتحديد القرارات المتعلقة بإبعاد الأجانب عن البلاد بأسباب تتعلق بالنظام العام، وهذه المسألة من الاختصاصات الانفرادية للإدارة العامة في إطار السلطات التقديرية المقررة لها قانوناً<sup>1</sup>.

إضافة إلى القرارات الإدارية التي تتصل بالمسائل الفنية والتي نظراً لطبيعتها تخرج عن سلطات القاضي الإداري والإمكانات المتاحة له قانوناً وقضاء، ومن الأمثلة على هذه القرارات هي رفض بث أغنية على التلفاز لانخفاض المستوى الفني للأغنية<sup>2</sup>. وكان نفس التوجه الذي اتخذته القضاء الإداري الفرنسي فيما يتعلق بالحالات المتعلقة بالسلطة التقديرية للإدارة وحرية التصرف التي تتمتع بها في هذا الإطار.

**د- سلطات القاضي الإداري في مراقبة ملائمة التكييف القانوني للوقائع:** تعتبر هذه السلطات من الاستثناءات على قاعدة أن تقدير ملائمة القرارات الإدارية هي من أعمال الإدارة العامة في إطار ما تتمتع به من السلطات التقديرية، لكن هذه القاعدة لها استثناء يبرره عيب السبب، ولهذا اعترف للقاضي الإداري في هذه الحالة بمراقبة القرارات الإدارية الصادرة عن السلطة التقديرية للإدارة، وتعتبر هذه الرقابة أقصى ما وصلت إليه رقابة المشروعية على القرارات الإدارية باعتبارها من شروط المشروعية، خاصة إذا كنا بصدد الحريات العامة التي ينظمها الدستور والتشريع الذي تلتزم الإدارة باحترامه.

فللقاضي الإداري مراقبة ملائمة الأسباب التي استندت عليها الإدارة العامة في القرارات الصادرة عنها، والآثار القانونية التي توصلت إليها، وبالتالي تناسب سبب القرار الإداري ومحلّه، وتم تطبيق مجال هذه الرقابة في إطار الظروف الاستثنائية في الضبط الإداري وقرارات التأديب<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> \_ محمد رفعت عبد الوهاب، المرجع السابق، ص.208.

<sup>2</sup> \_ نفس المرجع، ص.210.

<sup>3</sup> \_ عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2012، ص.169.168.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### المطلب الثاني:

#### سلطات القاضي الإداري في دعوى إلغاء قرارات عملية نزع الملكية

يختص القاضي الإداري في إطار القانون الخاص بنزع الملكية 91\_11، بسلطات واسعة في مجال الرقابة القضائية التي يفرضها على إجراءات نزع الملكية، وتتعلق هذه الرقابة بالرقابة السابقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية والرقابة اللاحقة لصدور هذا القرار، فللمنزوع ملكيته الحق في منازعة الإدارة أمام القضاء المختص<sup>1</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 13 من قانون نزع الملكية، وبالتالي فله الطعن في هذا القرار بموجب دعوى إلغاء من أمام المحكمة المختصة مع احترام الميعاد المحدد لذلك وإتباع الإجراءات والشكليات المقررة في قانون الإجراءات المدنية، نصت المادة 13 المذكورة سابقا من قانون نزع الملكية على حق المنزوع ملكيته في الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة بشرط إتباع الإجراءات والشكليات المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية

<sup>1</sup> \_ يعتبر القضاء الإداري صاحب الاختصاص في الفصل في المنازعات المتعلقة بتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن الإدارة العامة في نزع الملكية، وهذا استنادا إلى المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800، وكذلك اختصاص القضاء الإداري بدعوى الإلغاء الصادرة عن الإدارة العامة بمختلف هيئاتها وهذا ما نصت عليه المادة 801 السابقة الذكر، هذا فيما يتعلق باختصاص المحاكم الإدارية في الفصل في دعوى إلغاء القرارات الصادرة عن الإدارة العامة في الإجراءات السابقة واللاحقة لعملية نزع الملكية الخاصة باستثناء المادة 802 من قانون 08\_09.

\_ كما يختص القاضي الإداري في الفصل في هذه الدعاوى الموكلة له بموجب نصوص خاصة، في المحاكم الإدارية الاستئنافية بموجب الاختصاصات الموكلة لها بنص المادة 900 مكرر السابقة الذكر.

\_ أكد القضاء الجزائري أن الفصل في النزاعات التي يكون أشخاص القانون العام طرفا فيها هي من اختصاص القضاء الإداري، حيث جاء في قرار صادر في 16\_12\_1998، رقم 202986، في الدعوى القائمة بين "ع س" ضد الشركة الوطنية للكهرباء والغاز سونلغاز، والذي جاء فيه ما يلي:

حيث يستفاد من القرار المطعون فيه بأن قضاة الاستئناف بينوا بالأخص بأن القرار الصادر عن وزير الصناعة بتاريخ 31\_08\_1973 صرح لا لمنفعة العمومية لقطعة الأرض المتنازع عليها.

حيث أنه وبموجب الأمر 76\_48 المؤرخ في 25 ماي 1976 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ولاسيما المادتين 3 و17 من هذا الأمر، فإن دعوى المنازعة في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يفصل فيها من طرف المجلس في إطار الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.

حيث أنه وفي قضية الحال فإنه يستخلص من القرار المطعون فيه بأنه تم التصريح بالمنفعة العمومية من طرف وزير الصناعة ممثل الدولة، وبالنتيجة وبمقتضى المادة 17 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية، فإن النزاع يدخل في اختصاص الجهة القضائية الإدارية. أنظر المجلة القضائية، عدد 2، لسنة 1998، الجزائر، 1999، ص.47 وما يليها.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

سابقاً، وتتعلق بالمواد **169** مكرر التي تنص على القواعد الإجرائية، والمادة **275، 278**، فيما يتعلق بميعاد رفع الدعوى وإمكانية التظلم الإداري المسبق<sup>1</sup>، وما يقابلها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من الإجراءات المخصصة للقضاء الإداري<sup>2</sup>.

إضافة إلى شرط الميعاد الذي يعتبر من الشروط الجوهرية في دعوى الإلغاء في القضاء الإداري، فإن ميعاد رفع دعوى الإلغاء في منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة هو شهر<sup>3</sup> ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وبالتالي وتزامناً مع رفع دعوى الإلغاء للقاضي الإداري سلطات واسعة في الفصل فيها وهذا ما سنتطرق له في هذا المطلب، سواء فيما يتعلق بإلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الأول)، وسلطات القاضي الإداري في إلغاء قرار قابلية التنازل (الفرع الثاني)، وصلاحيات القاضي في الرقابة على الإجراءات السابقة لصدور قرار نزع الملكية (الفرع الثالث)، وأخيراً دعوى استرجاع الأملاك كإجراء لاحق لقرار نزع الملكية (الفرع الرابع).

### الفرع الأول:

#### دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يعد إجراء التصريح بالمنفعة العمومية من الإجراءات الجوهرية التي يجب على الإدارة نازعة الملكية إتباعها قبل نزع الملكية العقارية الخاصة، ويسبق هذا الإجراء الجوهري إجراء تحقيق مسبق يبين مدى فعالية هذه المنفعة كما تم الإشارة إليه في الفصل الأول من الباب الأول من هذه الدراسة، وبالتالي فالقرارات التي تصد في هذه المرحلة تكون محل رقابة قضائية من طرف القضاء

<sup>1</sup> \_ فيما يتعلق بالتظلم الإداري المسبق كإجراء إداري يقدمه الطاعن أمام الإدارة من أجل حل النزاع بطريقة ودية مع الإدارة ونصت عليه المادة **830** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، واعتبرته إجراء جوازي وليس وجوبي كما كان عليه الحال في القانون السابق المتعلق بقانون الإجراءات المدنية، في مجال دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، نلاحظ عدم إمكانية تطبيق هذا التظلم في هذا النوع من الدعاوى والسبب في ذلك أن المادة **13** من قانون **91\_11** حددت حكماً خاصاً فيما يتعلق بميعاد رفع دعوى الإلغاء على ما هو في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ونظراً لقاعدة الخاص يقيد العام فإن دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية تكون في أجل شهر دون اشتراط التظلم المسبق في ذلك.

<sup>2</sup> \_ وهي الإجراءات العامة لرفع وقبول دعوى الإلغاء والمتعلقة بشروط قبول العريضة، وهي القواعد العامة لرفع الدعاوى من المواد **15** إلى **27** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وغيرها المشار إليها سابقاً فيما يتعلق بشروط العامة والخاصة لرفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري، والصفة والمصلحة والأهلية في التقاضي، المواد **13** و**64** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني إضافة للميعاد.

<sup>3</sup> \_ راجع المادة **13** فقرة **2** من القانون **91\_11**.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

الإداري المختص فيها، من خلال الرقابة على مشروعية القرارات التي تصدرها الإدارة في إطار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وللقاضي الإداري في هذه الحالة سلطات تتمثل في:

الرقابة على إجراءات إثبات المنفعة العمومية من جهة، ومن جهة أخرى سلطات القاضي الإداري اتجاه التصريح بالمنفعة العمومية، سواء فيما يتعلق بمراقبة فعالية هذا القرار أو سلطته اتجاه قرار التصريح، وهذا ما سيتم الإشارة إليه في هذا الفرع.

### أولاً: الرقابة القضائية على إجراءات إثبات المنفعة العمومية

كل خروج للإدارة عن الإجراءات المنصوص عليها سابقاً في القوانين الخاصة بنزع الملكية والتي جاءت بصفة الوجوب، يقيم رقابة القاضي الإداري على هذا القرار المنصوص عليه بموجب المادة 13 من قانون نزع الملكية المذكورة أعلاه.

تكون هذه الرقابة عن طريق الدعاوى التي ترفع من أجل مخاصمة قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ويتمتع القاضي الإداري فيها بسلطات واسعة مقرر لها بموجب القانون، ويعتبر هذا من قبيل الآليات القانونية التي يتمتع بها القاضي الإداري من أجل حماية الملكية العقارية الخاصة من تعسف الإدارة العامة، سواء ما تعلق منها بالرقابة على مشروعية القرار محل الطعن، أو التحقق من مدى وجود المنفعة العمومية.

### 1\_ رقابة القاضي الإداري على شرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

يجب أن يتأكد القاضي الإداري قبل فصله في النزاع من مدى اختصاصه في الفصل في الدعوى، ولقد سبقنا وأن أشرنا أن القضاء الإداري هو المختص في الفصل في هذا النوع من الدعاوى، كما يجب على القاضي الإداري التحقق من مصدر القرار، هل له السلطة في ذلك أم لا؟ وهذا ما أشارت إليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93\_186<sup>1</sup>، فالوالي هو المختص بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية إذا تعلق الأمر بالأموال والحقوق العينية العقارية التي تقع في تراب ولاية واحدة، أما إذا كان العقار المنزوع ملكيته يقع في دائرة ولايتين أو أكثر، ففي هذه الحالة يتم إصدار قرار التصريح من طرف الوزير، وكل خروج عن هذا الاختصاص في

<sup>1</sup> \_ وتتعلق بالأشخاص المحددين قانوناً بالتصريح بالمنفعة العامة، أي أصحاب الاختصاص في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

إصدار القرار يتم إلغائه من طرف القاضي الإداري على أساس عيب الاختصاص في سلطة إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

للقاضي الإداري أيضا إلغاء قرار التصريح إذا لم تلتزم الإدارة بالإجراءات<sup>1</sup> والشكليات المحددة قانونا لصدوره، فالإلغاء في هذه الحالة يكون في عدم احترام الميعاد أو عدم نشر القرار أو تبليغه<sup>2</sup> أو تعليقه، كما على القاضي الإداري مراقبة مدى احترام الإدارة للقانون وعدم التعسف في استعمال السلطة المخولة لها قانونا.

كما يصيب قرار التصريح عيب الغاية والمتمثل في إشباع حاجات الأفراد المادية، قد تكون هذه الحاجات اقتصادية و اجتماعية وغيرها...، فليس للإدارة الخروج على تحقيق المصلحة العامة في إصدار قرار التصريح وإلا اعتبر انحراف في استعمال السلطة الموجب لدعوى الإلغاء وللقاضي الإداري سلطته في إلغاء القرار المشوب بعبب الانحراف في استعمال السلطة<sup>3</sup>، ومثالها

<sup>1</sup> \_قرار رقم 12197 ، المؤرخ في 11 مارس 2003 عن مجلس الدولة في قضية (والي ولاية مسيلة ومن معه ضد (ز.م)، " فيما يخص الدفع ببطلان الإجراءات ويستند لتبرير طعنه بالبطلان إلى المادة 10 من القانون 91\_11 التي تلتزم السلطة النازعة بتنفيذها لمشروع في الأجل المحدد بأربع سنوات، وكذلك المادة 11 من نفس القانون التي ترتب البطلان على عدم تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية، حيث أنه فعلا تحدد مدة إنجاز المشروع بقرار التصريح بالمنفعة العمومية شرط من شروط صحة عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث أن ما يظهر من أوراق الملف فإنه خالي من ذكر مدة الإنجاز المشروع مع العلم أنه لا تشير أحكام المادة 33 من قانون 91\_11 المحتج بها من طرف الوالي ولاية المسيلة إلى أن مجرد إطلاق تنفيذ العملية خلال مدة 4 سنوات يكفي لاعتبارها مشروعة، بل أنها تؤكد أن كل عملية نزع الملكية المتخذة خارج الشروط المحددة بالقانون باطلّة ولا أثر لها"، قرار غير منشور نقلا عن براهيمى سهام، المرجع السابق،ص.254.

<sup>2</sup> \_أنظر القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 031027 المؤرخ في 11 أبريل 2007، إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة بسبب انعدام تبليغ القرار السابق، مجلة مجلس الدولة عدد 9 لسنة 2009.ص.82.

<sup>3</sup> \_ من التطبيقات القضائية في هذا المجال نجد قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الصادر في 13 جانفي 1991 ، في قضية بن جبالى عمار ومن معه ضد والى ولاية تيزي وزو ومن معه، بإبطال مقرر والى ولاية تيزي وزو لانعدام واقعة المصلحة العامة الهدف،" فالولاية قررت نزع ملكية المدعين من أجل فتح طريق يصل إلى بلدية آث مليكش، غير أنه تبين أن الطريق المزمع فتحه لا يفيد عائلة واحدة، وأن هذه الأخيرة تتوفر على الطريق وليست محضورة، وبالتالي نجد أن المحكمة أمرت باللجوء إلى الخبرة لأنه أصبح أمرا ضروريا لإثبات انعدام واقعة للمنفعة العامة، حيث يستنتج من تقرير الخبرة أنه ليست هناك منفعة عامة لكون العملية لا تستجيب لأية حاجة ذات مصلحة عامة ، وإنما تفيد عائلة واحدة تتوفر على الطريق.

حيث أن الغرض الذي ترمي إليه العملية، أي الحاجة ذات المصلحة العامة غير متوفر". أنظر لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص.410.409.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

كأن يصدر قرار عن الوالي بنزع ملكية مبني لأغراض غير الصالح العام، والتي تعتبر شرط أساسي في نزع الملكية، فلا يمكن لأي جهة إدارية المساس بالملكية العقارية الخاصة في إطار نزع الملكية مالم تهدف هذه الأخيرة إلى تحقيق المنفعة العامة، والتي تعتبر من السلطات التقديرية للإدارة في مجال القانون الإداري من أجل التسيير الحسن للمرافق العامة وعلى هذا الأساس حولها المشرع امتياز نزع الملكية العقارية الخاصة.

وكل أوجه الإلغاء المنصوص عليها في المبحث الأول المتعلق بشروط دعوى الإلغاء يتم تطبيقها من طرف القاضي الإداري متى بني الطعن على أي وجه منها، فيبسط رقابته على قرار الإدارة ويصدر حكم بإلغاء القرار الإداري المشوب بعيوب المشروعية الداخلية أو الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.

### 2\_ يجب على القاضي الإداري التحقق من مدى احترام الإدارة للإجراءات القانونية قبل إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية<sup>1</sup>:

يجب على الإدارة المستفيدة من نزع الملكية العقارية الخاصة إتباع الإجراءات الجوهرية المنصوص عليها قانوناً قبل إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، على خلاف الأشخاص المعنوية العامة المرخص لها بالاستفادة من عملية نزع الملكية، يمكن أن يكون المستفيد من نزع الملكية هو مؤسسة في حالة تكليفها بتدبير منشآت عمومية أو إنجاز أشغال عمومية كبرى، فقد نصت المادة 2<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي 93\_186 على أنه يتعين على المستفيد أن يقوم بإعداد ملف يوجهه للوالي المختص يبين فيه إتباعه للإجراءات المنصوص عليها في المادة 2 من قانون 91\_11 السابق ذكرها، وهي الحصول على الأملاك بالطريقة الودية، يعني إثبات الاتجاه للطريق الودي للحصول على الأملاك قبل اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية، وبالتالي في حالة رفض أصحاب الأملاك والحقوق العقارية هذا الطريق، يراقب القاضي الإداري من خلال ملف نزع الملكية مدى جدية لجوء الإدارة المستفيدة من محاولات الاقتناء الودي للأملاك من خلال النتائج السلبية التي تمخضت عن هذا الإجراء، وفي هذه الحلة يبرر حتمية اللجوء إلى إجراء نزع الملكية مع

<sup>1</sup> \_ زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، سنة 2003، ص.14 و15.

<sup>2</sup> \_ تنص على ما يلي: " يخضع تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفاً قبل ذلك يشمل ما يلي: تقرير يصوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي".

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

احترام أحكام المادة 2 من القانون 91\_11<sup>1</sup>. ويعتبر هذا الإجراء من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه، فيجب على الإدارة نازعة الملكية الخاصة التأكد من توفر هذا الشرط الجوهرى قبل لجوئها لعملية نزع الملكية<sup>2</sup>.

بعد مراقبة القاضي لعملية الاقتناء الودى، يبسط رقابته على القرار الصادر عن الوالى فى حدود الاختصاصات الموكلة له بموجب القانون والمتعلق بفتح تحقيق مسبق من أجل إثبات المنفعة العمومية، والذى تقوم به لجنة خاصة يتم تعيينها من قبل الوالى بموجب قرار إدارى غير قابل للطعن فيه أمام القضاء لأنه من قبيل القرارات التمهيديّة التي تخرج عن رقابة القضاء الإدارى<sup>3</sup> والتي سبق الحديث عنها وعن تكوينها فى الباب الأول.

فكل خروج عن الإجراءات المحددة قانوناً للجنة المكلفة بالتحقيق يؤدي إلى إلغاء هذه القرارات من طرف القاضي الإدارى فى إطار الرقابة التي يمارسها فيما إذا كان تعيين اللجنة قد تم طبقاً للقانون والشروط المنصوص عليها فى المادة 5 من القانون 91\_11 السابقة الذكر، ومن ضمن القائمة التي نص عليها المرسوم التنفيذي 93\_186، إضافة إلى صلاحيات القاضي فى التحقق من نشر القرار وتعليقه فى الأماكن المخصصة قانوناً بذلك، كما يتأكد القاضي من مدى توفر شروط التحقيق المنصوص عليها فى المادة 6 من القانون 91\_11 تحت طائلة البطلان<sup>4</sup>. وللقاضي الإدارى فى هذه المرحلة سلطة واسعة فى تقدير مدى أخذ اللجنة رأى الجمهور فى التصريح بالمنفعة العمومية، والسبب فى ذلك أن القانون 91\_11 والمرسوم التنفيذي 93\_186 لم يبينوا الإجراءات التي يتم وفقها تدوين ملاحظات الجمهور من طرف لجنة التحقيق.

يترتب عن التحقيق الذي تقوم به اللجنة المنصوص عليها سابقاً، إصدار ملف يتضمن رأياً فى مدى توفر المنفعة العامة فى المشروع المزمع إنجازه، لكن رأياً يعتبر غير ملزم بالنسبة للجهة مصدرة القرار، لكن فى حالة إصدار قرار من الوالى يثبت المنفعة العامة على خلاف ما توصلت إليه اللجنة على أساس أنه غير ملزم بالأخذ برأياً. هل يمكن للقاضي الإدارى فى هذه الحالة

<sup>1</sup> راجع ما جاء فى المادة 2 من قانون 91\_11 النصوص عليها سابقاً فى الباب الأول من هذه الدراسة.

<sup>2</sup> أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مجلد 4، عدد 2، الجزائر، 1994، ص.22.

<sup>3</sup> Jean marie Auby et Robert Ducos, **droit administratif**, 3eme Edition, Précis, dolloz, Paris, 1973, P.62.

<sup>4</sup> براهيم سهام، التصريح بالمنفعة العمومية فى نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2012، ص.240 و241.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

الاعتماد على تقرير اللجنة؟ في هذه الحالة لا يتعامل القاضي الإداري مع المنازعة المتعلقة بنزع الملكية كما يتعامل القاضي العادي، لأن القاضي في مجال نزع الملكية يمتلك سلطات واسعة ووسائل يحسم من دونها النزاع دون اللجوء إلى إجراء الخبرة، خاصة في الحالة التي يطرح فيها النزاع أمامه بفحص مشروعية القرارات الصادرة عن الإدارة في إطار نزع الملكية<sup>1</sup>.

وبالتالي كل خروج عن الإجراءات المحددة قانوناً قبل صدور قرار التصريح بالمنفعة يؤدي إلى إقامة الرقابة عليه من طرف القاضي الإداري المختص في النزاع، ويلزم القاضي بالرد على جميع الدفوع التي يثيرها أصحاب الحقوق العينية والأموال الخاصة العقارية أمامه ضد الإدارة نازعة الملكية.

### ثانياً: سلطات القاضي الإداري في مراقبة مدى فعالية المنفعة العمومية

جرى القضاء الإداري في فرنسا على أن يترك حرية للإدارة في تقدير ملائمة قرارات تقرير المنفعة العامة على اعتبار أنها منوطة بالإشراف على الأعمال ذات النفع العام، فالمشروع الفرنسي منذ المرسوم الصادر في 1958 لم يكن يشترط سوى أن يكون ثمة منفعة عامة يراد تحقيقها من نزع الملكية والاستيلاء على العقارات الخاصة دون أن يقيد الإدارة بشروط معينة<sup>2</sup>.

لكن بعد أن أصبحت سلطة الإدارة مقيدة في بعض جوانبها أصبح القضاء الإداري يبحث ما إذا كان المشروع المزمع القيام به يدخل ضمن الحالات المنصوص عليها قانوناً أو لا، ولكن يظل لجهة الإدارة تقدير ملائمة اختيار أي عقارات تصلح لتحقيق المنفعة العمومية، واختيار أي قدر يلزم من العقار لتحقيق المنفعة العامة على الوجه الكامل، لكن شيئاً فشيئاً بدأت تتدرج الرقابة على أعمال الإدارة في فرنسا، ففي البداية كان عمل جهة الإدارة المقرر للمنفعة العمومية غير قابل للطعن فيه قضائياً، إلا عندما يتعلق الأمر بالبحث في مدى تعسف الإدارة في تطبيق قانون نزع الملكية.

أصبحت مناقشة تحقيق المشروع للمنفعة العمومية تدخل ضمن اختصاص القاضي الإداري في فرنسا، ومرت رقابة القاضي الإداري فيها بعدة مراحل بدأها بضرورة أن يكون نزع الملكية والاستيلاء المؤقت ضرورة عامة، ثم أجاز الاستيلاء المؤقت للمصلحة العامة أو تحقيق أهداف اجتماعية وظهرت في هذه المرحلة فكرة المرفق العام، ثم في مرحلة ثالثة تطور قضاء مجلس

<sup>1</sup> زروقي ليلي، المرجع السابق، ص. 29.

<sup>2</sup> نفس المرجع.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

الدولة وظهرت فكرة المصلحة العامة، بل وتم الاعتراف بالمصلحة العامة غير المباشرة المحققة من المشروع<sup>1</sup>.

وحدثا بدأ مجلس الدولة الفرنسي يسلك طريقا جديدا، بأن وسع من سلطات القاضي الإداري في الرقابة على قرارات المنفعة العامة، بحيث لا يكتفي القاضي بالنظر إلى المصلحة العامة التي يحققها قرار نزع الملكية نظرة مجردة، بل يجب عليه أن يتجاوز هذا الحد وأن ينظر إلى مدى ما يحققه القرار الصادر بنزع الملكية من فائدة تحقق أكبر قدر من المصلحة العامة، وذلك عن طريق الموازنة بين الفائدة التي يحققها المشروع والمصالح التي يمسه، وقد سلك مجلس الدولة هذا الاتجاه بمناسبة قضية *ville nouvelle*<sup>2</sup>، والتي كان مقررا إقامتها شرق مدينة ليل الفرنسية.

تتلخص وقائع القضية في أن الإدارة أرادت إقامة مدينة سكنية جديدة شرق مدينة ليل شمال فرنسا للإسكان في حل أزمة الإسكان، وتوافق ذلك مع رغبة إدارة التعليم العالي الجامعي في هذا الإقليم في إنشاء مجمع لعدة كليات خارج مدينة ليل، وعليه تقرر إدماج المشروعين في مشروع واحد على مساحة 500 هكتار بتكلفة مليار فرنك، ويتحقق به اندماج الطلبة والمواطنين كهدف أساسي للمشروع، وما إن فتح تحقيق في المشروع حتى انهاكت اعتراضات الجمعيات المشكلة للدفاع عن مصالح ذو الشأن، حيث كان سيؤدي المشروع بالشكل الذي عرض به إلى هدم 250 مسكن، وبناء على اقتراح المحقق في التحقيق المسبق، عدلت الإدارة مشروعها وصدر قرار تقرير المنفعة العامة شاملا لهدم 88 منزلا، وتقدمت إحدى الجمعيات المشار إليها سابقا باقتراح يضمن نقل محور الطريق 30 مترا فقط بما يحقق تقادي هدم 80 منزلا آخرين، ولكن الإدارة تمسكت برأيها حيث يؤدي هذا لفرض رقابة القضاء الإداري لمدى توفر المصلحة العامة من عدمها، وقرر القاضي الإداري إلغاء قرار الإدارة لعدم توفره على شرط المنفعة العامة والتعسف في استعمال السلطة المخولة لها في إطار قانون نزع الملكية الفرنسي.

أما القضاء المصري فقد وصل إلى مرحلة متقدمة للغاية في شأن رقابة القاضي الإداري على شرط المنفعة العامة بل وتجاوز حدود هذه الرقابة من مجرد التأكد من توافر المصلحة العامة في المشروع المعد للنزع والاستيلاء إلى حد الموازنة بين المصالح التي يحققها القرار وتلك التي

<sup>1</sup> \_ عيد سعد الدسوقي محمد، حماية الملكية الخاصة في القضائين الإداري والدستوري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012، ص.212.

<sup>2</sup> \_ نفس المرجع، ص.213.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

يمس بها الملكية العقارية الخاصة، وترجيح بعضها على بعض الآخر خاصة بعض الفترات في تاريخ القضاء الإداري للحكم على مدى مشروعية القرار الإداري.

لم تعد رقابة القاضي الإداري مقصورة على التأكد من صحة الوقائع التي دفعت بالإدارة إلى إصدار قرار الاستيلاء، بل تجاوزت هذا الحد ليصبح من حق القاضي الإداري الموازنة والترجيح بين المصلحة العامة التي يهدف القرار إلى تحقيقها، والمصالح العامة التي يمسه القرار بحيث مدى ملائمة القرار، وهو بلا شك تطور هام أقره القضاء الإداري المصري، إلا أنه في الوقت ذاته جاء بتحفظ تجاه رقابة الملائمة، فرقابة القاضي فيها تكون ضيقة حتى أنه يمكن القول بأن القضاء الإداري في مصر في مجال نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة هو قضاء مشروعية<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فالقاعدة العامة في قانون نزع الملكية، أن نزع الملكية لا يكون ممكن إلا إذا كان يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، بالرجوع إلى المادة 2 من قانون 91\_11 في فقرتها الثانية، نصت على أن نزع الملكية لا يكون ممكناً إلا إذا كان في إطار المنفعة العامة. بالرجوع إلى مفهوم المنفعة العامة كما سبق تعريفها والتفصيل فيها في الباب الأول نجد أن المشرع لم يعرفها.

أما القضاء الإداري في الجزائر نجده أكد في كثير من أحكامه على أن المنفعة العامة هي شرط نزع الملكية، كما جاء في القرار رقم 36595 الصادر عن المجلس الأعلى في 26 ماي 1984، في قضية "ك.أ" ضد وزير الداخلية ووالي ولاية الجزائر فيما يتعلق بتخصيص العقارات لإيواء مصالح البلدية، حيث أن القرار المطعون فيه بمخالفة القانون من المدعي في القرار المتعلق بإخلاء التجار الصناعيين والحرفيين من محلاتهم، يعتبر قرار مخالف للقانون في غير محله ويستوجب رفضه.

" لما كان من الثابت في قضية الحال أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المزمع القيام بها للحصول على محلات لإيواء مصالح البلدية كان يكتسي طابع المصلحة العمومية

<sup>1</sup> \_ عيد سعيد الدسوقي، المرجع السابق، ص. 188.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

المحققة طالما كانت العملية مقررة لصالح الجماعة وإشباع حاجات المرفق العام، ومن ثم فإن الوالي بقراره المصرح بنزع الملكية للمنفعة العمومية لم يخرق القانون<sup>1</sup>.

فالقاضي الإداري في هذه الحالة يلغي قرار الإدارة إذا ما تأكد بموجب الطلبات الممنوحة له في تقدير المنفعة العامة أن الإدارة في إصدارها لقرار التصريح كان يهدف إلى تحقيق مصالح خاصة للإدارة وليس المنفعة العامة.

وفي هذا الإطار صدر قرار عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا<sup>2</sup> بحيث ألغى القاضي الإداري قرار صادر عن الوالي بسبب عدم تحقيقه للمنفعة العامة، القرار رقم 62458 الصادر في 10 مارس 1991، في قضية ج.م ضد والي ولاية تيزي وزو، حيث جاء في القرار ما يلي: " من المقرر قانوناً أن الوالي يحدد بموجب القرار الخاص بنزع الملكية قائمة القطع أو الحقوق العينية المطلوب نزعها، وفي قضية الحال المتعلقة بنزع الملكية من أجل حيازة عدة أراضي لإنجاز طريق يربط بين قريتين فإن مقرر الوالي لم يشر إلى تحقيق المنفعة العامة، ولا إلى التصريح بالمنفعة العمومية، ويعد هذا مخالفاً لمقتضيات القانونية المنصوص عليها في المادة 7 من الأمر 76\_48، مما يستوجب إبطال القرار".

فالقاضي الإداري يتابع الإدارة إذا ما كانت الأعمال والأنشطة الصادرة عنها مطابقة للأهداف التي رسمتها، والتحقق من أن كل ما اتخذته هذه الأخيرة ضروري، ومناسب للحالة التي أدت لتدخلها بإصدار قرارات إدارية تمس بالملكية العقارية الخاصة<sup>3</sup>.

فالقاضي الإداري وباعتباره حامي حقوق الأفراد من تعسف الإدارة آليات للتدخل في إلغاء القرارات الإدارية التي تمس الأملاك الخاصة العقارية من خلال دعوى الإلغاء، بمراقبة جميع الإجراءات والأهداف التي تسعى من خلالها إلى نزع الملكية العقارية الخاصة.

ثالثاً: الآثار المترتبة على الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

<sup>1</sup> \_ القرار رقم 36596 المؤرخ في 26 ماي 1984، المجلة القضائية، عدد 1، لسنة 1990، ص.192. أنظر أيضاً القرار رقم 37404، المؤرخ في 29 ديسمبر 1984، في قضية (فريق ع) ضد (والي ولاية تيزي وزو)، المجلة القضائية، عدد 1، لسنة 1990، ص.206.

<sup>2</sup> \_ المجلة القضائية، عدد 1، لسنة 1993، ص.139.

<sup>3</sup> \_ أحلام حراش، منازعات قرارات نزع الملكية في القانون الجزائري، ط.1، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2017، ص.60.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

لقد رتب المشرع الآثار المتعلقة بتحريك دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية، في المادة 13 الفقرة الأخيرة من قانون نزع الملكية التي تنص على: " وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية ". وبالتالي فبمجرد رفع طعن ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإنه يوقف تنفيذ هذا القرار، كما حددت المادة 14<sup>1</sup> من القانون 91\_11 المواعيد التي يفصل فيها في هذه الدعوى، وهو شهر من تاريخ رفع الطعن أمامها. ويجب على هذا الأخيرة أن تفصل في الطعن خلال شهرين من تاريخ الطعن، وهذه المواعيد تعتبر خاصة بمنازعات نزع الملكية.

كما نصت المادة 15 من نفس القانون على صدور الحكم في الدعوى بقولها: " يعتبر الحكم القضائي النهائي حضورياً بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفاً في الخصام أم لا".

وبالتالي الآثار التي تترتب على دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية تتمثل في:

أ\_ وقف تنفيذ قرار التصريح وهذا نص خاص على خلاف ما هو منصوص عليه في القاعدة العامة في دعوى الإلغاء، وهي أن الطعن بالإلغاء لا يوقف تنفيذ القرار الإداري<sup>2</sup>، إضافة إلى الفصل في دعوى الإلغاء على وجه الاستعجال بموجب حكم قضائي. فالقرار الصادر في الإلغاء يؤدي إلى إعدام قرار التصريح بالمنفعة العمومية وإزالة جميع آثاره كأنه لم يكن، إذ أن زوال القرار الإداري بأثر رجعي يؤدي إلى:

بالإلغاء المترابط لجميع القرارات المتخذة تطبيقاً للقرار الملغى مما يؤدي إلى زوال الكثير من التدابير المتخذة استناداً على القرار الملغى.

لكن ما مدى صلاحية نتائج التصرفات القانونية السابقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية أي التحقيق المسبق، كذلك مدى صلاحية القرارات اللاحقة لهذا القرار أي قرار نزع الملكية، في هذا الوضع نحدد 3 حالات:

الحالة الأولى: إذا ما تعلق أسباب إلغاء قرار إعلان المنفعة العمومية بفساد إجراءات التحقيق العمومي أو عدم انتظامها قانوناً، يتم إعادة التحقيق المسبق على اعتبار أنه مجال للإلغاء.

<sup>1</sup> أنظر المادة 14 من قانون 91\_11.

<sup>2</sup> المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: " لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحاكم الإدارية تنفيذ القرار المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر ببناء على طلب الطرف المعني، بوقف تنفيذ القرار الإداري".

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

**الحالة الثانية:** إذا ما كانت أسباب الإلغاء ماسة بقرار إعلان المنفعة العامة ذاتها، كأن يصدر عن جهة غير مختصة بإصداره، هنا لا مانع من الاستناد إلى نتائج التحقيق في إصدارها لقرار المنفعة العامة الجديد طالما لم يحدد مدة زمنية معينة لصلاحيته، وإذا لم تتغير الظروف الواقعية والقانونية التي تم في ظلها التحقيق<sup>1</sup>.

**الحالة الثالثة:** من شأن إلغاء قرار إعلان المنفعة العامة أن تفقد القرارات والشكليات اللاحقة عنه الأساس الشرعي الذي تستند عليه ومن ثم تصبح لاغية لكل من القرارات اللاحقة.

**ج\_ إعادة العمل بالقرارات التي ألغيت أو عدلت بواسطة القرار الملغى:** والمقصود هنا أن القرار الملغى له حجية مطلقة للشيء المقضي فيه في مواجهة العامة، وهذا بسبب أن دعوى الإلغاء موضوعية عينية هدفها مخاصمة القرار الإداري في حد ذاته بسبب عدم مشروعيته، وبالتالي فساد القرار الإداري. ويترتب عن ذلك زواله من الوجود بالنسبة للكافة، وبناء على هذه الحجية المطلقة يجوز لكل فرد غير الطاعن التمسك بهذا الإلغاء<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني:

#### دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل

يعتبر قرار قابلية التنازل المرحلة اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية، وتعتبر من أهم المراحل على أساس أنه يتم من خلالها فتح تحقيق جزئي وتقييم الأملاك المنزوعة من الملاك، ويترتب على هذه المرحلة دعاوى تستدعي تدخل القاضي الإداري لحماية الملكية العقارية الخاصة، من خلال سلطات القاضي الإداري في الرقابة للإجراءات السابقة لإصدار قرار قابلية التنازل (التحقيق الجزئي)، وتحديد التعويضات المقررة للنزاع، كما للقاضي الإداري السلطات الكاملة للرقابة على جميع الإجراءات السابقة على صدور قرار قابلية التنازل. وهذا ما سيتم تناوله في هذا الفرع.

**أولاً:** رقابة القاضي الإداري للإجراءات السابقة لإصدار قرار قابلية التنازل (السلطات في إطار الرقابة على إجراءات التحقيق الجزئي)

<sup>1</sup> \_أحلام حراش، المرجع السابق، ص.81.

<sup>2</sup> \_ نفس المرجع. ص.81.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

من أجل تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها، اشترط المشرع فتح تحقيق جزئي في ذلك وهذا ما جاءت به المادة 16 من قانون 91\_11<sup>1</sup>.

يسند هذا التحقيق إلى محافظ محقق والذي يتم تعيينه من طرف المحكمة من بين الخبراء المعتمدين لديها<sup>2</sup>، فبالرجوع إلى المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93\_186 نجد أنها تشير على أنه يصدر الوالي قرار بتعيين محافظ محقق خلل 15 يوما التي تلي نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ويهدف هذا التحقيق الذي أشارت إليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي 93\_186 إلى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية تحديدا دقيقا وحضوريا، بالإضافة إلى تحديد هوية المالكين، فمن خلال هذا الأخير يمكن للملاك إبداء ملاحظاتهم حول المشروع وحول الأراضي المعدة للنزع.

خلال هذه المرحلة نلاحظ أن المشرع من خلال النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية اشترط على الإدارة نازعة الملكية إتباع الإجراءات القانونية قبل إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك، الأمر الذي يفتح المجال لمنازعة هذا القرار في حالة مخالفته وعدم احترام الإدارة الإجراءات القانونية المرتبطة بإصداره، وللقاضي الإداري في هذه الحالة سلطة مراقبة مدى احترام الإدارة لإجراءات التحقيق الجزئي بدءا من مراقبة قرار تعيين المحقق ووصولاً إلى مراقبة أعمال التحقيق والنتائج المترتبة عنه.

في هذه الحالة يراقب القاضي الإداري المعروف عليه النزاع مسألة تعيين المحافظ المحقق من خلال مدى احترام الشروط القانونية التي تحدد تعيينه وكذلك هل الوالي الذي أصدر قرار التعيين له سلطة إصدار هذا القرار؟ أي عدم اغتصاب السلطة مما يؤدي إلى الطعن في إلغاء قرار الوالي بالإلغاء. كما يراقب القاضي الإداري مدى احترام شكليات تعيين المحافظ المحقق وفق البيانات الجوهرية المنصوص عليها قانونا في المادة 17 من القانون 91\_11 وكذلك المادة 12 التي تضمنت أن صدور قرار تعيين الخبير يتضمن بيانات جوهرية، كما ألزمت هذه الأخيرة ضرورة نشر قرار تعيين المحافظ المحقق بنفس الطرق التي ينشر بها قرار التصريح بالمنفعة

<sup>1</sup> \_ المادة 16 من القانون 91\_11 والتي تنص على: " يتم طوال الفترة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم. ويتم لهذا الغرض تحقيق يسمى التحقيق الجزئي".

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 17 من القانون 91\_11.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

العمومية، والمحدد في المادة 11 من المرسوم التنفيذي 93\_186 السابقة الذكر، وهو نفسه ما ذكرته المادتين 11 و17 من القانون 91\_11، وكل مخالفة لها تؤدي إلى البطلان.

ألزم المشرع الإدارة نازعة الملكية العقارية الخاصة بنشر وتبليغ قرار تعيين المحافظ المحقق، مما يسهل فيما بعد الاتصال بالأشخاص المعنيين في حالة التحقيق الجزئي، وبالتالي فأى مخالفة لأي إجراء جوهري المذكور سابقا من طرف الإدارة يؤدي إلى الطعن في قرار قابلية التنازل أمام القضاء الإداري على أساس بطلان قرار تعيين المحافظ المحقق.

وللقاضي في ذلك مراقبة مضمون قرار التعيين كما يراقب مدى إعلان هذا القرار للجمهور طبقا للقانون والشروط المنصوص عليها في ذلك، وفي حالة المخالفة يقضي بإلغاء قرار تعيين المحافظ المحقق، على خلاف المشرع الجزائري وبالرجوع إلى القانون الفرنسي<sup>1</sup> لا نجد القاضي الفرنسي يقبل دعوى إلغاء قرار تعيين المحافظ المحقق في قانون نزع الملكية الفرنسي، على أساس أن تعيين المحافظ المحقق في إطار النظام القانوني الفرنسي يعتبر من الأعمال التحضيرية التي لا يجوز الطعن فيها بالإلغاء، على أساس أنه قرار غير ضار بملكية الخواص مع ضرورة نشر هذا القرار ولا يشترط فيه التبليغ الفردي.

كما يراقب القاضي الإداري في إطار التحقيق الجزئي كل أعمال المحافظ المحقق في أداء مهامه والتي نصت عليها المواد 15 إلى 25 من المرسوم التنفيذي 93\_186، والتي تتمثل في إعداد مخطط جزئي لقائمة العقارات المعنية بالنزع، وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق الذين لهم مصلحة في ذلك، فالقاضي في هذه الحالة إذا ما رفعت أمامه دعوى تقدير مشروعية قرار المحافظ المحقق، فهو غير ملزم بما ورد في تقرير المحافظ المحقق، سواء ما تعلق بالأملاك أو الملاك، وفي هذه الحالة يقوم بإلغاء قرار قابلية التنازل بناء على عدم مطابقة أعمال التحقيق الجزئي للنصوص القانونية المنظمة لعملية نزع الملكية.

بالرجوع إلى القضاء الجزائري وخاصة مجلس الدولة نجده فصل في إحدى القضايا فيما يتعلق بمساحة العقارات المعنية بالنزع والتي حددها المحافظ المحقق وقضى بما يلي: "... إلا أنه اتضح أن الخبير لم يقيس بقياس القطعة الأرضية واكتفى بالقياسات المقدمة له من طرق الإدارة، وبالتالي فإن الخبير اعتبر بأن القطعة المتنازع عليها لها مساحة 9315 متر مربع، بينما في الحقيقة لها مساحة 9600 متر مربع، وهي المساحة المطالب بها من طرف المرجعين

<sup>1</sup> \_بعوني خالد، المرجع السابق، ص.180.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

...وبالتالي فإن الخبير يحرمهم من التعويض لمساحة 285 متر مربع، ومن هذا الجانب لوحدته فإن تقرير الخبرة يستحق البطلان..<sup>1</sup>.

من خلال ما تم التطرق إليه نجد أن القاضي الإداري يلعب دورا هاما في حماية الملكية العقارية الخاصة محل نزاع الملكية من قبل الإدارة، وهذا في حالة لم تحترم الإدارة الإجراءات القانونية المتضمنة التحقيق الجزئي المتعلق بقرار التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية. فكل خروج عن إجراءات التحقيق المحددة قانونا يبيح للقاضي الإداري إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك دون وجوب التقيد بما جاء به قرار التحقيق الجزئي، فله السلطات الواسعة في الخروج عن هذا المقرر في حالة عدم الشرعية المحددة قانونا.

### ثانيا: مراقبة القاضي الإداري لملف تحديد التعويضات

بعد إتمام عملية التحقيق الجزئي وإرسال ملف التحقيق إلى الوالي المختص إقليميا، فإن الوالي وفي إطار تحديد التعويضات الأزمة عن نزاع الملكية العقارية الخاصة، بالرجوع إلى المادتين 20<sup>2</sup> من قانون 91\_11 والمادة 31<sup>3</sup> من المرسوم التنفيذي 93\_186، يقوم بإخطار مصالح إدارة الأملاك الوطنية بملف يشتمل على ما يلي:

\_قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

\_المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية. يلاحظ أن المشرع لم ينص على محتويات الملف المذكور أعلاه تحت طائلة البطلان، غير أنه وفي سبيل تحديد التعويضات اللازمة وكإجراء سابق على إصدار قرار قابلية التنازل، فعلى الوالي أن يتبع هذا الإجراء ويخطر إدارة الأملاك الوطنية، والتي بدورها تعد تقريرا يتضمن قيمة التعويض المقدر عن النزاع.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_قرار رقم 9023، مجلس الدولة، بتاريخ 15 أكتوبر 2002، في قضية جميلي ضد ولاية قسنطينة ومن معها، قرار غير منشور، منقول عن بعوني خالد، المرجع السابق ملحق 2\_4، ص.391.397..

<sup>2</sup> \_أنظر المادة 20 من القانون 91\_11.

<sup>3</sup> \_أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

<sup>4</sup> \_أنظر المادة 23 من القانون 91\_11.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### ثالثاً: مراقبة القاضي الإداري لقرار التصريح في إطار الفصل في دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل

في هذه الحالة هل يمكن للقاضي الإداري في حالة النظر في دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل، بحيث يكون هذا الأخير مشروع من حيث الإجراءات السابقة أو تقدير التعويض، لكن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يكون غير مشروع غير أن أصحاب الحقوق العينية لم يطعنوا في هذا القرار، أن يفصل في دعوى عدم مشروعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية؟

في النظام القانوني في الجزائر يتعلق الأمر بالتبليغ، فالقانون يشترط على الإدارة نازعة الملكية تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وفي حالة عدم الطعن في هذا القرار خلال شهر يتحصن القرار ويعتبر نهائياً لا يجوز الطعن فيه مرة أخرى، أما إذا لم يتم تبليغ أصحاب الحقوق العقارية في هذه الحالة يجوز لهم الطعن في مشروعية قرار قابلية التنازل بالتأسيس على عدم مشروعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية<sup>1</sup>، وهذا ما أكده مجلس الدولة الجزائري حيث جاء في أحد قراراته ما يلي: "حيث أن دفع المستأنف ببطلان قرار قابلية التنازل المطعون فيه سديد لارتباطه بقرار التصريح بالمنفعة العمومية السابق له، غير المبلغ والمخالف لإجراءات نزع الملكية لعدم ذكره لمدة إنجاز المشروع...."<sup>2</sup>

من خلال قرار مجلس الدولة المذكور أعلاه نجد أنه بنى حكمه على عدم تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي لم تقم به الإدارة عند قيامها بنزع الملكية العقارية الخاصة، مما يفتح المجال لإمكانية مناقشة مشروعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية غير المبلغ والذي لم يحدد مدة إنجاز المشروع الذي يقتضي نزع الملكية.

كما أن القاضي أكد على ارتباط قرار التنازل عن الأملاك بقرار التصريح بالمنفعة العمومية غير أن هذا الارتباط قيده بكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية غير مبلغ ولم يتم من خلاله تحديد النتيجة والمدة التي يتطلبها المشروع محل النزاع، وبالنتيجة قضي القاضي بإلغاء قرار قابلية التنازل على أساس عدم مشروعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية السابق له.

ما نلاحظه على قرار مجلس الدولة أنه أخذ بنظرية الأعمال المركبة، حيث اعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية عمل إلزامي ومسبق لاتخاذ قرار قابلية التنازل عن الأملاك.

<sup>1</sup> \_إيلي زروقي، المرجع السابق، ص.21.

<sup>2</sup> \_قرار مجلس الدولة رقم 12197، المؤرخ في 17 فيفري 2004، في قضية (ز.م) ضد والي ولاية ميله ومن معه، قرار غير منشور.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

أما النظام القانوني في فرنسا فنلاحظ أن لقاضي الإلغاء وبمناسبة النظر في مشروعية قرار قابلية التنازل التطرق إلى عدم مشروعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية لإلغاء قرار قابلية التنازل، حيث يمكن التطرق إلى فاعلية المنفعة العمومية في هذا الإطار، ويرجع السبب في ذلك إلى أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يعلق أو ينشر ولا يستلزم الأمر التبليغ، مما قد يؤدي إلى عدم العلم به من كل ذي مصلحة<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث:

#### دعوى إلغاء قرار نزع الملكية

تكون عملية نقل الملكية العقارية الخاصة للإدارة المستفيدة في صورة قرار إداري، أي أن قرار النزع يكون بموجب قرار إداري، وهذا بموجب المادة 29 من القانون 91\_11 والتي حددت الحالات التي يصدر فيها قرار نزع الملكية وتتمثل في:

إذا حصل اتفاق بالتراضي.

إذا لم يقدم طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من قانون 91\_11.

إذا صدر قرار قضائي لصالح نزع الملكية.

كما أضاف المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2008 حالات أخرى من خلال المادة 29 مكرر من هذا القانون والتي تنص على: " تكرر إجراءات نقل الملكية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني الاستراتيجي المنصوص عليها في المادة 12 مكرر أعلاه والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي، مباشرة بعد الدخول في الحياة بواسطة عقد إداري لنزع الملكية خاضع لإجراء الشهر العقاري.

لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة في مجال التعويضات أن توقف بأي حال من الأحوال، تنفيذ إجراء نقل الملكية لفائدة الدولة"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> \_ René Chapus, **droit administratif général**. Tome2,14eme édition, Montchrestien, paris,2000, p.741/742.

<sup>2</sup> \_ المادة 59 من القانون رقم 07\_12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد82، المؤرخة في 31 ديسمبر 2007.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

نظراً لأن قرار نزع الملكية هو قرار إداري فهو قابل للطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري المختص بالفصل في هذه الدعوى المتعلقة بمدى مشروعية قرار نزع الملكية، وفي هذا الإطار يتمتع القاضي الإداري بسلطة إلغاء قرار نزع الملكية من خلال مراقبة الإجراءات السابقة على صدور هذا القرار، ومدى توفر الشروط الشكلية والموضوعية لدعوى الإلغاء السابقة الذكر، إضافة إلى التحقق من شروط تحرير قرار نقل الملكية وعلى القرارات السابقة لصدور قرار النزع، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفرع.

### أولاً: رقابة القاضي لمشروعية قرار نقل الملكية من حيث الاختصاص والتبليغ

بالرجوع إلى نصوص القانونية المتعلقة بنزع الملكية نجدها تحدد صراحة الجهة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية، وهي الوالي المختص إقليمياً، هذا ما أشارت له المادة 44 من المرسوم التنفيذي 93\_186 كما أكدته المادة 2<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي 08\_202 التي عدلت المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

بالنظر إلى المواد أعلاه نجد المشرع حدد الوالي المختص إقليمياً كجهة إدارية مختصة في إصدار قرار نزع الملكية، فالقاضي في الرقابة القضائية على مشروعية قرار نزع الملكية يجب عليه التأكد من صحة الجهة المختصة في إصدار هذا القرار من الناحية الموضوعية والزمانية والمكانية. فالوالي هو المختص بإصدار قرار النزع في العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة في إقليم ولايته، فإذا قامت أي جهة أخرى بإصدار قرار نزع الملكية فإنه يتم إلغاء هذا القرار بسبب عدم الاختصاص، وبالتالي وبالرجوع إلى أحكام المادة 40 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 93\_186 فإن قرار نزع الملكية يصدر من طرف الوالي المختص إقليمياً حتى ولو كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية صادر في شكل قرار وزاري مشترك أو مرسوم تنفيذي.

<sup>1</sup> تنص المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93\_186 ما يلي: "إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي، عند الاقتضاء أجل الطعن المحدد في المادة السابقة أو حصل اتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية".

<sup>2</sup> تنص المادة من المرسوم التنفيذي 08\_202 على ما يلي: "بالنسبة لعمليات إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي، يصدر الوالي المؤهل إقليمياً قرار نزع ملكية الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة يتضمن نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحيازة المنصوص عليها في المادة 10 مكرر من المرسوم المذكور أعلاه".

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

بعد أن يتأكد القاضي الإداري من صدور قرار نزع الملكية من الجهة الإدارية المؤهلة لذلك، يبسط رقابته على الإجراءات التي تتعلق بهذا القرار من حيث التبليغ والنشر.

بالرجوع إلى المادة 30 من قانون 91\_11 نجد المشرع ينص على وجوب تبليغ قرار نزع الملكية إلى المنزوع منه ملكيته وإلى كل من له مصلحة في ذلك، لكن هذه المادة لم تجعل من التبليغ سبب من أسباب البطلان كما هو الحال بالنسبة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية، مما يجعل القاضي يراقب فقط مسألة التبليغ ليحكم بقبول لدعوى أو رفضها.

يعتبر التبليغ من الإجراءات الجوهرية في عملية نزع الملكية فهو يسمح للمنزوع ملكيتهم أن يطعنوا في القرارات الصادرة عن الإدارة في هذه العملية أمام القضاء الإداري الذي يعتبر ضمانتهم القضائية للتصدي للقرارات غير المشروعة التي تصدر في نزع الملكية من طرف الإدارة على أملاكهم الخاصة، كما يراقب القاضي الإداري في هذه الحالة ضرورة تبليغ قرارات نزع الملكية التي تتخذ مباشرة بعد الحيازة الفورية والمتعلقة بعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني الاستراتيجي، فيجب شهرها في المحافظة العقارية خلال الشهر الموالي لتاريخ التبليغ، ونشرها في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية<sup>1</sup>.

ما تجب ملاحظته فيما يتعلق برقابة القاضي الإداري على تبليغ قرار نزع الملكية، أن هذه الرقابة ضعيفة لأن القاضي الإداري في التبليغ المتعلق بقرار النزع لا يمكنه إلغاء هذا القرار مما يقلص من رقابته في تقدير مشروعية قرار نزع الملكية إذا ما خالف هذا القرار شرط التبليغ المنصوص عليه قانوناً والذي لا يرتب البطلان كما جاء في المادة 30 من قانون 91\_11 السابق الذكر.

### ثانياً: الرقابة على حالات تحرير قرار النزع

من الأمور التي يبسط عليها القاضي الإداري رقابته الحالات التي يتوقف عليها تحرير قرار نقل الملكية التي جاءت في المواد 29 و 29 مكرر من قانون 91\_11، على سبيل الحصر، حيث تنص المادة 29 على:

" يحزر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

إذا حصل اتفاق بالتراضي.

<sup>1</sup> \_ المادة 41 من المرسوم التنفيذي 93\_186.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون.

-إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

### ثالثاً: الرقابة على قرار نقل الملكية

أما المادة 29 مكرر<sup>1</sup> تنص على ما يلي:

" تكرر إجراءات نقل الملكية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والاستراتيجي المنصوص عليها في المادة 12 مكرر أعلاه والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بالمرسوم التنفيذي، مباشرة بعد الدخول في الحياة بواسطة عقد إداري لنزع الملكية خاضع لإجراء الشهر العقاري.

لا يمكن الطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة في مجال التعويضات أن توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء نقل الملكية لفائدة الدولة.

من خلال المواد المذكورة أعلاه لا يمكن للوالي إصدار قرار نقل الملكية إلا إذا توفرت الحالات المذكورة سابقاً، وفي هذه الحالة يجب على القاضي الإداري أن يتحقق أولاً من حصول اتفاق من عدمه على أساس أنه حالة من الحالات التي ترخص للوالي إصدار قرار نزع الملكية.

كما يتأكد هذا الأخير من مدى احترام الإدارة للأجال التي منحها القانون لأصحاب الأملاك والحقوق العقارية، فصدور قرار نزع الملكية قبل شهر من تبليغ قرار التنازل يعتبر مخالف للقانون مما يستوجب إلغاءه، وفي حالة الطعن من طرف أصحاب الأملاك العقارية للقاضي التأكد من أن الدعوى المرفوعة أمامه قد فصل فيها نهائياً ولصالح الإدارة نازعة الملكية، وفي غير ذلك لا يمكن للوالي إصدار قرار نزع الملكية وإلا اعتبر تجاوز يستوجب الإلغاء.

أما في الحالة التي جاءت بها المادة 29 مكرر المذكورة أعلاه، فالقاضي الإداري يراقب مدى تميز المشروع النازع للملكية بالطابع الوطني ويتعلق بمشاريع البنى التحتية، وأن التصريح بالمنفعة العمومية في هذه الحالة تم بموجب مرسوم تنفيذي وليس بقرار ولائي أو قرار وزاري مشترك، كما يراقب القاضي الإداري مدى إيداع الإدارة نازعة الملكية للتعويض المستحق قانوناً لأصحاب الأملاك الخاصة العقارية لدى الخزينة العمومية، وكل خروج عن هذه الشروط

<sup>1</sup> هذه المادة مستحدثة بالمادة 59 من القانون رقم 07\_12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، الجريدة الرسمية رقم 82، المتضمن قانون المالية لسنة 2008.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

والإجراءات القانونية يمنح القاضي الإداري إلغاء قرار نقل الملكية الذي تتخذه الإدارة في هذه الحالة.

### رابعاً: الرقابة على القرارات السابقة لقرار النزع

يتعلق الأمر هنا بالإجراءات القانونية التي تسبق صدور قرار نزع الملكية، فهل للقاضي الإداري أن يلغي قرار نزع الملكية في الحالة التي يتم فيها إغفال إجراء من الإجراءات السابقة لصدور قرار نزع الملكية، تختلف الإجابة عن هذا السؤال بين النصوص القانونية المتعلقة بنزع الملكية سواء في الأمر 48\_76 الملغى والقانون 11\_91، كما أن للقضاء الإداري رأي في ذلك من خلال التطبيقات القضائية في هذا المجال.

لم يسمح الأمر الملغى المتعلق بنزع الملكية للمنزوع ملكيتهم الحق في إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية، على أساس أنه قرار غير ضار ولا يمس بالمراكز القانونية للملاك، هذا الوضع أدى بالضرورة إلى مخاصمة قرار نزع الملكية الذي يمس بحقوق الملكية العقارية الخاصة لذوي الشأن، مما يمكن معه طلب تأسيس إلغاء قرار نزع الملكية على مخالفة الإجراءات السابقة له كعدم تحديد التعويضات المقررة للنزع أو عدم إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة أو على أساس أن النزع لم يتم بهدف المنفعة العمومية، فعدم الاحترام المسبق للإجراءات السابقة لصدور قرار النزع يرتب إلغاء هذا القرار<sup>1</sup>.

أما القانون 11\_91 نلاحظ أنه جعل من قرار نزع الملكية آخر إجراء في هذه العملية من أجل نقل الملكية، فحدد المشرع الحالات التي يتم بها تحرير هذا القرار دون أن يحيطه بضمانات كثيرة، فكل دعوى ترفع ضده بسبب عدم المشروعية يكون التأسيس فيها مبني على إلغاء هذا الأخير بالنظر إلى الشروط والإجراءات الخاصة به.

بالرجوع إلى القضاء الإداري لا نجد القاضي الإداري يأسس إلغاءه كثيراً على قرار النزع وإنما جميع الحالات التي يلغي فيها قرار في عملية نزع الملكية يكون مرتبط بقرار قابلية التنازل نظراً

<sup>1</sup> \_ ولقد فصل القضاء الإداري في الجزائر في هذا النوع من النزاعات في ظل الأمر الملغى: حيث جاء في قضية (ح،م) ضد والي ولاية تيزي وزو أن القرار الصادر في هذه القضية جاء بما يلي: " حيث أن قرار المطعون فيه أي قرار نزع الملكية لم يشر في مقتضياته إلى أي تحقيق للمنفعة العمومية ولا إلى أي مقرر مصرح بالمنفعة العامة، وذلك مخالف للمادتين 3 و4 من الأمر 15 ماي 1976...". قضية (ح م) ضد والي ولاية تيزي وزو، المجلة القضائية، عدد 1، سنة 1993، ص. 141.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

لمسأسه بحقوق الملاك الأصليين، فدائماً ما يبني الإلغاء على عدم احترام الإجراءات السابقة لصدور هذا القرار.

ما يؤكد هذا الطرح أن المشرع من خلال المادة 29 من قانون 11\_91 جعل من بين الحالات المقررة لصدور قرار نزع الملكية الأخير أن يصدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية أي بعد مخاصمة القرار في مختلف القرارات الآزمة لنزع الملكية وخصوصاً قرار قابلية التنازل عن الأملاك، وبعدها تصدر الإدارة قرار بنقل الملكية<sup>1</sup>.

### الفرع الرابع:

#### دعوى استرجاع الأملاك<sup>2</sup> الناشئة بعد قرار النزع

لا تنتهي المنازعات المتعلقة بنزع الملكية بمجرد نقل الملكية أو صدور قرار قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به لصالح الإدارة نازعة الملكية، بل يبقى للمالك الحق في طلب استرجاع ملكيته الخاصة العقارية متى لم تقم الإدارة نازعة الملكية بالمباشرة الفعلية في إنجاز الأشغال المزمع القيام بها من جراء نزع الملكية، أو في حالة لم تتلق العقارات المنزوعة التخصيص المقرر لها بموجب قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وبالتالي للمنزوع ملكيته الحق في هذه الحالة برفع دعوى قضائية أمام القاضي الإداري المختص في هذا النوع من الدعاوى من أجل المطالبة باسترجاع الأملاك.

نص المشرع على دعوى الاسترجاع في المادة 32 من قانون 11\_91، والتي تنص على: "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو

<sup>1</sup> أنظر المادة 29 من القانون 11\_91.

<sup>2</sup> دعوى استرجاع الأملاك: هي الدعوى القضائية التي يرفعها المنزوع ملكيتهم أمام القضاء الإداري من أجل المطالبة بزوال مفعول قرار نزع الملكية رغم صحته، وفي قانون نزع الملكية أقر المشرع هذه الدعوى في حالة مالم تقم الإدارة نازعة الملكية بالانطلاق الفعلي في الأشغال المصرح بها في قرار التصريح بالمنفعة العمومية بعد فوات أجل 4 سنوات، غير أن المشرع لم يحدد الإجراءات الواجب إتباعها إذا ما قرر أصحاب الأملاك المنزوعة رفع هذه الدعوى، كما لم يتم تحديد المدة القانونية المقررة لها، مما يعطي للقاضي الإداري السلطات الواسعة لحماية ملكية الخواص من تعسف الإدارة واسترجاع أملاكهم العقارية في حالة عدم التزام هذه الأخيرة بقرار التصريح بالمنفعة العمومية، لا ترتبط دعوى استرجاع الأملاك بدعوى الإلغاء لأن دعوى الإلغاء تقوم على أساس أن القاضي الإداري يفصل في دعوى عدم مشروعية القرارات الصادرة عن الإدارة بإلغائها، أما دعوى الاسترجاع فهي تتعلق بزوال مفعول قرار نزع الملكية رغم صحته .

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".

من خلال هذه المادة نلاحظ أنها أقرت لأصحاب العقارات المنزوعة رفع دعوى ضد الإدارة نازعة الملكية من أجل استرجاع أملاكهم في حالة ما إذا لم تقم الإدارة بالانطلاق في الأشغال المضمنة في قرار التصريح بالمنفعة العامة خلال 4 سنوات حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91\_11 السابق الذكر، أما في الحالة التي يتم فيها وقف الأشغال المزمع القيام بها في قرار المنفعة العامة بسبب ظرف استثنائي أو قوة قاهرة ففي هذه الحالة يمكن للإدارة أن تجدد المدة المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية قبل الظرف الاستثنائي، وللقاضي الإداري في هذه الحالة تقدير مدى فعالية الانطلاق الفعلي للأشغال التي تقتضي إرجاع الأملاك لأصحابها.

لكن ما تجب الإشارة إليه في هذه المادة أن المشرع لم يحدد الإجراءات الواجب إتباعها في هذه الدعوى، ولا الكيفية التي يتم بها استرجاع الأملاك ولا المدة المحددة لرفع هذه الدعوى أمام القضاء الإداري، وبالتالي الأجل تبقى مفتوحة ابتداء من أول يوم يلي انقضاء 4 سنوات المحددة في المادة 10 من القانون 91\_11، في حالة إذا لم يتم تنفيذ المشروع الذي تم نزع الملكية الخاصة من أجله<sup>1</sup>.

وبسبب هذا الفراغ القانوني تتسع سلطات القاضي الإداري، فله تقدير مدى فعالية انطلاق الأشغال، وفي ضل غياب الانطلاق الفعلي للأشغال يجوز له أن يصرح وجوبا بإرجاع الأملاك المنزوعة للأغراض غير المصرح بها في قرار التصريح بالمنفعة العمومية<sup>2</sup>.

بالرجوع إلى القضاء الإداري في الجزائر نجد القضاء تصدى لهذا النوع من الدعاوى، حيث صدر قرار عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا<sup>3</sup> وجاء فيه ما يلي:

<sup>1</sup> \_ على خلاف الأمر الملغى المتعلق بنزع الملكية 76\_48 نجد المشرع قيد دعوى الاسترجاع بمدة قانونية لا بد من احترامها، وهي 5 سنوات للانطلاق الفعلي في المشروع، ومدة 15 سنة إذا لم تتلقى العقارات التخصيص المقرر لها، كما نص المشرع على حالات قيام هذه الدعوى وهي:

\_ في حالة إذا لم تعين العقارات المنزوعة للتخصيص المقرر لها

\_ إذا نزع عنها التخصيص المقرر لها. أنظر المادة 48 من الأمر 76\_48 الملغى.

<sup>2</sup> \_ أحلام حراش، المرجع السابق، ص 138.

<sup>3</sup> \_ قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 36595 المؤرخ في 26 ماي 1984، أنظر حمدي باشا القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 301.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

" ولما كان ثابتا في قضية الحال أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة، لم تتلقى التخصيص المقرر لها خلال خمسة سنوات التالية لتبليغ قرار نزع الملكية كما يقتضيه القانون.

فإن القرار الإداري بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون، للمالك التي انتزعت ملكيته للحصول على إعادة التنازل عن الملك الذي انتزع منه".

ما نلاحظه على القرار الذي صدر عن المحكمة العليا أن المشرع لم يحدد المقابل الذي يقدمه المسترجع نظير استرجاعه للأموال إلى الجهة نازعة الملكية<sup>1</sup>، إضافة إلى المدة القانونية المحددة التي تتقادم فيها دعوى الاسترجاع، كل الفراغات التي تعزري دعوى الاسترجاع والتي لم يتطرق لها المشرع في تقرير هذا النوع من الدعاوى تعتبر بمثابة اجتهادات من القاضي الإداري الذي يحمي الحق في الملكية العقارية الخاصة ضد تصرف الإدارة. ولهذا يستعمل القاضي الإداري السلطات الواسعة من أجل الفصل في هذه الدعوى وهي السلطة التقديرية في تقدير مدى تنفيذ الأشغال من عدمها التي صرحت بها الإدارة في قرارها المتضمن المنفعة العمومية.

### المطلب الثالث:

#### دعوى إلغاء قرارات الاستيلاء المؤقت على العقارات

كغيرها من صور المساس بحق الملكية فإن قرار الاستيلاء المؤقت على الأملاك الخاصة العقارية يخضع إلى تقدير مدى مشروعيته من خلال الدعوى التي يرفعها أصحاب الأملاك العقارية والحقوق العينية أمام القضاء الإداري من أجل المطالبة ببسط رقابته في إلغاء القرارات الصادرة عن الإدارة في إطار الاستيلاء المؤقت متى كانت هذه القرارات غير مشروعة ومخالفة للقانون، فقد أقر المشرع والقضاء الإداري سلطات للقاضي الإداري في هذه الدعوى على أساس الأوجه التي يبنى

---

أنظر أيضا قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قضية بوصباح ضد والي ولاية الجزائر، قضية رقم 84308 المؤرخ في 12 جانفي 1993، المجلة القضائية، العدد 03، لسنة 1993، ص.233.

<sup>1</sup> \_ كذلك لم يفصل مجلس الدولة الجزائري في المسائل الجوهرية الماسة بدعوى الاسترجاع، أنظر قرار مجلس الدولة رقم 192287 في قضية ورثة مفتاح أحمد ضد ولاية سكيكدة ومن معه، والقرار رقم 71121 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 7 أبريل 1999، في قضية (ب،إ) ضد والي ولاية الجزائر ومن معه، المجلة القضائية العدد 4، لسنة 1991، ص.242.239..



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

عليها الإلغاء المرتبط بقرارات الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة، وهذا ما سيتضمنه هذا المطلب.

### الفرع الأول:

#### الشروط الخاصة بقرار الاستيلاء المؤقت في منازعات تقدير مشروعيته

بعد التحقق من الشروط الشكلية والموضوعية المتعلقة بدعوى الإلغاء والتي سبق الإشارة إليها في المطلب الأول من هذه الدراسة، وكل خروج عنها يقيم دعوى الإلغاء بسبب عدم احترام الشروط الشكلية والموضوعية لصدور قرار الاستيلاء المؤقت على العقارات من كلا طرفي النزاع. مع خصوصية قرار الاستيلاء المؤقت، الذي يعتبر من القرارات الإدارية بتطبيق المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 801، نظرا إلى اعتبار أن القرارات التي تصدر في إطار الاستيلاء المؤقت تنصب على القرارات التي يصدرها:

رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة، وذلك حينما يمارس الاختصاصات الواردة في المادة 72 من قانون البلدية على سبيل المثال، قرارات الاستيلاء التي يصدرها الوالي باعتباره ممثلا للدولة<sup>1</sup>، إعمالا بالسلطات الواردة في المادة 99 من قانون الولاية، قرارات الاستيلاء التي يصدرها هذا الأخير باعتباره ممثل للولاية أو أي هيئة إدارية أخرى مؤهلة قانونا بإصداره<sup>2</sup>.

فجميع القرارات التي تصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في إطار الاستيلاء المؤقت على العقارات الخاصة والتي تكون محل دعوى الإلغاء، يختص بالفصل فيها المحاكم الإدارية صاحبة الولاية العامة في المنازعة الإدارية بإعمال المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إضافة إلى قرارات الاستيلاء التي يصدرها الوزراء أو الموظفين المفوضين لهم إصدار هذا القرار بموجب نصوص خاصة. كما يشترط في القرار المتضمن الاستيلاء المؤقت محل الطعن بالإلغاء أن يكون هذا القرار تنفيذي، أي يمس بحقوق الملاك وإلحاق الضرر بهم

<sup>1</sup> \_عمار عوادي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2005، ص.179.

<sup>2</sup> \_أنظر المادة 679 من القانون المدني.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

سواء فيما يتعلق بحرمانهم من استغلال عقاراتهم أو استعمال العقار بطريقة تؤدي إلى الانتقاص من قيمته.<sup>1</sup>

يتم رفع دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت الصادر ضد هذه القرارات في أجل 4 أشهر من تاريخ التبليغ أو النشر سواء أما المحاكم الإدارية أو المحاكم الاستئنافية.<sup>2</sup>

أما في حالة رفع التظلم الإداري ضد قرار الاستيلاء المؤقت أما الهيئة مصدرة القرار، الذي اعتبره قانون الاجراءات المدنية والإدارية جوازي، فإن ميعاد الطعن هو شهرين يبدأ من تاريخ الرد الصريح من طرف الإدارة.<sup>3</sup> أما فيما يتعلق بالرد الضمني أي سكوت الإدارة عن الرد بعد فوات الأجل المحدد لها قانونا للرد، ففي هذه الحالة يكون ميعاد الطعن شهرين تسري بعد فوات أجل شهرين من تقديم التظلم، وهذا ما نصت عليه المادة 830 في فقرتها الثالثة، بقولها: " في حالة سكوت الجهة الإدارية، يستفيد المتظلم من أجل شهرين لتقديم طعنه القضائي، الذي يسري من تاريخ انتهاء أجل شهرين المشار إليه في الفقرة أعلاه".

ما تجدر الإشارة إليه في إطار الاستيلاء المؤقت أن ميعاد الطعن المتعلق به لا يسري على جميع الدعاوى المتعلقة بقرار الاستيلاء، ويتم إلغاء الدعاوى المتعلقة بهذا القرار من شرط الميعاد سواء بموجب نص قانوني كما هو الحال في المواد 9 من قانون 11\_13 والمادة 801 و901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بدعوى تفسير قرارات الاستيلاء المؤقت ودعوى تقدير مشروعيتها والسبب في ذلك يعود إلى طبيعة ونوعية هذه الدعاوى التي تهدف إلى توضيح وتفسير قضائي لقرار الاستيلاء المؤقت، دون وجود نزاع يمس بحق المالك الذين تم الاستيلاء على

<sup>1</sup> \_قرار الاستيلاء المؤقت حتى يكون محل للطعن يجب أن يؤدي تنفيذه الإضرار بالمراكز القانونية للمالك وعقاراتهم، ولقد أكد على ذلك القرار الصادر من القضاء في الجزائر من خلال المحكمة العليا التي أصدره قرار في 2 أبريل 1977 الصادر عن الغرفة الإدارية في قضية شندري رابح ضد والي ولاية تيزي وزو، حيث جاء في القرار ما يلي: " حيث يستنتج من التحقيق في قضية الحال أن صاحب القرار وهو والي ولاية تيزي وزو، وهو السلطة الإدارية وأن القرار الصادر عنه في قضية الحال يلحق الضرر بذاته إلى المدعي، وأن هاذين المعيارين كافيين لإعطاء الطابع الإداري للمقرر المطعون فيه " أنظر صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.107. أي أن إلغاء القرار الإداري المتعلق بالاستيلاء يجب أن يكون من القرارات القابلة للتنفيذ والذي يتضمن الإضرار بمن صدر القرار ضدهم.

<sup>2</sup> \_أنظر المواد 907 والمادة 929 والمادة 830، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> \_المادة 830 الفقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تنص على: " في حالة رد الجهة الإدارية خلال الاجل الممنوح لها، يبدأ سريان أجل شهرين من تاريخ تبليغ قرار الرفض".

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

أملكهم العقارية<sup>1</sup>. أو بموجب اجتهاد قضائي، ويتعلق الأمر بحالة الاعتداء المادي، إذ أن المحكمة العليا قررت في عدة قضايا أن هذه الدعاوى معفاة من شرط الميعاد فإذا كان قرار الاستيلاء المؤقت مشوباً بالا مشروعية الصارخة فإنه يعتبراً تعدياً على حقوق الملاك، وقياساً على ذلك فإن قرارات الاستيلاء المؤقت المشوبة بعيب عدم الشرعية الصارخة لا يشترط فيها الميعاد لرفع دعوى إلغاء أمام القضاء الإداري المختص بهذا النوع من الدعاوى<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني:

#### أوجه الطعن في قرار الاستيلاء المؤقت

يبنى الطعن بالإلغاء في المنازعة الإدارية ضد قرارات الاستيلاء المؤقت على أوجه متعددة، ينعقد اختصاص القاضي الإداري فيها من خلالها مراقبة وفحص مدى مشروعية أو عدم مشروعية قرار الاستيلاء المؤقت وخلوه من عيوب المشروعية الداخلية والخارجية، فيبحث في مدى توافر أركان القرار الإداري المتضمن الاستيلاء والمطعون فيه بدعوى الإلغاء، وتختلف أوجه الإلغاء في إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت، إلى عيوب تمس الشرعية الداخلية لقرار الاستيلاء (أولاً)، وأخرى تتعلق بمدى المشروعية الخارجية له (ثانياً).

#### أولاً: أوجه عدم المشروعية الخارجية لقرار الاستيلاء المؤقت

يصيب قرار الاستيلاء المؤقت كقيد وارد على الملكية الخاصة عيوب عدم المشروعية، والتي إذا ما تأكدت في القرار يقوم القاضي الإداري بالطعن فيه بإلغاء بسبب عدم المشروعية الخارجية وترتبط هذه الحالات في:

#### 1\_ عيب الاختصاص:

يصيب قرار الاستيلاء المؤقت عيب الاختصاص في الحالة التي تقوم فيها الإدارة بإصدار قرار الاستيلاء المؤقت في غير الصفة القانونية الممنوحة لها بإصداره، أي تتجاوز السلطات الممنوحة لها في مجال الاختصاص الموكل لها قانوناً، ونظراً لاعتبار عيب الاختصاص من النظام العام كما سبق الإشارة إليه فإن هذا الركن يمثل المكنة القانونية لكل سلطة مؤهلة قانوناً في مجال إصدار قرار الاستيلاء المؤقت على العقارات.

<sup>1</sup> \_ بوخميس سهيلة، المرجع السابق، ص.53.

<sup>2</sup> \_ المجلة القضائية، عدد 2، سنة 1989، ص.208، والمجلة القضائية، عدد2، لسنة 1992، ص.140.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

يتخذ عيب الاختصاص صورتين:

**أ\_ عيب الاختصاص الجسيم:** وهو الحالة التي تقوم فيها جهة إدارية بإصدار تصرف قانوني غير مؤهلة قانوناً بإصداره، مما يجعل من هذا التصرف منعدم، وكمثال على هذا العيب في مجال قرارات الاستيلاء المؤقت نجد قرار مجلس الدولة الصادر في 2002، رقم 1006460<sup>1</sup>، والذي قرر مجلس الدولة بمقتضاه، أن استيلاء الوالي المنتدب على محل ذي استعمال سكني مشغول بصفة قانونية تجاوزا للسلطة، إذ اعتبر هذا التصرف من قبيل اغتصاب السلطة على أساس أن السلطة القضائية هي المختصة بإخراج الأشخاص من السكن وليس من اختصاص الوالي، فهذا القرار يعتبر منعدماً وعديم الأثر باعتباره عمل مادي وليس تصرف قانوني.

**ب\_ عيب الاختصاص البسيط:** فهو الصورة الثانية لعيب عدم الاختصاص، ويقصد به مخالفة قاعدة توزيع الاختصاصات بين الهيئات الإدارية المكونة للسلطة التنفيذية، كأن تعدي سلطة إدارية على اختصاصات سلطة إدارية أخرى، ومثالها كأن يصدر وزير قرار إداري يعتبر من الاختصاصات الأصلية لوزير آخر، ويترتب عن هذا الاعتداء إلغاء القرار الإداري المشوب بعيب الاختصاص الموضوعي، أو كأن تقوم هيئة إدارية بإصدار قرار الاستيلاء المؤقت على عقار لا يقع في دائرة اختصاصها العقار المستولى عليه. أو في مجال نزاع الملكية أن يصدر وزير الخارجية قرار بالمنفعة العامة، لكن قانون 91\_11 جعله من اختصاص الوالي الذي يقع في دائرة اختصاصه مكان وجود العقار المراد نزع ملكيته.

### 2\_ عيب الشكل والإجراءات:

يتعلق هذا العيب بمدى احترام الشكل الخارجي لصدور القرار الإداري المتضمن الاستيلاء المؤقت، بالرجوع إلى المادة 680 من القانون المدني في الفقرة الأولى اشترطت أن يكون قرار الاستيلاء مكتوباً، ويتم بصفة فردية أو جماعية، كما يجب أن يكون قرار الاستيلاء مسبباً، أي يجب على الإدارة مصدرة هذا القرار أن تذكر في صلبه سبب اتخاذها لقرار الاستيلاء، وهذا من أجل حماية حقوق الملاك وتسهيل رقابة القاضي الإداري عليه في حالة ما تم منازعة الإدارة ضد القرار المتضمن الاستيلاء المؤقت على الأملاك الخاصة العقارية.

<sup>1</sup> قرار مجلس الدولة رقم 006460، الصادر في 23 سبتمبر 2002، مجلة مجلس الدولة، عدد3، 2002، القرار سبق ذكره.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

بالرجوع إلى القانون المدني الجزائري لا نجد نص صريح ينص على وجوب تسبب قرار الاستيلاء المؤقت، لكن نظرا لخطورته على الملكية العقارية الخاصة لا بد أن يكون مسببا وعدم تسببه يقتضي إلغاءه، وهذا ما جاء في قرارات مجلس الدولة الذي يؤكد على وجوب تسبب الإدارة للقرارات الصادرة عنها<sup>1</sup>. كما يشترط في قرار الاستيلاء التوقيع عليه من طرف الجهة المختصة بإصداره<sup>2</sup>.

### ثانيا: أوجه عدم المشروعية الداخلية لقرار الاستيلاء المؤقت

يترتب على مخالفة الإدارة للقانون أو انحرافها باستعمال السلطة، إلى إلغاء القرارات الصادرة عنها في الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة، مثالها أن يصدر قرار الاستيلاء معيبا بعيب مخالفة القانون في حالة الاستيلاء المؤقت على المحلات المخصصة للسكن، فهذا يخالف ما نصت عليه المادة 679 من القانون المدني سابقة والتي اشترطت في الاستيلاء المؤقت عدم الاستيلاء على المحلات المخصصة للسكن على خلاف ما هو معمول به في قانون نزع الملكية، وهذا ما أكدته القضاء الإداري في الجزائر<sup>3</sup>.

أما عن الانحراف في استعمال السلطة فيشرط في قرار الاستيلاء المؤقت أن يقرر للضرورة القصوى أي الاستعجالية، وبالتالي ينتهي بانتهاء هذه الحالة، فيشرط على الإدارة أثناء صدور قرار الاستيلاء أن تهدف من خلاله إلى ضمان سير المرافق العامة من أجل الصالح العام، على أساس أن الاستيلاء مؤقت يزول بزوال الهدف والغاية التي أنشأ من أجلها، وهذا ما أكدته المواد 679

<sup>1</sup> \_أنظر مجلة مجلس الدولة، القرار رقم 150297، الصادر في 1 فيفري 1999، العدد 1، 2002، ص.95. والقرار رقم 005951، الصادر بتاريخ 11 فيفري 2002، العدد 1، ص.147.

<sup>2</sup> \_ الفقرة الثانية من المادة 680 من القانون المدني التي تنص على: " يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة...".

<sup>3</sup> \_جسدت المحكمة العليا عيب مخالفة القانون المتعلق بقرار الاستيلاء المؤقت في حكم صادر عنها في 12 جويلية 1986 في قضية (ل/ك) ضد وزير الداخلية ووالي ولاية عنابة، حيث جاء في القرار ما يلي: "لا يجوز الاستيلاء بأي حال من الأحوال على المحلات المخصصة للسكن، ومن ثم فإن القرار الإداري المتضمن الاستيلاء على السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن السكن المتنازع عليه مشغول من قبل الطاعنين وأن الشقة المتنازع فيها غير مصرح بشغورها، ومن ثم فإن قرار والي ولاية عنابة المتضمن الاستيلاء على هذا السكن يكون مشوبا بعيب خرق القانون ومتى كان كذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه"، وبالتالي من خلال هذا الحكم أكدت المحكمة العليا أن كل خرق للقانون في القرارات التي تصدر في إطار الاستيلاء المؤقت يترتب عليها الإلغاء بسبب عيب مخالفة القانون والذي يعتبر من أوجه الإلغاء المقررة في دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

والمادة 681 من القانون المدني فكل انحراف بالسلطة في إصدار قرار الاستيلاء يؤدي إلى إلغاءه<sup>1</sup>.

كما يشترط أيضا في القرار الإداري المتعلق بالاستيلاء المؤقت شرط مهم، وهو السبب سواء كان مادي أو قانوني دفع بالإدارة لاتخاذ هذا التصرف، أو هو المبرر والسند الخارجي لإصدار القرار الإداري، فيما يتعلق بقرار الاستيلاء المؤقت فإن سبب هذا القرار يتمثل في الظروف الاستثنائية والاستعجالية التي دفعت السلطة المختصة قانونا بإصدار هذا القرار<sup>2</sup>.

فقد يصدر قرار الاستيلاء المؤقت بالاستناد إلى الحالة الواقعية الناجمة عن حدوث اضطرابات مختلفة على إقليم الدولة، مثلا: الكوارث الطبيعية بمختلف أنواعها والتي تكون وراء إصدار قرار الاستيلاء المؤقت<sup>3</sup>، كما يجب أن يبنى قرار الاستيلاء المؤقت الإداري على وجود مركز قانوني عام أو خاص، وانعدام السبب في قرار الاستيلاء المؤقت يترتب إلغاء هذا الأخير إما بسبب انعدام الحالة المادية أو القانونية مثالها: الخطأ في التكييف القانوني السليم للوقائع المادية والقانونية، صدور قرار الاستيلاء نتيجة خطأ في تقدير الملائمة<sup>4</sup>.

بالرجوع إلى القضاء الإداري نجد له تطبيقات في هذا المجال فيما يتعلق بقرارات المحكمة الإدارية أو قرار مجلس الدولة:

فيما يتعلق بالقرار الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قضية (خ خ أرملة ب ق) ضد والي ولاية معسكر في 20 أكتوبر 1984، قضت المحكمة العليا ب: " إن نظرية الشغور مبنية على أسس محددة قانونا كالمعاينة والتصريح بالشغور، فالقرار المتخذ من الإدارة بالاستيلاء المؤقت على العقار، دون استيفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور، يكون مشوبا بعيب من عيوب الإلغاء " .

<sup>1</sup> \_تنص المادة 5 من القانون رقم 131\_88 المؤرخ في 4 يوليو 1988، والذي يتضمن القانون الذي ينظم العلاقة بين الإدارة والمواطن، السابق الذكر على ما يلي: " يترتب على كل تعسف في ممارسة السلطة، تعويض وفقا للتشريع المعمول به دون المساس بالعقوبات الجزائية والمدنية والتأديبية التي يتعرض لها هذا التعسف"، أنظر Martine lombard, **Droit Administratif (compléments pédagogiques par Gilles Dumond)**, 3eme édition, Dalloz, paris,1999,p.337.

<sup>2</sup> \_صونية بن طيبة، المرجع سابق، ص.136.

<sup>3</sup> \_ عمار بوضياف، القرار الإداري، ط.1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص. 156.

<sup>4</sup> \_صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص.137.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

ولما كان من الثابت في قضية الحال، أن رئيس الدائرة قد قرر من جانب واحد الاستيلاء على المحل لصالح شخص طبيعي، معتقدا أن مجرد الإشارة إلى التشريع الخاص بالأملك الشاغرة دون الإتيان بدليل على توافر حالة الشغور هو وحده كاف لتأسيس قراره، فإنه بتصرفه على النحو المذكور كان قراره مشوبا بتجاوز السلطة، ومتى كان كذلك استوجب إبطال أمر الاستيلاء المؤقت على المحل المتنازع فيه<sup>1</sup>.

من خلال قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا يتضح لنا أنها ألغت القرار الصادر عن رئيس الدائرة والمتضمن قرار الاستيلاء، وهو حالة وجود الشغور للمحل المتنازع عليه، وهذا بسبب مخالفة القرار للقانون وعدم استيفاء الإجراءات القانونية التي تثبت حالة الشغور، وعيب السبب في هذه الحالة يرتكز على وجود الحالة القانونية التي دفعت برئيس الدائرة لإصدار القرار محل الطعن وهي حالة شغور المحل المتنازع عليه.

أما القرار الصادر عن مجلس الدولة في 19 أبريل 1999، في قضية والي ولاية ميلة ضد الشركة الوطنية للمحاسبة، فقد قضى بتأييد المستأنف وسبب قراره على أسس تتعلق تتضمن ما يلي:

ـ أن المادة 92 من قانون الولاية لا تخول للوالي سلطة التسخير في محل مشغول بطريقة قانونية من طرف شركة وطنية.

ـ كما أن الوالي لم يثر أي حالة تسمح له بتسخير مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميلة، من أجل وضع المحلات الممنوحة للشركة المستأنف عليها تحت تصرف الولاية، وأن الأمر بالتسخير لا يكون في الحالات الاستثنائية<sup>2</sup>.

أكد مجلس الدولة في القرار الصادر عنه في هذه القضية على عيب السبب من خلال نصه على أن التسخير لا يكون إلا في الحالات الاستثنائية، وبالتالي وجوب أن يكون القرار محل التسخير مبني على وجود حالات استثنائية يقرها القانون وإلا اعتبر القرار مشوب بعيب السبب وبالتالي يترتب عليه عدم المشروعية والإلغاء.

<sup>1</sup> \_ الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، القرار رقم 382213، الصادر بتاريخ، 20 أكتوبر 1984، المجلة القضائية، العدد 1، قسم الوثائق والمستندات، 1990، ص.200.

<sup>2</sup> \_ قرار مجلس الدولة رقم 006421، الصادر بتاريخ 19 أبريل 1999، مجلة مجلس الدولة، عدد 2، سنة 2002، ص.268.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### الفرع الثالث:

#### اختصاص القضاء الإداري بدعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت

بما أن المنازعات التي ترتبط بقرار الاستيلاء المؤقت هي من اختصاص القضاء الإداري استناد إلى المعيار العضوي والنصوص الخاصة بذلك، والتي سبق الإشارة إليها سابقاً فإن إجراءات التقاضي أمام القضاء الإداري تكون أمام المحاكم الإدارية (أولاً)، باعتبارها صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية، وكذلك ترفع أمامها دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت هذا من جهة، ومن جهة أخرى مجلس الدولة سابقاً (ثانياً) والتي أصبحت هذه الأخيرة من اختصاص المحاكم الإدارية الاستثنائية كجهة ثانية للتقاضي في القضاء الإداري المستحدثة حديثاً باعتبارها الهيئات القضائية التي تختص بالفصل في منازعات الاستيلاء المؤقت المتعلقة بفحص مدى مشروعية هذا الأخير، وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا الفرع.

#### أولاً: اختصاص المحاكم الإدارية بفحص مدى مشروعية قرار الاستيلاء المؤقت

إضافة إلى شروط إجراءات رفع الدعوى المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابقة الذكر، فإنه يشترط في قرار الاستيلاء المؤقت محل الطعن بالإلغاء أن ترفع عريضة الطعن بنسخة من قرار الاستيلاء الصادر عن الإدارة في الميعاد المحدد قانوناً، فإن المحكمة الإدارية تختص في دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت بموجب المادة 801<sup>1</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نظراً لصدور هذا القرار من طرف الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي أو أي هيئة قانونية مخول لها قانوناً بإصدار هذا القرار<sup>2</sup>. ودور القاضي الإداري في هذه الحالة هو فحص مدى مشروعية قرار الاستيلاء المؤقت الماس بملكية الخواص متى تجاوزت الإدارة الشروط والشكليات المحددة قانوناً، أو كان الإلغاء مبني على أوجه المشروعية الداخلية والخارجية لقرار الاستيلاء المؤقت.

#### ثانياً: مدى اختصاص مجلس الدولة في فحص مدى مشروعية قرار الاستيلاء المؤقت

كان مجلس الدولة قبل التعديل الأخير المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والقانون العضوي 22\_11 السابق الذكر، يختص في فحص مشروعية قرار الاستيلاء المؤقت باعتباره

<sup>1</sup> أنظر المادة 801 المعدلة بموجب المادة 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 22\_13 التي سبق النص عليها.

<sup>2</sup> المادة 679 من القانون المدني.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

الهيئة القضائية المقومة لأعمال المحاكم الإدارية، إضافة للاختصاصات المحددة له قانونا والتي سبق أن تحدثنا عنها في المبحث الأول من هذه الدراسة.

بالرجوع إلى القانون المدني في المادة 680 الذي ينص على أن قرار الاستيلاء المؤقت يوقعه الوالي وينفذه مباشرة رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>، فإنه غالبا يكون قرار الاستيلاء صادر عن الجماعات المحلية<sup>2</sup>، إلا أنه يمكن تصور صدور قرار الاستيلاء من الهيئات المركزية في الدولة، مادام أم المادة 680 في فقرتها الأخيرة نصت على أن قرار الاستيلاء يمكن أن يكون صادر من هيئة إدارية مؤهلة قانونا، يتحدد اختصاص مجلس الدولة في منازعات الاستيلاء المؤقت إذا ما صدر هذا القرار عن سلطة إدارية مركزية، وينظر مجلس الدولة في هذا القرار بموجب الاختصاصات الموكلة له قانونا باعتباره قاضي ابتدائي نهائي<sup>3</sup> وقاضي استئناف وقاضي نقض<sup>4</sup> سابقا.

وبالتالي فيما يتعلق باختصاصات مجلس الدولة في منازعات قرار الاستيلاء المؤقت، فإن القاضي الإداري في مجلس الدولة يتمتع بصلاحيات تقدير مشروعية القرارات التي تصدرها الهيئات الإدارية المركزية متى قررت هذه الأخيرة إصدار قرار الاستيلاء المؤقت على الأملاك العقارية التابعة للخواص، على الرغم من عدم وجود نص صريح في ذلك إلا أن هذا الاختصاص يسند لمجلس الدولة بموجب الفقرة الأخيرة من المادة 680 والتي تعطي لكل هيئة مؤهلة قانونا إصدار قرار الاستيلاء، وبالتالي هذا النص جاء عاما.

لكن حاليا أسند المشرع الصلاحيات المنصوص عليها أعلاه إلى المحاكم الإدارية الاستئنافية باعتبارها الهيئة الإدارية الثانية في القضاء الإداري بموجب المادة 900 مكرر والتي سبق الإشارة إليها سابقا، وبالتالي أصبحت القرارات الإدارية المتعلقة بإلغاء وتفسير وتقدير مدى مشروعية قرارات الاستيلاء المؤقت الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية، والمنظمات المهنية الوطنية من اختصاص المحاكم الإدارية الاستئنافية بموجب ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 900 مكرر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 13\_22.

<sup>1</sup> \_أنظر المادة 681 من قانون المدني.

<sup>2</sup> \_الجماعات المحلية للدولة هي: الولاية، والبلدية.

<sup>3</sup> \_ راجع المواد 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 9 من القانون العضوي 11\_13.

<sup>4</sup> \_ راجع المواد 10\_11 من القانون العضوي 11\_13، والمادة 903 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

وبالتالي أصبح مجلس الدولة كأعلى هيئة إدارية في القضاء الإداري في الجزائر وبالرجوع إلى أحكام المواد 901 والمادة 902 من قانون الإجراءات المدنية 22\_13 يختص بـ:

\_ بالفصل في الطعون بالنقض في الأحكام والقرارات النهائية الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية.

\_ الفصل في استئناف القرارات الصادرة عن المحكمة الإدارية الاستئنافية للجزائر العاصمة في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مدى مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية.

\_ الفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة<sup>1</sup>.

### الفرع الرابع:

#### الآثار المترتبة على تنفيذ القرارات القضائية الناتجة عن مخاصمة قرار الاستيلاء المؤقت

يتعلق هذا الفرع بمدى خضوع الإدارة مصدرة قرار الاستيلاء المؤقت على الأملاك الخاصة العقارية لحكم القاضي الإداري الذي يقضي بعدم مشروعية قرار الاستيلاء المؤقت الصادر عنها، وبالتالي الآثار التي تترتب في هذه الحالة تتمثل في حالتين وهما: الآثار المترتبة على قبول الإدارة تنفيذ حكم الإلغاء الصادر في حقها (أولاً)، والحالة الثانية تتمثل في رفض تنفيذ حكم القاضي بإلغاء قرارها المتعلق بالاستيلاء المؤقت، وفي هذه الحالة ماهي الآثار التي تترتب على هذا الرفض ماهي سلطات القاضي الإداري في التصدي لهذا الرفض (ثانياً).

#### أولاً: في حالة قبول الإدارة تنفيذ حكم الإلغاء

يترتب عن رفع دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت والفصل فيها أمام القاضي الإداري، بإلغاء قرار الاستيلاء على العقار من طرف الإدارة، فيطالب القاضي الإداري هنا تحديداً بالنطق بإلغاء القرار دون تقرير النتائج المترتبة عن هذا الأخير، كما لا يجوز للقاضي الإداري في هذه الحالة حق إصدار الأوامر للإدارة أو الحلول محلها في إصدار القرارات الإدارية أو تعديلها، و بالتالي بمجرد صدور قرار الإلغاء يلزم على الإدارة الخضوع إلى هذا قرار وتنفيذه، وهذا استناداً لنص المادة 145 من الدستور التي توجب على الإدارة تنفيذ أحكام القضاء بقولها: " على كل

<sup>1</sup> \_ أنظر المادة 903 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

أجهزة الدولة المختصة أن تقوم في كل وقت وفي كل مكان وفي جميع الظروف بتنفيذ أحكام القضاء".

يترتب على قرار الإلغاء انعدام الآثار القانونية التي رتبها قرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة الصادر من طرف الإدارة، في هذه الحالة إذا لم تقم الإدارة بمباشرة الأعمال فإن القرار لا يترتب أي أثر على الأملاك الخاصة العقارية المعدة للاستيلاء عليها من قبلها، وبالتالي وجوب الإدارة رفع اليد على هذه الأملاك، أما في حالة مباشرة الإدارة الأعمال المادية تنفيذاً للقرار الملغى كحالة الاستيلاء المؤقت على مسكن أو محل بناء، فإن الإدارة المستولية على العقار تلزم في هذا الإطار بإزالة مظاهر هذا التنفيذ، كإخلاء العين المستولى عليها وإعادة تسليمها للمالك<sup>1</sup>.

**ثانياً: في حالة رفض الإدارة تنفيذ حكم الإلغاء ضد القرار الصادر عنها بالاستيلاء المؤقت**

إذا ما قررت الإدارة رفض تنفيذ حكم إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت الصادر ضدها، يترتب عليه اتخاذ الإجراءات الملائمة بالنسبة للمدعى، وبالنسبة للقضاء الإداري، فإن القاضي يفرض عليها جزاءات بسبب رفض تنفيذ القرارات الصادرة عنه.

### 1\_ بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية والأملاك العقارية (المدعي)

إذا ما قررت الإدارة رفض تنفيذ حكم الإلغاء فلأصحاب الحقوق العقارية وسيلتين لمجابهة هذا الرفض من خلال:

\_ مخاصمة القرارات الإدارية المتخذة بصفتها مخالفة للقرار القضائي بدعوى الإلغاء، بحيث تصبح هذه الأخيرة أداة قضائية لاحترام حجية الشيء المقضي فيه هذا من جهة، ومن جهة أخرى مساءلة الإدارة بالتعويض<sup>2</sup>، على أساس أن الامتناع عن تنفيذ القرار القضائي يشكل خطأ مرفقي يولد مسؤولية الإدارة بتنفيذه.

<sup>1</sup> \_ سامي جمال الدين، دعاوى الإدارية دعوى الإلغاء القرارات الإدارية، دعوى التسوية، ط.1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص. من 352 إلى 355.

<sup>2</sup> \_ يشترط في هذه الحالة بالرجوع إلى القانون 91\_02 المؤرخ في 8 جانفي 1991، المتضمن تنفيذ بعض القرارات القضائية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 20، ص. 24 وبالرجوع إلى المادة 6 والمادة 10 من القانون اشترطت لتنفيذ الأحكام القضائية الشروط التالية:

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

\_ كما يجوز تقرير مسؤولية الإدارة على أساس أن انعدام تنفيذ الأحكام يعد من التصرفات غير المشروعة، والذي بدوره يقتضي التعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك<sup>1</sup>.

**2\_ الجزاءات التي يفرضها القاضي على رفض تنفيذ القرارات الصادرة عنه:** تتمثل هذه الجزاءات في:

**أ\_ الغرامة التهديدية:** تعتبر الغرامة التهديدية من آليات القاضي الإداري في تقدير التعويض عن القرارات القضائية الماسة بالملكية العقارية الخاصة وإجبار الإدارة على تنفيذ القرارات الصادرة عنه، والتي جاء النص عليها في القوانين **2978** إلى **988** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي يشترط لتطبيقها استصدار قرار إداري جديد إلى جانب القرار القضائي الأصلي محل التنفيذ يتضمن اتخاذ تدابير الغرامة التهديدية، ويكون تطبيقها على الإدارة بعد انقضاء مدة 3 أشهر من تاريخ رفض التنفيذ ابتداء من تاريخ الحكم الذي يقضي بإلغاء قرار الاستيلاء المؤقت<sup>3</sup>، وبالتالي تعتبر الغرامة التهديدية جزاء ضد تصرف الإداري الذي يقتضي رفض الأحكام والقرارات الصادرة عن القضاء، وسوف يتم الحديث بالتفصيل على هذه الآلية في المبحث الثالث المتعلق بدعوى التعويض.

**ب\_ العقوبات الجزائية:** إضافة إلى الغرامة التهديدية وضع المشرع جزاءات أخرى تتمثل في العقوبات الجزائية، وهذا ما جاء في المادة **138** مكرر من قانون العقوبات الجزائري بقولها: " كل موظف عمومي استعمل سلطة وظيفته لوقف تنفيذ حكم قضائي أو امتنع أو اعترض أو

---

\_ يجب أن تكون القرارات القضائية نهائية، يجب أن يكون المبلغ المحكوم به على الإدارة وأن يثبت عدم تحصيل مبالغ التعويض رغم مرور شهرين من إيداع الملف لدى القائم بالتنفيذ، مع إيداع طلب التحصيل على مستوى الخزينة مرفوق بنسخة تنفيذية لقرار الغرفة الإدارية، ليقوم بذلك أمين الخزينة العمومية بتسديد المبلغ المحكوم به خلال 3 أشهر.

<sup>1</sup> \_ سامي جمال الدين، المرجع السابق، ص. 357.

<sup>2</sup> \_ تنص المادة **978** على ما يلي: " عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك، في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء".

<sup>3</sup> \_ المادة **987** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على: " لا يجوز تقديم طلب إلى المحكمة الإدارية من أجل الأمر باتخاذ التدابير الضرورية لتنفيذ حكمها النهائي وطلب الغرامة التهديدية لتنفيذه، عند الاقتضاء إلا بعد رفض التنفيذ من طرف المحكوم عليه، وانقضاء أجل ثلاثة أشهر يبدأ من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم".

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

عرقل عمدا تنفيذه يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى 3 سنوات وبغرامة من 5000 د.ج إلى 50.000 د.ج"، وبالتالي هذه المادة تخص كل القرارات القضائية التي تصدر في المسائل المذكورة في المادة أعلاه، وبالتالي تشمل القرارات التي تصدرها الإدارة في مجال القرارات الإدارية المتعلقة بالاستيلاء المؤقت على الأملاك الخاصة العقارية، سواء فيما يتعلق بإلغاء هذه القرارات أو التعويض عن الأضرار التي تتسبب فيها لأصحاب الأملاك والحقوق العينية العقارية.

### المبحث الثاني:

#### الطعون ضد قرارات الترخيص بالارتفاقات الإدارية

نظرا لاعتبار الارتفاقات الإدارية من صور المساس العمومي بحق الملكية العقارية الخاصة التي تؤدي إلى تقييد ممارسة الخواص لأملاكهم الخاصة العقارية من طرف الإدارة، قيد المشرع هذه الأخيرة بإتباع الإجراءات والشكليات المحددة قانونا والغاية التي تهدف من خلالها إلى إصدار هذا القرار المتعلق بالترخيص بالارتفاقات الإدارية الماسة بالملكية من أجل أن تكون التصرفات القانونية الصادرة عنها مشروعة ومطابقة للقانون، وكل مخالفة لهذه القواعد تؤدي بالضرورة إلى الطعن في عدم مشروعية قراراتها المتعلقة بإلغاء قرار الارتفاق الإداري (المطلب الأول)، وماهي سلطات القاضي الإداري في هذه الدعوى، إضافة إلى الأوجه التي يبنى عليها الطعن بعدم المشروعية الداخلية والخارجية لقرار الارتفاق الإداري (المطلب الثاني)، وأخيرا معرفة الحدود القانونية والقضائية للقاضي الإداري في هذه الدعوى (المطلب الثالث).

#### المطلب الأول:

#### مدى اختصاص القضاء الإداري في الفصل في الطعون ضد مشروعية قرار الارتفاق الإداري

بالرجوع إلى تطبيقات المعيار العضوي على المنازعات الإدارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين العضوية الخاصة بالجهات القضائية الإدارية المختصة في الفصل في هذا النوع من المنازعات، باستثناء المادة<sup>1</sup> 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ونظرا

<sup>1</sup> \_ المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على: " يكون من اختصاص المحاكم العادية المنازعات الآتية:

مخالفات الطرق، المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب التعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة، أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية". وتعتبر هذه المادة استثناء على المعيار العضوي المطبق على المنازعات الإدارية والتي يقصد منها أنه حتى في حالة

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

للشروط التي يتوفر عليها القرار الإداري المتعلق بالترخيص بالارتفاقات الإدارية الصادر عن الإدارة العامة.

فاختصاص الفصل في دعوى عدم مشروعية قرار الارتفاق الإداري هي من صميم اختصاص القضاء الإداري، وبالتالي من خلال هذا المطلب سوف نسلط الضوء على السلطات التي يتمتع بها القاضي الإداري في هذه الدعوى، والتي تعتبر من الآليات التي حددها القانون والاجتهاد القضائي لهذا الأخير لحماية الملكية العقارية الخاصة من كل تعسف أو تجاوز للسلطة من طرف الإدارة مصدرة القرار الماس بالملكية العقارية للخواص.

### الفرع الأول:

#### الولاية العامة للمحاكم الإدارية في الفصل في المنازعات المتعلقة بمشروعية قرار الارتفاق الإداري

من أجل تحقيق الصالح العام وإنشاء وتسيير المرافق العامة خول المشرع للإدارة العامة إصدار القرارات المتعلقة بالارتفاقات الإدارية (مرافق الكهرباء والغاز، مرفق المياه، مرفق المواصلات والاتصالات... وغيرها)، بموجب ما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة المقررة لها قانونا وقضاء، لكن في مقابل ذلك وضع ضمانات لكل تقييد للملكية الخاصة العقارية بموجب ما يتسبب فيه هذا القرار بالمساس بحق الخواص والإضرار بالمصالح الخاصة بهم، ولهذا خول لهم المشرع الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل تسليط رقابة هذا الأخير على الإدارة إذا ما أصدرت قرارات غير مشروعة توجب إلغائها.

وبالتالي أقر المشرع أن المنازعات المتعلقة بالارتفاقات الإدارية هي منازعات ذات طبيعة إدارية، وبالتالي يعود الاختصاص النظر فيها للقاضي الإداري في المحاكم الإدارية باعتبارها صاحبة الولاية العامة في النظر في هذه المنازعات كأولى درجة، وهذا ما نصت عليه المادة 800<sup>1</sup>

وجود الأشخاص المعنوية العامة المذكورة في المادة 800 في النزاع فإنه لا يعود الاختصاص في الفصل في هذه المنازعات للقضاء الإداري وإنما القضاء العادي، وهذا بالنظر لموضوع النزاع وليس مصدر القرار أو التصرف، وهو استثناء على المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> \_ تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، باستثناء المنازعات الموكلة إلى جهات قضائية أخرى. تختص بالفصل أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة، والولاية، والبلدية، أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها".

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 31<sup>1</sup> أيضا من القانون العضوي 22\_10، كما أضافت المادة 801 اختصاص المحاكم الإدارية في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية وفحص المشروعية دعوى القضاء الكامل التي تصدر عن الأشخاص المعنوية العامة المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بالرجوع إلى النصوص أعلاه نجد أن الولاية العامة في المنازعة الإدارية هي المحاكم الإدارية، وبالتالي ترفع إليها الدعاوى المتعلقة بإلغاء قرارات الترخيص بالارتقاء الإداري كدرجة أولى في المنازعة الإدارية، والتي تتولى من خلالها الفصل في دعوى إلغاء القرار الإداري الصادر عن الإدارة إذا ما قررت تطبيق الارتفاقات الإدارية بما يتماشى مع المصلحة العامة، إضافة إلى الفصل في دعوى التعويض عن الأضرار التي يتسبب فيها تنفيذ القرارات المتعلقة بالارتفاقات الإدارية اعتمادا على الاختصاص المحدد له صراحة في مادة المسؤولية الإدارية، والتي سيأتي الحديث عنها في سلطات القاضي الإداري في دعوى التعويض في المبحث الثاني.

فالقاعدة العامة في المنازعات الإدارية المتعلقة بمدى مشروعية قرارات الارتفاقات الإدارية هي من اختصاص القضاء الإداري سواء المحاكم الإدارية بصفتها صاحبة الولاية العامة في النزاع إضافة إلى المحاكم الإدارية الاستئنافية كجهة ثانية للقضاء الإداري المقومة لأعمال المحاكم الإدارية.

تعتبر القرارات الصادرة عن الوالي في مجال الارتفاقات الإدارية قابلة للطعن فيها بالإلغاء أمام القضاء الإداري بالاستناد للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية سابقة الذكر، التي تجعل القرارات التي يصدرها الوالي فيما يتعلق بمنازعات الولاية هي من اختصاص القضاء الإداري والفصل فيها يكون أمام المحاكم الإدارية، وهذا ما أكدته المادة 1 من القانون الخاص بالمحاكم الإدارية إضافة إلى النصوص الخاصة بالارتفاقات الإدارية التي تجعل من القرارات التي يصدرها الوالي بمقتضاها محلا للطعن فيها بالإلغاء أمام المحاكم الإدارية.

<sup>1</sup> \_ تنص المادة 31 من القانون العضوي 22\_10 المتعلق بالتنظيم القضائي الذي ألغى القانون العادي 98\_02 المتعلق بالمحاكم الإدارية سابقا والتي تنص على: " المحكمة الإدارية درجة أولى للتقاضي في المادة الإدارية ".



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

فالمادة 42 من قانون المناجم<sup>1</sup> تنص على إمكانية أن يقدم أصحاب الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية طعن ضد القرارات الولائية المتضمنة التصريح بالمنفعة العمومية أمام المحاكم الإدارية، ونفس الشيء بالنسبة للارتفاقات المتعلقة بالكهرباء وتوزيع الغاز الذي يقر لأصحاب الحقوق في هذا المجال تقديم طعن أمام المحكمة الإدارية في شهرين من تاريخ تبليغهم بقرار الاستعادة من الحيابة المؤقتة التي يصدرها الوالي، وهذا ما نصت عليه المادة 155 من القانون 02\_01.

على خلاف قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة الذي حدد اختصاص القضاء الإداري في منازعات نزع الملكية حسب الشروط والشكليات المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>، لا نجد النصوص الخاصة بالارتفاقات الإدارية دائماً تحيل على المحكمة المختصة في الفصل في النزاع المتعلق بمدى مشروعية قرارات الارتفاقات الإدارية.

فبعض النصوص تحيل صراح إلى اختصاص القضاء الإداري في الفصل في منازعات الارتفاقات الإدارية، ومثال ذلك ما جاء في قانون المياه 12\_05 السابق الذكر فيما يتعلق بالارتفاق في هذا المجال، خاصة مسألة تقدير مشروعية قرار الارتفاق الإداري، أي تسوية المنازعات المتعلقة بهذا المجال<sup>3</sup>، أو في مسألة تقدير التعويضات فيما يتعلق بالأضرار التي تترتب عن تنفيذه والتي تحيل على الإجراءات المعمول بها في قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

في مقابل هذا نجد نصوص أخرى لا تحدد الاختصاص بالفصل في النزاع بوضوح، ومثال ذلك ما جاء في قانون 02\_01 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، فإن الجهة المختصة بالنظر في مشروعية قرار الترخيص بالارتفاقات الإدارية ذات المنفعة العمومية في مجال الارتكاز والإرساء وإقامة أعمدة للمواصلات الهوائية والقنوات وتميرير الخطوط العلوية للمواصلات الكهربائية على الأملاك الخاصة، تحدد طبقاً للتشريع المعمول به في مجال الطعن في قرار

<sup>1</sup> \_ القانون 05\_14، المادة 42 فقرة الثانية.

<sup>2</sup> \_ المادة 13 من قانون 11\_91 تنص: " يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية "، والمقصود بها هو الإحالة على المادة 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> \_ تنص المادة 19 من قانون 12\_05 على: " يمكن للدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية، الذين ينجزون تهيئة ذات منفعة عمومية، أن يستفيدوا من الارتفاقات الخاصة، بوضع قنوات باطنية أو مكشوفة على الأراضي غير المبنية، عندما يتسبب وضع هذه الارتفاقات أضراراً للمالكين المعنيين، يحق لهم التعويض الذي يحدد حسب الأضرار المعرفة".



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

الوالي<sup>1</sup>، وبالتالي يطبق التشريع المعمول به في مجال الطعون ضد القرارات الإدارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 801 فيما يتعلق بإلغاء القرارات الصادرة عن الولاية والمصالح التابعة للولاية.

من خلال النصوص السابقة نجد أن التشريعات المتعلقة بالارتفاقات الإدارية غير متجانسة في تحديد الجهة القضائية المختصة في الفصل في منازعات تقدير مشروعية القرارات الصادرة عن الإدارة في مجال تطبيق الارتفاقات الإدارية، فتارة تحدد نص خاص بتحديد المحكمة المختصة، وتارة أخرى تحيل على الإجراءات المعمول بها في التشريع الخاص بنزع الملكية، وأحيانا تحيل على الإجراءات المعمول بها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكن بالرجوع إلى الطبيعة الإدارية لمنازعات الارتفاقات الإدارية فإن الاختصاص في الفصل فيها يعود للقضاء الإداري وبالتحديد القاضي الإداري.

### الفرع الثاني:

#### اختلاف النصوص التشريعية حول تحديد القضاء المختص بالفصل في مشروعية قرار الارتفاق الإداري فيما يتعلق بترخيص ممارسته

نظرا لاختلاف النصوص القانونية المتعلقة بالارتفاقات الإدارية وتشعبها، تجعل مسألة تحديد الاختصاص المتعلقة بمنازعاتها غير محددة، وتختلف حسب كل تشريع خاص بكل ارتفاق إداري، خاصة المنازعات التي تثار بسبب تنفيذ هذه الارتفاقات، ويعود السبب في ذلك إلى عدم وجود نظام قانوني خاص بها، خاصة فيما يتعلق بالترخيص بممارسة هذه الارتفاقات، وهذا ما يتناوله هذا الفرع فيما يتعلق باختصاص المحاكم بالترخيص بالارتفاقات الإدارية.

فيما يتعلق بالترخيصات<sup>2</sup> بممارسة الارتفاقات الإدارية: فهي تختلف حسب النصوص الخاصة بكل تشريع بالارتفاقات الإدارية، ففي مجال القانون الخاص بالبريد والمواصلات السلكية

<sup>1</sup> \_ هذا بالاستناد على الفقرة الرابعة من المادة 160 من قانون 01\_02 التي أحالت طعون قرارات الوالي على التشريع المعمول به بقولها: "...يتمتع أصحاب الملكية والمخصص لهم وذوي الحقوق الآخرين، بحق الطعن في قرار الوالي، طبقا للتشريع المعمول به".

<sup>2</sup> \_ بدراسة وتحليل مختلف النصوص القانونية الخاصة بالارتفاقات الإدارية نجد تشعب واختلاف في مسألة تحديد الجهة المختصة في إصدار قرار الترخيص بممارسة الارتفاقات الإدارية، فقد تتم بموجب اتفاق ودي، وفي بعض الأحيان عن طريق القضاء والشأن كذلك فيما يتعلق بعدم تحديد الجهة القضائية المختصة في الفصل في النزاع المتعلق بهذه الارتفاقات، فمن الضروري على المشرع تدارك هذا الإشكال من خلال توحيد الإجراءات المتعلقة

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

واللاسلكية<sup>1</sup> فالترخيص بدخول المتعاملين لملكية الخواص لا يكون إلا بموجب أمر على ذيل عريضة من رئيس المحكمة المختصة في حالة انعدام الاتفاق الودي من أجل إنجاز الارتفاقات التي تخص هذا القطاع.

على خلاف هذا التشريع نجد القانون المتعلق بالمناجم 05\_14<sup>2</sup> يحدد الجهة المختصة بإصدار قرار الترخيص بممارسة الارتفاقات الإدارية، فقد منح حق الدخول وتمير القنوات الخاصة بالاستغلال المنجمي للوالي<sup>3</sup>، وقد سمح هذا القانون أيضا بالطعن في القرار الصادر عن الوالي حول مدى مشروعيته عن طريق الإحالة على قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيما يتعلق باختصاص المحكمة الإدارية في الفصل في دعوى إلغاء القرارات الصادرة عن الوالي<sup>4</sup>.

### الفرع الثالث:

#### مدى اختصاص مجلس الدولة في الطعن في إلغاء قرارات الارتفاق الإداري

كان مجلس الدولة سابقا وباعتباره الجهة الثانية للقضاء الإداري يفصل في الطعن في إلغاء القرارات الإدارية المرخصة للإدارة بممارسة الارتفاقات الإدارية على ملكية الخواص، والتي تعتبر حاليا من صلاحيات المحاكم الإدارية الاستئنافية كما سبق الإشارة إليه سابقا، ويتعلق الأمر هنا بالقرارات الصادرة عن الإدارة المركزية، وتتمثل في القرارات الوزارية التي تصدر عن كل وزير في

---

بإعداد الارتفاقات الإدارية، وكذلك تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاعات التي ترتبط بها، كما هو معمول به في التشريع الخاص بنزع الملكية، نظرا لخصوصية هذه النزاعات ومساسها بحقوق الخواص المحمية دستوريا، وهي الملكية الخاصة العقارية باعتبار القضاء الضمانة الأساسية المكفولة لهذا الأخير من أجل حماية ملكيته الخاصة العقارية ضد كل تعسف من الإدارة.

<sup>1</sup> \_ الفقرة الرابعة من المادة 43 من القانون 03\_2000 والتي تنص على ما يلي: " يتولى رئيس المحكمة إصدار أمر على ذيل عريضة، يتضمن الترخيص والسماح للأعوان المتعاملين في شبكات المواصلات السلكية واللاسلكية بالدخول إلى الملكيات الخاصة"، وبالتالي فإن هذه المادة لم تحدد الترخيص بموجب قرار إداري وإنما إصدار الترخيص يعود للقضاء عن طريق رئيس المحكمة. فهذه المادة لم تحدد قابلية الطعن في هذا الترخيص من عدمه.

<sup>2</sup> \_ المادة 119 من القانون 05\_14 بقولها: " يمكن أن يستفيد صاحب السند المنجمي ضمن الشروط المحددة في هذا القانون ونصوصه التطبيقية من الارتفاقات القانونية للدخول والمرور، وتمير القنوات الضرورية لمنشأته، أو لسير نشاطه المنجمي".

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة 121 من القانون 05\_14.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 123 من نفس القانون.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

قطاعه، سواء كانت هذه القرارات فردية أو تنظيمية، كما يختص مجلس الدولة بإلغاء القرارات الوزارية المشتركة<sup>1</sup>.

لقد حدد القانون الخاص بمجلس الدولة اختصاصات هذا الأخير في الطعن بالإلغاء في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية<sup>2</sup>، باعتبارها المخولة قانوناً بإصدار هذه القرارات ومن أمثلة هذه الوزارات، وزير السكن الذي أصدر قرار في 13 ديسمبر 1992 والذي يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، بموجبه تم وضع أحكام والتزامات تشكل إرتفاقات إدارية كتحديد علو البناءات<sup>3</sup>، كذلك قرارات الوزير المتعلقة برخصة البناء التي تسلم أحياناً من قبل وزير المكلف بالتعمير والتي تتضمن شروط والتزامات التي تم فرضها على المباني، وهذه الرخصة تكون محل طعن بالإلغاء من قبل مجلس الدولة<sup>4</sup>.

من خلال النصوص أعلاه نستنتج أن القرارات الإدارية التي تصدرها السلطات الإدارية المركزية سواء كانت هذه القرارات فردية أو تنظيمية في إطار الارتفاقات الإدارية تكون محل للطعن فيها بالإلغاء أما مجلس الدولة سابقاً، ولكن حالياً تعتبر من اختصاص المحاكم الإدارية الاستثنائية بموجب ما تم الإشارة إليه سابقاً فيما يتعلق باختصاص هذه الأخيرة بإلغاء وتفسير وتقدير القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية بموجب المادة 900 مكرر والتي كانت من اختصاص مجلس الدولة والمشار إليها أعلاه.

### المطلب الثاني:

#### وسائل الطعن في مشروعية قرار الارتفاق الإداري

يشترط لقبول الطعن في الإلغاء في القرار الإداري المتعلق بمدى مشروعية قرار الارتفاق الإداري توافر الشروط العامة لهذه الدعوى، والتي سبق الحديث عنها في المطلب الأول من هذا المبحث،

<sup>1</sup> \_محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص.156.

<sup>2</sup> \_أنظر المادة 9 من القانون العضوي 11\_13.

<sup>3</sup> \_أنظر المادة 27 فقرة 2 من القانون 90\_29.

<sup>4</sup> \_المادة 63 من القانون 90\_29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السابق الذكر. والمادة 42 من القانون 20\_344 المعدل للقانون 15\_19، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة والهدم والتسليم السابق ذكره.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

إضافة على اشتراط الفصل في دعوى الإلغاء من طرف القاضي الإداري متى بني الطعن على الأوجه المحددة قانونا.

نتناول في هذا المطلب مدى سلطة القاضي الإداري في الطعن في إلغاء قرار الارتفاق الإداري متى كانت أجه الطعن مثارة ضد قرار الارتفاق باعتباره قيد على الملكية العقارية الخاصة، فللقاضي الإداري سلطة مراقبة المشروعية الخارجية لقرار الارتفاق الإداري، ويتعلق الأمر بعدم الاختصاص في إصدار قرار الارتفاق أو بعدم احترام الشكليات والإجراءات المحددة قانونا أثناء قيام الإدارة بإصدار القرار الخاص بالارتفاقات الإدارية (الفرع الأول)، كما للقاضي الإداري سلطة إلغاء قرار الارتفاق الإداري متى بني الطعن على أوجه الإلغاء المرتبطة بالمشروعية الداخلية لقرار الارتفاق، والتي ترتبط بمخالفة القواعد القانونية، والأسباب التي بنت عليها الإدارة هذا القرار أو الغاية من إصداره (الفرع الثاني)، كما يبنى الطعن بالإلغاء في قرار الارتفاق الإداري في حالة عدم احترام الآجال المحددة قانونا لإصدار هذا القرار أو الطعن فيه (الفرع الثالث).

### الفرع الأول:

#### سلطات القاضي الإداري في مراقبة المشروعية الخارجية لقرار الارتفاق الإداري

يتمتع القاضي الإداري بمراقبة مدى مشروعية القرارات الصادرة عن الإدارة في حالة الترخيص بالارتفاقات الإدارية على ملكية الخواص العقارية، ومن أهم سلطات القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بهذا القرار، هي الفصل في دعوى الإلغاء التي يرفعها أصحاب الأملاك الخاصة العقارية لإخضاع الإدارة لرقابة القضاء الإداري متى ترتب عن القرار الصادر عنها مساس بحقوق الأفراد أو تسببت في أضرار من جراء تنفيذه، فللقاضي الإداري في دعوى الإلغاء سلطة إلغاء قرار الارتفاق الإداري متى بني الطعن على الأوجه الخارجية للقرار الإداري والتي تتمثل في:

#### أولا: عيب الاختصاص

يتعلق الاختصاص بالسلطة المؤهلة قانونا بإصدار قرار الترخيص بممارسة الارتفاقات الإدارية للمنفعة العامة، فعنصر عدم الاختصاص يثبت في حالة ما إذا كان مصدر القرار المتضمن الارتفاق الإداري لا يتوفر على سلطة مشروعية اتخاذ هذا القرار، وإنما من اختصاص

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

جهة قضائية أخرى، وبالتالي في هذه الحالة يعتبر القرار باطلا بطلان مطلق، وتتمثل حالات عدم الاختصاص في:

### 1\_ اغتصاب السلطة في اختصاص إصدار قرار الارتفاق الإداري

في حالة ما إذا قامت السلطة الإدارية بإصدار قرار غير مرخص لها قانونا بإصداره ويكون من اختصاص جهة إدارية أخرى، ومثال ذلك حالة الاغتصاب في إعلان المنفعة العامة كقيام وزير بإصدار قرار إداري يتضمن التصريح بالمنفعة العامة لمشروع إنجاز خط سكك حديدية على الرغم من أن مجال التصرف هو من اختصاص مجلس الوزراء بموجب قرار تنفيذي، وبالتالي في هذه الحالة يعتبر القرار الوزاري مشوب بعيب الاختصاص في اغتصاب السلطة المقررة لمجلس الوزراء<sup>1</sup>.

### 2\_ عدم الاختصاص الإيجابي والسلبى في إصدار قرار الارتفاق الإداري

أ\_ عدم الاختصاص الإيجابي: يكون في الحالة التي تصدر فيها سلطة إدارية قرار لا يعود لها سلطة إصداره.

ب\_ عدم الاختصاص السلبى: فيكون في الحالة التي ترخص فيها سلطة إدارية اختصاص ممارسة سلطاتها لجهة أخرى ويكون هذا الاختصاص موكول لها<sup>2</sup>.

يعتبر عيب عدم الاختصاص من أخطر العيوب التي تشوب القرار الإداري المتعلق بالارتفاقات الإدارية، والتي يترتب عليها سلطة القاضي الإداري في إلغاء قرار الإدارة بسبب عدم إصدارها للقرارات المخصصة لها قانونا بإصدارها، والتي تدخل في إطار سلطة جهة إدارية أخرى، كما للقاضي الإداري سلطة إثارة هذا العيب من تلقاء نفسه حتى ولو لم يثره أطراف الدعوى، والسبب في ذلك أن عيب الاختصاص يعتبر من النظام العام.

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالارتفاقات الإدارية نجدها تحدد السلطة المختصة بإصدار القرار الذي يرخص ممارسة الارتفاقات الإدارية وإدخاله حيز التنفيذ، بالرجوع إلى النصوص المتعلقة بالتشريع الجزائري نجد الوالي<sup>3</sup> كقاعدة عامة هو السلطة الإدارية المرخص

<sup>1</sup> \_ peiser Gustave, **droit administrative des biens**, 13eme edition ,daloz. paris, 2007, p.187.

<sup>2</sup> \_ibid., p.188.

<sup>3</sup> \_ المادة 113 من قانون 05\_14.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

لها قانونا بإصدار قرارات الارتفاقات الإدارية المتعلقة بتقييد الملكية العقارية الخاصة، إضافة إلى الوزير أو الوزير الأول في بعض الأحيان، وكمثال عن إلغاء قرار الارتفاق الإداري في عيب الاختصاص، هو أن يصدر الوالي قرار بالترخيص بممارسة الارتفاقات الإدارية على الملكية العقارية للخواص تقع في تراب ولايتين أو أكثر، وبالتالي يعتبر هذا القرار مشوب بعيب عدم الاختصاص، والتي في الأصل يجب أن تصدر من طرف الوزير أو الوزراء، وهنا تمت مخالفة قاعدة توزيع الاختصاصات بين الهيئات الإدارية<sup>1</sup>، ويعتبر هذا المثال من دعاوى الإلغاء الأكثر حدوثا في إطار القضاء الإداري في الجزائر.

### ثانيا: عيب الشكل والإجراءات المتعلقة بقرار الارتفاق الإداري وتنفيذه

من العيوب التي تبرر اللجوء إلى إلغاء قرار الارتفاق الإداري، هي عدم احترام الإدارة للشكل الخارجي الذي يجب أن يصدر به هذا القرار، إضافة إلى الطريقة التي يتم بها إعداد القرار الإداري المتضمن الارتفاق الإداري وتتعلق بالإجراءات المقررة لذلك.

#### 1\_ عيب الشكل:

يشترط لصدور قرار الارتفاق الإداري، ضرورة إعداد تحقيق مسبق أو قرار الترخيص بذلك، ويشترط على هذا القرار أن يكون مكتوب، ويتضمن الأسباب التي أدت بالإدارة إلى إصداره، إضافة إلى شرط الإمضاء، وكل خروج عن هذه الشكليات المقررة لإصدار قرار الارتفاق الإداري، خاصة فيما يتعلق بالأسباب التي أدت بالإدارة لاتخاذها يعتبر باطل، ويجوز الطعن فيه بالإلغاء أمام القاضي الإداري على أساس عيب الشكل في قرار الارتفاق.

هذا العيب يمس بالشكليات الجوهرية التي يجب أن يصدر بها قرار الارتفاق الإداري، خاصة الأسانيد القانونية التي اعتمدت عليها الإدارة في اتخاذها وتعليل اتخاذها له، على الرغم من أن القاعدة في القانون الإداري هي عدم ضرورة تعليل الإدارة للقرارات الصادرة عنها، إلا أنه يمكن في إطار القوانين المتعلقة بالارتفاق الإداري أن تشترط صراحة قيام الإدارة بتعليل اتخاذها لهذا النوع من القرارات<sup>2</sup>، ولعل السبب في رأينا هو أن مثل هذه القرارات الإدارية تمس بحقوق الأفراد المتعلقة بملكياتهم الخاصة العقارية، والتي يجب على المشرع إصدار ضمانات قانونية تحمي أصحابها من صدور قرارات إدارية غير مشروعة تمس بملكياتهم.

<sup>1</sup> \_ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص.73.

<sup>2</sup> \_ محمد رضا جنح، القانون الإداري، مركز النشر الجامعي، تونس، 2004، ص.276.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### 2\_ عيب الإجراءات:

يشترط لصدور قرار الارتفاق الإداري إتباع الإدارة الإجراءات القانونية في ذلك وإلا أعتبر القرار الصادر عنه ملغى، ومن الإجراءات التي تنتقيد بها الإدارة في إصدار قرار الارتفاق، فتح تحقيق عمومي بهدف إعلام الجمهور وإبلاغهم بمشروع الارتفاق الإداري من أجل تقدير الآراء والملاحظات حول موضوع الارتفاق، وهذا ما نص عليه القانون الخاص بالمناجم<sup>1</sup>، والقانون المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز<sup>2</sup>.

أما فيما يتعلق بأهمية هذه الإجراءات بالنسبة لقرار الارتفاق الإداري " نجد أن قرار المجلس الدستوري الفرنسي الصادر في 13 ديسمبر 1985 الذي كرس فيه مبدأ إعلام المالكين بمشروع الارتفاق، وبالأَسباب التي تجعل من الضروري توظيفه، وكذلك معرفة آرائهم وملاحظاتهم، بحيث أن مخالفة الإدارة لهذا النوع من الإجراءات الجوهرية يؤدي إلى إلغاء عملها"<sup>3</sup>.

يجب أن تخضع القرارات السابقة واللاحقة لقرار الارتفاق الإداري بإتباع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً لإصدار هذا القرار، خاصة فيما يتعلق بالتحقيق المسبق على المنفعة العمومية قبل صدور قرار الارتفاق، مروراً لإبلاغ الجمهور وأصحاب الحقوق والأمالك العقارية المعنية بهذا القرار، إضافة إلى ضرورة الإشارة إلى التعويض في حالة الأضرار التي يتسبب فيها تنفيذ هذا القرار على أصحاب الأمالك العقارية المقيد لملكيتهم، إضافة إلى احترام الآجال المنصوص عليها قانوناً لرفع الطعن بالإلغاء<sup>4</sup> ضد هذا القرار سواء من تاريخ التبليغ أو النشر القرار المتضمن الارتفاق.

<sup>1</sup> \_ المادة 113 من قانون 05\_14 التي تنص على: " تعطي الاستفادة من شغل الأرض، المنصوص عليها في المادتين 110،111 أعلاه، الملاك وأصحاب الحقوق العينية أو الشاغلين الشرعيين، الحق في تعويضات تغطي كل الأضرار التي لحقت بهم، تكون على عاتق صاحب الترخيص المنجمي، ويحدد المبلغ بالتراضي بين الطرفين، يعرض النزاع على الجهة القضائية المختصة ". ما يجب ملاحظته على هذه المادة أنها لم تحدد آجال الطعن بالإلغاء في القرار الذي يرخص حيازة الأراضي والحقوق الملحقه الممارس عليها الارتفاقات الإدارية.

<sup>2</sup> \_أنظر المادة 150 من القانون 01\_02.

<sup>3</sup> \_ رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية، المرجع السابق، ص.443.

<sup>4</sup> \_أنظر المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

كل خروج عن الإجراءات أعلاه يقتضي بالضرورة ممارسة القاضي الإداري سلطته في إلغاء القرار المتضمن الارتفاق الإداري بسبب عدم مشروعيته، بالاستناد إلى عيب مخالفة الإجراءات المحددة قانوناً لصدوره. كما للقاضي الإداري أيضاً السلطة التقديرية في الفصل في هذه الشروط وإلغائها متى أدى تخلفها إلى الإضرار الجسيم بالقرار الإداري محل الارتفاق.

### الفرع الثاني:

#### سلطات القاضي الإداري في الرقابة على المشروعية الداخلية لقرار الارتفاق الإداري

للقاضي الإداري إلغاء قرار الارتفاق الإداري إذا ما ارتبط هذا الإلغاء بالرقابة على المشروعية الداخلية لقرار الارتفاق، وتتمثل أوجه الإلغاء المرتبطة بالمشروعية الداخلية لقرار الارتفاق الإداري في مدى احترام الإدارة للقواعد القانونية، وكذلك الأسباب التي أدت بها لاتخاذ قرار الارتفاق، إلى جانب الهدف الذي تسعى إلى تحقيقه من جراء هذا القرار.

#### أولاً: عيب مخالفة القاعدة القانونية

يتعلق هذا العيب بمخالفة الإدارة للقاعدة القانونية أثناء اتخاذها قرار الارتفاق الإداري، سواء المخالفة المباشرة أو المخالفة الجوهرية للقاعدة القانونية، فيما يتعلق بالحالة الأولى يتم إلغاء قرار الارتفاق من طرف القاضي الإداري متى تأكد من مخالفة الإدارة قاعدة قانونية كان يجب عليها احترامها، فيتولى القاضي مراقبة النص القانوني المطبق، فيلاحظ عدم مطابقة القرار المطعون فيه مع أحكام النص القانوني، ففي حالة امتناع الإدارة عن الالتزام بالقواعد القانونية التي تنظم الارتفاقات الإدارية يمنح لكل من مس القرار مراكزه القانونية الطعن في هذا القرار بالإلغاء بسبب عيب المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية.

كما يتم في نفس السياق إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بالارتفاقات الإدارية متى صدر عن الإدارة القرار الإداري المخالف لجوهر النص القانوني.

#### ثانياً: عيب السبب في قرار الارتفاق الإداري

يجب على الإدارة في إطار تقييدها للملكية العقارية للخواص بالارتفاقات الإدارية أن تبرر الدوافع و الأسباب التي أدت بها لإصدار هذا القرار، فالرقابة القضائية لأسباب إصدار القرارات الإدارية تعتبر من أهم الوسائل التي يستعملها القاضي الإداري في مراقبة أسباب صدور قرار الارتفاق الإداري وتقدير مدى مشروعيته، فهذا الأخير سلطة إلغاء قرار الارتفاق متى كان هذا



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

الأخير مبني على أسباب غير قانونية، وتعتبر من أهم السلطات التقديرية للقاضي الإداري في مجال إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الإدارة من أجل حماية حقوق الملاك من تعسف الإدارة في المساس غير الشرعي بأموالهم العقارية.

### ثالثا: عيب الغاية من إصدار قرار الارتفاق الإداري

عيب الغاية من الأوجه الأساسية التي يبني عليها القاضي الإداري إلغاء قرار الإدارة من خلال مراقبته للهدف الذي أصدرت من خلاله الإدارة القرار بممارسة الارتفاقات الإدارية على ملكية الخواص للمنفعة العمومية.

إذا كانت الإدارة في إصدارها لهذا التصرف الإداري لا تسعى إلى تحقيق المصلحة العامة، فإنه يترتب على قرار الارتفاق الإداري في هذه الحالة الإلغاء من طرف القاضي الإداري، فمجال المصلحة العامة في الارتفاقات الإدارية يختلف حسب المجال الذي يمس هذا الأخير، ففي إطار قانون الكهرباء والغاز يجب على الإدارة أن تقيّد ملكية الخواص إذا ما قامت بتمرير أنابيب نقل الغاز أو إقامة الأعمدة المتعلقة بتمديد الكهرباء كما سبق النص عليه فيما يتعلق بارتفاقات الكهرباء والغاز في الباب الأول من هذه الدراسة، أو تمرير قنوات المياه بالنسبة للارتفاقات المتعلقة بقانون المياه والمنصوص عليها أيضا سابقا في هذه الدراسة.

ففي هذه الحالة الإدارة تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة من خلال تقييد ملكية الخواص في مجال الارتفاقات الإدارية، لكن كل خروج عن المصلحة العامة في تطبيق هذه القرار يعتبر انحراف في استعمال السلطة من طرف الإدارة مما يوجب إلغائها بسبب عيب الانحراف في استعمال السلطة الذي يعتبر من أوجه الإلغاء المحددة قانونا في قضاء الإلغاء الإداري.

### الفرع الثالث:

#### مواعيد الطعن وأثارها على قرار الارتفاق الإداري

بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالارتفاقات الإدارية لا نجد لها كلها تنص على مواعيد الطعن بالإلغاء في قرار التصريح بالمنفعة العامة في قرار الارتفاق الإداري، على أساس أن مواعيد الطعن في هذه القرارات لا تخضع لما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بسبب اتصافها بطابع الاستعجال، ومثالها المادة 113 من قانون 05\_14 السابقة الذكر التي تنص على جواز الطعن لكن دون تحديد ميعاد هذا الطعن، ومن جهة أخرى

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

نجد بعض النصوص الخاصة بالارتفاقات الإدارية تحيل للمواعيد المنصوص عليها في قانون نزاع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في القانون 91\_11.

### أولاً: المواعيد المقررة في القوانين الخاصة بالارتفاقات الإدارية

كما سبق أن أشرنا أن النصوص القانونية المتعلقة بالارتفاقات الإدارية تنص على حق الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية المتعلقة بقرار الارتفاق الإداري، لكنها في مقابل ذلك لا تحدد آجال هذا الطعن المتعلق بمدى مشروعية قرار الارتفاق الإداري الصادر عن الوالي، ومثالها المادة 113 السابق ذكرها في القانون الخاص بالمناجم، كما هو الحال كذلك في المادة 160 من القانون 01\_02، الذي يقر إمكانية الطعن ضد قرار الوالي طبقاً للتشريع المعمول به، لكن لم تحدد هذه المادة المقصود من التشريع المعمول به هل هو قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي حدد مدة الطعن في القرار الصادر عن الإدارة المتعلق بمدى مشروعية هذا القرار بـ 4 أشهر والتي تجري من تاريخ التبليغ إذا كان القرار فردي أو النشر بالنسبة للقوانين التنظيمية وهي من الأحكام المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيما يتعلق بحساب ميعاد الطعن.

في رأينا يرجع السبب في تطبيق أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية في قانون الكهرباء والغاز، هو أن المشرع أغفل النص على تاريخ بداية حساب ميعاد الطعن في القرارات الصادرة في هذا المجال، كما يمكن تطبيق أيضاً التشريع المتعلق بقانون نزاع الملكية الذي يحدد ميعاد الطعن بمدة شهر، على أساس أن بعض النصوص المتعلقة بالارتفاق الإداري تحيل إلى هذا الأخير في حالة وجود فراغ في النصوص الخاصة بالارتفاقات الإدارية وهذا يرجع إلى عدم وجود نص عام متعلق بها كما هو الحال بالنسبة لقانون 91\_11.

إذا كانت هذه النصوص تحيل على قانون نزاع الملكية، فإن الأجل المحدد بشهر لا يعتبر أجل كافي بالنسبة لأصحاب الحقوق التي مستها قرارات الارتفاقات الإدارية، أما إذا كان المقصود هو الأجل التي حددتها المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن أجل 4 أشهر يعتبر إجراء كافي على خلاف الأجل المنصوص عليه سابقاً.

وبالتالي وجب في رأينا أن يضمن المشرع النصوص الخاصة بالارتفاقات الإدارية مواعيد خاصة بالطعن فيها المتعلقة أساساً بالمنفعة العمومية للارتفاقات الإدارية، على أساس أن تحديد الأجل يعتبر من الضمانات المقررة لأصحاب الحقوق العينية والعقارية المقيدة ملكيتها، إضافة إلى

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

أن تحديد الأجل يجعل سلطات القاضي الإداري واضحة بالنسبة لإلغاء قرار الارتفاق الإداري الذي يصدر في غير الأجل المحددة قانوناً.

### ثانياً: المواعيد عن طريق الإحالة على قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

بالرجوع إلى قرار المنفعة العمومية الذي يتم الطعن فيه بالإلغاء من طرف القاضي الإداري التي يرفعها من صدر هذا القرار ضده وكان القرار غير مشروع، نجد النصوص الخاصة بالارتفاقات الإدارية لا تنص على ميعاد الطعن فيه. وبالتالي نجد بعض النصوص القانونية المتعلقة بالارتفاقات الإدارية تحيل<sup>1</sup> إلى قانون نزع الملكية فيما يتعلق بالأجل المقررة لرفع دعوى الإلغاء ضد قرار الوالي المتضمن الترخيص بالارتفاقات الإدارية، وهو شهر هذا ما نصت عليه المادة 13 من قانون نزع الملكية سابقة الذكر، وهذا يخالف القاعدة العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والتي حددها هذا الأخير بمدة 4 أشهر تسري من تاريخ التبليغ أو نشر القرار المطعون فيه بعدم المشروعية.

### ثالثاً: آثار الطعن على قرار الارتفاق الإداري

تختلف الآثار المتعلقة بالطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية المتعلقة بممارسة الترخيص بالارتفاقات الإدارية حسب كل نص خاص بهذه الارتفاقات.

بالنسبة للنصوص القانونية المتعلقة بالارتفاقات الإدارية التي تحيل على قانون نزع الملكية في المادة 13 منه، فالطعن بالإلغاء فيها يوقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية في مجال الارتفاقات الإدارية، متى تم رفع هذا الطعن من طرف الأشخاص المنزوعة ملكيتهم، ويلزم على القاضي الإداري الفصل في هذا الطعن خلال شهر من تاريخ رفعه أمام القضاء الإداري على أساس أن هذا الطعن ذا طابع شبه استعجالي.

أما فيما يتعلق بالنصوص القانونية المتعلقة بالارتفاقات الإدارية التي لا تنص على ميعاد الطعن ويتم فيها تطبيق القواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي سبق الإشارة إليها، فالطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية للارتفاقات الإدارية لا يوقف تنفيذ هذا القرار، لكن هذه الآثار القانونية لا يمكن الأخذ بها في الارتفاقات الإدارية ويعود السبب في رأينا إلى خصوصية النص المتضمن هذه الارتفاقات، والتي تقيد ملكية الخواص من ممارسة حقهم

<sup>1</sup> - مثال ما هو منصوص عليه في قانون المياه، القانون رقم 12\_05 في المادة 29 منه.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

بالاستغلال واستعمال ملكيتهم بموجب القانون، فهذا الأثر لا يتوافق مع طبيعة المنازعة المتضمنة تنفيذ الارتفاقات الإدارية على الأملاك الخاصة العقارية، كما تأثر هذه الآثار على سلطات القاضي الإداري في حماية هذه الملكية من تعسف الإدارة في إصدار القرار غير المشروع، والتي تعتبر الضمانة القضائية المخولة لهم في إطار منازعة الإدارة.

### المطلب الثالث:

#### حدود سلطات القاضي الإداري في دعوى إلغاء القرارات الإدارية الماسة بحق الملكية العقارية الخاصة

على الرغم من السلطات الواسعة للقاضي الإداري في الرقابة على التصرفات الصادرة عن الإدارة غير المشروعية والماسة بملكية الخواص، والتي تعتبر من التصرفات الإدارية التي تصلح كموضوع لدعوى الإلغاء، لكن هنا استثناء على القاعدة التي تخضع جميع تصرفات الإدارة للرقابة القضائية للقضاء الإداري عليها وتتمثل في: الأعمال المادية والإجراءات التنفيذية (الفرع الأول)، المراسيم واللوائح (الفرع الثاني)، العقود الإدارية (الفرع الثالث)، أعمال السيادة (الفرع الرابع)، وهذا ما سيتم تناوله في هذا المطلب.

### الفرع الأول:

#### الأعمال المادية والإجراءات التنفيذية

ترتبط الأعمال الإدارية التي تصدر في شكل أعمال مادية وإجراءات تنفيذية، بالتصرفات الإدارية التي لا تقصد الإدارة من إصدارها إحداث آثار قانونية، ومثالها أعمال الإدارة الداخلية المتعلقة بالتسيير الإداري الخاص بالمؤسسة أو علاقتها بموظفيها، والتي لا ترقى لاعتبارها قرارات إدارية لأنه لا يترتب عليها الطابع التنفيذي للقرار الإداري والذي يعتبر أهم خاصية في القرارات الإدارية القابلة للطعن فيها بالإلغاء، وبالتالي هذه الأعمال تخرج من ولاية القضاء الإداري بدعوى الإلغاء<sup>1</sup>.

ومن هذه الأعمال أيضا التعليمات والمناشير، والمذكرات الإدارية وأعمال النشر في الجرائد والمجلات والتي سبق الحديث عنها في التصرفات الإدارية التي تخرج عن القرارات الإدارية سابقا،

<sup>1</sup> \_ على الرغم من عدم خضوع هذه الأعمال المادية لرقابة قضاء الإداري بدعوى الإلغاء، إلا أنه يمكن الطعن فيها بالتعويض.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

كذلك الإجراءات التنفيذية التي تصدرها الإدارة العامة عند قيامها بتنفيذ اللوائح والقوانين، والتي لا يترتب عنها الآثار القانونية التي يربتها القرار الإداري. وبالتالي تعتبر هذه الأعمال المذكورة أعلاه من الأعمال المادية للإدارة التي تخرج عن رقابة القضاء الإداري بدعوى تجاوز السلطة بسبب انعدام الطابع التنفيذي لها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### المراسم واللوائح

إذا كانت القوانين تخضع للرقابة القبلية والبعديّة عن طريق القضاء الدستوري أو المؤسسات الدستورية، فإن القرارات التنظيمية الصادرة عن السلطة التنفيذية في شكل مراسيم ولوائح والتي تتمتع بخاصية العمومية والتجريد تسمو على القرارات الإدارية، وهذا يجعلها تفلت من الرقابة القضائية عليها، وهذا يشكل تعدي على الأفراد ومساس بحقوق وحرّيات المخاطبين بها، وبالتالي ما يطرح الإشكال هل تخضع هذه القرارات الإدارية لمبدأ المشروعية أم لا؟

بالرجوع إلى الفقه الإداري نجد الفقيه الفرنسي Renu Chapus<sup>2</sup> يرى أن اللوائح التي تصدرها السلطة التنفيذية تعتبر قرارات إدارية ومن ثم تخضع لرقابة القضاء الإداري عليها، إذا ما تضمنت هذه اللوائح قرارات تمس بحقوق وحرّيات المخاطبين بها. أما غالبية الفقه الإداري انتهى إلى تقرير قاعدة قانونية بديلة عن القانون والتي تتضمن المبادئ العامة للقانون، وتعتبر أعمالاً إدارية تنقيد بها القوانين والأنظمة وبالتالي تخضع هذه للرقابة القضائية وإن منحها الدستور نطاقاً محجوزاً للتشريع.

كما يضيف الفقيه Renu Chapus أيضاً<sup>3</sup>، أنه في ظل سكوت القانون الفرنسي الصادر في 30 ديسمبر 1953 فإن الأوامر مثل المراسيم تقبل الطعن قبل التصديق عليها ووفقاً للتشريع لا يمكن إلغائها إلا عن طريق القانون. أما القضاء الإداري الفرنسي فاعتبر اللوائح التنظيمية المستقلة أعمالاً إدارية تصدر في شكل قرار إدارية عامة، وقيدتها بضرورة عدم مخالفة المبادئ العامة للقانون، وأعلن في قراره في قضية syndicat، الصادر في 1958 بأن اللوائح المستقلة وإن لم تخضع للقانون فإنها تخضع لما تقره المبادئ العامة للقانون.

<sup>1</sup> \_ رأفت فودة، المرجع السابق، ص.303.

<sup>2</sup> \_ R.chapus.opcite.p.306.

<sup>3</sup> \_ ibid.p.308.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

كما أصدر في قرار صادر في قضية " ERY " الصادرة في 1960 أن اللوائح المستقلة كغيرها من اللوائح تصدر عن السلطة الإدارية، وبالتالي تخضع لرقابة القضاء الإداري من ناحية مشروعيتها.

كما نجد كذلك القضاء الإداري في مصر طبق نفس القواعد التي تضمنها القضاء الإداري في فرنسا<sup>1</sup>، لكن الفقه الجزائري يرى أن المراسيم الرئاسية التي تصدر في إطار المواد 141، 142 من الدستور<sup>2</sup> أو المراسيم المستقلة التي تصدر في مرتبة النصوص التشريعية بحكم علاقتها بالدستور غير قابلة للطعن فيها، فهي تخضع لرقابة المجلس الدستوري.

أما التطبيقات القضائية الإدارية في الجزائر فعلى الرغم من التأكيد على شرعية الطعن في القرارات التنظيمية التي تصدر عن مختلف السلطات الإدارية بما فيها المركزية في نص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أننا لم نلاحظ وجود أي قرارات قضائية متعلقة بالطعن في المراسيم قبل التصديق عليها<sup>3</sup>.

أما بخصوص قبول الطعن في المناشير الوزارية جاء حكم في 14 ماي 1995 صادر عن المحكمة العليا وينص على أنه: " من المقرر فقها وقضاء أن المنشور الوزاري الذي يرمي إلى نقل الحقوق والتزامات الأشخاص ويضر بهم، له طابع القرار الذي يمكن أن يكون محل الطعن بالبطلان، وأن الامتياز بالتنفيذ المباشر له، لا يعترف بالإدارة إلا عندما يرخسه القانون صراحة<sup>4</sup>. لكن حتى القرارات الوزارية لا تقبل دائما الطعن إذا صدرت في طابع سيادي أو أعمال الحكومة وهذا ما جاء في قرار المجلس الأعلى بتاريخ 7 جانفي 1984 الذي صرح بعدم اختصاصه ورفض الطعن حول القرار الحكومي بسحب الأوراق المالية من فئة 500 د.ج، وكذا القرار الوزاري المحدد لقواعد الترخيص والتبديل، لاعتبارهما قراران سياسيان يكتسيان طابع أعمال الحكومة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> \_ عصام علي الدبس، أثر تحديد الطبيعة القانونية لأنظمة المستقلة على الرقابة القضائية على مشروعيتها، دراسة مقارنة، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعية، بغداد، العدد 25، 2010، ص.317.

<sup>2</sup> \_ راجع المواد 141، 142 من التعديل الدستوري 2020.

<sup>3</sup> \_ في رأينا يرجع السبب في انعدام مثل هذه الطعون إلى تغليب الصبغة السيادية على هذه الأعمال أو المكانة التي تحتلها السلطة التنفيذية في النظام السياسي في الجزائر.

<sup>4</sup> \_ سايس جمال ورشيد خلوفي، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، ط.1، ج.2، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص.556، والمجلة القضائية، 1995، العدد2، ص.153.

<sup>5</sup> \_ المجلة القضائية، 1989، العدد 4، ص.211.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### الفرع الثالث:

#### العقود الإدارية

تعتبر العقود الإدارية من التصرفات القانونية التي تخضع لرقابة القضاء الإداري الكامل سواء فيما يتعلق بانعقادها أو تنفيذها أو إنهاءها، لكن هذه العقود لا تخضع لرقابة قضاء الإلغاء لأنها لا توجه ضد القرار الإداري وإنما العقد الذي هو نتاج إرادتين، كما أن الإلغاء يقوم على أوجه تم التطرق إليها سابقا، أما العقد دعوى شخصية تستهدف موضوع العقد الإداري وتسري عليها جل معايير القضاء الكامل<sup>1</sup>.

لكن يوجد استثناء على القاعدة أعلاه فيما يتعلق بعقود الامتياز التي تتضمن نوعين من الشروط اللائحة والتعاقدية فيما يتعلق بالمنازعات المتعلقة بإبرام العقد هي القرارات الممهدة للعقد الإداري والصادرة في مرحلة الإبرام، كالقرارات المتعلقة بالإقصاء من المنافسة أو قرارات المتعلقة برفض المصادقة على العقد الصفقة أو حتى القرارات المتعلقة بالتراجع عن المصادقة، هي قرارات إدارية مركبة ومنفصلة من الجائز الطعن فيها بالإلغاء أمام القضاء الإداري على اعتبار أنها قرارات نهائية شأنها في ذلك شأن القرار النهائي<sup>2</sup>.

بالرجوع إلى الأحكام الصادرة عن مجلس الدولة الفرنسي نجده قبل الطعن في الشروط اللائحة للعقد الإداري في قرار له " Chazelle " في 1996، فقد أجاز الطعن بدعوى الإلغاء في القرارات الإدارية التي تسبق صدور العقد الإداري، فهي عبارة عن إجراءات إدارية مستقلة عن العقد الإداري لأنها تسبق صدوره، وهذا ما عرفه القضاء الإداري بالأعمال الإدارية المنفصلة<sup>3</sup>.

كما قبل هذا الأخير الطعن بالإلغاء ضد عقود التوظيف للأعوان العموميين نظرا للطبيعة الخاصة للعلاقة بين الجماعات العمومية وأعاونها غير الدائمين في قرار صادر في قضية "ville de Lisieux " في 1998<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> \_ محمد صقلي حسيني، المنازعات العقدية على ضوء الاجتهاد القضائي الإداري، مقال منشور بمجلة المحاكم الإدارية الصادرة عن وزارة العدل، المغرب، العدد 39، جوان 2008، ص.26.

<sup>2</sup> \_ عبد العزيز عبد المنعم خليفة، مسؤولية الإدارة عن تصرفاتها القانونية: القرارات والعقود الإدارية، مجلس الدولة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2007، ص.104.

<sup>3</sup> R. CHAPUS.opcite.p.213.214.

<sup>4</sup> \_opcite. p214.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### الفرع الرابع:

#### أعمال السيادة

تتمتع هذه الأعمال بالطابع السياسي والحكومي مما يجعلها غير خاضعة لرقابة القضاء الإداري عليها، وتعرف هذه الأخيرة بأعمال السيادة والتي تم تعريفها سابقا في الباب الأول من هذه الدراسة، وبالتالي تعتبر أعمال السيادة نقطة سوداء في مبدأ المشروعية، ولكن على الرغم من ذلك أقرها القضاء والفقهاء الإداري في فرنسا باعتبارها وليدة السياسة القضائية لمجلس الدولة الفرنسي<sup>1</sup>.

يختلف مفهوم هذه الأعمال حسب نوع النظام الذي تأخذ به الدول، بالنسبة للدول التي تأخذ بالنظام الديمقراطي، لا تأخذ هذه الدول إلا المفهوم الضيق لأعمال السيادة، على خلاف دول أخرى حيث يتسع هذا المفهوم ليشمل جل التصرفات الإدارية الصادرة عن الإدارة<sup>2</sup>.

بالرجوع إلى القضاء الإداري الفرنسي نجده حاول التضييق من هذه الأعمال من أجل إخضاعها لرقابة القضاء الإداري، ويتعلق الأمر بفكرة القرارات المنفصلة في مجال أعمال السيادة، وبالتالي فصل القضاء الإداري في الطعن في بعض الأعمال التي يمكن فصلها عن أعمال السيادة خاصة فيما يتعلق برقابة القضاء على القرارات التي تخص إرجاء المعاهدات الدولية وإبرامها، وهذا ما أكدته التعديلات التي طرأت على النظام الأوروبي لحماية حقوق الإنسان كنوع من أنواع الرقابة الممارسة على تصرفات الإدارة من أجل عدم التعسف والتعدي على حقوق الخواص.

كما أعطت المحكمة الأوروبية لحماية حقوق الإنسان للقاضي الإداري الفرنسي الآليات التي يواجه من خلالها الأعمال التي تصدر من الإدارة في إطار أعمال السيادة متى ترتب عن هذه الأخيرة الإضرار بحقوق الأفراد<sup>3</sup>.

اعتبر مجلس الدولة الفرنسي الأعمال التي تصدر في إطار العفو الشامل ومراسيم تسليم الأجانب للعدالة في بلادهم، إضافة إلى الإجراءات التي تتخذها الحكومة لوضع معاهدة موضع التطبيق، هي من الأعمال الإدارية التي تخضع للرقابة القضائية من طرف القضاء الإداري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> \_ حمدي علي عمر، الاتجاهات الحديثة للقضاء في الرقابة على أعمال السيادة دراسة مقارنة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2016، ص.20.

<sup>2</sup> \_ رأفت فودة، المرجع السابق، ص.327.

<sup>3</sup> \_ حمدي علي عمر، المرجع السابق، ص.225.

<sup>4</sup> \_ نفس المرجع.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

وبالتالي تعتبر هذه الأمثلة الدليل على قيام مجلس الدولة بالتقليص من أعمال السيادة التي تتمتع بها الإدارة والتي تخرجها من دائرة الرقابة القضائية.

كما اعتبر مجلس الدولة الفرنسي حالة الطوارئ والقرارات التي تصدر في شأنها من أعمال الإدارة العادية والتي تخضع لرقابة قضاء الإلغاء والتعويض، ومن هنا نستنتج أن القضاء الفرنسي وفي إطار تقليصه لأعمال السيادة حصل هذه الأخيرة في حالتين: تتعلق الأولى بالعلاقات الدولية، أما الحالة الثانية بالأعمال التي تدخل في إطار علاقة الحكومة بالبرلمان.<sup>1</sup>

خلافًا للمشرع الفرنسي نجد المشرع الجزائري يحدد أعمال السيادة بطريقة صريحة في نصوص القانون، بالرجوع إلى المواد 800 و801 و900 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أن جميع القرارات التي تصدر عن الإدارة تخضع للرقابة القضائية، والتي يختص بها القاضي الإداري سواء أمام المحاكم الإدارية كدرجة أولى أو المحاكم الإدارية الاستئنافية كجهة استئناف، ومجلس الدولة باعتبارهم الجهات المقومة للقضاء الإداري في الجزائر.

يبقى تقرير الأعمال الصادرة عن الإدارة والموصوفة بأعمال السيادة من اجتهاد القضاء الإداري الذي يحدد متى تكون الأعمال الصادرة عنها أعمال سياسية وسيادية غير قابلة للرقابة عليها من طرف هذا الأخير.

### المبحث الثالث:

#### سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة

المبدأ القانوني هو أن كل من تسبب في ضرر يجب عليه التعويض عنه، تعتبر هذه القاعدة العامة للمسؤولية في إطار قواعد القانون المدني، فالمشرع يعرف التعويض في نص المادة 124 من القانون المدني بقوله: " كل فعل أي كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض".

أما القضاء الإداري في فرنسا وتحديداً محكمة النقض الفرنسية نجدها في قرار صادر عنها في 30 جانفي 1843 كرست مسؤولية الإدارة بالتعويض عن الأضرار التي تتسبب فيها حيث اعتبرت محكمة النقض " بأن المبادئ المادة 1384 من القانون المدني تطبق على الإدارات العمومية بسبب الأضرار التي يسببها أعوانها وتابعوها خلال قيامهم بوظائفهم".

<sup>1</sup> \_ رأفت فودة، المرجع السابق، ص. 329، 332.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

لكن مجلس الدولة الفرنسي اعترض على هذا الموقف، وطالب باختصاصه مرتكزا على قاعدة الدولة المدنية، مستندا في ذلك على قانون 17 جويلية و08 أوت 1790، ومرسوم 26 سبتمبر 1793، والذي جاء فيهما " أن كل دين على الدولة يسوى إداريا "، كما أكد مبدأ التعويض من طرف الدولة بموجب حكم " BLANCO " بتاريخ 8 فيفري 1973 الذي صدر عن محكمة التنازع الفرنسية<sup>1</sup>.

على خلاف المشرع الجزائري والفرنسي نجد القضاء الإداري في مصر خاصة المحكمة الإدارية أقرت أن استيلاء الحكومة على العقار جبرا عن صاحبه بدون اتباع الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر بمثابة غصب يستوجب مسؤوليتها عن التعويض، ويكون شأن المالك عند مطالبته بالتعويض شأن المضرور من أي عمل غير مشروع، له أن يطالب بالتعويض عن الضرر سواء ما كان قائما وقت الغصب أو ما تفاقم من ضرر بعد ذلك إلى تاريخ الحكم<sup>2</sup>.

أما في القانون الدولي فعرف التعويض على أنه: " التزام دولي بمقتضاه يتوجب على الدولة المضيفة حماية حقوق الأجنبي وحماية أملاكه وأمواله وفي حالة إخلال الدولة المضيفة بالتزاماتها تجاه المستثمر الأجنبي يستوجب عليها دفع التعويض "<sup>3</sup>.

كما أقرته الجمعية العامة للأمم المتحدة في 18 سبتمبر 1962 بموجب القرار رقم 1803 والمتعلق بالسيادة الدائمة للدولة على مواردها وثرواتها الطبيعية، حيث جاء في المادة الرابعة منها ما يلي: " يراعي إسناد التأميم أو نزع الملكية أو المصادرة على أسس وأسباب المنفعة العامة والمصلحة الوطنية التي تعتبر ذات أهمية تفوق المصالح الفردية أو الخاصة البحتة المحلية والأجنبية،

<sup>1</sup> قضت محكمة النقض الفرنسية في قرار " BLANCO " ما يلي: " أن المسؤولية التي يمكن أن تقع على عاتق الدولة عن الأضرار التي أصابت الآخرين من فعل أشخاص تستخدمهم في المرفق العام، لا يمكن أن تحكمها المبادئ الواردة في القانون المدني والخاصة بالعلاقات بين الأفراد "، والفصل في هذه المنازعات يكون من طرف القضاء الإداري، أنظر سكاكني باية، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص.55.

<sup>2</sup> \_ سعيد أحمد شعله، قضاء النقد المدني في الملكية، مجموع القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض خلال سبعين عاما، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000، ص.49.

<sup>3</sup> \_ حميد هروري شيرزاد، الضمانات التشريعية للاستثمارات الأجنبية (دراسة مقارنة)، ط.1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2017، ص.153.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

ويدفع للمالك في هذه الحالات التعويض المناسب وفقا للقواعد السارية في الدولة التي تتخذ تلك الإجراءات ممارسة منها لسيادتها وفق القانون الدولي"<sup>1</sup>.

وبالنتيجة كل ضرر تتسبب فيه الإدارة بمناسبة نزع ملكية الخواص يقابله دفع هذه الأخيرة للتعويضات لجبر الأضرار التي يسببها هذا النزع، وفي هذه الحالة خول القضاء الإداري للقاضي الإداري مجموعة من الآليات والصلاحيات في دعوى التعويض متى قرر الخواص رفع هذه الدعوى ضد تصرفات الإدارية أو في حالة مطالبهم للقضاء الإداري بإعادة تقدير التعويض الذي أقرته الإدارة من جراء نزع الملكية العقارية الخاصة.

بالرجوع إلى الفقه الإداري نجد الأستاذ عوابدي عمار يعرف دعوى التعويض بأنها: "الدعوى التي يحركها ويرفعها أصحاب الشأن والمصلحة إلى جهة القضاء المختص للمطالبة بالتعويض عما أصابهم من أضرار بفعل العاملين العاميين، وبسبب سير الأعمال والأنشطة الإدارية، أو للمطالبة بحقوق نقدية في مواجهة السلطات الإدارية المتعاقدة"<sup>2</sup>.

القاضي الإداري يملك في هذه الدعوى سلطات واسعة مقارنة مع غيرها من الدعاوى الإدارية، فله سلطة البحث والتحقيق والتأكد من كيفية المساس بهذا الحق من طرف الإدارة، وإذا ما كان الضرر ناتج عن فعل الإدارة، كما يملك سلطة الحكم على الإدارة بدفع التعويض للطرف المتضرر، فدور القاضي هنا يتمثل في إثبات العلاقة السببية بين عمل الإدارة والضرر الذي لحق بهذا الحق، وفي حالة الإيجاب إلزام الإدارة بدفع التعويض للطرف المتضرر، هذا ما أكدته الغرفة الإدارية للمحكمة العليا وبعدها مجلس الدولة الجزائري في العديد من قراراته"<sup>3</sup>.

أكد المشرع الجزائري على مسؤولية الدولة عن الأضرار التي تتسبب فيها القرارات الصادرة عنها بالمرج بين أحكام القانون المدني، وذلك من خلال قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ

<sup>1</sup> \_ حميد هروري شيرزاد، المرجع السابق، ص.154.

<sup>2</sup> \_ عوابدي عمار، عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص.92.

<sup>3</sup> \_ القرار الصادر عن مجلس الدولة في 8 جوان 1992، مجلة مجلس الدولة، العدد 1، 2002.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

17 أبريل 1882 والتي قررت ما يلي: " المسؤولية الإدارية هي مسؤولية خاصة تخضع لقواعد ذاتية لها..."<sup>1</sup>.

خلاف دعوى الإلغاء يتمتع القاضي الإداري بسلطات واسعة في دعاوى القضاء الكامل أي دعوى التعويض التي يرفعها أصحاب الأملاك العقارية على الإدارة متى قامت هذه الأخيرة بالتعدي على الملكيات التابعة لهم فأعطاهم المشرع ضمانات أساسية تتمثل في الحصول على التعويض من طرف الإدارة سواء في دعوى نزع الملكية أو الاستيلاء أو منازعات الارتفاقات الإدارية، لكن في هذا المبحث سوف نركز على تقدير التعويض عن نزع الملكية دون التطرق إلى التعويض عن الاستيلاء والارتفاقات الإدارية على أساس أن النصوص الخاصة بهذه الصور تحيل على قانون نزع الملكية فيما يتعلق بالتعويض عن الأضرار التي تتسبب فيها قرارات الإدارة فيما يتعلق بالاستيلاء المؤقت على الملكية أو تقييدها بالارتفاقات الإدارية، فلا وجود لنصوص قانونية متعلقة بهذه الأخيرة تشير إلى التعويض بل جل النصوص تنص على دعوى التعويض المنصوص عليها في قانون 91\_11 فيما يتعلق بالشروط وكيفية تقدير التعويض.

وبالتالي فكل ما يتناوله هذا المبحث يمكن تطبيقه على الارتفاقات الإدارية والاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة مع خصوصية التعويض في نزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة، ويعتبر القضاء الإداري هو المختص في الفصل في هذا النوع من الدعاوى الإدارية بحيث يقوم القاضي الإداري بالفصل في دعوى التعويض ويحدد المبلغ المستحق من طرف الإدارة للمنزوع ملكيتهم مع حجم الضرر، كما للقاضي الإداري سلطات واسعة أيضا فيما يتعلق بتقدير التعويض عن نزع الملكية هذا ما سيتناوله هذا المبحث من خلال:

الشروط والإجراءات المتعلقة بدعوى التعويض عن نزع الملكية (المطلب الأول)، الضوابط التي تحكم التعويض في نظام نزع الملكية وشروط تقديره (المطلب الثاني)، سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة (المطلب الثالث)، في مقابل هذه السلطات الواسعة حدد المشرع والقضاء الإداري قيود على القاضي الإداري يجب الالتزام بها خلال تقدير التعويض عن نزع الملكية (المطلب الرابع).

<sup>1</sup> \_ قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 17 أبريل 1982، قضية رقم 19193 بين وزير الصحة العمومية ومدير القطاع الصحي لمدينة القل ضد السيد ع.م، نشرة القضاة، عدد خاص، لسنة 1982، ص.238.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### المطلب الأول:

#### شروط رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

لكي يتم قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة يجب توفر بعض الإجراءات والشكليات المحددة قانوناً، سواء فيما يتعلق بأطراف الدعوى، أو ميعاد رفع هذه الدعوى والجهة القضائية التي أوكل إليها المشرع الفصل في هذه الدعوى، وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال هذا المطلب.

### الفرع الأول:

#### الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى

أطراف الدعوى عند الطعن في التعويض هم:

#### أولاً: المتضرر

يقصد بالمتضرر: الشخص الطبيعي والمعنوي الذي تم نزع ملكيته للمنفعة العامة، وقد يكون من أصحاب الحقوق العينية العقارية، وكذا الشاغلين والمؤجرين للمحلات السكنية والمهنية والتجار والصناعيين والحرفيين.

بالرجوع إلى المادة 677 من القانون المدني نجدها تنص على أنه: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون، غير أنه للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف".

فيشترط لقبول دعوى التعويض أن تتوفر في المنزوع ملكيتهم الصفة والمصلحة القانونية في النزاع المطروح والتي نصت عليها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تعتبر كقاعدة عامة تسري في مختلف الطعون والدعاوى المدنية والإدارية.

#### ثانياً: الوالي

بما أن دعوى الطعن في التعويض ترفع ضد القرار الصادر عن الوالي بإقرار نزع الملكية وتحديد مبلغ التعويض الممنوح من للأطراف المتضررة، فإن الوالي يعتبر طرفاً رئيسياً في الدعوى المرفوعة للطعن في القرار الإداري الصادر عنه. وهذا ما جاء في العديد من قرارات مجلس الدولة

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

والغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، حيث جاء في قضية ورثة المرحوم " لهرابي الحاج ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية "سيدي عقبة ولاية بسكرة ومن معه، فيما يخص الجهة المسؤولة عن التعويض، حيث أن الجهة المستفيدة والمسؤولة عن التعويض، هي الدولة الممثلة في شخص الوالي ولاية بسكرة وليس وزارة الثقافة التي أصبحت غير معنية بالنزاع بعد إلغاء القرار الولائي الذي عينها كمستفيد بعملية نزع الملكية للمنفعة العامة، وذلك تطبيقا لاجتهاد مجلس الدولة الذي جعل عبء التعويض على عاتق الدولة ممثلة في شخص الوالي في حالة النزاع الجدي حول صفة المستفيد كاستثناء عن المبدئ العام<sup>1</sup>.

كما جاء أيضا في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا:

"حيث أن والي ولاية سطيف... يطلب إخراجه من الخصام...

وحيث من جهة إذا كانت بلدية سطيف هي المستفيد من نزع الملكية المتنازع من أجلها فإن الوالي بصفته الوصي عنها والسلطة التي صادقت على مداولة البلدية في هذا الشأن والتي قامت بكل الاجراءات لتحقيق هذه العملية من المفروض أن يكون متضامنا في دفع التعويضات... لذا ترى المحكمة العليا أن الاستئناف غير مؤسس"<sup>2</sup>.

عندما ترفع دعوى الطعن في التعويض لا يجب إدخال مديرية أملاك الدولة التي قامت بتقييم الأملاك وتقدير التعويض المقترح من المتضررين، بل ترفع الدعوى على الجهة التي أصدرت القرار الإداري الذي تم بموجبه إقرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

### ثالثا: الجهة المستفيدة

الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية هي الجهة التي طلبت الاستفادة من العقار محل نزع الملكية، والتي تقوم بإيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة الولاية، وفي حال صدور قرار بتعديل التعويض فالجهة المستفيدة هي التي تتحمل زيادة التعويض، وفي قرار صادر عن مجلس الدولة ورد فيه المسؤول عن التعويض، وجاء فيه ما يلي: "حيث أنه طبقا لما استقرت عليه المحكمة

<sup>1</sup> \_ قرار مجلس الدولة الغرفة الثانية رقم 021744 المؤرخ في 21 جوان 2005، قرار غير منشور نقلا عن شبلي معروف وبلمشري المشري عز الدين، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة تخرج لنيل الإجازة المدرسة العليا للقضاة، الجزائر، 2008، ص.18.

<sup>2</sup> \_ قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 77886 المؤرخ في 10 فيفري 1991، في قضية "و.س" ضد "ع.ب"، نشرة القضاة، العدد 59 لسنة 2006.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

العليا ومجلس الدولة فإن المسؤول عن التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة هو المستفيد المباشر من هذه العملية<sup>1</sup>

### الفرع الثاني:

#### ميعاد رفع دعوى الطعن في التعويض

خروجاً عن الآجال المنصوص عليها في القانون المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية والتي حددتها المادة 829 والمادة 830 وهي 4 أشهر، فإن هذا الأجل لا يطبق في منازعات التعويض في قانون نزع الملكية حيث أنه تم تحديد أجل رفع هذه الدعوى بمدة شهر بموجب المادة 26 من قانون 91\_11، والمادة 39 من المرسوم التنفيذي 93\_186، وتسري آجال شهر ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي.

حيث تنص المادة 26 من قانون نزع الملكية على ما يلي: " يرفع الطرف المطالب للدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي".

نصت المادة أعلاه من قانون نزع الملكية أن رفع دعوى التعويض أمام في نزع الملكية هو شهر دون تحديد الجهة القضائية المختصة، فالقضاء الإداري هو المختص في منازعات التعويض في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في الحالة التي يقرر فيها المنزوع منه ملكيته رفع هذه الأخيرة أمام القضاء، لكن في حالة الاتفاق الودي يسقط هذا الأجل والحق في اللجوء إلى القضاء هذا ما تضمنته أحكام المادة 26 من قانون نزع الملكية.

أما المادة 39 جاء فيها: " إذا تعذر الاتفاق بالتراضي، أمكن الطرف المستعجل رفع دعوى أما القاض خلال شهر الذي يلي تاريخ التبليغ"، وهو نفس ما جاء في المادة 26 من قانون نزع الملكية.

### الفرع الثالث:

#### الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى التعويض

<sup>1</sup> \_ قرار صادر عن مجلس الدولة رقم 199301، المؤرخ في 6 نوفمبر 2001، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، لسنة 2002، ص.230.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

لقد نصت الفقرة الثانية من المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على شرط الاختصاص القضائي للفصل في دعوى التعويض، وتحديد الجهة القضائية المسؤولة عن الفصل في النزاع في القضاء الكامل، والتي حددت المحاكم الإدارية كصاحبة الاختصاص الأصل بالفصل في هذه الدعاوى متى كانت إحدى الجهات الإدارية المنصوص عليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية طرفاً في النزاع " تحديد المعيار العضوي"، مع مراعاة قواعد الاختصاص الإقليمي المنصوص عليها في المواد 803، 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

الفصل في دعاوى التعويض وتقدير التعويض عن نزع الملكية هي من اختصاص القضاء الإداري (المحاكم الإدارية، والمحاكم الإدارية الاستئنافية)، والفصل فيها يكون بموجب السلطات الممنوحة للقاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية نظراً لوجود الإدارة العامة طرفاً في النزاع الإداري.

### المطلب الثاني:

#### الضوابط التي تحكم التعويض في نظام نزع الملكية وشروط تقديره

تحدد القوانين الخاصة بعملية نزع الملكية ضمانات أساسية لأصحاب الحقوق العقارية والأموال الأصلية من جراء هذا النزاع، وهو الحق في الحصول على التعويض الذي حددته المادة 1<sup>1</sup> من قانون 91\_11، وحددت الشروط الخاصة به، حيث كرست هذه المادة مبدأ التعويض المسبق العادل والمنصف، كما أخذ بهذا المبدأ في القانون الخاص بنزع الملكية في التشريع الفرنسي في المادة 1 منه<sup>2</sup>.

يعتبر موضوع منازعات تقدير التعويض أهمية كبيرة في القانون الجزائري، لأن المنزوع منه ملكيته لا يرضى بالتعويض المقدم من الإدارة في إطار قرار نزع الملكية، والذي يتم اقتراحه من طرف مصالح أملاك الدولة، التي تقوم بهذه العملية بطريقة سرية لا يمكن معها للمنزوع ملكيته

<sup>1</sup> \_ تنص المادة 1 على أنه: " عملاً بالمادة 20 من الدستور يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة

العمومية وشروط تنفيذها والإجراءات المتعلقة به وكيفية التعويض القبلي العادل والمنصف".

<sup>2</sup> \_ Article 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique stipule : « l'expropriation, en tout ou partie, d'immobiliers ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées, Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité », voir : <https://www.legifrance.gouv.fr>.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

الاطلاع عليها، على أساس أن المشرع لم ينظم هذا النوع من الإجراءات في القوانين الخاصة بنزع الملكية، مما يثير الإشكال من طرف أصحاب الأملاك على أساس أن الإدارة تعسفت في تحديد التعويض الذي لا يتناسب مع قيمة الأملاك المنزوعة

فيقوم هذا الأخير بتسليط رقابة القضاء الإداري على إعادة تقييم التعويض الذي حددته الإدارة، حيث توجد قواعد موضوعية وتقنية لتقدير التعويض عن نزع الملكية، وكذلك القواعد المتعلقة بالتعويض القبلي، والتي تكون هذه الإجراءات محل نزاع أمام القضاء الإداري، من خلال هذا المطلب سوف نحدد القواعد الموضوعية والتقنية التي تتخذها الإدارة من أجل تقدير التعويض عن نزع الملكية.

### الفرع الأول:

مبدأ التعويض القبلي والعاقل والمنصف كأساس لتقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

#### أولاً: التعويض القبلي والمسبق

يشترط في التعويض عن نزع الملكية أن يكون قبلي ومسبق وعاقل ومنصف<sup>1</sup>:

فيما يتعلق بالتعويض القبلي والمسبق: نص عليه المشرع في التعديل الدستوري الجزائري لـ2020 لكن لم ينص المشرع على تعويض القبلي وإنما جاء في نص المادة ما يلي: " لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف"، على خلاف ما هو منصوص عليه في القانون الخاص بنزع الملكية القانون 91\_11 في المادة الأولى منه التي اشترطت التعويض القبلي قبل اللجوء إلى إصدار قرار نزع الملكية وانتقالها إلى ملكية الإدارة.

<sup>1</sup> \_ مبدأ العدالة والانصاف: يقتضي هذا المبدأ أن يتم تعويض كل فرد لحقه ضرر نتيجة نشاط أو السلوك الضار، وينبغي تطبيق هذه المبادئ من باب أولى على نشاط الإدارة العامة الضار الذي يستفيد منه عموم الأفراد، وذلك بأن المفروض على الإدارة هو تحقيق المصلحة العامة وتحقيق العدالة وليس العكس لهذا يتعين إقامة توازن معقول بين اعتبارات العدالة واعتبارات المصلحة العامة.

حاول مجلس الدولة الفرنسي التأكيد على هذا المبدأ في قضية (came)، في 1895 وتعلق القضية بالأضرار التي لحقت السيد كام أثناء تأدية مهامه فجاء في تقرير مجلس الدولة ما يلي: " يستوجب على القضاء الإداري أن يتصدى مباشرة واستناداً إلى وعيه ومبادئه الذاتية الخاصة وتطبيقاً لمبادئ العدالة.."، أنظر علي خطار الشطناوي، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، ط.1، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص.248.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### ثانيا: التعويض العادل

يقوم على معيار موضوعي مفاده أن التعويض الناتج عن إجراءات التأميم ونزع الملكية يجب أن يغطي كل الأثار التي ترتب على هذا الاعتداء، بحيث يستند التعويض على القيمة الحقيقية للأموال المعنية، ويغطي كافة الأضرار اللاحقة للعقار الذي تم نزع ملكيته ويكون مساوي للقيمة الحسابية للمشروع المنجز. وهذا ما أكدته المادة 21 من القانون 91\_11 بقولها: " يجب أن يكون مبلغ التعويض من نزع الملكية عادلا ومنصفا، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية"، كما أقرته المادة 23 فقرة 2 بقولها: "...يترتب على هذا الاستيلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف".

### ثالثا: التعويض المنصف

يقصد منه أن يوازي الشيء المراد تعويضه بقيمة الأسعار الموجودة في الأسواق وقت التعويض، وأن تقدر حسب قدرة الدولة بحيث لا تكون بالسعر الأدنى الأقل ولا بالأسعار غير المناسبة، وإنما يجب أن يكون السعر موافق لكلا الطرفين بحيث لا يؤثر على أي منهم، وبالتالي يجب أن يكون التعويض موازيا لكلا طرفين سواء الإدارة نازعة الملكية أو المنزوع منهم أملاكهم وإلا أعتبر هذا التعويض باطل<sup>1</sup>.

بالرجوع إلى نصوص قانون نزع الملكية الخاصة، خاصة المتعلقة بالتعويض وتحديد قيمة العقار منزوع الملكية المحدد من طرف مديرية أملاك الدولة، نلاحظ على هذه المواد أن تقدير قيمة الأملاك المنزوعة من طرف مديرية أملاك الدولة لا يمثل السعر الحقيقي والحالي للعقار المنزوع، على أساس أن مديرية أملاك الدولة لا تحدد القيمة الحقيقية للأملاك، كذلك عند تقديرها للعقار تحدده بالسعر القديم في السوق وليس الحالي، وهذا يعتبر تعسف من قبلها وبالتالي لا يتم تحديد القيمة الحقيقية للأملاك مما يؤثر على مصلحة الخواص، وهذا يتنافى مع مبدأ المصلحة العامة الذي يجب أن لا يلحق خسارة فادحة في ملكية الخواص أو مصالحهم الخاصة.

وفي رأينا يجب على المشرع أن يحدد في إطار أحكام قانون نزع الملكية والمراسيم التنفيذية التابعة له شروط خاصة تنقيد بها مديرية أملاك الدولة عند تقديرها للتعويض عن نزع الملكية، والسبب في ذلك أن مديرية الدولة وباعتبارها أيضا إدارة عامة تحدد قيمة العقار بما يتماشى مع

<sup>1</sup> \_ حميد هروري شيرزاد، المرجع السابق، ص.165.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

مصالح الإدارة العامة المستفيدة وليس لصالح الخواص، وهذا يعتبر تعدياً صارخاً على المصلحة الخاصة ولو حتى في إطار المصلحة العامة، كما نلاحظ أيضاً وجود فراغ قانوني في أحكام النصوص الخاصة بنزع الملكية بسبب عدم تحديد المدة التي يجب على الإدارة أن تقوم فيها بإيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية، وأيضاً تحديد المدة التي يتحصل فيها الخواص على التعويض، والمثال الأعظم على ذلك هو مشروع الطريق السيار شرق غرب الذي قامت الإدارة العامة عند إنجازه بنزع العديد من الأملاك الخاصة العقارية التي لم يتحصل ملاكها إلى يومنا هذا على التعويض. وهذا يؤدي إلى كثرة النزاعات حول الملكية الخاصة كما يهدد أملاك الخواص من تعسف الإدارة في نزعها بدافع الصالح العام.

### الفرع الثاني:

#### القواعد الموضوعية لتقدير التعويض

حدد المشرع بموجب المادة الأولى من قانون نزع الملكية السابق الذكر قواعد موضوعية لتقدير التعويض من خلال تحديد نوع التعويض المقدم من طرف الإدارة ومحتواه، وعناصر تقديره من خلال القوانين الخاصة بنزع الملكية، التي وضحت القواعد التي نص عليها المشرع في تقدير هذا التعويض والتي تكون محل للنزاع أمام القاضي الإداري.

#### أولاً: شروط الضرر القابل للتعويض

يجب أن تتوفر في الضرر الموجب للتعويض مجموعة من الشروط والتي تتمثل في:

##### 1\_ يجب أن يكون الضرر مادياً:

يشترط في الضرر الموجب للتعويض أن يكون مادياً، بمعنى أن يكون التعويض عن الخسارة المالية التي لحقت بالمالك، فلا يجوز تعويضه عن الأضرار المعنوية أو الأدبية التي أصابته من جراء نزع الملكية فلا يكون محل للتعويض إلا الضرر المادي فقط الناشئ عن فقدان الملكية العقارية الخاصة.

ف نجد القضاء الفرنسي يرفض التعويض عن الأضرار المعنوية الناشئة عن فقدان العقار بنزع الملكية، فلا يتم تحديد الأضرار المعنوية المتعلقة بالعقار محل النزاع.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

أكد المشرع الفرنسي على الضرر المادي في قانون نزع الملكية الفرنسي في المادة 13 منه، وأكدت محكمة النقض الفرنسية ذلك في العديد من الأحكام الصادرة عنها.

كما تضمن أيضا القانون المصري في قانون نزع الملكية رقم 10 لسنة 1990 على هذا المعنى، حيث نصت المادة 6 منه على ما يلي: "التعويض المادي عن نزع الملكية، يتمثل في فقد العين وتوابعها نتيجة نزع الملكية، سواء لحقته ناتجة عن الاستيلاء على أرضه، أو قطع زرعه، أو تدمير سواقيه مما ترتب عليه هلاك الزرع، أو هدم عقار مكون من عدة طوابق أو نقل مصاريف الإيجار والإعلان أو فقدان الإيجار أو اضطرابات نشاط مهني أو تجاري"، فالضرر المادي يشتمل على القيمة السوقية للعقار محل النزاع<sup>1</sup>.

### 2\_ يجب أن يكون الضرر مباشرا:

يجب أن يكون الضرر محل التعويض قد ترتب مباشرة من جراء الاستيلاء التام على الملكية العقارية الخاصة، فإذا تحقق الضرر بطريق غير مباشر فلا يجوز التعويض عنه، فمثلا يعتبر الضرر مباشرا إذا كان العقار للغير ويدر ربحا شهريا، وبالنزاع انقضت العلاقة الإيجارية بقوة القانون وفقد المالك الربح الشهري، والضرر الذي يصيب المستأجر لانتهاج عقد الإيجار العقار قبل موعده بسبب نزع الملكية.

الضرر المباشر في مسألة التعويض يتطلب أن يكون جسيم من الإدارة للمنزوع ملكيتهم، ولا يعتبر مباشرا في حالة انعدام خطأ الإدارة أو عدم جسامه الخطأ، فالتعويض مقاسه الضرر المباشر الذي أحدثه الخطأ، وهذا الضرر يشتمل على عنصرين مهمين هما الخسارة التي لحقت بالمضور، والكسب الذي فاتته، هاذان العنصران هما اللذان يقومهما القاضي بالمال على ألا يقل عن الضرر أو يزيد عليه متوقعا كان هذا الضرر أو غير متوقع متى تخلف عن المسؤولية التقصيرية.

ففي قرار نزع الملكية الضرر المباشر هو الناجم عن النزع، وبعبارة أخرى أن يؤدي نزع الملكية إلى حدوث الضرر المطلوب التعويض عنه، فبعد مثلا ضررا مباشرا في حالة فقد الدخل

<sup>1</sup> -مصطفى محمود محمد عبد الكريم، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، ط.1، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2018، ص.97.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

الناشئ عن استيلاء الدولة على العقار محل النزاع، والتلفيات التي تلحق بالأرض الزراعية، ولا يعد ضرر مباشر التأخر في تسوية التعويضات، فرض ضرائب نتيجة ارتفاع قيمة العقار<sup>1</sup>.

### 3\_ يجب أن يكون الضرر مؤكدا:

أ\_ **الضرر المؤكد:** هو الضرر المحقق فعلا، والذي يمكن تقديره ويقبل التعويض عنه في الحال مثل فقدان العقار ففي مثل هذه الحالة الضرر مؤكد على أساس أن نزع الملكية يتضمن الاستيلاء الكامل على العقار المملوك للخواص، فالضرر هنا مؤكد وليس احتمالي.

نصت المادة 21 من القانون 91\_11<sup>2</sup> على التعويض عن الضرر المستقبلي ضمنيا، والتي جاءت عامة في إطلاق أحكامها، وقد نصت على ضرورة أن يغطي التعويض المستحق للمنزوعة ملكيته كل ما لحقه من ضرر، وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية، هذا يعني أن تفويت الفرصة هو نوع من الضرر المحقق، الذي يتمثل في حرمان المنزوع ملكيته من فرصة تحقيق منفعة معينة وهو الضرر الذي يكتسي الطابع المستقبلي، وهو قابل للتعويض بالنظر إلى أحكام قانون نزع الملكية.

ب\_ **الضرر الاحتمالي:** هو ضرر غير ماكد حدوثه، قد يحدث أو لا يحدث فهو أمر احتمالي الوقوع، ومثال ذلك الأضرار الناشئة عن فقد الدخل الذي كان سيحصل عليه المالك لو أنه أجر العقار، وتؤكد محكمة النقض الفرنسية<sup>3</sup> ذلك في قضائها بقولها: إنه لمنح التعويض لا يمكن أن يؤخذ في الاعتبار مجرد الضرر المحتمل حدوثه، ويكون الضرر محتملا في قضائها متى كان يتوقف حدوثه على توافر شروط معينة أو وقوع أحداث بذاتها وهذه الشروط والأحداث قد تتحقق وقد لا تتحقق.

من أمثلة الأضرار الاحتمالية أيضا الأضرار المدعى بها عن مشروعات لم يبدأ في تنفيذها بعد ولم تتوافر سوى مجرد النية في هذا التنفيذ، وهذه القاعدة اتسع تطبيقها في قضاء نزع الملكية من ذلك المشروع المزمع تنفيذه لاستغلال المنزوعة ملكيته للعقار، كذلك ادعاء المنزوع ملكيته بأنه كان يزعم أن يقسم أرضه التي نزعت إلى حصص لبيعها في الوقت الذي لا يوجد أي دليل مادي

<sup>1</sup> \_ مصطفى محمود محمد عبد الكريم، المرجع السابق، ص.102.

<sup>2</sup> \_ الفقرة الأولى من المادة 21 تنص على: " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية ".

<sup>3</sup> \_ مصطفى محمود محمد عبد الكريم، المرجع السابق، ص.105.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

على أن هذه النية ستتحقق في المستقبل، والجدير بالذكر أن بعض قضاء نزع الملكية يعوض رغم ذلك عن هذا الضرر ويؤسس هذا التعويض على تكليف الضرر بأنه فقد فرصة في إقامة مشروع مماثل.

يختلف الضرر الاحتمالي عن الضرر المستقبلي، فهذا الأخير غير احتمالي إذ سيقع في المستقبل، فهو وإن كان ضرر غير حال إلا أنه ضرر مستقبلي مؤكد، وإذا كان الضرر مؤكدا فإنه يمكن تحديده على وجه الدقة، مثال ذلك وجود بئر من الرمال تحت الأرض التي تم الاستيلاء على ملكيتها ولو لم يبدأ استغلاله وقت تحديد التعويض<sup>1</sup>.

القانون الفرنسي لا يجيز نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الخاص به على العقار قبل سداد ثمنه، بالرجوع إلى المشرع الجزائري نلاحظ أن أحكام القوانين الخاصة بنزع الملكية تشترط عدم نزع الملكية قبل إيداع مبلغ التعويض لدى خزينة الدولة وليس قبل حصول الخواص على المبلغ مستحق التعويض، وكما سبق الإشارة إليه سابقا أن المشرع يشترط إيداع المبلغ دون حصول الملاك على ثمن التعويض إلى أجل غير مسمى، وهذا فراغ خطير في قانون نزع الملكية يستدعي إعادة النظر فيه وتعديله،

تعتبر القواعد العامة المتعلقة بشروط الضرر الموجب للتعويض في القانون الفرنسي هي نفس القواعد التي طبقها المشرع الجزائري على التعويض في المادة الإدارية خاصة في الدعاوى التي ترفع للقاضي الإداري فيما يتعلق بالمساس العمومي بالملكية العقارية الخاصة.

إضافة إلى الشروط المتعلقة بالضرر الموجب للتعويض في نزع الملكية في القانون الفرنسي والجزائري، نجد الفقه المصري إضافة إلى الشروط المذكورة سابقا يضيف شرطا آخر من طرف الأستاذ مصطفى محمد محمود عبد الكريم ويتمثل الشرط الرابع في:

#### 4\_ أن يكون المضرور في مركز يحميه القانون:

كل ملكية لا يحميها القانون هي والعدم سواء، أما التعويض عن فقدانها لا يكون إلا إذا كان لها ملاك وأصحاب حقوق عقارية يحميها القانون ويقر لهم التعويض عن كل نزع مرتبط بها، فجميع القوانين المتعلقة بنزع الملكية نصت على بيان الملاك وأصحاب الحقوق، فمن ليس بصاحب حق ليس له المطالبة بالتعويض، وبالتالي تطبيق على ذلك ليس من حق من قام بالبناء على

<sup>1</sup> \_عيد سعد الدسوقي محمد، المرجع السابق، ص.180.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

أرض ملك للدولة أن يطالب بالتعويض، وقد ذهبت محكمة النقض إلى عدم أحقية مقيم بالبناء على أرض الغير، طالما أن عقد الاتفاق قد نص على أيلولة المباني إلى المالك (المؤجر)، كما لا يجوز التعويض عن العقار الذي تم بناءه بدون ترخيص من الدولة<sup>1</sup>.

### ثانيا: محتوى التعويض ونوعه

يحتوي التعويض المقدم للمنزوع ملكيتهم على التعويضات الرئيسية من جراء النزاع، كما يحتوي أيضا على تعويضات تبعية تلحق التعويضات الرئيسية، من خلال نصوص قانون بنزع الملكية لا نجد المشرع يشير إلى مصطلح التعويضات الرئيسية والتبعية، على عكس الأمر الملغى 48\_76 والذي أشار إلى مصطلح التعويضات الرئيسية في المادة 25 فقرة 4 منه.

### 1\_التعويض الرئيسي:

هو التعويض الذي يقابل قيمة الملك المنزوع والناجحة عن طبيعة أو مشتملات الملك، وكذا عن الاستعمال الفعلي له، فالتعويض الرئيسي لا يغطي قيمة الملك الذي سيكتسب في مكان الملك المنزوع، وإنما قيمة بيع الملك المنزوع، وهذه الأخيرة تحدد مع الأخذ بعين الاعتبار ما إذا كان هذا الملك مشغولا أو لا، كما يؤخذ كذلك بالملحقات الطبيعية الفيزيائية للملك محل النزاع، وهذا في إطار القواعد التقنية لتحديد التعويض<sup>2</sup>. هذا ما أكدته المادة 32 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 93\_186، مع ملاحظة أن هذه الأخيرة لم تتكلم عن الاستعمال الفعلي للأمالك من قبل التجار والصناع والحرفيين، في حين أن المادة 33 فصلت في وضعيتهم.

بالرجوع إلى المادة 21 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 93\_186 فإنه لم ينص على مصطلح التعويض الرئيسي، وإنما تحدث عن التعويض من حيث مضمونه، فالتعويض يتحدد من خلال القيمة الحقيقية للأمالك، فالقاضي في هذه الحالة يجب عليه التحقق من مدى القيمة الحقيقية للأمالك في إعادة تقدير التعويض عن نزع الملكية.

### 2\_التعويضات التبعية:

حتى يكون التعويض كامل لا يجب أن يشتمل فقط على التعويض الرئيسي وإنما يتبع بتعويضات تكميلية، فالتعويضات التبعية لا تتعلق بقيمة الملك المنزوع في حد ذاته وإنما تكون

<sup>1</sup> \_ مصطفى محمد محمود عبد الكريم، المرجع السابق، ص.103.

<sup>2</sup> \_ بعوني خالد، المرجع السابق، ص.235.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

تابعة لهذه القيمة وناجئة عن نزع الملكية، وتختلف هذه التعويضات كتعويض إعادة التجارة وهي تعويضات موجهة لتعويض المنزوع منه ملكيته عن المصاريف التي يتحملها من أجل الحصول على ملك من نفس طبيعة الملك المنزوع، كذلك مصاريف التوثيق حقوق التسجيل والرهون، ويحدد هذا التعويض بنسبة مئوية من التعويض الرئيسي، ويمنح للمنزوع منه ملكيته حتى ولو قرر فيما بعد عدم إعادة التجارة.

في نزع الملكية يوجد تعويض تبعي يتعلق بنقصان قيمة العقار، في إطار نزع جزء من العقار والإبقاء على الجزء الآخر، وبالتالي نزع جزء من العقار يؤثر على الجزء الآخر ويؤدي إلى نقصان قيمته، كما يوجد تعويض الترحيل وتعويض الحد الفاصل، وذلك في حالة نزع الملكية الجزئي، والتي تلزم المنزوع منه الملكية بأن يتحمل مصاريف قصد وضع الحد الفاصل للحدود الجديدة للملكية المتبقية له<sup>1</sup>.

### ثالثاً: أنواع التعويض

أما أنواع التعويض المقدم في إطار نزع الملكية فهي تختلف حسب الاستعمال الفعلي للأموال والقيمة الحقيقية لهم وتتمثل في:

#### 1\_ التعويض النقدي:

يقصد بالتعويض النقدي: التعويض ببديل ويتعلق هذا التعويض بدفع مبلغ نقدي لأصحاب الأملاك العقارية والحقوق العينية التي تم نزع ملكيتها، كما يشمل التعويض المالكين وكذا المستأجرين، ويتم دفع مبلغ التعويض لأصحاب الحقوق بالعملة الوطنية، وهذا ما أشارت إليه المادة 234<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي 93\_186، كما تم الإشارة إلى مبلغ التعويض في المادتين 21 والمادة 25 من القانون 91\_11، أما الأمر الملغى المتعلق بنزع الملكية فقد نص صراحة على فكرة التعويض النقدي بالعملة الوطنية، وهذا ما جاء في الفقرة 1 من المادة 26 منه والتي تنص على: " تحدد التعويضات نقداً وبالعملة الوطنية".

<sup>1</sup> \_بعوني خالد، المرجع السابق، ص.236.

<sup>2</sup> \_تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93\_186 على: " تحدد التعويضات نقداً وبالعملة الوطنية...".



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### 2\_التعويض العيني:

على خلاف المبدأ العام الذي تقرره القوانين الخاصة بنزع الملكية والمتعلق بالتعويض النقدي، يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تقترح على المنزوع ملكيتهم تعويضاً عينياً يحل محل التعويض النقدي، وبالرجوع إلى قانون نزع الملكية نجد المادة 25 منه تنص على ذلك بقولها: " ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقي المنصوص عليه أعلاه"، كما أضافت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93\_186 ما يلي: "...غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلاً عن التعويض نقداً، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات عادلة".

من خلال المواد المذكورة أعلاه يظهر أن الإدارة في حالة استحالة التعويض النقدي يمكنها تعويض الخواص بالتعويض العيني كاستثناء فهو ليس تعويضاً إجبارياً كالتعويض النقدي، وبالتالي تقدمه الإدارة عند الإمكان، أما إذا استحال على الإدارة تقديم التعويض العيني فهي مجبرة على دفع التعويض النقدي للمنزوع ملكيتهم.

أشارت المادة 34 من المرسوم التنفيذي المذكورة أعلاه على أنواع التعويض العيني المقدمة من طرف الإدارة، والذي يغنيها عن دفع التعويض النقدي، حسب ما جاء في نص المادة 34 أنه يمكن للإدارة في هذا الإطار العدول عن دفع التعويض النقدي، بالرجوع إلى القضاء الإداري نجده ينص على التعويض العيني في نزع الملكية والذي يعتبر إجراء غير وجوبي على الإدارة، حيث جاء في قرار صادر في قضية فريق مخلوفي ضد والي ولاية ميله ومن معه القرار التالي: "...وأن المادة 25 من القانون 91\_11 المؤرخ في 27 أبريل المتعلق بنزع الملكية تنص أن التعويض العيني لا تقترحه الإدارة إلا في حالة الإمكان أي أنه ليس إلزامياً للإدارة<sup>1</sup>.

حيث أن المستأنف عليه والي ولاية ميله يوضح أنه نظراً لعدم توفر الأراضي اللازمة لتعويض الملاك المعنيين بمشروع سد بني هارون فإن الإدارة ليس بإمكانها تعويض المستأنفين عينياً، حيث طالب المنزوع منهم الملكية بالجمع بين التعويض النقدي فيما يخص الأشجار والمنشآت،

<sup>1</sup> \_قرار مجلس الدولة رقم 188999، المؤرخ في 22 ماي 2000، في قضية فريق مخلوفي ضد والي ولاية ميله

ومن معه، قرار غير منشور نقلاً عن بعوني خالد، ص. 241.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

والتعويض العيني في إطار طلب الأرض مقابل الأرض، غير أنه ومادام التعويض العيني يكون في حدود الإمكان، حكم القاضي بالتعويض نقداً.

بالنتيجة إذا ما أقرت الإدارة التعويض العيني بدل النقدي يجب عليها أن تلتزم به، وعلى القاضي الإداري الناظر في النزاع التأكد من مدى تقديم التعويض العيني في النزاع المطروح أمامه ومدى إمكانية الإدارة في ذلك، أي ما مدى وجود التعويض العيني المقترح من طرف الإدارة من عدمه، كما إمكانية الإدارة إعادة إسكان أو منح المحل التجاري البديل، وهذا ما أشارت إليه المادة 34 المذكورة سابقاً فيما يتعلق بأنواع التعويض العيني على سبيل المثال لا الحصر.

يمكن للقاضي الإداري كاستثناء، الحكم بالتعويض العيني لاسيما في حالة التعدي أو تخيير الإدارة بين التعويض النقدي والعيني، كما في الحالة التي ترغب فيها الإدارة إزاحة أو تحويل أشغال تسبب أضرار إزعاج بدلا من دفع التعويض، أما عن كيفية التعويض فيمكن للقاضي الإداري أن يحكم بالتعويض عن الأضرار الجسمانية حسب طلب المضرور في شكل منحة حسب الدخل.

يطرح مقدار التعويض الإشكال عن قيود سلطات القاضي الإداري في تقديره حجم التعويض، فبالنسبة للأضرار المعنوية تبقى سلطات القاضي الإداري مطلقة لأنه ملزم بمعايير محددة تقيده، كما أنه يحكم بالتعويض عن الأضرار المعنوية مجتمعة مع الأضرار المادية، وغالبا ما يحكم القاضي الإداري أو يقر التعويض المعنوي لكن يجعله رمزيا فقط، أما الأضرار المادية فتتقيد سلطات القاضي الإداري بالنصوص القانونية وما استقر عليه القضاء الإداري، وبحكم سلطاته المستمدة من اختصاصه الوظيفي لإقامة المشروعية وتحقيق المساواة والتوازن بين المراكز الخصومة الإدارية، وغالبا ما يلجأ القاضي الإداري في تحديد مبلغ التعويض لاسيما في المسائل الفنية والتقنية إلى الخبرة وإلى التقييم الذي تقوم به الإدارة<sup>1</sup>، سوف نفصل في هذه النقطة لاحقا من خلال هذه الدراسة.

### رابعاً: عناصر تقدير التعويض

كما سبق الإشارة من خلال المادة 21 من قانون 91\_11 أن التعويض يعتبر من الضمانات الأساسية المخولة للمنزوع ملكيته من جراء التعدي الشرعي على ملكيته العقارية، نجد

<sup>1</sup> \_ معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، العدد 8، سنة

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

الفقرة الثانية من نفس المادة تنص على كيفية تقدير التعويض الممنوح للمنزوع ملكيته من طرف الإدارة، حيث تنص على أنه: " يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين".

تقدر هذي القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم، غير أنه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع، ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمن.

من خلال المادة المذكورة أعلاه تتحدد عناصر تقدير التعويض في:

\_ القيمة الحقيقية للعقار:

\_ ما لا يجوز التعويض عنه:

لتحديد القيمة الحقيقية للأموال لا بد من حصر أو تقييم مشتملات الملك المنزوع وطبيعته من جهة، إضافة إلى تحديد الاستعمال الفعلي لهذه الأملاك من جهة أخرى، فإدارة أملاك الدولة تقوم بتحديد القيمة الحقيقية للأموال بناء على معايير للتقييم، وللقاضي الإداري في هذه الحالة تحديد القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة إذا ما تم رفع النزاع أمامه<sup>1</sup>.

### 1\_ تحديد طبيعة الأملاك ومشتملاتها:

بالرجوع إلى الفقرة الثانية من المادة 32 من المرسوم التنفيذي 93\_186<sup>2</sup> نجد أن الأملاك تشتمل على العناصر المادية والقانونية، وهي كل ما يوجد على سطح العقار من بناء وغرس وأشجار والتجهيزات المختلة له.

<sup>1</sup> \_ أنظر قرار مجلس الدولة رقم 034671 المؤرخ في 11 جويلية 2007، فيما يتعلق بالقيمة الحقيقية للملك المنزوع من طرف مصلحة الأملاك الوطنية والذي يقتضي تحديد مبلغ التعويض المستحق مقابل نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 9 لسنة 2009، ص.86.

<sup>2</sup> \_ تنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 93\_186 على ما يلي: " يجب أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية. ويحدد استنادا إلى القيمة الحقيقية للممتلكات حسب ما يستنتج من طبيعتها أو قوامها أو أوجه استعمالها الفعلي من مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية فيها.

تقدر هذه القيمة الحقيقية على ما هي عليه يوم إجراء التقييم من قبل مصالح الأملاك الوطنية.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

تختلف مشتملات العقار المنزوعة حسب طبيعة المال المنزوع بين إذا كان أرض فضاء أو أراضي سكنية أو محلات تجارية، فكل مال منزوع يؤخذ بطبيعته الخاصة في تحديد مشتملاته، وبالتالي تحديد القيمة الحقيقية له والتعويض المقابل لهذه القيمة، ولهذا نجد المشرع لا يحدد نوع المشتملات التي نص عليها في المادة 21 من القانون 91\_11، وإنما على القاضي المعروض عليه الدعوى أن يحدد طبيعة الأملاك ومشتملاتها قصد الوصول إلى مبدأ التعويض العادل والمنصف والذي يعتبر أهم مبدأ دستوري مكرس في نزع الملكية كحصانة للمنزوع ملكيته من تعسف الإدارة في ذلك.

### 2\_ الإستعمال الفعلي للأملاك:

لا يكفي لتحديد القيمة الحقيقية للأملاك تحديد مشتملاتها فقط، وإنما يجب أن يتم تحديد الاستعمال الفعلي لهذه الأملاك من طرف أصحاب الحقوق العينية وملكها، فتحديد قيمة الأملاك يرتبط بمدى استعمال الملك المنزوع والتي يمكن أن تكون أعلى من قيمة البيع.

يلاحظ أن الاستعمال الفعلي للملك يجد تطبيقه من خلال التعويضات التبعية، وفي إطار تعويضات التجار والصناع والحرفيين حتى بالنسبة للمالكين وأصحاب الحقوق العينية المستعملين للملك، وبالتالي لا يأخذ بعين الاعتبار استعمال العقار في تحديد قيمته إلا إذا كان الاستعمال فعلي<sup>1</sup>، كما نصت عليه المادة 25 من قانون 91\_11، من أجل تحقيق قاعدة التعويض العادل والمنصف في تحديد القيمة الحقيقية للعقار المنزوع.

### 3\_ تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك:

يعتبر تحديد تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة من الأمور الأساسية في جعل التعويض عادلاً ومنصفاً، إذ يعتبر هذا التاريخ بمثابة الحد الذي تتضح فيه معالم العقار المنزوع،

---

تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية."

<sup>1</sup> تعتبر عبارة الاستعمال الفعلي التي استعمالها المشرع غير مفهومة فهو لم يحدد المقصود بها، هل هو الاستعمال الفوري أم المستقبلي.

تشير هذه العبارات إشكالات خاصة فيما يتعلق بتدخل القاضي الإداري في تحديد القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة، ولهذا وجب على المشرع التدقيق في استعمال هذا المصطلح أو تعويضه بالمصطلح الصحيح كما فعل المشرع الفرنسي في استعماله مصطلح الاستعمال الفوري.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

بالرجوع إلى الفقرة 3 من المادة 21<sup>1</sup>، نجد المشرع نص على تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأموال ويعتبر اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم، أما المادة 32 من المرسوم التنفيذي 93\_186 جعلت تاريخ تحديد طبيعة الممتلكات وقوامها هو تاريخ نقل الملكية، ويؤخذ في استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية، فتحديد هذا التاريخ يجعل من التحسينات التي يقوم بها صاحب الملك بعد ذلك لا تدخل في حساب ثمن العقار المنزوع.

تحديد تاريخ القيمة الحقيقية للأموال يستبعد أي تلاعب بقيمة العقار المنزوع إذا ما قرر أصحاب الأملاك إدخال التحسينات من أجل رفع قيمته، تعتبر هذه القاعدة من القواعد التي اعتمدها المشرع في إطار نزع الملكية والمنصوص عليها في الفقرة 4 من المادة 21 من القانون 91\_11 والتي نصت على: " غير أنه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع، ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنًا "، نجد المشرع المصري توافق مع المشرع الجزائري فيما يتعلق بتحديد تاريخ تحديد الأملاك.

فقد حرص هذا الأخير في جميع القوانين الخاصة بنزع الملكية على استبعاد جميع أعمال البناء والتحسينات التي تتم منذ تقرير المنفعة العامة على العقار إذا كان الغرض من هذه الأعمال زيادة مبلغ التعويض على أساس المعاقبة والحرمان من التعويض عن هذه الأعمال، هذا ما تضمنته المادة 25 من قانون نزع الملكية 1990،

كما تضمنت المادة 10 من قانون نزع الملكية المصري على: " لا يدخل في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية المباني أو الغراس أو عقود الإيجار أو غيرها، إذا ثبت أنها أجريت بغرض الحصول على تعويض يزيد عن المستحق وذلك دون المساس بحق ذي الشأن في إزالة هذه التحسينات على نفقته الخاصة، ويعد كل عمل أو إجراء من هذا القبيل بعد نشر قرار نزع الملكية في الجريدة الرسمية، أنه قد جرى للغرض المذكور لا يدخل في تقدير التعويض"<sup>2</sup>.

على خلاف المشرع نجد القضاء الإداري في الجزائر في مجال نزع الملكية تراجع عن التقيد بتقييم التعويض الذي تقوم به الإدارة الممثلة في أملاك الدولة، ليتماشى والتشريعات الجديدة التي تسمح برفع دعوى إعادة النظر في التقييم المقدم من طرف الإدارة، ليفرض بذلك رقابته على

<sup>1</sup> أنظر المادة 21 من القانون 91\_11.

<sup>2</sup> مصطفى محمد محمود عبد الكريم، المرجع السابق، ص.113.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

التعويض المقترح من خلال مراجعة عناصر التعويض وطرق حسابه وفق للنصوص القانونية التنظيمية المعمول بها في مجال نزع الملكية كأساس لتقدير مختلف أنواع العقارات<sup>1</sup>.

فالقاضي الإداري يحدد مبلغ التعويض المستحق مقابل نزع الملكية حسب القيمة الحقيقية المعطاة للملكية يوم تقييمه من طرف مصالح أملاك الدولة، ويمكن أن يتعداه إلى تقدير التعويض عن الأضرار الناتجة عن هذا النزاع، ولتحقيق التعويض العادل والمنصف ولتجنب تعدي مبلغ التعويض المطلوب من المدعي، ولتجنب الإدارة صب أموال زائدة عن التعويض الحقيقي، يتشدد القضاء الإداري في تقدير التعويض حفاظا على المالية العامة، بما له من سلطة في تقدير التعويض.

تجلت هذه النزعة أيضا في قضاء المحكمة الإدارية العليا في مصر في الأحكام الصادرة عنها لاسيما في كمية التعويض بالنسبة للموظفين وعدم تدخله في عناصر تقدير التعويض حول ما يدعيه الموظف من حرمانه ترقيات كانت محتملة مدة الفصل<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث:

#### القواعد المتعلقة بدفع التعويض

يعتبر دفع التعويض من الضمانات القانونية المخولة للمنزوع ملكيتهم في إطار نزع الملكية ويرتبط دفع التعويض في هذه الحالة بالقاعدة المقررة دستوريا وقانونا، على أن يكون التعويض عن نزع الملكية قبلي أي قبل نزع الملكية، بالرجوع إلى المادة 20 من التعديل الدستوري نجدها تنص على وجوب أن يكون التعويض عن نزع الملكية قبلي، كما أكدته المواد المنصوص عليها في قانون نزع الملكية القانون 91\_11، وتعتبر هذه القاعدة في نزع الملكية من الضمانات المقررة لحماية الملكية العقارية الخاصة، خاصة إذا ما قررت الإدارة عدم دفع التعويض.

بالرجوع إلى نصوص قانون نزع الملكية نجد أن طرق دفع التعويض للمنزوع ملكيتهم تتم بصورتين، سواء الدفع المباشر، أو في حالة الاستحالة يتم اللجوء إلى إيداع التعويض لدى الخزينة.

<sup>1</sup> \_ بوزاد إدريس، سلطات القاضي الإداري في مجال تحديد التعويض عن نزع الملكية، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي، ميرة بجاية، العدد 1، لسنة 2013، الجزائر، ص. (69\_70).

<sup>2</sup> \_ الطماوي سليمان محمد، المرجع السابق، ص. 701.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### أولاً: الدفع المباشر

الأصل في دفع التعويض عن نزع الملكية أن يكون مباشراً أي أن يكون بصفة مباشرة إلى المعني وليس من طرف الإدارة نازعة الملكية، بالرجوع إلى قانون نزع الملكية 91\_11 لا نجده ينص على هذه الصورة المقررة لدفع التعويض عن نزع الملكية، وإنما نص على الإيداع لدى الخزينة العمومية.

فالملاحظ في القوانين الخاصة بنزع الملكية أن المشرع لم يحدد الدفع المباشر للتعويض عن نزع الملكية للمنزوع ملكيتهم، وبالتالي تركه كسلطة تقديرية للإدارة، وهذا يجعل من الإدارة نازعة الملكية تتعسف في تحديد قيمة التعويض هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد الأحكام التي تنظم كيفية دفع التعويض في قانون نزع الملكية خالية من تحديد الدفع المباشر لقسمة التعويض للمنزوع أملاكهم، مما يتيح للإدارة فرض سلطتها، وبالتالي تحديد قيمة التعويض التي تتناسب مع إمكانياتها دون تحديد لأي اعتبار للأضرار التي تسببت فيها للخواص بالتعدي على أملاكهم. وبالتالي عدم تحديد التعويض المنصف الذي يتماشى مع قيمة أملاكهم العقارية الخاصة، وهذا يطيل المدة القانونية التي يمكن من خلالها للمنزوع الحصول على مبلغ التعويض مما لا يحقق مبدأ العدل والإنصاف في دفع التعويض الذي يعتبر من الضمانات الأساسية للمنزوع ملكيته ضد تصرف الإدارة.

### ثانياً: الإيداع المؤقت لدى الخزينة

على خلاف الدفع المباشر للتعويض الذي لم تحدده نصوص القانون المتضمن نزع الملكية، نجد المشرع حدد إجراء آخر لدفع التعويض في قانون 91\_11، وهو الإيداع لدى الخزينة العمومية، ويقصد به وضع المبلغ المحدد في إطار التعويض عن نزع الملكية لدى الجهة المختصة وهي خزينة الولاية بصفة مؤقتة إلى حين الفصل في الإشكال القانوني القائم الذي حال دون دفع المباشر للتعويض. نص المشرع على هذه الطريقة في المادة 27 من قانون 91\_11 والتي جاء فيها: " يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المقصود بالتبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون هو: تبليغ قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

أما المادة 35 من المرسوم التنفيذي 93\_186 فهي تنص على: " يودع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصها، بعنوان العقارات المنزوعة ملكيتها والتي لم تحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي، في خزانة الولاية لمدة 15 عاما".

بالرجوع إلى النصين السابقين نجد أن المشرع في المادة 27 من قانون نزع الملكية حدد الدفع بالتعويض ويكون بالإيداع لدى خزانة الولاية دون الحديث عن الدفع المباشر، لكن المادة 35 لم تنص فقط على الإيداع وإنما جاءت لتقدم ضماناً للمالكين الذي لم تعرف هويتهم، وذلك بالتأكيد على أن مبلغ التعويض المخصص لهم محفوظ في خزانة الدولة لمدة 15 سنة، وتعتبر هذه من الضمانات الأساسية التي أقرها المشرع للمنزوع ملكيتهم أو أصحاب الأملاك المجهولة الذين تم نزع ملكيتهم والذي يمكنهم الحصول على التعويض متى تم التعرف عليهم.

أما فيما يتعلق بالمبلغ الواجب إيداعه لدى الخزانة العامة فإنه في حالة الاتفاق بين نازع الملكية والمنزوع ملكيتهم عن طريق التراضي، يكون المبلغ الذي يتم إيداعه في الخزانة هو مبلغ الاتفاق بين الطرفين، لكن يمكن للمنزوع ملكيتهم عدم الاتفاق مع الإدارة في هذا المبلغ وبالتالي يقوم أصحاب الأملاك بالطعن في مقترح التعويض، والذي يعتبر من القرارات التي يتم الطعن فيها أمام القضاء الإداري خلال شهر من تاريخ تبليغ قيمة التعويض<sup>1</sup>.

على الرغم من عدم قبول المنزوع ملكيته لمبلغ التعويض إلا أنه يجب حسب المادة 27 أن يتم إيداع مبلغ التعويض المقترح من طرف مصالح أملاك الدولة لدى الخزانة العامة إلى غاية الفصل في النزاع، يعتبر هذا الإجراء من الضمانات المقررة للمنزوع ملكيته من حق في الحصول على التعويض حتى ولو تم النزاع على هذا الأخير أمام القضاء هذا من الناحية الإيجابية، على خلاف ما كان مقرر في الأمر 76\_48 حيث أن المنزوع ملكيته كان ينتظر مدة زمنية طويلة لتوفير مبلغ التعويض لدى الإدارة بعد نقل الملكية الفعلي من أجل الحصول على التعويض المحدد له قانوناً.

غالباً ما تقر إدارة أملاك الدولة للمنزوع ملكيتهم القيمة المالية للتعويض أقل من قيمة العقارات المستولى عليها من طرف الإدارة بسبب سعيها للمحافظة على الأموال العامة على حساب مصلحة الخواص، وبالتالي المبلغ المودع لدى الخزانة العمومية لا يحدد القيمة الحقيقية للأملاك، وحتى في الحالة التي يلجأ فيها المنزوع ملكيته للقضاء من أجل إعادة تقييم مبلغ التعويض تأخذ

<sup>1</sup> أنظر المادة 26 من القانون 91\_11.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

الإجراءات الإدارية المقررة في هذه الحالة مدة طويلة من أجل الفصل في النزاع مما يآثر سلبا على الملكية العقارية الخاصة للخواص، خاصة فيما يتعلق بتغير قيمة الأملاك المنزوعة في غياب نص المشرع على حق المنزوع في رفع دعوى إعادة تقييم الأملاك العقارية أمام القاضي الإداري.

وبالنتيجة كان على المشرع أن يحدد إجراءات قصيرة المدى فيما يتعلق بهذه المنازعات على خلاف الإجراءات العامة المتعلقة بالتقاضي أمام القضاء الإداري من أجل ضمانه أكبر لأصحاب الأملاك في مواجهة الإدارة، وهذا ما يجعل من أصحاب الأملاك القبول بالمبلغ المقدر من طرف أملاك الدولة، وهذا يتنافى مع قواعد العدل والإنصاف المطبقة في إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة كصورة من صور التعدي على الملكية الخاصة.

وبالتالي يحجب على القاضي الإداري مراقبة الإدارة وعدم بسط رقابته على التجاوزات التي تطبقها على أصحاب الأملاك العقارية، مما يؤدي إلى الإفلات من خضوعها لرقابة القضاء بسبب الفراغ القانوني الذي تتضمنه النصوص القانونية المتعلقة بنزع الملكية، مما يوجب على المشرع تدارك هذا الوضع.

### ثالثا: الآثار المترتبة عن عدم دفع التعويض عن نزع الملكية

كل خروج عن أحكام المادة 27 من قانون نزع الملكية التي توجب على الإدارة إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية يجعل إجراء النزع باطلا مما يؤدي إلى إلغاء جميع الإجراءات السابقة عن نزع الملكية المقررة قانونا، هذا ما أكدته المادة 33 من القانون 91\_11 بقولها: "كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا وعدم الأثر ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به".

تظهر رقابة القاضي الإداري في هذه الحالة على مدى احترام الإدارة لقاعدة التعويض القبلي ودفعه، في حالة ما تم رفع النزاع أمامه، ولقد فصل القاضي الجزائري في هذه الحالة في أحد القضايا التي رفعت أمامه، تتعلق القضية بالنزاع بين والي ولاية عنابة والسيد "زراوي بوجمعة" بتاريخ 4 فيفري 1978 ولقد استند المجلس الأعلى في قضائه على الاعتداء المادي على الملكية بالمادة 29 من الأمر 76\_48، وقد لاحظ القاضي الاستعجالي في المجلس القضائي لقسطنطينة أن هناك اعتداء مادي من طرف الإدارة على أملاك السيد " زراوي بوجمعة"، ف قضى بوقف استلام الأملاك إلى غاية شهر، إما دفع أو إيداع مبلغ التعويض وإما عرض محل بديل ، ذلك أن والي

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

ولاية عنابة أعلن عن نزع الملكية مع استلام الأملاك على وجه الاستعجال، وبالتالي قام القاضي الإداري الاستعجالي بمنع الإدارة من استلام الأملاك على أساس **المادة 29**، وبالتالي خالف المادة **677** **فقرة 2** من القانون المدني والتي تنص على منع القاضي من توقيف استلام الآلات بسبب نزاع قائم حول مبلغ التعويض<sup>1</sup>.

على الرغم من التعارض الذي أقامه القضاء بين **المادة 29** و**المادة 677** من القانون المدني، إلا أن القاضي في هذه الحالة اعتمد على **المادة 29** من الأمر **76\_48** على أساس أن **المادة 677** تقر قاعدة عامة، وفي إطار القانون توجد قاعدة الخاص يقيد العام.

فالإدارة ملزمة باحترام قاعدة الإيداع القبلي للتعويض قبل أي نزع للملكية وإلا اعتبر القرار الصادر عنها باطل قابل للطعن فيه أمام القاضي الذي يقر ببطلان عملية نزع الملكية بسبب تخلف هذا الشرط، لكن ما تجب الإشارة إليه أن المشرع في **المادة 27** من قانون نزع الملكية أوجب إيداع مبلغ التعويض لكن لم يحدد للإدارة آجال دفع هذا التعويض، ولهذا لا تقوم الإدارة في غالب الأحيان بدفع هذا التعويض بسبب عدم إلزامها من طرف المشرع بمدة محددة يتم خلالها دفع هذا التعويض، وهذا يتعارض مع الضمانات المقررة دستوريا لحماية حقوق الملكية العقارية الخاصة كما ليس للقاضي الإداري في هذه الحالة إجبارها على هذا الدفع، وبالتالي يتقيد القاضي الإداري بسبب الفراغ القانوني في **المادة 27** من قانون **91\_11**.

نجد الأمر الملغى **76\_48** يمنح للمنزوع ملكيته الحق في المطالبة بإعادة تقييم التعويض إذا لم تقم الإدارة بإيداع مبلغ التعويض من خلال **المادة 30** من هذا الأمر، وبالتالي فالقاضي الإداري في هذه الحالة يقوم بإعادة تقييم التعويض على اعتبار أن تقييم التعويض في هذا الأمر كان قضائيا في حالة عدم التراضي، فقد حدد من خلال **المادة 30** مسألة إعادة تقييم التعويض بعد عام من صدور المقرر النهائي المتضمن التعويض، كما حدد مسألة الحد الأقصى الذي يجب على الإدارة أن تدفع فيه مبلغ التعويض، لكن بالرجوع إلى القانون الجديد في نزع الملكية لا نجد هذا الإجراء مطبق، فللقاضي الإداري في القانون **91\_11** الحكم بالتأخير عن دفع التعويض عن نزع الملكية فقط.

<sup>1</sup> قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى في 4 فيفري 1978، في قضية والي ولاية عنابة ضد زراوي بوجمعة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 1، لسنة 1986، ص. 179. 182.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### المطلب الثاني:

#### السلطة التقديرية للقاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية

أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بالتعاملات التي تكون محلها عقار، سواء على مستوى القانون المدني، أو القوانين العقارية التي تؤكد على هذا الاهتمام وهذه القوانين حددت طرق حمايتها من أي تعسف، ومنحت للقاضي الإداري سلطات واسعة في ذلك من جهة، و ضمانات للمتقاضين في مواجهة الإدارة من جهة أخرى، من خلال حقه في رفع الدعاوى لحماية مركزه القانوني.

يلعب القاضي الإداري في المنازعات العقارية دورا هاما لذلك منحه المشرع بالرجوع إلى النصوص القانونية سلطات في ذلك، خاصة في مجال دعوى التعويض عن نزع الملكية باعتباره يسعى إلى إيجاد توازن بين الإدارة والأفراد، فقد اعترف له المشرع في هذا الإطار بمهمة حماية هذه الحقوق والحريات الخاصة.

ففي مجال تحديد التعويض اعترف له بسلطات تقديرية في مواجهة الإدارة، تتمثل أساسا في الحرية في تحديد التعويض عن نزع الملكية الذي يفرض عليه أن يلعب دورا رئيسيا في البت في منازعات التعويض الناتجة عن النزع حتى في غياب النص القانوني، على اعتبار أن القاضي الإداري هو قاضي اجتهادي وهذا ما يميزه عن القاضي العادي، إن عدم تساوي أطراف النزاع في منازعات التعويض عن نزع الملكية منح للقاضي الإداري دور تدخل في الدعوى للمساهمة في البحث عن الدليل وإعادة التساوي بين أطراف النزاع<sup>1</sup>.

كما للقاضي الإداري سلطة تقدير الدليل المقدم أو الإجراء الذي طلب منه من طرف أطراف النزاع، فليس للقاضي الإداري فقط البحث عن العمل موضوع الإثبات، بل يقوم كذلك بالبحث عن مدى ملائمة ذلك الإجراء مع إجراءات التحقيق التي تدخل ضمن إطار سلطاته في تقدير التعويض عن نزع الملكية، سواء فيما يتعلق بإجراء الخبرة أو الانتقال للمعاينة. كما له أيضا اختيار وسائل الإثبات الملائمة لتقدير التعويض العادل من تعيين للخبير، إلى السلطة في تحديد التعويض بعد الخبرة، إلى سلطة الانتقال إلى الأماكن والمعاينة، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب.

<sup>1</sup> \_ شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعة إدارية، الأنظمة القضائية المقارنة والمنازعات الادارية، ج.1،

ديوان المطبوعات الجامعية، 1998، ص.108، 109.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### الفرع الأول:

#### تعيين القاضي الإداري للخبير

تعتبر الخبرة القضائية من أهم الوسائل القانونية المتاحة للقاضي الإداري لإجراء التحقيق، أما إذا رأى القاضي الإداري أن حل القضية مؤكد فإنه يأمر بأن لا وجه للتحقيق، أما في الحالة العكسية فإن له سلطة اللجوء إلى تعيين خبير عقاري من أجل القيام بالتحقيق الذي يطلبه هو إذا لزم الأمر إجراء خبرة<sup>1</sup>.

القاعدة الأصلية أن اللجوء إلى الخبراء يعود للسلطة التقديرية للقاضي، ويجوز له أن يأمر بإجراء الخبرة في أي مسألة فنية تعرض عليه للفصل فيها، وذلك حسب ظروف كل دعوى، فهناك دعاوى يجد فيها القاضي الإداري ما يساعده على حلها والفصل فيها دون تعيين الخبير، وبالمقابل توجد دعاوى أخرى يستحيل على القاضي الفصل فيها دون الاستعانة بالخبير، ومن أهم الأمثلة على ذلك هو تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، والتي لا يمكن للقاضي الفصل فيها دون تعيين خبير عقاري، يقدر من خلاله خبرته التعويض الملائم لنزع ملكية الخواص من طرف الإدارة ويعود السبب في ذلك إلى انتقال القاضي الإداري في الجزائر إلى الخبرة في المجال العقاري، وأيضا تكوين القاضي الإداري غير المختص على خلاف القاضي الإداري في فرنسا الذي يحدد قاضي مختص في منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

يقوم القاضي الإداري بتحديد الخبير العقاري بسبب عدم إلمامه بتقنيات التقييم العقاري الذي يحتاج إلى معرفة ذوي الاختصاص، فهذا الأمر يعتبر من ضمن السلطات التي يتمتع بها القاضي ويأمر بها من تلقاء نفسه، أو يطلب من الخصوم، فمهام الخبير تختلف باختلاف المسائل المتنازع عليها، فقد يكون النزاع حول مساحة الأملاك المنزوعة أو طبيعتها، أو تحديد الأشخاص الذين تم نزع ملكيتهم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> \_ بعوني خالد، منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص.333.

<sup>2</sup> \_ أنظر المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

يعتبر تعيين الخبير من بين إجراءات التحقيق التي يقوم بها القاضي الإداري في إطار تحديده لمبلغ التعويض، ويعتبر إجراء اختياري بحيث يمكن للجهات القضائية المعنية طلبه من تلقاء نفسها دون الرجوع إلى أطراف النزاع إذا رأت أن إجراءات التحقيق تتطلب ذلك<sup>1</sup>.

لقد أجاز المشرع للقاضي الإداري تعيين الخبير أو عدة خبراء من نفس التخصص (المجال العقاري) في المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولقد أكد مجلس الدولة على مبدأ حرية القاضي الإداري في تعيين الخبير لتحديد التعويض عن نزع الملكية في القرار الصادر في 200/01/07، والذي جاء فيه ما يلي: "وبما أن إجراء التحقيق عن طريق الخبرة ليس حقا للخصوم يتعين على المحكمة إحالتهم إليه في كل حال، بل هو أمر متروك للسلطة التقديرية للقضاة ترفضه متى رأت أنه غير مجد في تكوين اقتناعها أو الكشف عن وجه الحق في الدعوى، وفي قضية الحال إن طلب العارضين تم رده لأنه غير منتج والقرار الولائي السابق ذكره كاف لتكوين عقيدة القضاة، فإن قرار رفض تعيين خبير كان مبرر قانونيا"<sup>2</sup>.

في اجتهاد قضائي للمحكمة العليا أكدت جهة النقض أنه من المقرر قانونا وقضاء أن يأمر القاضي بإجراء الخبرة، وتعيين الخبير مع توضيح مهمة هذا الأخير والتي تكتسي طابعا فنيا بحتا مع مراعاة عدم التخلي عن صلاحيات القاضي لفائدة الخبير والحكم الذي يتضمن أمر الخبير بإجراء تحقيق مع سماع الشهود، ثم اعتماد نتائج التقرير للفصل في موضوع الدعوى يعد مخالفا للقانون ومستوجب للنقض والإبطال<sup>3</sup>.

لقد نص المشرع الجزائري على إجراء الخبرة بموجب المواد 125 إلى المادة 145، والمواد 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>4</sup>. كما يعتبر كذلك تعيين الخبير رخصة من الرخص المخولة لقاضي الموضوع وحده يقرر لزومه أو عدم لزومه، كما له الحق في الأخذ برأي الخبير أو

<sup>1</sup> \_ مرداسي نور الدين، المرجع السابق، ص.66.

<sup>2</sup> \_ قرار مجلس الدولة رقم 004725، الصادر في 2003/01/07، قضية فريق نصار وورثة المرحوم تظار عبد الحفيظ ومن معه، ضد الوالي ولاية تبسة، ومن معها (قرار غير منشور).

<sup>3</sup> \_ قرار رقم 9774 المؤرخ في 7 جويلية 1993، المجلة القضائية، العدد 2، لسنة 1994، ص.108.

<sup>4</sup> \_ راجع المادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

لا وليس لأي شخص أو طرف التعقيب على رأي القاضي متى كانت أسبابه مبررة لرفض الخبرة وهذا يبرر عدم لزوم رأي الخبير بالنسبة للقاضي الإداري.<sup>1</sup>

كما يمكن كذلك لأطراف النزاع الحق في طلب خبرة ثانية إذا لم تنفعهم الخبرة الأولى، كما يمكن كذلك للقاضي الأمر باصطحاب أي شخص يملك خبرة فنية للاستعانة بخدماته، لكن هذا ما يحدث لأن أغلب القضاة يتركون أمر الخبرة ويأمرون بالمصادقة عليها.<sup>2</sup>

بالرجوع إلى القانون، لا يوجد هناك نص قانوني خاص بالخبير الإداري وإنما هو نفس الأمر بالنسبة للمحاكم والمجالس القضائية الأخرى، وهذا ما نلاحظه من خلال المادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالتنا على المواد 125 إلى المادة 145 المتعلقة بالخبرة، ومن تطبيقات القضاء في هذا المجال نذكر القرار الصادر في قضية ولاية الشلف ضد (أ.ن) والذي جاء في موضوع تعيين السيد وكالي محمد الكائن مكتبه بحي لجيكو عمارة "أ"، رقم 185 كخبير في قضية بمهمة دراسة الوثائق المتعلقة بنزع الملكية<sup>3</sup>، كما أنه يجوز لأي من الخصمين اللجوء لإجراء خبرة مع بيان أسباب نذب الخبير، خاصة الخبير في المجال العقاري.

وإذا ما طلب من القاضي تحديد الخبير أو أقره من تلقاء نفسه وجب عليه في هذه الحالة يجب عليه تحديد مهام الخبير، وكذلك تقدير الخبرة، وتحديد التعويض بعد الخبرة، كما يمكن للقاضي الإداري في هذه المرحلة القبول بالخبرة أو رفضها فهذا الأخير غير ملزم للقاضي، كما له تعيين خبير ثاني إذا اقتضت معطيات التحقيق ذلك<sup>4</sup>، إن الحكم الذي يأمر بموجبه القاضي الإداري بتعيين خبير يخضع لشكليات خاصة نصت عليها المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

\_تبيان اسم ولقب وعنوان الخبير والخبراء المهنيين وتحديد التخصص.

\_تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا.

<sup>1</sup> \_ محمد حسين منصور، الإثبات التقليدي والالكتروني، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، مصر، 2009، ص.241.

<sup>2</sup> \_ مرداسي نور الدين، المرجع السابق، ص.66.

<sup>3</sup> \_ مجلس الدولة، غرفة 5، القرار رقم 199301، المؤرخ في 2011/11/06، قضية ولاية الشلف ضد (أ.ن)، مجلة عدد2، ص.230.

<sup>4</sup> \_ بوزيان سعاد، طرق الإثبات في المنازعات الإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص.77.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

\_تحديد أجل إيداع التقرير المتضمن الخبرة بأمانة الضبط.<sup>1</sup>

يتضح من خلال هذا النص أن الأمر بإجراء الخبرة يتضمن أربع عناصر، بداية أن القاضي يجب عليه تبرئة اللجوء للخبرة، وهذا يدل على أن القاضي يتصدى للطعن بنفسه، أما اللجوء للخبرة فهو كذلك استثناء، وهذا ما نلاحظه من خلال قول المشرع ي "جوز"، حيث أنها لم تجبر القاضي على ذلك.

كما أن القاضي عليه أن يبزر قراره في حالة ماعين أكثر من خبير، وكذلك يجب أن يبين في الحكم أسماء وألقاب وعناوين الخبراء المعنيين بالخبر، كما يجب أن يتضمن الحكم كذلك المهمة الدقيقة للخبير، فمثلا في قرار مجلس الدولة الجزائري تم ذكر المهام التي أوكلت للخبير من طرف القاضي والتي تمثلت في استدعاء أطراف النزاع وسماعهم وفحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي موضوع النزاع، وكذلك إعداد قائمة الأشخاص الذين تم نزع ملكيتهم، ولم يعوضوا وتحديد مبلغ التعويض، وذلك بالرجوع إلى تاريخ حيازة الأرض، وفي الأخير يتم تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة لدى أمانة الضبط.<sup>2</sup>

قبل مباشرة الخبراء المعنيين بأداء مهمتهم، يقوموا بتأدية اليمين أمام القاضي الإداري المعين في حكم الأمر بالخبرة، إذا كانوا غير مقيدين في قائمة الخبراء، تودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية، مع العلم أن الخبير سابقا كان يعفى من أداء اليمين إذا اتفق الخصوم في القانون السابق المتعلق بالإجراءات المدنية<sup>3</sup>، وعلى العكس من ذلك فإذا قام القاضي بتعيين أكثر من خبير ففي هذه الحالة قد يطرح إشكالا للقاضي في اعتماد رأي معين، خاصة في حالة اختلاف وجهات النظر، وهذا شيء قد يرد جدا إذ يمكن الجزم أن نتيجة التقييم لن تكون واحدة لأنها مسألة تقديرية ولا تتعلق بإعطاء رأي بنعم، ولهذا تناول المشرع هذا الإشكال الذي قد يطرأ في نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي ينص على أنه : " في حالة تعدد الخبراء المعنيين يقومون بأعمال الخبرة معا ويعدون تقريرا واحدا، وإذا اختلفت آراؤهم يجب على كل واحد منهم تسببب رأيه ".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ بوزيان سعاد، المرجع السابق، ص.78.

<sup>2</sup> \_ نص المادة 131 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر.

<sup>3</sup> \_ تنص المادة 50 من قانون الإجراءات المدنية "يحلف الخبير الغير مقيد بجدول الخبراء اليمين أمام السلطة التي يحددها الحكم الصادر بنديه ما لم يعف من اليمين باتفاق الخصوم".

<sup>4</sup> \_ المادة 127 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

من خلال المادة أعلاه يتبين أنه يتعين على كل خبير أن يقوم بالعمل المنوط به بمفرده، وفي الأخير يعدون تقريراً جماعياً، وفي حالة اختلاف الآراء يسبب كل واحد منهم تقرير خبرته ورأيه في الموضوع، ومن هنا نستنتج أن ما يبرر تعيين القاضي الإداري لأكثر من خبير يرجع إلى طبيعة العقار المنزوع ملكيته، وليس لأن القاضي يريد أن يشترك أكثر من خبير في القضية أو نزولاً على رغبة الأطراف في ذلك.

أما فيما يتعلق الطبيعة القانونية للخبرة القضائية، يتمتع القاضي الإداري بسلطة واسعة من أجل الوصول إلى اقتناعه، فهي غير متعلقة بأنماط مسبقة تفرض عليه طريقة إثبات معينة فالإجراءات الإدارية مرتبطة بنظام الاقتناع الشخصي ولذلك منحه المشرع سلطات تحقيقية، فالقاضي الإداري له كامل السلطات التقديرية في الأمر بتعيين الخبير أو عدم تعيينه، وكذا الاستجابة أو عدم الاستجابة لطلب نذب الخبير.

لكن بالرغم من ذلك فلكل قاعدة استثناء، فالقاضي الإداري ليس حر في إسناد ما يريد للخبير دون رقابة عليه من أحد بل لابد من احترام قواعد ومبادئ أساسية لنذب الخبراء، إذ لابد أن تتعلق الخبرة بتوضيح نقاط فنية، فلا يمكن بأي حال من الأحوال أن تشتمل على مسائل قانونية<sup>1</sup>. ويتولد عن القاعدة التي تقضي بعدم جواز إسناد القاضي الإداري المسائل القانونية لأي شخص ما يلي:

\_ لا يجوز للخبير بأي حال من الأحوال أن يصدر أحكام تتعلق بمسائل قانونية.

\_ يجب على الخبير أن يلتزم بمأموريته التقنية دون التطرق إلى المسائل القانونية، أي أن الخبير يلتزم بالجانب التقني من خلال خبرته والمسائل الفنية التي لا يتطرق لها القانون<sup>2</sup>.

ومن هنا يمكننا طرح الإشكالية التالية: كيف يمكن للقاضي الإداري أن يقدر العناصر التي بني عليها الخبير تقرير خبرته، خاصة إذا كانت غير وافية وتتعلق بمسائل تقنية محضة لكي يتسنى له الأخذ بنتائجها أو استبعادها؟

<sup>1</sup> \_ أو شن سومية، سلطات القاضي الإداري في التحقيق، ط.1، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2016، ص.204.

<sup>2</sup> \_ نفس المرجع.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

يقوم القاضي الإداري بعد تعيينه للخبراء بتحديد مهمة كل خبير وكذلك بسلطة الإشراف على تنفيذ الخبرة وهذا ما سنتناوله في النقاط التالية:

### أولاً: تحديد مهام الخبير

بعد أن يقوم القاضي الإداري بتعيين الخبير يجب أن يحدد مهام هذا الأخير، بالرجوع إلى المادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تحيل إلى المادة 125 من نفس القانون.

يقوم القاضي بتعيين الخبير كتابيا بموجب حكم قابل للفصل في الموضوع سواء كان أمر المحكمة أو مجلس الدولة تحدد فيها مهمة الخبير بدقة للبحث في المسائل التقنية المادية وليس المسائل القانونية<sup>1</sup>. تعيين الخبير يكون بموجب حكم تمهيدي ليس فاصل في الموضوع.

تعتبر مهام القاضي في تعيين مهمة الخبير من السلطات التقديرية للقاضي فيتعين عليه تحديد مهمة الخبير بدقة حسب كل قضية، حيث أن القانون لم يحدد عدد الخبراء الذين يمكن للقاضي تعيينهم بل تركها لسلطته التقديرية وهذا ما نستخلصه من نص المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فالحكم الذي يتضمن نداء الخبير يجب أن يتضمنه بياناً وافياً لمهمة الخبير والتدابير التي أمر بتنفيذها، وهذا ما نصت عليه المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها على: «يجب أن يتضمن الحكم الأمر بإجراء الخبرة ما يأتي:

### -تحديد مهمة الخبير تحديداً دقيقاً -

المقصود بهذا الشرط المنصوص عليه أعلاه، هو إلزام الخبير بالوقوف على المهمة المسندة إليه دون أن يتجاوزها، فلا يجوز للخبير أن يتناول بالبحث عن المسائل الغير مطلوبة منه، وهذا الأمر لا يكون إلا من اختصاص قاضي الموضوع الذي يكون مخول قانوناً بأن يأذن له بتوسيع مهمته، وهذا ما نصت عليه المادة 136 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تنص المادة أعلاه على أنه إذا اضطر الخبير إلى توقيف خبرته يجب عليه أن يقدم طلب للمحكمة ولهذه الأخيرة السلطة التقديرية في قبول الطلب أو رفضه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> \_ بعوني خالد، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، المرجع السابق، ص.76.

<sup>2</sup> \_ حزيط محمد، الخبرة القضائية في المواد الإدارية والمدنية في القانون الجزائري، ط.2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص.108.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

أما إذا لم يستطع الخبير المحدد من قبل القاضي بالحضور بسبب طارئ، في هذه الحالة يمكن لأطراف النزاع طلب تغيير الخبير وذلك استناداً إلى أمر صادر من طرف رئيس المجلس، على أن يتضمن هذا الأخير بيانات الخبير وهويته وموطنه، ويقوم بمباشرة المهام التي كانت مسندة للخبير الأول والتي تتمثل أساساً هذه المهام في:

\_ استدعاء الخبير للخصوم وسماع أقوالهم.<sup>1</sup>

\_ الانتقال للأراضي المعنية بالنزاع، ومقارنتها بالقرارات التي صدرت في هذا الشأن، وتحديد ملاك الأراضي وهوياتهم وصفاتهم بالنسبة للأرض.

\_ فحص الوثائق المتعلقة بالأراضي موضوع النزاع والمتضمن التقرير التقويمي المنجز من قبل مديرية أملاك الدولة.

\_ تقدير التعويض المستحق للمستأنفين حسب طبيعة الأرض المنزوعة والسعر المطبق وقت تقييم مديرية أملاك الدولة.

\_ الانتقال إلى القطعة الأرضية المنزوعة وتحديد مساحتها وطبيعتها مع وضع مخطط بياني لها.

### ثانياً: الإشراف على تنفيذ الخبرة

بعد أن يتم تعيين الخبير واسناد المهام إليه بالضرورة يصبح الخبير خاضع إلى تأدية مهامه لسلطة القاضي الذي قام بتعيينه، وكذلك تحت مراقبة النائب العام، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95.<sup>2</sup>

تبدأ مهمة الخبير في تنفيذ الخبرة بموجب الحكم القضائي المتضمن تعيينه ممهوراً بالصيغة التنفيذية وعند البدا في أداء الخبرة وجب عليه اعلام القاضي الإداري الذي قام بتعيينه وهذا ما نصت عليه المادة 82 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،" تنفذ إجراءات التحقيق حسب

<sup>1</sup> المادة 53 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على: "يجب على الخبير أن يخطر الخصوم بالأيام والساعات التي يقوم فيها بإجراء أعمال الخبرة".

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 310\_95 مؤرخ في 15 جمادى الأولى 1416 الموافق لـ 10 أكتوبر 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 60 مؤرخة في 15 أكتوبر 1995.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

الحالة، بمبادرة من القاضي أو من أحد الخصوم، بموجب أمر شفوي أو تنفيذًا لمستخرج الحكم أو نسخة منه".

يجب على الخبير قبل أن يقوم بتنفيذ الخبرة أن يخطر أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية بيوم وساعة ومكان اجراء الخبرة وكذلك سماع الخصوم أو الاستعانة بمترجم و أن يعذر له ذلك طلب من القاضي تعيين مترجم حسب نص المادة 134 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، كما يجوز للقاضي حضور إجراءات الخبرة على أن يأمر أمين الضبط بتحرير محضر يدون له أعمال المعاينة المنجزة، وكذلك تدوين تصريحات الخصوم، وهذا طبقاً لنص المادة 91 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: " عند اشراف القاضي على عمليات الخبرة، يأمر أمين الضبط بتحرير محضر يدون فيه معاينة، والتوضيحات المقدمة من الخبير، وتصريحات الخصوم".

في حالة ما إذا تعذر على الخبير الوصول إلى معلومات فنية متعلقة بالعقار والتي لا تشملها معارفه، يمكن في هذه الحالة الاستعانة بأصحاب الاختصاص يعني خبير آخر، وهذا بموجب أمر على ذيل عريضة يقدمه للقاضي الذي انتدبه، فيما عدا الحالات التي يستحيل فيها حضور الخصوم بسبب طبيعة الخبرة، يجب على الخبير إخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجرائها عن طريق محضر قضائي.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني:

#### سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض بعد الخبرة

تتمثل سلطات القاضي الإداري بعد الخبرة في تحديد التعويض في سلطتين أساسيتين وهما:

سلطة القاضي اتجاه تقرير الخبرة، وسلطته اتجاه تقييم الإدارة.

#### أولاً: سلطة القاضي اتجاه تقرير الخبرة

من خلال ما سبق يتبين لنا أن للقاضي الإداري سلطة تعيين الخبير فيما يتعلق بالقضايا المعروضة عليه بخصوص التعويض عن نزع الملكية، وهذا نظراً لما تطرحه هذه القضايا من

<sup>1</sup> \_ المادة 135 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

مسائل تقنية يصعب على القاضي معرفتها إلا بالرجوع لأصحاب الخبرة، وللقاضي سلطة واسعة اتجاه تقرير هذه الخبرة واتجاه التقرير الإداري للتعويض..

### ثانيا: السلطة المطلقة اتجاه تقرير الخبرة

إذا كان تعيين الخبير من شأنه أن يؤدي إلى تقدير التعويض بالنسبة للقاضي الإداري في مجال نزع الملكية، وذلك من خلال إمام القاضي الإداري بالجوانب التقنية والفنية لتقييم الأملاك المنزوعة، إلا أن القاضي يبقى هو الخبير الأول والأخير في هذه القضية، وبالتالي فله كل السلطة في تقدير التعويض الازم دفعه للمنزوع ملكيته من خلال ما قدم إليه من وسائل، وهذا ما نص عليه المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره، وكذلك من خلال تطبيقات القضاء في الموضوع.

من خلال سلطة تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، نستنتج السلطة المطلقة التي يملكها القاضي الإداري عند تقرير الخبرة التي قدمها الخبير القضائي المعين من طرفه<sup>1</sup>.

ومن هنا يمكننا طرح التساؤل التالي: كيف يمكن للقاضي الإداري أن يقدر العناصر التي بني عليها الخبير تقريره، إذا كانت وافية أم لا على المستوى التقني الذي ليس له خبرة في مجاله حتى يمكن له أن يقرر على أساسها التعويض أم لا؟

بالرجوع إلى المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: " إذا تبين للقاضي أن العناصر التي بني عليها الخبير تقريره غير وافية له أن يتخذ جميع الإجراءات الآزمة، كما يجوز له على الخصوص أن يأمر باستكمال التحقيق أو بحضور الخبير أمامه ليتلقى منه الايضاحات والمعلومات الضرورية".

كما تضيف المادة 144 من نفس القانون أنه: " يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة، القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبب استبعاد الخبرة".

من خلال هذين النصين أعلاه يمكننا القول إن سلطة القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبرة المتضمن تقييم الأملاك المنزوعة، وتحديد التعويض اللازم للملاك وأصحاب الحقوق الأخرى، تنحصر بين اتخاذ الإجراءات الآزمة لاسيما الأمر باستكمال التحقيق، أو إجراء تحقيق آخر، أو

<sup>1</sup> أحلام حراش، المرجع السابق، ص.187.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

بحضور الخبير أمامه ليتلقى منه الشروحات بشأن ما هو غامض في المسائل الفنية، وهذا في حالة ما إذا رأى القاضي أن الخبرة ناقصة وغير مستوفية للعناصر المطلوبة<sup>1</sup>.

أما في حالة ما إذا كانت العناصر المقدمة من الخبير مستوفية لجميع جوانب النزاع، في هذه الحالة يقوم القاضي بالموافقة على تقرير الخبرة ويعتبر إلزامي، لكن ما تجب الإشارة إليه أن القاضي في جميع الأحوال غير ملزم برأي الخبير وليس عليه إلا تسبب أحكامه، سواء صادق على الخبرة أم لا، كما له أن يأخذ برأي الخبير كله أو جزئه كما يتبين أيضا من **المادة 144 السابق ذكرها**، أن المشرع قد ترك كل السلطة الواسعة للقاضي الإداري بالأخذ أو عدم الأخذ بالخبرة بشرط أن لا يسند المهام المتعلقة بالتحقيق أو سماع الشهود للخبير لأنها من صميم اختصاصاته.

رأي الخبير استشاري يقتنع من خلاله القاضي بأن الرأي المتخذ نظرا لانعدام خبرته في المجال، وفي جميع الحالات تبقى الكلمة الأخيرة للقاضي في تقدير التعويض، أما في حالة عدم اقتناع القاضي بالخبرة فله أن يعين خبير آخر في نفس المجال لمباشرة الخبرة من جديد، أو اسناد له مهمة تكميل الخبرة الأولى كما له أن يستبعد رأي الخبير المنتدب في الدعوى ويعتمد على رأي خبير آخر، وله كذلك سلطة المصادقة الكلية أو الجزئية على الخبرة، إضافة على ما نصت عليه المادة 144 من السلطات الواسعة في مجال الخبرة.

كما تؤكد التطبيقات القضائية في المجال الإداري ما يتعلق بعدم إلزامية القاضي بالأخذ برأي الخبير، فقد استقرت الممارسة القضائية لمجلس الدولة على أن للقاضي الإداري كامل السلطة في تقدير مبلغ التعويض عن نزع الملكية، فبمجرد رفع الدعوى حول التعويض أما القضاء الإداري تصبح مسألة تحديده خاضعة للسلطة التقديرية الكاملة للقاضي.

مارس قضاة مجلس الدولة في قرار صادر عنه سلطته في تقرير الخبرة المنجزة أمام قضاة الدرجة الأولى، وقاموا بخفض التعويض المقدر من الخبير والمحكوم به من طرفهم، وقد استندوا في قضائهم على أساس أن الخبير لم يعتمد عند تقديره لمبلغ التعويض على المعايير الموضوعية،

<sup>1</sup> - حراش أحلام، المرجع السابق، ص.188.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

واعتمد على السعر المتداول حالياً في السوق العقارية بدلاً من السعر المطبق سنة 1981 وقت نزع الملكية.<sup>1</sup>

من خلال قرارات مجلس الدولة ونصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية أضحى للقاضي الإداري التصدي إلى تقدير التعويض بكل سلطة وسيادة، ويحدد التعويض بالاستناد إلى ما استنتجه من الملف، ويقوم كذلك على تقييم مبلغ التعويض بناء على ما يتوفر عليه الملف من عناصر.

### ثالثاً: السلطة التقديرية للقاضي الإداري اتجاه تقييم الإدارة

إضافة إلى السلطات الواسعة التي يتمتع بها القاضي الإداري في الأخذ بالخبرة في تقييم التعويض عن نزع الملكية في حالة عدم رضا المنزوع ملكيتهم بالتعويضات المقدمة من طرف الإدارة، منح القضاء الإداري للقاضي الإداري الأحقية في بسط رقابته على التقدير الإداري، وهذا يشكل ضماناً من الضمانات المقررة للأفراد ضد تجاوزات الناتجة عن الصلاحيات الواسعة للإدارة أثناء قيامها بمهامها في مجال نزع الملكية.<sup>2</sup>

يتجلى دور القاضي هنا في فحص مدى مطابقة عمل الإدارة للقواعد القانونية، خصوصاً تلك المنصوص عليها في المادة 21 من قانون نزع الملكية السابق ذكرها، بالإضافة إلى التحقق ما إذا كان التعويض المستحق عادلاً ومنصفاً وغير متمسك بالإجحاف، ولهذا مكن المشرع المنزوع ملكيته من رفع دعوى أمام القضاء الإداري لتقدير التعويض الضئيل المقترح من الإدارة، وهنا يجب طرح التساؤل التالي ماهي السلطات التقديرية التي يتمتع بها القاضي الإداري في إعادة تقييم مبلغ التعويض المقدم من الإدارة؟

<sup>1</sup> - جاء في قرار مجلس الدولة رقم 015811 الصادر في 20/04/2004 ما يلي "حيث انه ولتحديد التعويض المستحق للمنزوع ملكيتهم يتعين الأخذ بعدة معايير منصوص عليها قانوناً، خاصة في الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض المنزوعة ومساحتها، كما يتعين الأخذ بالسعر السوق الساري وقت نقل الملكية الفعلي أي بتاريخ وضع اليد على الأرض المنزوعة المعايير التي لم يحترمها الخبير المعين من طرف القضاة الدرجة الأولى. حيث أن الأرض المنزوعة من طرف الشريف ذات طبيعة فلاحية تبلغ مساحتها 10 هكتار و 92 سنتيماً أي 100832 متر مربع، علماً أن تهيئتها وتعميرها لم يتم إلا بعد نزعها، كما أن السعر المطبق وقت وضع اليد عليها سنة 1981 قدره 300 دج للمتر المربع حسب اجتهاد مجلس الدولة المستقر عليه.

<sup>2</sup> - بعوني خالد، المرجع السابق، ص.343.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

تتمثل السلطة التقديرية للقاضي الإداري في تقييم التعويض المقدم من الإدارة إما بزيادته أو الإبقاء عليه أو إنقاصه، إذ يحدث أن يتقدم طرفي النزاع بطلبين متعارضين، فإذا رفع الطعن من جهة الإدارة فإنها سوف تطالب على الإبقاء على مقدار التعويض، أما المنزوع ملكيته سوف يطالب برفع التعويض، في جميع الأحوال فإن القاضي الإداري يفرض رقابته على التعويض الإداري المقترح من خلال مراجعة العناصر الأساسية والطرق المعتمدة في حسابه لقيمة التعويض.

كما يراعي القاضي أيضا القواعد والمقتضيات القانونية المطبقة في نزع الملكية، وكذلك القوانين واللوائح المختلفة المفصلة لكيفيات تقدير التعويض عن مختلف أنواع العقارات المنزوع ملكيتها فضلا عن المبادئ التي استقر عليها القضاء الإداري في مجال تحديد التعويض عن نزع الملكية<sup>1</sup>.

استقر القضاء الإداري في الكثير من قراراته على هذه المبادئ خاصة مجلس الدولة الذي أكد على السلطات التقديرية للقاضي الإداري في مجال التعويض، دون أن يتقيد بالتعويض المقترح من مصالح الأملاك الوطنية، وحتى يمكن أن نؤكد هذه السلطة، جاء قرار صادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا سابقا ما يلي:

" حيث أن الأمر 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يرغم الإدارة في مادته 17 على طرق تحديد التعويض في المرحلة الأولى أي قبل اللجوء للقضاء.

حيث أنه في حالة عدم رضى صاحب الملكية بالتعويض المحدد عن طريق مصالح الأملاك الوطنية كما تقتضيه المادة 17 من الأمر المذكور، فللقاضي كل السلطة لتقييم وتحديد ذلك التعويض بصفة عادلة".<sup>2</sup>

من خلال هذه القضية أكد القضاء أن للقاضي الإداري كل السلطة لتقييم وتحديد ذلك التعويض بصفة عادلة، الأمر الذي يستفاد منه أن القضاء الإداري من خلال المحكمة العليا سابقا ومجلس الدولة حاليا أكد على بسط رقابته على الإدارة، وتأكيد عبارة "كل السلطة"، بمثابة اعتراف

<sup>1</sup> - بوزاد ادريس، سلطات القاضي الإداري في مجال تحديد التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص.70.

<sup>2</sup> - قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، رقم 77886، الصادر في 10\_02\_1991، قضية (و.س) ضد (ع.ب)، المجلة القضائية، العدد 2، السنة 1993، ص.136.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

لنفسه بكامل السلطة في إعادة تقييم وتحديد التعويض بصفة عادلة، كما سمح لنفسه بإعادة التعويض دون التقيد بالتقييم المقترح من الإدارة في المرحلة الأولى أي قبل اللجوء للقضاء.<sup>1</sup>

بالرغم من كل السلطات الممنوحة للقاضي الإداري في مجال تقدير التعويض عن نزع الملكية إلا أن هذه السلطات غير مطلقة ومقيدة بمجموعة من العوائق تتمثل أساسا في:

\* ضعف التكوين الذي تلقاه القاضي الإداري في الميدان العقاري مقارنة بالقاضي الإداري الفرنسي، فهو في الغالب يجهل العناصر التقنية والفنية في المجال العقاري، ولهذا منحت له وسيلة انتداب الخبير العقاري، إضافة إلى صعوبة ضبط المعاملات العقارية والقوانين العقارية في الجزائر نظرا للفراغات الكبيرة في هذا الأخير التي تتطلب وقتا لتعديلها.

\* غموض فكرة العدل والإنصاف كأساس للتعويض عن نزع الملكية، ومحدودية القاضي الإداري في تجسيد هذه الفكرة، وهذا ما سننترقق إليه في مواضيع لاحقة.

كل هذه الأسباب تجعل التعويضات المحكوم بها من طرف القضاء للمنزوع ملكيته ضعيفة وهزيلة ولا ترقى إلى أن تكون عادلة ومنصفة في حماية الملكية العقارية الخاصة كما نص عليها في الدستور.

### رابعاً: دور القاضي الإداري في مراقبة الدليل أو الإجراء المطلوب منه اتخاذه

إذا كان من حق الأطراف المتنازعة الدفاع عن مراكزها القانونية من خلال طلب القيام بإجراءات معينة تؤكد مزاعمها، فإن للقاضي سلطة رقابة هذا الحق من خلال السلطات الواسعة التي يتمتع بها في مجال البحث عن الدليل، وهو في هذا الصدد لا يخضع لرغبات الأطراف المتنازعة لأن حياد القاضي لا يعني ضعفه، وعلى هذا الأساس واحتراما لأحد المبادئ العامة لإجراءات الخصومة القضائية والمتمثلة في **مبدأ المصلحة في الإجراء**، فإن للقاضي الإداري سلطة تقدير الدليل المقدم أو الإجراء الذي طلب منه أطراف النزاع اتخاذه.

فاذا كانت إجراءات الخصومة القضائية قد وجدت من أجل تحقيق حماية المراكز القانونية لأطراف النزاع، فإنه في المقابل لا يجب عليه أن يقبل من هؤلاء كل ما تقدموا به من إجراءات لحماية مراكزهم بل يشترط توافر المصلحة في الإجراء المطلوب اتخاذه، بحيث يكون مهما للفصل في النزاع ولا يؤدي إلى تعطيل الفصل في النزاع.

<sup>1</sup> \_ بوزاد ادريس، المرجع السابق، ص.71.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

إن المشرع الجزائري قد أكد على هذا الحق في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 126 عندما يأمر القاضي بإجراء خبرة، فللقاضي طبقاً لهذا النص السلطة التقديرية في هذا المجال.

لقد درج القضاء على أنه بإمكان القاضي رفض طلب إجراء الخبرة إذا كانت الوثائق المقدمة أمامه غير كافية لتكوين اقتناعه وهذا الكلام يصدق كذلك على كل إجراءات التحقيق الأخرى لذلك فإن الطلبات المتعلقة بها لا تطبق بقوة القانون.

وعلى هذا الأساس يمكن القول بأن القاضي الإداري لا يبحث فقط في العمل موضوع الإثبات بل يبحث كذلك في مدى ملائمة إجراءات التحقيق التي طلبتها أطراف النزاع لإثبات ذلك العمل. وإذا كان من حق أطراف النزاع أن تطلب من القاضي كما رأينا اتخاذ إجراءات التحقيق فإن هذا الحق مقرر كذلك للقاضي الإداري إذ يجوز له أن يأمر باتخاذ إجراءات التحقيق من تلقاء نفسه، ودون طلب من الأطراف، وهذه السلطة تتماشى مع الطابع الحقيقي للمنازعة الإدارية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث:

#### سلطة القاضي الإداري للانتقال لمعينة الأماكن

تتطلب عملية تحديد التعويض عن نزع الملكية إضافة لإجراء الخبرة كوسيلة لتحديد التعويض، وكسلطة تقديرية للقاضي للفصل فيها، ضرورة إجراء تقييم ميداني للملك المنزوع ملكيته، وذلك من خلال قيامه شخصياً بالانتقال إلى مكان النزاع للمعينة وتقدير التعويض، وهذه الطريقة تعتبر من قواعد الإثبات ووسيلة للقاضي الإداري لتحديد التعويض، فالانتقال للعقار المنزوع يمكنه من معرفة أهمية موقع العقار، ويكون الانتقال للمعينة في المواد الإدارية بناء على طلب أحد الخصوم، وكذلك تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها وهذا ما نصت عليه المادة 146 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> \_ مجلة مجلس الدولة، العدد 09، الصادرة في 2009، ص.14.

<sup>2</sup> \_ المادة 146 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص: "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم القيام بإجراء معائينات أو تقييمات أو تقديرات أو إعادة تمثيل الوقائع التي يراها ضرورية، مع الانتقال إلى عين المكان إذا اقتضى الأمر ذلك".

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

فتتم المعاينة بناء على حكم سابق على الفصل في الموضوع يحدد نطاقها وإجراءاتها مع إخطار الأطراف بموعدها بخطاب مسجل، أو بالطريق الإداري حتى يمكنهم حضورها، إعمالاً لصفحتها الوجيهة، كإجراء من إجراءات التحقيق في الدعوى.<sup>1</sup>

جعل المشرع للقاضي الإداري سلطة واسعة في اختيار طريقة الإثبات التي يراها مناسبة وهذا نظراً لأهمية الموضوع، وباعتباره الضمانة الأساسية لحماية الملكية الخاصة للأفراد وهذا من أجل تحقيق العدل والإنصاف في التعويض، بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بنزع الملكية سواء الأمر 76-48 الملغى، جعل المشرع من خلال هذا الأمر انقال القاضي للمعاينة الطريقة الوحيدة في تحديد التعويض عن نزع الملكية (أولاً) في حين لم ينص على هذه الطريقة في القانون 91-11 ولم يعتبرها الطريقة الوحيدة في تحديد التعويض (ثانياً).

### أولاً: الانتقال والمعاينة في ظل القانون 76-48

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتضمنة هذا الأمر نجد المشرع ينص على طريقة الانتقال للمعاينة كإجراء من إجراءات التحقيق لتحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية العقارية الخاصة، واعتبرت هذه الطريقة هي الوحيدة لتحقيق تعويض عادل ومنصف، وقد استقر المشرع على هذه القاعدة من خلال القانون الفرنسي الصادر في 1958 من أجل تحديد تعويضات تقريبية في مجال نزع الملكية وتحديد الأنشطة العسكرية.<sup>2</sup>

فالأمر 76-48، نص على أنه في حالة عدم الاتفاق الودي بين الإدارة والمنزوع ملكيته على التعويض، يقيم تحديد هذا الأخير من قبل الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي الذي يقع في دائر اختصاصه الأرض المنزوع ملكيتها، ومن أجل ذلك يقرر المجلس الاعتماد على إجراء الانتقال للمعاينة كإجراء تحقيق لتكوين معرفة ميدانية بأهمية العقار، فقد أفرد هذا الأمر عناية هامة باعتباره الإجراء الوحيد لتقدير التعويض، وهذا بالرجوع إلى نص المواد 19.20.21. الواردة في الباب الثالث من الأمر 76-48 تحت عنوان التعويضات ومن هنا نستنتج هذه الأهمية.

بعد صدور قرار القاضي الإداري بالانتقال للمعاينة بعد 8 أيام من تاريخ اتصاله بملف الدعوى والذي يأمر من خلاله أعضائه بالانتقال إلى المكان، والاستماع إلى الطرفين مع ضرورة

<sup>1</sup> \_ بوزيان سعاد، المرجع السابق، ص.86.

<sup>2</sup> - Yves Nicolas. **le nouveau régime de l'expropriations. Preface.** De P.L. josses. Berger LE VRAULT. 3 Éditions. Paris. 1964. P.101.102.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

تبلغ هذا القرار بسعي من الإدارة القائمة بنزع الملكية إلى المعنيين بالنزع، وكذلك المدير الفرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية.<sup>1</sup>

يقوم القاضي بعد ذلك بالاستماع إلى كل شخص يرى ضرورة لسماعه، إن كان من شأن هؤلاء الأشخاص أن يفيدوه بأي معلومة لفهم موطن النزاع، سواء من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم، ويجب على القاضي أن يقوم بتدوين وتقييد كل تصريحات الأشخاص الذين قام بسماعهم في محضر رسمي.<sup>2</sup>

إضافة إلى ذلك يجب على العضو المعين من قبل المجلس القضائي طبقاً لأحكام المادة 20 من ذات الأمر، أن يقوم بالاستماع في جلسات علنية إلى ممثل الإدارة نازعة الملكية وإلى المنزوع ملكيته، ويمكن لأطراف النزاع أن يوكلوا غيرهم بهذه المهمة أو توكيل محامي، كما للقاضي المقرر الحق في الاستماع إلى نائب مدير شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.<sup>3</sup>

في حالة اتفاق أطراف النزاع على التعويض يقوم القاضي المعين في هذه الحالة بعد 8 أيام من الانتقال للمعاينة بتسبيب الاتفاق بين الطرفين ويحرر محضر بذلك يبين فيه هذا الاتفاق.

أما في حالة عدم اتفاق طرفي النزاع على التعويض، يقوم المجلس بعد 8 أيام التي تلي المعاينة بإصدار حكماً بناءً على مذكرات الطرفين، وفي حدود الطلبات المقدمة منهم، وبعد جمع كافة عناصر التحقيق التي يمكن الوصول إليها من نائب أملاك الدولة والشؤون العقارية<sup>4</sup> والحكم الصادر في هذه الحالة يجب أن يتضمن الإشارة الحقيقية لقيمة العقار، مع ضرورة التمييز بين التعويضات الأساسية والإضافية إن وجدت.

<sup>1</sup> المادة 19 من الأمر 76\_48 الملغى.

<sup>2</sup> المادة 19 فقرة 2 من الأمر 76-48 التي تنص " يستمع عضو المجلس القضائي على سبيل الاستدلال إلى كل شخص من شأنه أن ينيه"، وتضيف الفقرة 3 منه " .. ويضع محضراً بعملياته".

<sup>3</sup> المادة 20 من الأمر 76-48 الملغى.

<sup>4</sup> المادة 21 من نفس الأمر.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

كما يجب أن يتضمن الحكم على كافة الأسباب والأسس القانونية التي استند إليها المجلس في تقديره للتعويض المستحق، على ألا يتضمن الحكم القصور في التسبب الذي يؤدي إلى إبطاله والغاءه.<sup>1</sup>

كخلاصة مما سبق وبالرجوع إلى الأمر 48-76، نجد أن هذا الأخير اعتمد على طريقة الانتقال للأماكن من المعاينة باعتبارها الطريقة الأساسية والوحيدة في تحديد التعويض واعتباره إجراء أساسي من إجراءات الإثبات في المنازعة الإدارية، فهي وسيلة موضوعية للتحقيق في حالة عدة الاتفاق الودي بين طرفي النزاع، والتي يجب على القاضي الأخذ بها للوصول إلى المعلومات الميدانية لمشتملات العقار محل النزاع.

لكن على الرغم من أهمية هذه الوسيلة إلا أنها غير كافية وغير فعالة من حيث نتائجها، وهذا راجع إلى عدم تخصص القاضي في مجال العقار والذي يعتبر من المسائل التقنية من أجل تقييم العقار، وكذلك عدم الإلمام بقواعد حساب التعويض عن نزع الملكية، وكل هذه الأسباب تؤدي إلى عدم التقييم الفعلي لقيمة التعويض مما يؤدي بالسلب على حقوق المنزوع ملكيته على اعتبار أن القضاء هو ضمانته للوصول إلى تعويض عادل ومنصف، فالحصول على التعويض العادل سواء بالنسبة لنزع الملكية العامة أو في الاستيلاء المؤقت من أهم ما يشغل بال الملاك وأصحاب الشأن خاصة وأنهم أمام وضع قانوني لا يملكون له حيلة ولا يهتدون سبيلاً.<sup>2</sup>

ولهذه الأسباب ولأجلها جعلت المشرع يتدارك هذا النقص في التعديل القانوني المتعلق بالقانون الأساسي لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة قانون 11\_91، فمن خلاله تم الاستغناء عن هذا الإجراء ضمناً، وأحال كل ما يتعلق بتحديد التعويض عن نزع الملكية إلى القواعد العامة لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد أصبح هذا الإجراء جوازي وليس وجوبي للقاضي الإداري.

فللقاضي الإداري أن يأمر بالمعاينة والانتقال للأماكن كما يمكن له الاستغناء عنه وله أن يلجأ إلى طريقة أخرى لتحديد التعويض.

### ثانياً: الانتقال والمعاينة في ظل قانون 11\_91

<sup>1</sup> - المادة 21 السابق ذكرها من الأمر 48\_76، التي تلزم المجلس القضائي بضرورة تسبب أحكامه المتعلقة بتحديد التعويضات المستحقة للمنزوع ملكيته.

<sup>2</sup> - السيد عبد الحميد أحمد، المرجع السابق، ص.274.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

لا نجد هذا القانون يتحدث عن إجراء الانتقال ومعاينة الأماكن كإجراء يقوم من خلاله القاضي الإداري بالتحقيق عندما يقوم بتحديد التعويض الناتج عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، لأن فعاليتها تبقى مرتبطة بمدى تخصص القاضي في المادة العقارية وإلمامه بتقنياته وكيفية حساب التعويض، وهذا ما جعل المشرع يتفادى النص عليه في قانون 91-11.

تختلف مكانة إجراء المعاينة والانتقال إلى الأماكن بين القانونيين، فالأمر 76-48 اعتبرها الطريقة الوحيدة والإلزامية للقاضي لتحديد التعويض، أما القانون 91-11 اعتبرها طريقة جوازية غير وجوبية، وهذا خلافاً للمشرع الفرنسي الذي اعتبرها وجوبية نظراً لتوفر في فرنسا قاضي تقني متخصص في نزع الملكية كما تحدثنا عنه سابقاً فيما يتعلق بالقاضي الإداري الفرنسي المتخصص في منازعات نزع الملكية.

**أحالت المادة 14 من قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية كل ما يتعلق بالطعون المقدمة في نزع الملكية بصفة عامة، والطعن في مقترح التعويض بصفة خاصة، ولذا فبالرجوع إلى المواد 146 إلى 149 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اعتبر المشرع الانتقال إلى المعاينة من إجراءات التحقيق، وكذلك من طرق الإثبات في المنازعة الإدارية التي يجوز للقاضي الاعتماد عليها وليس وجوبية، وهذا راجع كما سبق أن أشرنا إلى افتقار القاضي الجزائري إلى التخصص في المجال العقاري.**

وبالتالي فاستناداً إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يقوم القاضي بتحديد مكان ويوم وساعة الانتقال لمعاينة أماكن مع وجوب حضور الخصوم، وفي حال تعيينهم يقوم أمين الضبط الجهة القضائية باستدعائه من جديد برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام.<sup>1</sup>

يختتم إجراء المعاينة بمحضر يتضمن جميع أعمال المعاينة، ويودع لدى كتابة المحكمة الإدارية طبقاً لأحكام المادة 149 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>2</sup>

لكن إذا تطلبت المعاينة معلومة فنية أو تقنية في المجال العقاري، يمكن للقاضي الاستعانة بأصحاب الاختصاص في المجال العقاري، خاصة فيما يتعلق بمعرفة قيمة العقار عند تحديد

<sup>1</sup> \_ بوزيان سعاد، المرجع السابق، ص.85.

<sup>2</sup> - المادة 149 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص: " يحرر محضر عن الانتقال إلى الأماكن، يوقعه القاضي وأمين ضبط المحكمة، ويودع ضمن الأصول بأمانة الضبط".

يمكن للخصوم الحصول على نسخ من هذا المحضر.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

التعويض، وبالتالي في هذه الحالة يجب تعيين خبير قضائي في المجال العقاري، وهذا ما أشرنا إليه سابقا في سلطات القاضي بتعيين الخبير، زيادة على المعاينة وتعيين الخبير يمكن للقاضي الإداري طلب سماع الشهود الذين يرى بأن سماعهم ضروري، سواء من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث:

#### السلطة المقيدة للقاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية

تقابل السلطات الواسعة الممنوحة من القانون والقضاء للقاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة قيود لها مبررات قانونية أقرها المشرع والقضاء، وفي العموم هناك نوعين من القيود التي تحد هذه السلطات وتتمثل أساسا في:

\_ تقدير التعويض في حدود الطلبات النهائية للأطراف بموجب اعتبارات موضوعية.

\_ حظر على القاضي التدخل في التسيير الإداري الذي يبقى حكرا للإدارة.

لا يتدخل القاضي الإداري عند مراقبته للمنفعة العامة في الملائمة، ولا يتدخل في المسائل التي تعتبر من قبيل السلطة التقديرية للإدارة، كذلك لا يمكن للإدارة التمسك بالسلطة التقديرية وانفرادها بالملائمة للخروج عن المبادئ العامة التي تحكمها، والتي تتمثل في استعمال صلاحيات السلطة العامة فقط لتسيير المرافق العامة وتحقيق النفع العام، ومن حق القاضي الإداري أن يراقب مدى احترام هذه المبادئ الخاصة في مجال نزع الملكية بالذات نظرا لخصوصية هذه العملية على الملكية الخاصة للخواص.

ومن هنا وجب طرح التساؤل التالي: هل تهدف القيود الواردة على سلطة القاضي في تقدير التعويض لحماية الملكية العقارية الخاصة للفرد أم حماية مصالح الإدارة؟ وهل الاعتبارات التي وضعها المشرع في تقييد سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض تهدف إلى منع هذا الأخير من إرساء مبدأ العدل والإنصاف لحقوق المنزوع ملكيته على حساب الخزينة العامة؟

<sup>1</sup> \_ بوزيان سعاد، المرجع السابق، ص.87.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### الفرع الأول:

#### تقييد سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض لاعتبارات موضوعية

يتضمن هذا الفرع نقطتين أساسيتين وتتمثل في:

#### أولاً: القاضي ملزم بالفصل في الحدود النهائية

يلتزم القاضي الإداري في إطار التعويض عن نزع الملكية بعدم جواز تقدير التعويض بأكثر مما يطلبه الخصوم، وبالتالي القضاء بصفة عامة لا يسمح للجهات القضائية بأن تفصل بأكثر مما يطلبه الخصوم، وهذا ما أكد عليه المشرع في المادة 26 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقوله " لا يجوز للقاضي أن يؤسس حكمه على وقائع لم تكن محل المناقشات و المرافعات "، كما استقر على هذه القاعدة القضاء الإداري في فرنسا على عدم جواز منح المنزوع ملكيته تعويضا بأكثر مما يطلبه، كما يمنع على جهة الاستئناف أن تخفض التعويض الذي سبق وأن قدره قاضي نزع الملكية أول درجة متى كان نازع الملكية قد طلب في مذكرة دفاعه للاستئناف تأييد الحكم .

استثناء من ذلك يمكن للقضاء أن يقدر التعويض أقل من عرض نازع الملكية في حالتين

وذلك:

\_ عندما يكون عرض التعويض المقترح من الإدارة والمعبر عنه في مذكرة جوابها لا يتعادل مع تقدير لجنة الرقابة على العمليات العقارية، أو لم يلقى موافقة من السلطة الوصية.

\_ عندما يكون طلب التعويض المقدم من مفوض الحكومة أقل من عروض نزع الملكية.<sup>1</sup>

أكد مجلس الدولة الجزائري على هذه القاعدة، ومن هنا وجب على القاضي الإداري أن يراعي قاعدة عدم جواز تقدير التعويض بأكثر مما يطلبه الخصوم، وكذلك لا يمنح تعويضا بأكثر مما طلب منه ولا تعويضا إلا مما طلبته الإدارة، وبالتالي فإن القاضي قد حرص على التطبيق الصارم للمقتضيات القانونية الواردة في نص المادة 26 السابق ذكرها.

ثانياً: التزام القاضي بقاعدة التغيرات الجديدة للأموال عند تقدير التعويض

<sup>1</sup> Ferbos Jacques; BERNARD Antonine, «Expropriations des biens , procedure , principes d'indemnisation compatible la convention Europeens , des droits de l'homme» - A-J-D.A. ed le Monito , Paris ,1998. p168-176.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

بالرجوع إلى تقدير التعويض في نزع الملكية بين المشرع من خلال المادة 21 من قانون 91-11 السالفة الذكر، قاعدة قانونية مهمة تتمثل في وجوب تقدير القيمة الحقيقية للممتلكات محل النزاع على ما هي عليه يوم إجراء التقييم من قبل الأملاك الوطنية، وكذلك يجب أن يراعي القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة عند تقييم مبلغ التعويض.

وبالتالي المشرع أكد على قاعدة هامة وهي، استبعاد الزيادة في القيمة الناجمة عن التغيرات الجديدة التي تطرأ على الأملاك المنزوعة، إذ يشكل بذلك قيذا واضحا للحد من السلطة التقديرية المخولة للقاضي، لاسيما حينما يتعلق الأمر بتعويض بعض الأضرار التي يمكن إضفاء عليها الصيغة الاحتمالية، عندما تكون المطالبة بهذا النوع من الأضرار مرتبط مباشرة بالقيمة الحقيقية للأملاك منزوعة الملكية، على اعتبار أن الصفة الاحتمالية للضرر لا تتم في مثل هذه الأحوال مع قاعدة التغيرات الجديدة للأملاك.

### الفرع الثاني:

#### تقييد سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض بحضر تدخله في التسيير الإداري

يتمثل هذا الشرط أساسا في أن القاضي الإداري يحظر عليه أن يحل محل الإدارة (1)، كما لا يملك أن يصدر أمرا للإدارة قصد إجبارها على القيام بعمل أو الامتناع عن القيام به (2)، أو تهديدها لإرغامها على تنفيذ القرارات الصادرة عنه (3).

#### أولا: عدم جواز حلول القاضي محل الإدارة في تقدير التعويض

كقاعدة عامة يمكن للمشرع أن يمنح لشخص سلطة الحلول محل شخص آخر في التصرفات أو المعاملات القانونية، ويكون له نفس سلطات الشخص الآخر أي الأصيل، بشرط أن يكون العضو الذي يمارس الحلول محل الأصيل مندمجا في الإدارة لا أجنبيا عنها.<sup>1</sup>

عهد المشرع للإدارة بإصدار القرارات الإدارية فيما يتعلق بتنفيذ عملية نزع الملكية، وكذلك تقدير التعويض عن هذا النزاع هو اختصاص أصيل لها، وهو من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفته، وعلى الرغم من الدور الإيجابي الذي يلعبه القاضي الإداري في منازعات نزع الملكية خاصة فيما يتعلق بالتعويض وتقديره في حالة رفع الدعوى من طرف المنزوع ملكيته، هذا

<sup>1</sup> \_ بسيوني حسين السيد، المرجع السابق، ص.339.



## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

لا يعتبر بمثابة حلول للقاضي الإداري محل الإدارة في تقدير التعويض، وكذلك لا يجوز له أن يتولى القيام بالأعمال الإدارية بدلا عنها.

لكن هل قيام القاضي الإداري بتحديد التعويض الجديد بدل التعويض الذي فرضته الإدارة يعتبر بمثابة حلول للقاضي محلها في ممارسة اختصاصاتها في تقدير هذا التعويض؟

بالرجوع للمادة 20 من قانون 91-11 نجد أنها تخول سلطة تقييم الأملاك المنزوعة للإدارة، فهو عمل إداري بحت. فالمادة أعلاه تؤكد على عدم حلول القاضي محل الإدارة في تقدير التعويض ما لم تقم هذه الأخيرة به، وهذا في حالة ما اذا لم يتصل القاضي الإداري بالدعوى المرفوعة من قبل المنزوع ملكيته.

أما في الحالة العكسية للقاضي الإداري كل الصلاحيات والسلطات في تقدير التعويض الذي منحه الإدارة وإعطاء تعويض جديد مخالف لما قدمته هذه الأخيرة استنادا إلى قواعد العدل والانصاف، وهذا لا يعد بمثابة حلول للقاضي الإداري محل الإدارة، فالقاضي يمارس هذه السلطات في إطار الرقابة القضائية المفروضة على أعمال الإدارة من أجل حماية الأفراد من تعسفها، أما الحالة التي يظهر فيها القاضي الإداري محل الإدارة، تتمثل أساسا في حالة استيلاء الإدارة على الملكية العقارية الخاصة دون إتباع الإجراءات المقررة قانونا، فلصاحب الحق في رفع دعوى استعجالية أمام القضاء الإداري ضد عمل الإدارة غير المشروع، ولمطالبته بحمايته ووقف الاعتداء عليها، ويكون للقاضي الإداري الرقابة على عمل الإدارة المادي الذي مس بحق الملكية<sup>1</sup>.

### ثانيا: سلطة القاضي الإداري مقيدة بعدم جواز توجيه أوامر للإدارة

يتمتع القاضي الإداري بالنسبة لهذا الشرط عن توجيه أوامر للإدارة، ولا يملك أن يأمر الإدارة بالقيام بعمل أو الامتناع عنه، فمثلا ليس للقاضي الإداري أن يصدر قرار قابلية التنازل عن الأملاك فهو من اختصاص الإدارة، ويجد هذا الامتناع أساسه في قاعدة أساسية، وهي استقلال الوظيفة الإدارية عن الوظيفة القضائية، وعدم حلول القاضي محل الإدارة في ممارسة صلاحياتها

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية، المرجع السابق، ص. 25\_26.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

وأعمالها الإدارية<sup>1</sup>، وهذا ما نص عليه المشرع الفرنسي، وهو مبدأ حضر تدخل القضاء في تسيير المرافق العامة، وبالضرورة أخذ به المشرع الجزائري.

وبالتالي القرارات التي يصدها القاضي الإداري في مجال تقدير التعويض ورفعها في نزاع الملكية لا يعتبر هذا أمراً من القاضي للإدارة بتسديد التعويض من قبلها، وإنما من قبيل صلاحيات القاضي في إطار الرقابة القضائية على أعمال هذه الأخيرة، فالقاضي في هذه الرقابة يجب أن يتقاضي استعمال ألفاظ الإشارة بأوامر للإدارة، وإنما الحكم بدفع التعويض أو التصريح برفعه<sup>2</sup>. على أساس احترام صلاحيات السلطات الإدارية باعتبارها جهاز تنفيذي منفصل عن السلطة القضائية، وعلى أساس السلطات الواسعة المخولة للإدارة في إطار نزاع الملكية الخاصة للمنفعة العامة مقارنة بحقوق الأفراد، وبالتالي في هذه الحالة تصبح مهمة القاضي الإداري للموازنة بين هاذين الحقين مهمة معقدة وهذا ما ذهب إليه الأستاذ أحمد رحمانى<sup>3</sup>.

على الرغم من كون حظر توجيه أوامر للإدارة لم ينص عليه أي قانون إلا أن القضاء كرسه بعدة قرارات فقد جاء في قرار مجلس الدولة بتاريخ 11 يونيو 2001 ما يلي: " حيث فعلاً فإن القاضي الإداري لا يمكن أن يقدم أمر للإدارة ولا يمكنه إرغامها مثل ما هو الوضع في قضية الحال على تنفيذ القرار القضائي..."<sup>4</sup>.

بالرجوع الى رأي الاستاذة زروقي ليلي ترى أن سلطة القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة تختلف من حالة لأخرى، فالأصل عدم جواز إصدار أوامر ضدها، والاستثناء في حالة التعدي كما سبق الإشارة إليه سابقاً<sup>5</sup>.

في الأخير نستنتج أن القاعدة العامة هي عدم جواز توجيه أوامر للإدارة، والاستثناء هو وجود نص قانوني يصرح بذلك كما جاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد من 978 إلى 989<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> \_ حراش أحلام، المرجع السابق، ص.190.

<sup>2</sup> \_ فريجه حسين، شرح المنازعات الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2011، ص.325.

<sup>3</sup> \_ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط.11، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2017، ص.118.

<sup>4</sup> \_ سايس جمال، نزاع الملكية للمنفعة العامة، أحدث الاجتهادات القضائية، منشورات كليك، ط.1، 2019، ص.110.

<sup>5</sup> \_ زروقي ليلي، المرجع السابق، ص.27.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

### ثالثا: امتناع القاضي الإداري عن تسليط غرامة تهديدية ضد الإدارة

نظرا للاميازات التي تتمتع بها الإدارة مقارنة بالأفراد، وكذلك عدم جواز توجيه أوامر لها وحلول القاضي محلها في الرقابة القضائية، وجب البحث عن وسيلة يمكن من خلالها اجبارها على تنفيذ التزاماتها خاصة في مجال التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، وهذا حفاظا على حقوق الأفراد من تعسف هذه الأخيرة، وكذلك الخروج عن القواعد العامة المألوفة في القانون الخاص والمتعلقة بوسائل التنفيذ الجبري المطبقة على العلاقات بين الأشخاص العاديين، ولهذا وجب طرح السؤال التالي : ماهي الوسائل التي يمكن من خلالها للقاضي الإداري أن يجبر الإدارة على تنفيذ القرارات القضائية الصادرة ضدها ؟

بالنسبة للغرامة التهديدية فقد كان موقف القاضي الإداري سواء في الأحادية القضائية أو الازدواجية متذبذبا، ففي أحكام له سمح لنفسه بالحكم بالغرامة التهديدية من ذلك حكمه في قضية رئيس مندوبية ميله ضد (ب.ف) المستأنفة أمامه والتي فصل فيها بتأييد القرار الابتدائي الذي قضى بفرض الغرامة التهديدية<sup>2</sup>، وفي أحكام أخرى والتي تمثل مسلكه الأخير رفض مجلس الدولة الحكم بالغرامة التهديدية، ومن ذلك القرار المؤرخ في 10 أبريل 2000، في قضية ولاية تيزي وزو ضد فريق (ص) ومن معه، والذي انتهى فيه مجلس الدولة بالقول: " حيث أنه في الوضع الحالي للتشريع والاجتهاد القضائي فإنه لا يمكن النطق بالغرامة التهديدية ضد الولاية أو البلدية..."<sup>3</sup>. ما يجب ملاحظته أن المسلك الذي اتخذه قاضي مجلس الدولة يخالف ما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادتين 340 و471، والتي أعطت للقاضي الحق في الحكم بالغرامة التهديدية دون أن يميز المشرع في هذه المواد بين القاضي الإداري والعادي.

### رابعا: الاعتراف للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة

أصبح الاعتراف للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة من ضروريات ومقتضيات بسط الرقابة الفعالة على الإدارة، فضلا عن ذلك فإن اتخاذ مثل هذا الإجراء من شأنه أن يساهم في تحسيس الإدارة بضرورة الاستجابة لما يصدر ضدها من أحكام وضرورة تطبيق القانون، فإن تلقيها للأوامر من شأنه أن يشعرها بأنها تخضع للرقابة الصارمة وتجبرها على التزامها بأحكام القانون.

<sup>1</sup> \_ أنظر قانون 08-09 قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر .

<sup>2</sup> \_ قرار غير منشور، أنظر لحسين بن الشيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص.333.

<sup>3</sup> \_ لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص.334.335.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

ومن المظاهر التي تكرر اعتراف القانون بسلطة القاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة تتمثل في:

### 1\_ في الدعوى الإدارية عموماً:

لقد خول المشرع للقاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة أثناء نظر الدعوى الإدارية، حيث أجاز بموجب المادة 170 من قانون الإجراءات المدنية السابق أن يأمر بتقديم المستندات الآزمة للتحقيق في النزاع، وهو ما أكد عليه مجلس الدولة في القرار الصادر عنه في 24 جويلية 1994، حي جاء فيه أن: " قضاة الدرجة الأولى المقتنعين باستحالة تقديم المقرر المطعون فيه من طرف الطاعن لعدم تبليغه له، هم المخولون بإجبار الإدارة مصدرة القرار على تقديم نسخة منه.."<sup>1</sup>.

كما أنه للقاضي الإداري بموجب نفس المادة المذكورة أعلاه سلطة إنذار الإدارة بوجوب إيداع مذكراتها الجوابية في الأجل المحدد قانوناً، وكذلك له سلطة الأمر بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه، كما أجازت المادة 171 مكرر الأمر باتخاذ الإجراءات والتدابير الضرورية حيث جاء في المادة ما يلي: " ...الأمر بصفة مستعجلة باتخاذ كافة الإجراءات الآزمة..".

من خلال النصوص القانونية أعلاه نجد أن المشرع اعترف للقاضي الإداري بسلطة توجيه أوامر للإدارة أثناء سير الدعوى الإدارية، وبالتالي تعتبر من الوسائل الإيجابية التي تجيز للقاضي الإداري سلطات واسعة من أجل حماية الملكية العقارية الخاصة متى قررت الإدارة الاعتداء على ملكية الخواص، أو اتخاذ إجراءات قانونية مخالفة للنصوص المطبقة، وكذلك إجبار الإدارة على احترام الأحكام القضائية التي يصدرها القاضي الإداري في حقها مما يكرس الرقابة القضائية الفعالة لحماية الملكية الخاصة من كل اعتداء أو تعسف في سلطات الإدارة في هذا الشأن.

### 2\_ دعوى التعويض:

من أجل تقرير وتقدير التعويض يقوم القاضي الإداري بالوقوف على مدى توفر العلاقة السببية بين تصرف الإدارة والضرر اللاحق بالمدعي، فإن ثبت له ذلك أمكنه أن يلزم الإدارة بدفع المستحق عن نزع الملكية أو تقييدها.

<sup>1</sup> \_ قرار مجلس الدولة رقم 117973 المؤرخ في 24 جويلية 1994، مجلة مجلس الدولة، عدد 1، لسنة 2002، ص.73.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

تعتبر سلطات القاضي الإداري في مواجهة الإدارة في دعوى التعويض واسعة مقارنة بدعوى الإلغاء، فزيادة على الحكم بالتعويضات مقابل الضرر الذي تسببت فيه الإدارة، له تحديد مركزه القانوني وحقوقه في مواجهة الإدارة وكذلك تعديل القرار الإداري<sup>1</sup>.

يستمد القاضي الإداري السلطات المخولة له في دعوى التعويض من ثبوت الضرر لديه وتأكيده من ذلك، وهذا يجعله لا يحتاج لسلطة توجيه أوامر للإدارة، إلا فيما يتعلق بتنفيذ الأوامر الصادرة عنه، فيما يتعلق بتنفيذ قرار التعويض أو الإلغاء الصادر ضدها.

### 3\_ في مجال التعدي والاستيلاء المؤقت والغلق الإداري

تعتبر هذه الحالات من الآليات التي يمكن من خلالها للقاضي الإداري الخروج عن مبدأ الحظر في توجيه أوامر للإدارة، وبالتالي تعتبر هذه الحالات من الصور الصريحة التي يمكن من خلالها للقاضي الإداري فرض رقابته على الإدارة من خلال توجيه أوامر لها، خاصة في دعوى التعدي التي تعتبر خطأ جسيم ترتكبه الإدارة من خلال التعدي على الحريات الأساسية للأفراد والمساس بحق الملكية العقارية الخاصة، متى توفرت الحالات المنصوص عليها في القانون، والتي سوف يأتي الحديث عنها في الفصل الثاني من هذه الدراسة بالتفصيل.

يمكن للقاضي الإداري أن يأمر الإدارة برفع التعدي على الملكية العقارية الخاصة، أما الاستيلاء المؤقت والذي سبق التعريف به سابقا في هذه الدراسة فتكمن سلطات القاضي الإداري<sup>2</sup>، فيه في توجيه أوامر للإدارة متى قامت حالة الاستيلاء المؤقت على ملكية الخواص، في وقف تنفيذ قرار الاستيلاء غير المشروع.

لكن بالرجوع إلى الفقه الجزائري والمصري والفرنسي خاصة، لا نجد بهتم بحالة الاستيلاء المؤقت كثيرا فيما يتعلق بسلطات القاضي الإداري في هذه الدعوى من خلال توجيه أوامر للإدارة مقارنة بدعوى التعدي، وهذا ما سنلاحظه من خلال تطبيقات القضاء في حالة التعدي لاحقا.

أما فيما يتعلق بالغلق الإداري بالرجوع إلى المادة 171 مكرر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابقا نجد المشرع أشار إليه، خاصة فيما يتعلق بسلطات القاضي الإداري بتوجيه

<sup>1</sup> \_ بن عاشور صفاء، تدخل القاضي الإداري في تنفيذ قراراته ضد الإدارة، مبرراته وقيوده، ط.1، دار هومة، الجزائر، 2018، ص.235.

<sup>2</sup> \_ حسين طاهري، قضاء الاستعجال فقها وقضاء مدعما بالاجتهاد القضائي المقارن، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص.45.

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية الخاصة العقارية

أوامر للإدارة في حالة الغلق الإداري التعسفي، لكنها لم تحظى بالتحليل اللازم<sup>1</sup>، إلا أن الغلق الإداري عموماً لا يقتصر على غلق المحل فقط من إدارة الضرائب، وإنما يشمل كل قرار إداري يرمي إلى الغلق كتصرف عقابي ضد صاحب المحل أو المؤسسة، وعليه كثيراً ما يلتبس الغلق الإداري مع الغلق القضائي والذي يكون نهائي أو مؤقت، عكس الغلق الإداري الذي يكون دائماً مؤقتاً، إما من الوالي أو وزير الداخلية، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب الصلاحيات الممنوحة له بموجب قانون البلدية.

لقد كرست هذه الحالات المنصوص عليها أعلاه مبدأ توجيه القاضي الإداري أوامر للإدارة في حالة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، وتعتبر هذه الحالات التكريس الفعلي للسلطات الواسعة للقاضي الإداري مقارنة مع السلطات التقليدية الممنوحة له، كما يمكن من خلال هذا المبدأ تحفيز الإدارة على مراقبة القرارات الصادرة عنها قبل إصدارها حتى لا يتم إلغائها من طرف القضاء، كما لهذا المبدأ أن يكرس دور القاضي الإداري في حماية ملكية الخواص العقارية من خلال آلية توجيه أوامر للإدارة وهو أساس هذه الدراسة.

<sup>1</sup> بن عاشور صفاء، المرجع السابق، ص. 236.237.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

### الفصل الثاني:

#### الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية العقارية الخاصة

يمكن للمنزوع ملكيته أو من استولت الإدارة على ملكيته العقارية اللجوء إلى القضاء الاستعجالي من أجل المطالبة بفرض سلطات القاضي الإداري على الإدارة العامة نازعة الملكية متى تعلق الأمر بوضع اليد من طرف الإدارة على العقار قبل إتمام الإجراءات القانونية التي تقضي بنقل الملكية العقارية الخاصة، بموجب دعوى الاستعجال متى كان الاعتداء يشكل خطراً على الملكية ولا يمكن معه إتباع الإجراءات العادية في الدعوى المخصصة لحماية الملكية العقارية الخاصة نظراً لطول الإجراءات المتعلقة بها، ولهذا وفي إطار سلطات القاضي الإداري لحماية الملكية العقارية الخاصة منحه المشرع آليات أخرى غير تقليدية من أجل الحماية الفعالة للملكية، وتتمثل هذه الآليات في الآليات التدخلية وتتعلق أساساً، بدعوى الاستعجال الإدارية ودعوى التعدي التي تمثل الاعتداء المادي الجسيم على الأملاك العقارية الخاصة العقارية.

يتمتع القاضي الإداري من خلال هذه الدعاوى بسلطات واسعة لوقف تنفيذ القرارات غير المشروعة الصادرة عن الإدارة متى كانت حالة الاستعجال قائمة، فمن خلال هذا الفصل سوف نسلط الضوء على سلطات القاضي الإداري في الفصل في دعوى الاستعجال الإداري (المبحث الأول) ودعوى التعدي (المبحث الثاني)، مع الإشارة إلى خصوصية هذه الدعوى أمام القضاء الإداري الجزائري على خلاف ما هو معمول به في فرنسا ومصر الذي أحيل الفصل في هذه الدعوى إلى اختصاص القاضي العادي.

### المبحث الأول:

#### دعوى الاستعجال الإداري

قد تطرأ أثناء سير الدعوى الإدارية بصفة عامة مشاكل تتطلب حلولاً استعجالية في شكل تدابير وقتية يتعين اتخاذها قبل الفصل في موضوع النزاع نهائياً، وأحياناً أخرى قد تطرأ أمور ووقائع يخشى لو اتبعت بشأنها الإجراءات العادية لدعوى الموضوع الطويلة أن تمحي أثرها ويصعب بالتالي تدارك الأضرار الناتجة عنها، الأمر الذي يفرض اتخاذ إجراءات سريعة في انتظار الفصل في دعوى الموضوع. خاصة إذا تعلق الأمر بالمساس غير الشرعي على الملكية العقارية الخاصة، أو إذا ما قامت الإدارة بالاستيلاء المؤقت على العقارات المخصصة للسكن،

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

يملك القاضي الإداري في هذه الدعوى سلطات واسعة من أجل وقف تنفيذ القرارات الصادرة عن الإدارة متى تم رفع دعوى الاستعجال أمامه وتوفرت الشروط المنصوص عليها قانوناً لقيامها، من خلال هذا المبحث سوف نتطرق إلى السلطات المخولة للقاضي الإداري في دعوى الاستعجال المتعلقة بالمساس بحق الملكية الخاصة العقارية متى قامت حالة الاستعجال المقررة قانوناً.

### المطلب الأول:

#### الشروط الخاصة بدعوى الاستعجال الإداري

لقيام الدعوى الاستعجالية أمام القضاء الإداري يشترط أن تتحقق في هذه الدعوى حالة الاستعجال إضافة لعدم مساسها بأصل الحق، إذا افتقرت المنازعة الاستعجالية لهذه الشروط، ينعلم اختصاص القضاء المستعجل بسبب عدم توفر عنصر الاستعجال أو للمساس بالموضوع، وتتمثل هذه الشروط بالتفصيل في:

### الفرع الأول:

#### شرط الاستعجال

إضافة إلى الشروط العامة المتعلقة بأطراف الدعوى من صفة ومصلحة وأهلية التي سبق الإشارة إليها سابقاً، وكذلك الشروط المتعلقة بالاختصاص في الفصل في المنازعة الاستعجالية وهي المحاكم الإدارية بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمحاكم الإدارية الاستثنائية بموجب المادة 900 مكرر، والتي سبق الإشارة إليها، فالقضاء الإداري هو المختص في الفصل في هذا النوع من الدعاوى ذات الطابع الاستعجالي.

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بحالة الاستعجال الإداري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد<sup>1</sup> 924.920<sup>1</sup>، لا نجد المشرع يعرف حالات الاستعجال أو الاستعجال بصفة عامة.

<sup>1</sup> \_ تنص المادة 920 على ما يلي: " يمكن لقاضي الاستعجال، عندما يفصل في الطلب المشار إليه في المادة 919 أعلاه، إذا كانت ظروف الاستعجال قائمة، أن يأمر بكل التدابير الضرورية للمحافظة على الحريات الأساسية المنتهكة التي تخضع في مقاضاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية أثناء ممارسة سلطاتها، متى كانت هذه الانتهاكات تشكل مساساً خطيراً وغير مشروع بتلك الحريات.

يفصل قاضي الاستعجال في هذه الحالة في أجل ثمان وأربعين (48) ساعة من تاريخ تسجيل الطلب.



## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

وبالتالي تركه لاجتهاد الفقه والقضاء، بالرجوع إلى الفقه نجده قدم تعريفات مختلفة للاستعجال فنجد مثلا الأستاذ محمد محمود إبراهيم يعرف الاستعجال على أنه: " الفصل في المنازعة التي يخشى عليها من فوات الوقت فصلا مؤقتا لا يمس بأصل الحق، وإنما يقتصر على الحكم باتخاذ إجراء وقي ملزم للطرفين بقصد المحافظة على الأوضاع القائمة أو احترام الحقوق الظاهرة، أو صيانة مصالح الطرفين المتنازعين"<sup>3</sup>.

بالرجوع إلى القضاء الإداري أو العادي لا نجد تعريف شامل للاستعجال، نجد المحكمة العليا في قرار صادر عنها في 24 نوفمبر 1992 الذي جاء في حيثياته ما يلي: " حيث إن وجود دعوى أمام محكمة الموضوع لا يمنع قاضي الاستعجال من اتخاذ إجراءات خاصة أو تدابير تحفظية إذا كان يخشى ضياع حقوق أطراف النزاع وهذا عملا بنص المادة 183 من قانون الإجراءات المدنية"، ومن جهة أخرى قضى مجلس قضاء الجزائر في قراره الصادر في 12 أكتوبر 1981 بما يلي: " حيث أنه إذا كان قاضي الأمور المستعجلة مختصا في اتخاذ إجراءات تحفظية يجب أن تكون إجراءاته هذه مبررة بوجود حالة استعجال أو خطر"<sup>4</sup>.

يعتبر عنصر الاستعجال في المواد المذكورة أعلاه ضروريا، وبالتالي بوجود عنصر الاستعجال ينعقد اختصاص القاضي الإداري في الدعوى الاستعجالية.

### الفرع الثاني:

#### شروط عدم المساس بأصل الحق

يقتصر دور القاضي الاستعجال الإداري في تسوية حالة مستعجلة عن طريق الأمر بتدبير تحفظي دون أن يتعرض للموضوع، أي أن أصل الحق يبقى من اختصاص قاضي

<sup>1</sup> \_ جاء في المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 22\_13 ما يلي: " في حالة الاستعجال القصوى يجوز لقاضي الاستعجال، ولو في غياب القرار الإداري المسبق، أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى، دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري.

وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري، يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه أو وضع حد للتعدي ".

<sup>2</sup> \_ جاء في المادة 922 ما يلي: " يجوز لقاضي الإستعجال بطلب من كل ذي مصلحة، أن يعدل في أي وقت وبناء على مقتضيات جديدة، التدابير التي تسبق أن أمر بها أو يضع حدا لها ".

<sup>3</sup> \_ سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس، الجزائر، 2015، ص.156.

<sup>4</sup> \_ المجلة القضائية، العدد 2، السنة 1993، ص.148.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

الموضوع، والمقصود بعدم المساس بأصل الحق ألا يكون للحكم المستعجل تأثير على الموضوع، أي عدم تعديل المراكز القانونية للخصوم أو تأكيدها أو محوها فيبقى كل من الخصوم محتفظا بمركزه القانوني الذي كان عليه قبل الحكم المستعجل<sup>1</sup>. وهذا ما نصت عليه المادة 918 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: " لا ينظر في أصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال".

فأصل الحق هو كل ما يتعلق به وجودا وعدما، فيرتبط الأمر بكل ما يمس بصحته ويؤثر في وجوده أو يغير فيه، وبالتالي فكل دعوى تقدم بطلب الفصل في ملكية العقار أو تقرير حق الانتفاع أو الارتفاق يجب على القاضي الاستعجالي الدفع بعدم الاختصاص للفصل فيها، وبالتالي فإن مهمة القاضي الاستعجالي هي إصدار أمر استعجالي تحفظي لتسوية الحالة الاستعجالية التي تكون ذات حجية مؤقتة، ينتهي بالحكم الموضوعي إلا إذا أيد هذا الأخير الأمر الاستعجالي الذي يستمد في هذه الحالة حجيته من الحكم الموضوعي<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث:

#### ألا يكون الهدف من الدعوى عرقلة تنفيذ قرار إداري عادي

للقاضي الإداري في الدعوى المرفوعة أمامه والتي تتعلق بوقف تنفيذ قرار إداري، أن يرفض الطلب بسبب أن هذا الأخير يؤدي إلى عرقلة تنفيذ قرارات إدارية عادية والتي ترمي إلى تحقيق المنفعة العامة، لكن تستثنى هذه القاعدة في حالة القرارات التي تشكل تعديا وحالة القرارات الإدارية المتعلقة بالاستيلاء والغلق الإداري.

تتمثل هذه الأخيرة في قرارات التعسف في استعمال السلطة محاولة الإدارة في ذلك استعمال الامتيازات المخولة لها أمام القضاء لفرض تطبيق هذه القرارات، في هذه الحالة يجوز وقف تنفيذ القرار أمام القاضي الاستعجالي إلى غاية التأكد من مدى مشروعية القرار أمام قاضي الموضوع<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> \_ فريجة حسين، الإستعجال الإداري في أحكام القضاء الإداري الجزائري، مجلة الإدارة، العدد 2، 2003، ص.35.

<sup>2</sup> \_ شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج.3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص.497.

<sup>3</sup> \_ بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط.1، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص.469.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

القرارات غير المشروعة التي تصدر عن الإدارة العامة بموجب الامتيازات العامة المخولة لها قانونا تعتبر من الظواهر التي أثرت في اختصاص القاضي الاستعجالي في وقف تنفيذها، خاصة إذا ما قررت التعدي على الملكية العقارية الخاصة والتي سوف يتم الحديث عنها بالتفصيل في المبحث الثاني الذي يتناول دعوى التعدي.

فالقضاء الإداري توسع في ربط عدم المشروعية للقرارات الإدارية بحالات التعدي المنصوص عليها قانونا وقضاء، والتي تعتبر من القرارات التي تتميز بغير المشروعية الصارخة والماسة بحريات الخواص مما يقتضي وقف تنفيذها<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني:

#### إجراءات الدعوى الاستعجالية

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08\_09 نجد المشرع حدد إجراءات الدعوى الاستعجالية المقامة أمام القضاء الإداري الاستعجالي، في المواد 923 إلى المادة 935 تنص على هذه الإجراءات، والتي تعتبر في مجملها مواد مشتركة بين جميع حالات الاستعجال الإدارية. ولتحديد إجراءات الدعوى الاستعجالية لابد من التطرق إلى العريضة الافتتاحية (الفرع الأول)، ملف القضية (الفرع الثاني)، وأخيرا إجراءات التحقيق (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول:

#### العريضة الافتتاحية لدعوى الاستعجال الإداري

ترفع الدعوى الاستعجالية الإدارية أمام القضاء مستوفية للشروط الشكلية المنصوص عليها في المادة 15<sup>2</sup> والتي سبق الحديث عنها، وكل خروج عن هذه الشروط يعرض الدعوى للرفض شكلا بموجب المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إضافة للشروط العامة، يجب أن تتضمن عريضة الدعوى الاستعجالية عرض موجز للوقائع والأوجه المبررة للطابع الاستعجالي للقضية محل الطعن<sup>1</sup>، كما يجب أن توقع العريضة من

<sup>1</sup> \_ شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ج.2، المرجع السابق، ص.154.

<sup>2</sup> \_ راجع المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تتعلق بالشروط العامة لعريضة رفع الدعوى سواء أمام القضاء الإداري أو العادي باعتبارها من المواد المشتركة بين كلا جهتي القضاء العادي والإداري.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

طرف محامي وهذا شرط كان منصوص عليه في المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08\_09 وتم التخلي عنه بموجب المادة 06 من التعديل القانوني لقانون الإجراءات المدنية والإدارية 22\_13 والتي تنص على ما يلي: "ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة ورقية أو بالطريق الإلكتروني". بالنسبة لتمثيل الخصوم أمام الجهات القضائية الإدارية في الدرجة الأولى من التقاضي. أما تمثيل الخصوم أمام المحاكم الإدارية الاستئنافية<sup>2</sup> ومجلس الدولة فهو وجوبي.

### الفرع الثاني:

#### ملف القضية

إضافة للعريضة الافتتاحية المذكورة أعلاه، يجب أن ترفق هذه الأخيرة بمستندات تدعيمية تسلّم في وقت واحد إلى أمين الضبط، ومن بين الوثائق الأساسية التي يجب إرفاقها في ملف القضية القرار الإداري، هذا ما نصت عليه المادة 820<sup>3</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفيما يتعلق بشرط القرار الإداري بالرجوع إلى نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد المشرع ميز بين نوعين من حالات الاستعجال التي يجوز فيها اشتراط وجود القرار الإداري، وحالات أخرى لا يشترط فيها ذلك ومنها:

#### أولاً: الحالة التي تتطلب وجود قرار إداري

فيما يتعلق بحالة اشتراط القرار الإداري في الدعوى الاستعجالية نجد المادة 926 نصت على حالة وقف تنفيذ القرار الإداري تحت طائلة عدم القبول، بنسخة من عريضة دعوى الموضوع، وفي حدود المادة 4819<sup>4</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> \_ المادة 925 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08\_09، والتي تنص على: " يجب أن تتضمن العريضة الرامية إلى استصدار تدابير استعجالية عرضاً موجزاً للوقائع والأوجه المبررة للطابع الاستعجالي للقضية".

<sup>2</sup> \_ الفقرة الثانية من المادة 900 مكرر 1 من القانون 22\_13.

<sup>3</sup> \_ تنص المادة 820 من قانون 08\_09 على ما يلي: " عندما يرفق الخصوم مستندات تدعيماً لعرائضهم ومذكراتهم يعدون في نفس الوقت جرداً مفصلاً عنها، مالم يوجد مانع يحول دون ذلك، بسبب عددها أو حجمها أو خصائصها".

<sup>4</sup> \_ راجع المادة 819 من نفس القانون.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

ثانيا: الحالة التي لا تتطلب وجود قرار إداري

بالرجوع إلى الفقرة الأولى من المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه المذكورة سابقا، يجوز للعارض في الدعوى الاستعجالية عند رفع قضية أمام قاضي الاستعجال ألا يقدم قرار إداري، أما فيما يتعلق بتدابير التحقيق في الدعوى الاستعجالية فلم تنص المادة 940<sup>1</sup> من نفس القانون إلى اشتراط وجود القرار الإداري في ملف الدعوى.

### الفرع الثالث:

#### إجراءات التحقيق

نصت المادة 923 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " يفصل قاضي الاستعجال وفقا لإجراءات وجاهية، كتابية وشفوية"، من خلال هذه المادة نلاحظ أن إجراءات التحقيق في الدعوى الاستعجالية الإدارية تتميز بالوجاهية والطابع الكتابي والشفهي.

#### أولا: مبدأ الوجاهية في الفصل في الدعوى الإدارية

تطبق قاعدة الوجاهية في الدعوى الاستعجالية بمختلف أنواعها إلا فيما يتعلق بإثبات الحالة والتحقيق المتعلق بالدعوى الاستعجالية بسبب طبيعة هذه الدعوى، في غير هاتين الحالات لا بد أن تكون الدعوى الاستعجالية وجاهية.

بالرجوع إلى المادة 928 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنها تنص على كيفية تطبيق هذا المبدأ، ويتعلق الأمر بمنح الخصوم الأجل القصيرة لتقديم مذكراتهم وملاحظاتهم بعد التبليغ الرسمي للعريضة، لكن تجب الإشارة أنه إذا كان من شأن تطبيق هذا المبدأ تعطيل الدعوى الاستعجالية وجب تقاديه والتخلي عنه.

كما أوجبت المادة 941 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 22\_13 احترام إجراءات الوجاهية، من خلال التبليغ الرسمي للعريضة حالا إلى المدعي عليه مع تحديد أجل الرد، وعلى ذلك وبمجرد إيداع العريضة لدى أمانة الضبط يقوم أمين الضبط فوراً بتقديم العريضة لرئيس المحكمة الإدارية، والذي يقوم على وجه السرعة بالتالي:

<sup>1</sup> \_ المادة 940 من القانون 22\_13 على ما يلي: " يجوز لقاضي الاستعجال بناء على عريضة ولو في

غياب قرار إداري مسبق، أن يأمر بكل تدبير ضروري للتحقيق " .

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

إذا تبين له أن الطلب مرفوض لسبب ما، وبناء على إجراء الفرز، يصدر أمراً على عريضة برفض الطلب.

إذا تبين له بأنه بالإمكان الاستجابة للطلب، فإنه يقوم بتحديد أجل لرد المدعى عليه، وذلك بالتأشير على نسختي العريضة، مع أمر أمين الضبط بضرورة تسليم النسخة الثانية للمدعي، والذي يتوجب عليه تبليغها فوراً للمدعي عليه بواسطة المحضر القضائي<sup>1</sup>.

### ثانياً: خاصية الشفوية والكتابية في الدعوى الاستعجالية

بالرجوع إلى نص المادة 923 المذكور أعلاه نستنتج أن الإجراءات الخاصة بالدعوى الاستعجالية الإدارية تكون كتابية كمبدأ عام، كاشتراط الكتابة في عريضة افتتاح الدعوى ومذكرات الرد، أما الشفوية كاستثناء على خاصية الكتابة فتقتصر فقط على تدعيم وتفسير الطلبات الكتابية، كذلك من شأن الشفوية أن تطبق في إبداء ملاحظات الخصوم أو فيما يتعلق كذلك بسماع القاضي لهم.

### المطلب الثالث:

#### سلطات القاضي الاستعجالي في الدعوى الاستعجالية الماسة بالملكية العقارية الخاصة

من خلال هذا المطلب سوف نتطرق للسلطات العامة الممنوحة للقاضي الاستعجالي في مجال وقف تنفيذ القرارات الإدارية الصادرة عن الإدارة (الفرع الأول)، إضافة إلى السلطات التي يتمتع بها القاضي الإداري في إطار الحكم بوقف تنفيذ القرار الإداري في مجال الاستيلاء المؤقت (الفرع الثاني)، وأخيراً سلطات قاضي الاستعجال ضد القرارات غير المشروعة في إطار القانون الخاص بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة (الفرع الثالث).

### الفرع الأول:

#### السلطات العامة للقاضي الإداري في الاستعجال

يجوز للقاضي الاستعجالي إيقاف تنفيذ القرار الإداري الصادر عن الإدارة، متى ظهر وجود وجه جدي حول مشروعية القرار بشرط أن يكون هذا القرار موضوع طلب إلغاء كلي أو

<sup>1</sup> \_ لحسين ن شيخ آث ملويا، رسالة في الاستعجاليات الإدارية، ج.2، دار هومة للنشر، الجزائر، 2016، ص.37.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

جزئي، وقاضي الاستعجال ملزم بالفصل في طلب الإلغاء في القرار بأسرع وقت، وبمجرد صدور حكم في الموضوع ينتهي أثر الأمر الاستعجالي.

على القاضي الاستعجالي عندما يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري إذا كانت ظروف الاستعجال متوفرة، أن يتخذ أي تدبير من شأنه الحفاظ على الحريات الأساسية المنتهكة من الأشخاص المعنوية العامة الخاضعة للقانون الإداري، وخاصة إذا كانت هذه الانتهاكات تشكل مساس خطير بالحريات العامة وخاصة الملكية العقارية الخاصة، وعلى قاضي الاستعجال الفصل خلال مدة 48 ساعة من تاريخ رفع دعوى الاستعجال.

أما عندما يتعلق الأمر بحالة التعدي والاستيلاء المؤقت والغلق الإداري، يمكن لقاضي الاستعجال اتخاذ أمر وقف التنفيذ في القرار المطعون فيه<sup>1</sup>.

وفي حالة الاستعجال القسوى يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري بموجب أمر على عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق.

استثناء اختصاص القاضي الإداري فيما يتعلق بوقف القرارات الإدارية المتعلقة بنزع الملكة الخاصة بالمنفعة العامة، قد كرس القانون الخاص بنزع الملكية مبدأ عدم قابلية قراراته لوقف التنفيذ عند الطعن فيها أمام القضاء، عندما يتعلق الأمر بالحيازة الفورية لعمليات إنجاز البنية التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي، ففي مثل هذه الحالات يسعى قاضي الاستعجال الإداري إلى حماية حقوق المتقاضين عند المطالبة بوقف تنفيذ القرار، إلا أن دوره أصبح مرخص له بذلك لكونه يتمتع بالسلطة التقديرية لفحص والتأكد من وجود حالة الضرورة التي تستدعي إنجاز المشروع من عدمه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> \_ فريجة حسين، المرجع السابق، ص.41.

<sup>2</sup> \_ أنظر في هذا الموضوع لبلعابد عبد الغاني، الدعوى الاستعجالية الإدارية وتطبيقاتها في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص.137.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

### الفرع الثاني:

#### اختصاص قاضي الاستعجال في وقف تنفيذ قرارات الاستيلاء المؤقت

نظرا للأهمية التي يكتسبها قضاء الاستعجال الإداري في حماية حقوق وحرية الأفراد خاصة حماية حق الملكية العقارية الخاصة من الانتهاكات الإدارية، متى قررت الإدارة تعبئة الوعاء العقاري الخاص بها.

يفصل القاضي الإداري في كل الدعاوى التي تخص الملكية العقارية متى تعلقت هذه الدعوى بوقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة في حالة القرار غير المشروع، لكن من أجل قبول هذه الدعوى لابد من توفر شروط وإجراءات يشترطها قضاء الاستعجال لقبول هذا النوع من الدعاوى، نظرا أن الاختصاص الأصيل في الفصل في دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت من اختصاص القضاء الإداري تحديدا قاضي الاستعجال الإداري<sup>1</sup>.

يختص القاضي الإداري الاستعجالي في دعاوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت في الحالة التي يكون فيها هذا الأخير غير مشروع، ونظرا للاعتداء الجسيم الذي يتطلب تدخل استعجالي من أجل وقف التعدي على الملكية في إطار الاستيلاء المؤقت عليها. ولا يكون للقاضي

---

<sup>1</sup> \_ نظرا لأهمية دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت غير المشروع على الملكية الخاصة العقارية، فإن القاضي الإداري وباعتباره حامي الحقوق والحرية الأساسية للأفراد من تعسف الإدارة يختص في الفصل في هذه الدعوى، وبالتالي القضاء الإداري هو صاحب الاختصاص الأصيل في النظر في دعوى وقف التنفيذ الاستعجالية المرتبطة بالاستيلاء المؤقت سواء أمام المحاكم الإدارية أو المحاكم الإدارية الاستئنافية.

\_ بالنسبة للمحاكم الإدارية وباعتبارها صاحبة الولاية العامة في المنازعة الإدارية فإنها تنظر في دعوى وقف التنفيذ للقرارات الإدارية الصادرة عن الأشخاص المعنوية العامة المنصوص عليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تطبيقاً للقانون العضوي المتعلق بالتنظيم القضائي 22\_11.

\_ أما المحاكم الإدارية الاستئنافية وباعتبارها الدرجة الثانية في القضاء الإداري فإنها يختص بالفصل في دعاوى وقف التنفيذ للقرارات الإدارية محل الطعن بالإلغاء، والتي يختص بالفصل فيها كقاضي ابتدائي ضد القرارات التنظيمية والفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية، والطعون الخاصة بتفسير ومدى مشروعية القرارات التي تكون نزاعاتها من اختصاصه والتي كانت سابقاً من اختصاص مجلس الدولة كما سبق التفصيل فيه سابقاً في هذه الدراسة، أنظر المواد 900 مكرر الفقرة الثالثة، والمادة 900 مكرر واحد الفقرة الثانية من القانون رقم 22\_13 المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية.



## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

الإداري اتخاذ هذا الإجراء إلا إذا قام كل من له مصلحة في ذلك برفع دعوى وقف التنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت.

نظرا للطبيعة الاستعجالية التي يتميز بها إجراء الاستيلاء المؤقت نجد القضاء الإداري الاستعجالي في الجزائر يكرس هذا النوع من الدعاوى للملكية الخاصة العقارية، ويتجلى تطبيق القضاء الإداري في القرار الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا والتي تؤكد فيه ما يلي: "الأصل قانونا هو تحريم اعتداء الإدارة على الملكية الخاصة، إلا أنه يجوز لها بموجب القانون وتطبيقا للإجراءات والشروط أن يلجا إلى الاستيلاء على الملكية أو نزاعها جبرا عن صاحبها للمنفعة العامة، وأن صاحب الملكية الذي يرى في عملها لك عدم الشرعية المنطوية على الاعتداء، يجوز له الاتجاه إلى القضاء المستعجل للمطالبة أمام القاضي الإداري بتعيين خبير، ويكون القاضي المذكور مختصا بالأمر بصفة مستعجلة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة، إذا ما ثبت له من خلال الدعوى أن تصرف الإدارة يحتمل وصف حالة تعدي أو استيلاء، وأن قاضي الدرجة الأولى الذي صرح بعدم اختصاصه يكون قد خالف مقتضيات المادة 171 مكرر من قانون الإجراءات المدنية، التي بموجبها يحق له ذلك مهما كانت تبريرات الإدارة المقدمة بخصوص سبب المنفعة العامة التي أسست عليه تصرفها، مما يتعين معه إلغاء القرار المذكور"<sup>1</sup>.

أولا: الشروط الشكلية والموضوعية لقبول دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت

من أجل قبول دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت يتطلب أن تكون هذه الدعوى مقبولة شكلا وموضوعا وتتضمن الشروط الشكلية والموضوعية لهذه الدعوى ما يلي:

### 1\_ الشروط الشكلية:

إضافة إلى الشروط العامة في رفع الدعوى والمنصوص عليها سابقا في موضوع الدراسة، يشترط لقبول دعوى وقف التنفيذ ضرورة وجود دعوى موضوعية أمام الجهات القضائية المختصة، مفادها إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت في حد ذاته محل دعوى التوقيف، وبالتالي يجب على القاضي التأكد من رفع دعوى في الموضوع مترامنة مع دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء. والسبب في اشتراط دعوى الموضوع يعود إلى أن سلطة وقف تنفيذ القرارات الإدارية مشتقة من

<sup>1</sup> \_ قرار غير منشور، نقلا عن بوخميس سهيلة، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، قسم العلوم القانونية والإدارية، مذكرة ماجستير، تخصص مؤسسات إدارية ودستورية، جامعة قلمة، 2006. ص.86.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

سلطة الإلغاء، وبالتالي لا تقبل الوقف دون رفع دعوى إلغاء والسبب في ذلك أن طبيعة دعوى وقف التنفيذ والحكم الصادر فيها مؤقت.

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد المشرع نص على هذا الشرط في المادة 1834<sup>1</sup> من قانون 08\_09.

### 2\_ الشروط الموضوعية:

وتتعلق الشروط الموضوعية الفاصلة في دعوى الوقف بما يلي:

#### أ\_ شرط الاستعجال:

عبر عنه المشرع الفرنسي بالضرر الذي لا يمكن إصلاحه أو الضرر المعتبر والجسيم، ويعني ذلك أن من شأن تنفيذ القرار المطعون فيه نتائج من الصعب تداركها، وهذا يعتبر من السلطات التقديرية للقاضي الإداري في تحديد ما إذا كان من شأن تنفيذ القرار وقوع ضرر يتعذر تداركه من عدمه وبالنتيجة يأمر بوقف تنفيذ القرار أو رفض الطلب<sup>2</sup>.

#### ب\_ شرط الجدية:

يقصد بهذا الشرط أن يكون من شأن رفع دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت أسباب جدية وموضوعية تتيح للقاضي الإداري إلغاء القرار غير المشروع، على أن من صلاحيات القاضي الإداري قبل الفصل في موضوع النزاع التأكد من مدى توافر حالات قيام الاستيلاء المؤقت، وبالنتيجة يأمر بوقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت متى كان هذا الأخير مشوب بعيب من عيوب المشروعية المنصوص عليها سابقاً<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> تنص المادة 834 من القانون 13\_22 على ما يلي: "تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ المذكور في المادة 833 أعلاه، بدعوى مستقلة طبقاً لنص المادة 919 من هذا القانون.

لا يقبل طلب وقف التنفيذ القرار الإداري، ما لم يكن متزامناً مع دعوى مرفوعة في الموضوع، أو حالة التظلم المشار إليه في المادة 830 أعلاه". مع العلم أن المشرع عدل المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09\_08 بالمادة 830 من القانون 13\_22 السابق الذكر المعدل لقانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر عمار بوضياف، القرار الإداري، المرجع السابق، ص.217.

<sup>3</sup> لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري، الجزائر، 2007، ص.197.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

فكلما كانت الأسباب التي بني عليها الطعن جدية قضى القاضي الإداري بوقف تنفيذ القرار الإداري غير المشروع والمتضمن الاستيلاء المؤقت على الأملاك الخاصة العقارية.

### ج\_ عدم المساس بأصل الحق:

مادام الأمر بوقف التنفيذ لا يمس بحقوق الأطراف فلقاضي الاستعجال الإداري الأمر به، نظرا للطبيعة المؤقتة لدعوى الوقف فإنه من الضروري ألا يمس الحكم بوقف التنفيذ بأصل الحق أو موضوع الدعوى، وبالرجوع إلى المادة 918 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد المشرع نص على هذا الشرط بقوله: " يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة.

لا ينظر في أصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال".

د\_ عدم تعلق محل قرار التوقيف بالنظام العام: المقصود بهذا الشرط أنه ليس لقاضي الاستعجال الإداري أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن الاستيلاء المؤقت على الملكية إذا كان من شأن هذا القرار أن يتضمن قواعد وإجراءات تدخل في إطار الضبط الإداري، وبصفة عامة لا يجوز للقاضي الاستعجالي إصدار قرار وقف تنفيذ له علاقة بالنظام العام. وهذا ما أشارت إليه المواد 911<sup>1</sup> و 920<sup>2</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ي\_ أن يكون محل القرار تعدي أو استيلاء: نظرا لكون الاستيلاء المؤقت يمس بالملكية العقارية الخاصة فمن شأن تنفيذه على الملكية الخاصة يشكل تعديا صارخا على حق التملك، الذي من شأنه أن يقيم سلطة القاضي الإداري في الرقابة على هذا القرار، ولهذا نجد المشرع ينص على وقف تنفيذ القرار الإداري متى تعلق هذا الأخير بالاستيلاء أو التعدي والغلق الإداري، وتعتبر هذه الحالات المشار إليها أعلاه من الحالات التي توقف تنفيذ القرار الإداري، وهذا ما نصت عليه المادة 921 فقرة 2 المنصوص عليها سابقا.

### ثانيا: إجراءات رفع دعوى وقف التنفيذ

بالرجوع إلى المواد 834 إلى المواد 836 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن المشرع نص على إجراءات دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة، نصت المادة 843 على ما يلي: " تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة.

<sup>1</sup> \_راجع المادة 911 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 22\_13.

<sup>2</sup> \_أنظر المادة 920 من نفس القانون.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري، ما لم يكن متزامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع، أو في حالة التظلم المشار إليه في المادة 830 أعلاه". وبالتالي تنص المادة أعلاه على ضرورة رفع دعوى وقف التنفيذ في شكل دعوى مستقلة عن الطلب الأصلي.

أما فيما يتعلق بالآجال، فإن الفقرة الأولى المادة 835 نصت على أن: " يتم التحقيق في طلب وقف التنفيذ بصفة عاجلة، ويتم تقليص الآجال الممنوحة للإدارات المعنية لتقديم ملاحظات حول هذا الطلب، وإلا استغنى عن هذه الملاحظات دون إعدار".

الأصل أنه لا يشترط أجل معين لتقديم طلب وقف التنفيذ المتعلق بقرار الاستيلاء المؤقت، إلا أنه في هذا الإطار يشترط مراعاة الآجال في تقديم الطلب الأصلي، إذا رفع هذا الأخير في آجاله فإن طلب وقف التنفيذ لا يقيد بشرط الأجل، أما إذا جاء خارج آجاله عندها يتحتم رفض طلب وقف التنفيذ لكونه مرتبط بالطلب الأصلي<sup>1</sup>.

أما فيما يخص شكل العريضة فهي تخضع للقواعد العامة للإجراءات، ويكون الفصل فيها بنوع من السرعة حسب الإجراءات المعمول بها في المواد الاستعجالية.

فيما يتعلق بالجهة الإدارية التي تفصل في دعوى وقف التنفيذ، فالقرار الصادر عنها يكون قابل للاستئناف أمام المحاكم الإدارية الاستئنافية أو مجلس الدولة في 15 يوم من تاريخ تبليغه، وهذا ما نصت عليه المادة 837 الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 13\_22 بقولها: " تخضع الأوامر الصادرة طبقاً لأحكام المادة 920 أعلاه، للطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة والمحاكم الإدارية الاستئنافية خلال مدة خمسة عشر يوماً التالية للتبليغ الرسمي أو التبليغ"<sup>2</sup>.

يجب على القاضي الإداري الاستعجالي الذي يفصل في طلب وقف التنفيذ أن يصدر حكم وقف التنفيذ في أقرب الآجال، وهذا ما نصت عليه المادة 835 المشار إليها أعلاه، كما يمكن لقاضي الأمور المستعجلة اتخاذ التدابير الاستعجالية المتمثلة في التدابير التحقيقية، والمؤقتة والتحفظية ومثالها:

<sup>1</sup> \_ صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص.175.

<sup>2</sup> \_ تعتبر هذه المادة معدلة بالقانون 13\_22 على أساس أن الاستئناف في الأوامر الاستعجالية المتعلقة بقرار الاستيلاء المؤقت على الأملاك الخاصة العقارية يتم استئنافه أمام مجلس الدولة والمحاكم الإدارية الاستئنافية بنفس الأجل وهو 15 يوم من تاريخ التبليغ.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

\_ الأمر بتوجيه إنذار بسيط.

\_ الأمر الاستجوابي.

\_ الأمر بمعاينة مستعجلة.

هذه التدابير تعتبر من قبيل التدابير التحفظية في الحالة التي تتفاقم فيها خطورة حالة أو استمرار حالة غير مشروعة، كالممتلكات التي قامت الإدارة أو السلطة المختصة قانوناً بالاستيلاء المؤقت عليها بمقتضى قرار الاستيلاء أو الحفاظ على الصالح العام<sup>1</sup>.

**ثالثاً: الآثار المترتبة على إصدار حكم توقيف قرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة**

يتمتع الحكم الصادر في وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت بالطبيعة المؤقتة والوقائية، نتيجة أن هذا القرار له علاقة بدعوى الموضوع وهي دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت غير المشروع الصادر عن الإدارة والماس بالملكية الخواص العقارية، وبالتالي الجهة القضائية المختصة بنظر دعوى الموضوع لا تتقيد بهذا الحكم المؤقت، فهذه الأخيرة السلطة المطلقة بالنظر في هذه الدعوى الموضوعية، ومن النتائج التي تترتب على الحكم بوقف تنفيذ قرار الاستيلاء هو وجوب التنفيذ، وامتنال الإدارة لهذا الحكم الصادر ضدها، بامتناعها عن اتخاذ أي إجراء من شأنه أن تواصل تنفيذ قرار الاستيلاء محل دعوى وقف التنفيذ، أي على الإدارة أن لا تقوم بأي إجراء من شأنه أن يخالف الحكم الصادر عن قاضي الاستعجال، بمنعها من مواصلة تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت الغير مشروع والمساس بحقوق الملكية التابعة للخواص، على أساس أن للقاضي الإداري الاستعجالي هذا الصلاحية الاستعجالية من أجل حماية الملكية الخاصة، ومنع الإدارة إصدار قرارات غير مشروعة من شأنها اغتصاب الملكية العقارية الخاصة. كما يمنع على الإدارة إصدار أي قرارات إدارية أخرى لها علاقة بالقرار الإداري محل وقف التنفيذ، وتبقى الإدارة في حالة المنع إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع المتعلقة بإلغاء قرار الاستيلاء المؤقت المصبوغ بطابع لا مشروعية.

<sup>1</sup> \_ بوخميس سهيلة، المرجع السابق، ص.90.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

### الفرع الثالث:

#### مدى اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في الفصل في منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

عندما تضع الإدارة يدها على العقار المملوك للخواص دون أن تعتمد في ذلك على سند قانوني صحيح في نزع الملكية المتعلقة بالخواص، كذلك عدم اعتمادها على الإجراءات القانونية المتبعة في المساس بالملكية العقارية الخاصة إذا ما تعلق هذا المساس بنزع الملكية، تكون ارتكبت اعتداء ماديا على الملكية العقارية الخاصة، وإذا كان القضاء الإداري يعد قضاء الشرعية فإن دفع الاعتداء المادي يعد من صميم مبدأ المشروعية، فالقاضي الإداري هو حامي الملكية الخاصة وحارسها من كل مساس أو اعتداء من طرف الإدارة، وهذا عن طريق دعاوى ترفع للقضاء المختص لدفع الاعتداء، وهنا يمكن القول أنه يحق للملاك الخواص طلب حماية القضاء كلما تعرض حق الملكية للاعتداءات.

لم يحدد المشرع حالات الظروف الطارئة التي تستدعي وضع اليد على العقار المنزوع قبل صدور قرار النزع وقبل إيداع التعويض. لكن القانون 91\_11 نص على حالة واحدة في المادة 28 منه والتي تتعلق بحالة الاستعجال القصوى، لكن هذه الحالة لا تترجم الظروف الاستثنائية الأخرى كالحرب أو أشغال العاجلة التي لا تتحمل الانتظار لضمان سلامة الأشخاص، وبالتالي يعتبر هذا فراغ قانوني وجب على القضاء الإداري تداركه بتحديد اجتهادات قضائية في الموضوع على خلاف المشرع الفرنسي الذي يميز بين حالة التعدي والاستيلاء غير الشرعي الذي تمليه الظروف الطارئة، لأن النتائج المترتبة عن التكييف لها أهميتها من حيث الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاع من القيمة المستحقة للتعويض من جهة، وكذلك السلطات الممنوحة للقاضي المختص من جهة أخرى.

فالقضاء الفرنسي يعرف الاستيلاء غير الشرعي على أنه: " كل مساس بالملكية العقارية التابعة لأحد الخواص تم في ظروف لا يكون فعلا من أفعال التعدي كوضع اليد الفوري على الأموال في ظروف استثنائية حالت دون السماح للإدارة باتخاذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا، فيكون القاضي الإداري هو المختص وتلتزم الإدارة بتسوية الإجراءات لاحق"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> \_ convention européenne des droits de l'homme: **application par le juge français**, Edition Litec cour de cassation français, 1998, p.261.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

فالتعدي في القضاء الإداري الجزائري والفرنسي هو الخطأ الجسيم الذي ترتكبه الإدارة إما بالمساس بالحريات الفردية، وإما بحق الملكية بشكل يزيل تصرف الإدارة ذو الطابع الإداري ويحوّله إلى قرار منعدم تعامل من خلاله الإدارة معاملة الخواص دون الامتيازات التي تتمتع بها في إطار القانون العام، وفي هذه الحالة كل تصرفاتها تخضع لاختصاص القاضي العادي الذي يمكن أن يوجه لها الأوامر ويوقف تنفيذ القرارات الصادرة عنها، وكذلك طردها من العقارات المستولى عليها بطريقة غير شرعية، مع ضرورة تقديم التعويض عن الأضرار التي تسببت فيها.

لكن ما تجب ملاحظته أن الاختصاص في الفصل في دعوى التعدي يختلف بين القضاء الجزائري والقضاء الفرنسي، بالرجوع إلى القضاء الفرنسي نجده خول الفصل في دعوى الاستيلاء غير الشرعي أو دعوى التعدي لسلطات القاضي العادي<sup>1</sup>، أما القضاء الجزائري فجعلها من اختصاص القضاء الإداري استنادا للمعيار العضوي في المنازعات في المادة الإدارية وسيأتي التفصيل في هذه النقطة في المبحث الثاني من هذا الفصل، خاصة فيما يتعلق بدعوى التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

أما الاستيلاء غير شرعي فينصب على العقارات فقط على خلاف التعدي. بشرط أن يكون الاستيلاء نهائي وليس مؤقت، في الجزائر وبالرجوع إلى المواد 800 والمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القاضي الإداري هو المختص في منازعات التعدي كما أنه تجب الإشارة أن المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم تبين الفرق بين التعدي والاستيلاء عندما حددت صلاحيات القاضي الاستعجال الإداري، في حين القضاء الإداري طبق الاجتهادات القضائية التي توصل إليها القاضي الفرنسي كلما كيف ترف الإدارة في النزاع على أنه تعدي. وهذا ما أقرته الغرفة الإدارية للمحكمة العليا سابقا في القرار الصادر عنها في 1978<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> \_ Irani Carl, **la competence judiciaries en matière administrative en droit libanais et en droit français**, université alpes, Ecole doctoral de sciences juridiques, 2014, p.102.103.

<sup>2</sup> \_ قضية صادرة عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في 4 فيفري 1978 ضد والي ولاية عنابة حيث كيفت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا وضع اليد على الأموال قبل إيداع مبلغ التعويض بأنه مجرد اعتداء مادي ولم تأخذ بالدفع المثارة من طرف الإدارة التي كانت تتمسك بحالة الاستعجال غير أنه بالرجوع لحديثيات القرار يتبين أن القاضي اعتبر التمسك بحالة الضرورة من طرف الإدارة غير مجدي لأن هذه الأخيرة لم تثبت أن حالة الاستعجال حالت دون إيداع مبلغ التعويض ويقفهم من هذا أنه لو تم إثبات الإدارة وجود ظرف طارئ منعها من احترام الإجراءات لكان تكييف القاضي لوضع اليد في منحي آخر. أنظر القرار منشور في:

**Le recueil de jurisprudence administratif** de R. khaloufi et H.bouchahda publié par l'institut de droit d'Alger, 1999 et a fait l'objet d'un commentaire détaillé de Ramdane Babadji.



## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

فيما يتعلق بوضع اليد من طرف الإدارة على العقار المراد نزع ملكيته قبل إتمام الإجراءات القانونية في ظل الظروف الطارئة في إطار ما نصت عليه المواد 28 و33 من القانون 91\_11، لا يمكن تكييفه من طرف القاضي الإداري بأنه تعدي وإنما يعتبر استيلاء غير شرعي، يمكن من خلاله للمنزوع ملكيته المطالبة بالتعويض عن هذا الاستيلاء غير الشرعي والذي اقتضته الظروف الطارئة، بشرط أن تقوم بعد ذلك الإدارة بإتمام الإجراءات القانونية بعد أن تثبت حالة الضرورة القصوى التي لم تسمح لها باحترام الإجراءات، وللقاضي في ذلك بسط رقابته على مدى توفر هذه الظروف الطارئة مادام أنه لا يوجد نص قانوني يمنعه من ذلك وفي غياب اجتهاد قضائي في الموضوع.

### المبحث الثاني:

#### دعوى التعدي على الملكية العقارية الخاصة

تعتبر نظرية الاعتداء المادي من النظريات القديمة التي ترجع في أصلها إلى التشريع اللاتيني والتي اعتمدها القضاء الفرنسي في التأسيس لمبادئ الدفاع عن حقوق الفرد ضد تعسف الإدارة خاصة حق الملكية والتي تعتبر موضوع الدراسة، وتعد نظرية الاعتداء من النظريات التي تتسع فيها سلطات القاضي كون الحماية فيها لا تتعلق بحماية الملكية العقارية فحسب بل تشمل حماية الملكية الخاصة للعقارات والمنقولات فضلا عن حماية الحريات الفردية<sup>1</sup>.

نظرا لخصوصية هذه الدعوى واعتبارها من الآليات الحديثة من طرف القضاء التي خولها للقاضي الإداري من أجل حماية الملكية العقارية الخاصة بالنسبة للمشرع الجزائري، أما القضاء الفرنسي فقد أعطى الفصل في هذا النوع من الدعاوى للقاضي العادي، ومن هنا يمكن طرح التساؤل التالي على أي أساس اعتبر المشرع في الجزائر دعوى التعدي من السلطات الممنوحة للقاضي الإداري على خلاف ما هو مطبق في فرنسا؟

وللإجابة على هذه الإشكالية سيتم التطرق من خلال هذا المبحث إلى مفهوم دعوى التعدي (المطلب الأول)، وتطبيقات القضاء الإداري للتصدي لحالات التعدي على الملكية العقارية الخاصة في الجزائر وفرنسا (المطلب الثاني)، وأخيرا منازعات الفصل في دعوى التعدي على الملكية العقارية الخاصة من طرف القاضي الإداري في الجزائر (المطلب الثالث).

<sup>1</sup> \_ بو عمران عادل، المرجع السابق، ص.92.



## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

### المطلب الأول:

#### مفهوم التعدي

اختلف الفقه والقضاء في تعريف حالة التعدي على الحريات الأساسية والملكية الخاصة، من خلال هذا المطلب سوف نتناول التعاريف الفقهية والقضائية لحالة التعدي (الفرع الأول)، والشروط التي تقوم عليها هذه الحالة (الفرع الثاني)، وأخيرا الصور التي تتحدد بها دعوى التعدي (الفرع الثالث).

### الفرع الأول:

#### تعريف حالة التعدي

لم يتم تعريف حالة التعدي في التشريع الجزائري وكذلك في التشريعين المصري والفرنسي على الرغم من أن نظرية التعدي هي من الاجتهادات القضائية الفرنسية، ويتعلق التعدي بالحالات التي تقوم فيها الإدارة بانتهاك الحريات العامة والتعدي على الملكية.

نص المشرع الجزائري على التعدي في المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 22\_13 والتي تعتبر من اختصاصات القاضي الاستعجال في حالة الاستعجال القصوى حيث تنص المادة على أنه: "في حالة الاستعجال القصوى يجوز لقاضي الاستعجال ولو في غياب القرار الإداري المسبق، أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى، دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري.

وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري، يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه أو وضع حد للتعدي".

إذا أتت الإدارة بتصرف يتضمن المخالفة القانونية الجسيمة إلى الحد الذي يمكن القول معه أن الإدارة خرجت في هذا التعدي عن نطاق وظيفتها الإدارية، وأتت بتصرف لا يمكن وصفه بأنه عمل إداري، ففي هذه الحالة نكون أمام عمل من أعمال الغضب الذي يعود النظر فيه للقضاء الإداري في الجزائر. ونظرا لأهمية دعوى التعدي اختلف الفقه والقضاء في تعريفها وتتمثل هذه التعاريف في:

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

### أولاً: التعريفات الفقهية لدعوى التعدي

من التعاريف الفقهية التي عرفت حالة التعدي، نجد الأستاذ مسعود شيهوب بقوله:

" التعدي هو تصرف مادي يصدر عن الإدارة ومشوب بالمشروعية الصارخة مساساً بالملكية الخاصة أو بحقوق أساسية للأفراد"<sup>1</sup>، كما عرفه الأستاذ بشير بلعيد بقوله: " أن التصرف الصادر من الإدارة يشكل تعدياً كلما كان هذا التصرف فيه مساس بحق الملكية أو إحدى الحريات الأساسية وغير مرتبطة بأية صلاحيات من الصلاحيات التي تتمتع بها الإدارة في ممارسة سلطاتها إذ يتعلق التعدي بالعقارات والمنقولات"<sup>2</sup>.

كما يرى بن ناصر محمد أننا نكون أمام التعدي في حالتين هما:

\_ في حالة وجود قرار إداري يهدد الحرية أو الملكية الخاصة، وعدم ارتباطه بأي نص قانوني أو أي سلطة للإدارة بشكا واضح.

\_ إتباع إجراءات غير شرعية تمس الحريات الأساسية والملكية الخاصة حتى وإن كان القرار المراد تنفيذه شرعي<sup>3</sup>.

أما الأستاذ حسين طاهري فيعرف التعدي بأنه: " عمل مادي مشوب بمخالفة جسيمة تمس بحق الملكية أو بحرية أساسية"<sup>4</sup>. ويضيف الأستاذ بربارة عبد الرحمان التعدي أنه: " تصرف الإدارة الغير مشروع المؤدي إلى المساس بحقوق الأفراد الأساسية كحق الملكية وغيره"<sup>5</sup>.

كما عرفه الفقه الفرنسي على أنه:

« Il y a voie de fait lorsque, dans l'accomplissement d'un acte matériel, l'administration commet une irrégularité grossière portant atteinte à une liberté ou à une propriété privée »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> \_ شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ج.3، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص.501.

<sup>2</sup> \_ نفس المرجع.

<sup>3</sup> \_ bennacer Mohammed, «les procédures d'urgence en matière administrative» revue conseil d'état ;n°4, 2003, p.93.

<sup>4</sup> \_ طاهري حسين، المرجع السابق، ص.44.

<sup>5</sup> \_ بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط.1، منشورات بغداد، الجزائر، ص.468.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

### ثانيا: التعريفات القضائية لدعوى التعدي

أما فيما يتعلق بالتعريف التي أقرها الاجتهاد القضائي في القضاء الجزائري والفرنسي، فقد اعتمد على معيارين لتحديد مفهوم الاعتداء ويتعلق أساسا:

\_ بالمساس بالحقوق الفردية.

\_ واللاشريعة الصارخة.

ومن التعاريف التي وردت في إطاره أن التعدي هو: " تصرف متميز بالخطورة صادر عن الإدارة والذي بموجبه تمس هذه الأخيرة بحق أساسي أو بملكية خاصة"<sup>2</sup>.

كما تم تعريف التعدي بأنه: " تصرف مادي للإدارة مشوب بعيب جسيم وماس بأحد الحريات الأساسية للفرد"<sup>3</sup>.

كما عرفه في قرار آخر أنه:

" كل تصرف صادر عن الإدارة في ظروف لا ترتبط بأي صلاحية من الصلاحيات المخولة لها قانونا وتنتهك بذلك حقا من حقوق الملكية العقارية الخاصة أو المنقولة، أو حرية من الحريات الأساسية". كما عرف أيضا على أنه: " خطأ جسيم ترتكبه الإدارة إما بالمساس بالحريات الفردية وإما بحق الملكية بشكل يفقد التصرف الصادر عن الإدارة طابعه الإداري ويجعله في حكم القرار المنعدم وتعامل الإدارة بشأنه لا بصفتها سلطة تتمتع بصلاحيات السلطة العامة وإنما تعامل معاملة الأفراد"<sup>4</sup>.

أما مجلس الدولة الفرنسي فقد عرف الاعتداء على أنه:

<sup>1</sup> \_De Loubadère André et autres, **droit administratif**, 16 Edition, librairie générale de droit et de jurisprudence, paris, 1999, p.61.

<sup>2</sup> \_ لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية، وسائل المشروعية، ط.1، دار هومة للنشر والتوزيع، 2006، ص.481.

<sup>3</sup> \_ تعريف الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في الجزائر في القرار الصادر عنها في 30 جانفي 1988، المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 56407 بتاريخ 30 جانفي 1988، المجلة القضائية، العدد 2، سنة 1992، ص.104.

<sup>4</sup> \_ ليلي زروقي المرجع السابق، ص.25.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

« Une mesure manifestement insusceptible d'être rattachée à l'exercice d'un pouvoir appartenant à l'administration »<sup>1</sup>

كما اعتبرت محكمة التنازع الفرنسية في قرارها الصادر بتاريخ 23 ماي 2005 بأن هذا الفعل يتحقق " سواء عندما تقوم الإدارة بتنفيذ جبري غير مشروع لقرار إداري ولو مشروع، من شأنه أن ينتهك بصفة خطيرة حق الملكية أو حرية أساسية أو عندما تتخذ قرارا غير قابل بوضوح لأن يرتبط بسلطة ممنوحة للسلطة الإدارية"<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني:

#### شروط قيام حالة التعدي

من التعاريف السابقة يتبين لنا أن الاعتداء لا يقوم إلا إذا توفرت 3 شروط أساسية وتتمثل في:

أولاً: يجب أن يكون هناك عمل من الأعمال التنفيذية المادية:

فالقرار الإداري مهما بلغت عدم مشروعيته لا يمكن أن يكون عملاً من أعمال التعدي والغضب، فيلزم لكي نكون أمام هذه الحالة أن تنتقل الإدارة من مرحلة إصدار القرار الإداري إلى مرحلة التنفيذ الفعلي له.

وبعبارة أخرى، إن القرار الإداري إذا صدر مخالف للقانون من ناحية الشكل أو من ناحية الموضوع فإنه لا يكون عمل من أعمال التعدي وإنما يعتبر معيباً بعبء يجعله محل دعوى الإلغاء كما سبق الإشارة إليها سابقاً، فهو يحتفظ بطابعه الإداري حتى ولو كان مخالف للقانون، ولا صلاحية في هذه الحالة للقضاء العادي لإلغائه أو التعويض عن الأضرار التي يتسبب فيها هذا الأخير.

ومع ذلك يجب القول فوراً بأن القرار الصادر عن الإدارة يمكن أن يعتبر تعدياً إذا لم يكن بالإمكان ربطه بممارسة سلطة ممنوحة للإدارة، ومن الأمثلة على ذلك القرار الصادر بمصادرة الأفلام للسيد كارتنيه في الدعوى المشار إليها سابقاً، وكذلك القرار الصادر بإرغام مدير مخبز على فتحه يوم العطلة.

وإن كانت هذه الاستثناءات لا تتال من القاعدة التي تقرر أن عمل الغضب أو التعدي هو عمل مادي تنفيذي صادر عن الإدارة، وهو ما أكد عليه مجلس الشورى في لبنان في حكمه

<sup>1</sup>- peiser, Gustave **contentieux administratif**, 11 éditions, Dalloz, Paris. 1999, p.84.

<sup>2</sup> \_ بشير الشريف شمس الدين، الوسيط في قضاء الاستعجال الإداري، دار الهدى، الجزائر، 2021، ص.110.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

الصادر بتاريخ 12 جانفي 1909، حيث أعلن أنه من الواضح من ملف القضية ومن أقوال الفريقين نفسها: "أن عمل الإدارة... وهو عمل مادي يرتدي طابع التعدي...."، لينتهي إلى أن الاختصاص بنظر النزاع يعود إلى اختصاص القضاء العادي<sup>1</sup>.

إضافة إلى المشرع الفرنسي والمصري نجد المشرع اللبناني أيضا يجعل من دعوى التعدي من اختصاص القاضي العادي.

**ثانيا: أن يكون عدم مشروعية العمل الصادر عن الإدارة جسيما وظاهرا:**

بحيث يفقد هذا العمل الصفة الإدارية، والحكمة من اشتراط ذلك تكمن في أن القاضي العادي يختص في هذه الحالة بفحص شرعية العمل الإداري، وذلك خلافا للمبدأ العام الذي يجعل فحص شرعية الأعمال الإدارية من اختصاص القضاء الإداري وحده، للأمر الذي لا يمكن تبريره إلا إذا كان عدم المشروعية جسيما وظاهرا بحيث لا يحتاج القاضي العادي إلى مجهود كبير لاكتشافه<sup>2</sup>.

ويتحقق هذا الشرط مثلا إذا لجأت الإدارة إلى التنفيذ المباشر في غير الحالات الاستثنائية المحددة والمقررة لها في هذا الحق، وجدير بالذكر أن للإدارة الحق في القيام بتنفيذ قراراتها مباشرة ودون اللجوء إلى القضاء أولا في الأحوال الثلاث التالية:

**1\_ حالة وجود نص قانوني صريح يعترف للإدارة بسلطة التنفيذ الجبري:**

تنفيذ القرار الإداري هو عمل مادي لاحق لصدور القرار الإداري ونفاذه، ويختلف عن النفاذ في كون هذا الأخير صفة ملازمة للقرار منذ صدوره ودالة على قوته وقابليته للتنفيذ فيما يتصل بالتنفيذ بأعمال وإجراءات لاحقة للنفاذ ولا يتم إلا بعد تحقق العلم به وفقا للقانون، فالتنفيذ هو الوجه المادي للنفاذ<sup>3</sup>.

ينفذ القرار الإداري في كثير من الأحيان من قبل المخاطبين به دون اللجوء إلى تدخل الإدارة في ذلك، كما قد خول للإدارة جملة من الامتيازات الاستثنائية التي تجعلها في مركز متميز عن الأفراد ولعل من أبرزها التنفيذ الجبري للقرارات الإدارية الصادرة عنها، والذي يكون للإدارة

<sup>1</sup> \_بشير الشريف شمس الدين، المرجع السابق، ص.269.

<sup>2</sup> \_لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء الاستعجال، المرجع السابق، ص.202.203.

<sup>3</sup> \_بوعمران عادل، المرجع السابق، ص.95.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

بمقتضاه وفي الحالة التي يتمتع فيها الأفراد عن التنفيذ، سلطة التدخل واستعمال القوة المادية لتنفيذ قراراتها<sup>1</sup>.

غير أن هذا الامتياز لا يعتبر مطلق ولا يتم العمل به إلا في حالة وجود نص قانوني صريح يرخص للإدارة بذلك، ومن النصوص القانونية القاضية بالتنفيذ الجبري، هو حجز الإدارة ومصادرتها للأموال في حالة الغش الضريبي، أو المواد المهربة.

### 2\_ حالة وجود نص قانوني لا يرتبط بجزء

هذه الحالة يسري العمل بها في فرنسا، إذ أنه ومتى غفل المشرع عن التطرق للعقوبة التي تتقرر لمخالفة الالتزام الذي قرره القانون فإنه يكون للإدارة في هذه الحالة سلطة التدخل باستعمال امتياز التنفيذ الجبري.

فتنفيذ الإدارة لقراراتها جبرا دون توفر الحالات المذكورة سابقا يعد تعديا من قبلها<sup>2</sup> على الملكية العقارية الخاصة، بصرف النظر على القرار الذي يستند إليه مشروعاً أو غير مشروع مادام التنفيذ المباشر لا تحميه نصوص القانون أو اللوائح.

وقد عبر الفقيه "شابير أوستلند" عن هذا المعنى فقال: "أنه لا يحق للإدارة أن تلجأ إلى أعمال مادية للتنفيذ الجبري في غير الحالات التي ينص عليها القانون لأن تصرف الإدارة في هذه الحالة لا يكون مشوباً بعدم المشروعية فحسب، فهي لا تسيئ استعمال سلطتها بل تدعي لنفسها سلطة لا تختص بها أي سلطة إدارية إذ تضع نفسها خارج القانون الإداري وتصبح مسؤولة عن إتيانها لاعتداء مادي حقيقي"<sup>3</sup>.

### 3\_ حالة الضرورة

تعتبر حالة الضرورة من الاستثناءات التي تستدعي تدخل الإدارة لاتخاذ إجراء التنفيذ الجبري للقرارات الصادرة عنها، والمقصود بهذه الحالة هو أن يكون هناك خطر داهم يستدعي تدخل الإدارة دون المساس بالنظام العام أو السير الحسن للمرافق العامة.

<sup>1</sup> \_ صالحى العيد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات الجبائية، الأنظمة الجبائية الرقابة الجبائية، المنازعات الجبائية، دار هومة، الجزائر، 2005، ص.30.

<sup>2</sup> \_ لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص.62.

<sup>3</sup> \_ نقلا عن عادل بوعمران، المرجع السابق، ص.97.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

من خلال هذه الحالة يمكن للإدارة اتخاذ جميع الإجراءات القانونية حتى وإن تجاوزت هذه الإجراءات الصلاحيات الممنوحة لها في الظروف العادية من أجل التصدي لهذه الظروف في الوقت المناسب، ولا تحتاج في ذلك لوجود نص قانوني تبرر من خلاله اتخاذها لهذه الإجراءات الاستثنائية.

**ثالثاً: أن يقع التعدي على ملكية خاصة عقارية أو منقولة، أو على حرية أساسية: بمعنى أن يشكل مساس خطير وتهديد جسيم لحرية عامة أو ملكية خاصة<sup>1</sup>.**

### الفرع الثالث:

#### صور التعدي

يتخذ التعدي 3 صور وتتمثل في:

**أولاً: حالة صدور القرار الإداري دون ارتباطه بأي نص مشروع:**

كصدوره من جهة غير مختصة بإصداره أو عدم استناده على أسس قانونية، ومثال ذلك صدور قرار إخلاء السكن الوظيفي في حين أن شاغله لا يزال في وظيفته.

**ثانياً: حالة قيام الإدارة بفعل مادي صرف دون وجود قرار إداري: ومثال ذلك ردم بئر يقع في ملكية الخواص أو وجود قرار إداري لا تختص الإدارة بتنفيذه.**

**ثالثاً: الانحراف في الإجراءات أو صدور قرار إداري مشروع لكن تنفيذه غير مشروع: وهذا لخروجه عن الحالات القانونية التي يجوز فيها التنفيذ الجبري والمتمثلة في:**

1\_ وجود نص قانوني يجيز للإدارة اللجوء إلى التنفيذ الجبري لقرارها، كنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

2\_ حالة طارئة تستدعي السرعة في التنفيذ ولو باستخدام القوة.

3\_ حالة الظروف الاستثنائية، كالحصار والحرب وحالة الطوارئ<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> \_ مهند نوح، **القاضي الإداري والأمر القضائي**، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 2، المجلد 20، سوريا، 2004، ص. 207، 208.

<sup>2</sup> \_ السويسي فاطيمة، **المنازعات الإدارية**، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2004، ص. 230.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

4\_عدم وجود طريق آخر يحقق للإدارة تنفيذ قرارها: فإن كان هناك طريق آخر كنص جزائي يعاقب الممتنع عن تنفيذ قرارها فلا يجوز له التنفيذ الجبري، بل عليها إشعار الجهات القضائية الجزائرية المتخصصة في ذلك، وفي كل هذه الحالات السابقة للقاضي الإداري الحق في توجيه الأوامر للإدارة لوقف التعدي على الملكية العقارية الخاصة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني:

#### تطبيقات القضاء الإداري للتصدي لحالات التعدي على الملكية العقارية الخاصة

تصدى القضاء للفصل في الدعاوى التي ترفع ضد الإدارة والمتعلق بالتعدي الصارخ والجسيم بالملكية الخاصة، وكان للقاضي الدور الفعال في الفصل في هذا النوع من الدعاوى وإرساء قواعد دعوى التعدي على الملكية العقارية الخاصة حتى في غياب النص عليها سواء من المشرع الجزائري أو الفرنسي.

لكن ما تجب الإشارة إليه أن القضاء في الجزائر خالف القضاء الفرنسي ولأول مرة فيما يتعلق بالجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

بالرجوع إلى القضاء في الجزائر نجده منح للقاضي الإداري السلطات الواسعة للفصل في دعوى التعدي والتطبيقات القضائية تبرر ذلك، أما القضاء الفرنسي والمصري فقد خول للقاضي العادي الفصل في هذا النوع من الدعاوى، وفي رأينا يعود سبب منح المشرع والقضاء الفرنسي للقاضي العادي الفصل في دعوى التعدي إلى السلطات الواسعة والطبيعية التي يمتلكها القاضي العادي لحماية الملكية الخاصة، وهذا ما نلاحظه من خلال النصوص الخاصة في القانون الفرنسي والتي تؤكد على حماية الملكية العقارية الخاصة، كما سبق النص عليه في الباب الأول من هذه الدراسة، أيضا يعتبر حرمان القضاء الإداري من النظر في هذا النوع من الدعاوى إلى نزع امتيازات الإدارة العامة التي تتمتع بها في إطار القضاء الإداري، وتقاضيها أمام القضاء العادي دون هذه الامتيازات، مما يجعلها كطرف عادي كغيرها من الخواص، ويعتبر هذا كجزء يسلطه القاضي العادي على الإدارة على كل اعتداء جسيم بملكية الخواص أو حرياتهم الأساسية.

أما الأساس القانوني الذي اعتمده المشرع في منح القاضي الإداري اختصاص الفصل في دعوى التعدي هو المعيار العضوي المطبق في المنازعة الإدارية، الذي يمنح اختصاص الفصل

<sup>1</sup> نفس المرجع، ص. 231 إلى 234.



## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

في النزاع له مادام أن الأشخاص المعنوية العامة المذكورة في المادة 800 طرف في النزاع، ويعتبر هذا في رأينا من قبيل الاجتهادات الإيجابية للقاضي الإداري في الجزائر.

### الفرع الأول:

#### القضاء الفرنسي

لتوضيح فكرة أعمال الغصب يسوق الفقه قضية "كارلييه" التي أصدر فيها مجلس الدولة الفرنسي حكمه في 18 نوفمبر 1949، وتتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي كان يأخذ دائما على إدارة الفنون الجميلة إهمالها أمر الآثار التاريخية، وبالذات عدم استخدامها للوسائل المنتجة في ترميم الأبنية الأثرية، وذات يوم ألقى القبض عليه وهو يقوم بتصوير إحدى الكاتدرائيات، واقتيد إلى مركز الشرطة حيث قامت هذه الأخيرة بمصادرة ما كان بحوزته من آلات التصوير من أفلام، ثم منع بعد ذلك من زيارة الكاتدرائية في نفس الوقت الذي سمح فيه لجماعة من السياح بزيارتها<sup>1</sup>.

نستنتج من القرار المنصوص عليه أعلاه أن رفع السيد "كارلييه" الأمر إلى مجلس الدولة فرق هذا الأخير بين أمرين هما:

\_ منع الإدارة للمدعي من زيارة الكاتدرائية:

في هذا الأمر قرر المجلس أن القرار الصادر بالمنع يمكن ربطه بحق تنظيم الزيارة للأماكن الأثرية، وهو أمر يدخل في صلاحيات الإدارة إلا أنها أساءت استخدامه، حيث أنه لا يعقل أن يقوم المدعي بعمليات التخريب في هذا المكان الأثري، فضلا عن أنه بوسع الإدارة مراقبة تصرفاته بواسطة موظفيها، إلا أنها لم تفعل وكل المقصود من هذا القرار هو الانتقام من المدعي والتكيل به، ولذلك قضى مجلس الدولة باختصاصه بنظر النزاع المرتبط بهذا القرار، فضلا على أنه قرر مسؤولية الإدارة نحو المدعي وأنها ملزمة بتعويضه.

\_ قرار الإدارة بمصادرة الأفلام والقبض على المدعي:

وهي أعمال رأى مجلس الدولة أنه لا يمكن ربطها بأية سلطة معطاة للإدارة، لأنه لا يوجد أي نص أو مبدأ يخول هذه الأخيرة منع المدعي من التجول في الطريق العام والتصوير في

<sup>1</sup> \_ حسين عثمان محمد عثمان، المرجع السابق، ص263.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

الكاتدرائية، وهو ما يفقد تصرفها أي أساس قانوني، ويجعل منع غصبا يختص بنظر المنازعة الناتجة عنه القضاء العادي<sup>1</sup>.

ما تجب ملاحظته أن القاضي الفرنسي أحال الفصل في هذا النوع من الدعاوى للقاضي العادي على أساس أنه حامي الحريات الأساسية، وقد قمنا بالإشارة إلى هذه القضية على أساس أن دعوى التعدي هي من ابتكار القضاء الفرنسي، وجب الإشارة إلى القضية التي تم الفصل فيها في دعوى التعدي من طرف القضاء الفرنسي، كما يساير القضاء المصري هذا الاتجاه فجميع القضايا التي يتم فيها الاعتداء على الملكية في مصر يتم الفصل فيها من طرف القاضي العادي المصري، فهذه الدعاوى في كلتا القضاءين تخرج من اختصاص القضاء الإداري وسلطات القاضي الإداري.

### الفرع الثاني:

#### القضاء الجزائري

خالف القاضي الإداري في الجزائر التوجه الفرنسي والمصري فيما يتعلق بالجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى التعدي، واعتبر أن هذه الدعوى هي من الاختصاص الأصلي الموكل له من خلال السلطات التي يتمتع بها هذا الأخير في القضاء الإداري، ولهذا اعتبر المشرع الجزائري أن دعوى التعدي تعتبر من الدعاوى التي يفصل فيها القاضي الإداري بموجب السلطات المحددة له قانونا وقضاء ولهذا نجد القضاء الإداري في الجزائر فصل في هذه الدعوى.

ومن تطبيقات القضاء الإداري في الجزائر فيما يتعلق بحالة التعدي:

نجد قرار مجلس الدولة الصادر في 1 فيفري 1999، في قضية الشركة الجزائرية لتوزيع السيارات ضد بلدية وهران، بإلغاء القرار المستأنف الصادر ضد رئيس الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران في 14 ديسمبر 1996، وبعد التصدي والفصل في القضية أمر البلدية بوضع حد لحالة التعدي وإرجاع المحلات إلى حالتها الأولى ووضعها تحت تصرف الطاعة.

من خلال هذه القضية أقر مجلس الدولة بوجود حالة التعدي وأمر من خلالها البلدية بوضع حد لحالة التعدي وإرجاع المحلات للحالة التي كانت عليها قبل التعدي، كما أقر بوضع المحلات تحت تصرف مالكيها الأصلي وهي الطاعة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> \_ حسين عثمان محمد عثمان، المرجع السابق، ص. 264.

<sup>2</sup> \_ لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج.2، المرجع السابق، ص.21.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

كما أصر مجلس الدولة أيضا قرار له فيما يتعلق بحالة التعدي التي قامت بها الإدارة المتمثلة في ولاية الجزائر ضد الشركة الوطنية مصر للطيران<sup>1</sup> وتتمثل وقائع القضية في:

قامت الشركة الوطنية مصر للطيران باستئجار شقة بالمرادية الجزائر العاصمة من شركة ساديا في 12 أكتوبر 1970، ولأن الشركة المصرية تركت الشقة ونزعت أثاثها منها قام الوزير فوق العادة باتخاذ قرار تحفظي في 3 جويلية 1995 بتغيير الأقال حارما الشركة من الاستفادة من تلك الشقة، مما دفع هذه الأخيرة إلى رفع دعوى أمام القسم الاستعجالي للغرفة الإداري لمجلس قضاء الجزائر لإرجاع المفاتيح، والذي قضى له بذلك في 18 مارس 1996.

غير أن الوزير استأنف الأمر الاستعجالي الصادر عن قاضي الغرفة الإدارية للمجلس في 8 سبتمبر 1996، بالدفع بأن الشركة تركت المسكن دون أن تقوم بدفع الفواتير المتعلقة بالكهرباء والغاز، مما يعتبر سوء نية من طرف الشركة بعدم التنفيذ على الأمتعة والأثاث المجهز به الشقة في حالة عدم الدفع، لذا اضطر إلى اتخاذ هذا القرار كما دفع الوزير أن حالة الاستعجال في هذه القضية غير قائمة لكونها غادرت الشقة قفي 13 جانفي 1993، وأنها شاغلة للشقة دون وجه حق، لكن مجلس الدولة أيد الأمر المستأنف ورأى أنه كان على الوزير اللجوء للقضاء لمعاينة الالتزامات محل الاخلال من طرف الشركة، وأن تغيير الأقال بمقرر تحفظي يشكل تعديا صارخا، كما أن القاضي الاستعجالي الإداري مختص للأمر بوقف التعدي، وبالتالي فالقرار الصادر عن قاضي الاستعجال كان صائبا عندها أقر بإرجاع المفاتيح للشركة.

كذلك قرار مجلس الدولة رقم 18915 المؤرخ في 11 ماي 2004 الصادر في قضية (ا.خ) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي للدائرة الحضرية باب الزوار والذي جاء فيه:

"حيث أن البلدية عندما قامت بتهديم وحجز وتحطيم وتكسير ما قام المستأنف بإنجازه وما وضعه من أدوات ومواد البناء بدون إذن قضائي خاص واستمرت في ذلك فإنها تكون قد قامت بفعل التعدي كما هو ثابت في محضر المعاينة المحرر من طرف المحضر القضائي.

وكما هو ثابت من مختلف الوثائق الإدارية التي تؤكد صحة عملية الحصول على قطعة الأرض والبناء وعدم قيام البلدية بالإجراءات القانونية لتوقيف المستأنف من الاستمرار في البناء مما يجعلها

<sup>1</sup> \_ قرار مجلس الدولة في 8 مارس، 1999، في قضية الوزير فوق العادة المكلف بمهمة إدارة شؤون ولاية الجزائر ضد الشركة الوطنية مصر للطيران، قرار غير منشور، نقلا عن لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج1، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004، ص.59.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

فعلا قامت بفعل التعدي الذي هو من اختصاص القاضي الاستعجالي وأن الأمر بوضع حد لفعل التعدي لا يمس بأصل النزاع وحقوق الأطراف لأن لكل طرف الحق في استعمال الإجراءات القانونية الأخرى سواء الإلغاء أو التوقيف، ولا يمكن في حال من الأحوال أن يكون فعل التعدي هو إجراء قانوني يسمح للإدارة أن تستعمله للإضرار بالمواطنين مما يستوجب إثبات وجود فعل التعدي وبالتالي القول باختصاص قاضي الاستعجال الإداري وإلغاء القرار المستأنف والتصدي من جديد بوضع حد لفعل التعدي<sup>1</sup>.

من خلال القرارات التي يصدرها القضاء الإداري في حالة التعدي، له كل الصلاحيات من أجل إيقاف التعدي على الملكية العقارية الخاصة الذي تمارسه الإدارة على الخواص، ومن السلطات المخولة له الحق في توجيه أوامر للإدارة برفع التعدي، على الرغم من أن القاضي الإداري كقاعدة عامة لا يمكنه توجيه أوامر للإدارة لكن ونظرا لاعتبار التعدي حالة خطيرة وتشكل اعتداء صارخ على الملكية العقارية أقر له القانون والقضاء هذه السلطة من أجل رفع التعدي الصارخ الذي تقوم به الإدارة عند المساس بحق الملكية العقارية الخاصة المحمية دستورية، والتي تعتبر من الحقوق المقدسة والتي لا يجوز المساس بها إلا بموجب نص قانوني صريح وإلا اعتبر القرار الإداري المادي بها يعتبر قرار غير مشروع يتم من خلاله تسليط رقابة القضاء الإداري على عدم الشرعية التي تصدرها الإدارة من خلال إلغاءه أو طلب التعويض عن الأضرار التي تسبب فيها هذا القرار.

### الفرع الثالث:

#### آثار تعدي الإدارة على ملكية الأفراد

التعدي لا ينقل الملكية العقارية الخاصة للإدارة، ففي هذه الحالة تبقى الملكية الخاصة تابعة للخواص، حيث استقر قضاء المحكمة العليا على أن وضع الإدارة يدها على العقارات المملوكة للخواص دون إتباع الإجراءات القانونية لنزع الملكية يشكل انحراف في استعمال السلطة وبالتالي يكيف على أنه تعدي على الملكية العقارية الخاصة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> \_ مجلة مجلس الدولة، العدد 5، لسنة 2004، ص.53.

<sup>2</sup> \_ قضية والي ولاية عنابة ضد "زراوي بوجمعة"، قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 4 فيفري 1978، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، لسنة 1986، ص.179 وما بعدها.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

هذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار رقم 176449، المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، "حيث أن التعاونية العقارية نور وبصفتها مالكة القطعة الأرضية المتنازع عليها فإنه لم يكن باستطاعة البلدية التعدي على الملكية المذكورة لإنجاز مركب حتى ولو كان ذلك من أجل المنفعة العمومية إلا بعد إتباع الإجراءات القانونية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"<sup>1</sup>.

وبالنتيجة أصدر قضاة الدرجة الأولى الحكم بإلغاء القرار الصادر عن البلدية.

فالتعدي على الملكية يبقى العقار في ذمة مالكيه الأصليين وفي حالة استيلاء الإدارة على العقار وجب عليها رده للملاك، وكذلك وجوب التعويض عن الأضرار التي تسببت فيها هذه الأخيرة من جراء الاعتداء غير المشروع على حق الملكية العقارية الخاصة، كما يحق أيضا لأصحاب الأملاك العقارية المعتدى عليها من طرف الإدارة اللجوء إلى القضاء من أجل المطالبة بقيمة العقار المستولى عليه من طرف الإدارة، سواء بالتعويض العيني أو النقدي وعلى القاضي الإداري الاستجابة لهذا الطلب باعتباره الآلية القضائية المخولة قضاء من أجل حماية الأملاك العقارية الخاصة المملوكة للأفراد.

### المطلب الثالث:

#### منازعات إلغاء دعوى التعدي على الملكية العقارية الخاصة

يعتبر القضاء الإداري صاحب الاختصاص الأصلي الفصل في المنازعات المتعلقة بدعوى التعدي، ويملك القاضي الإداري في هذه الدعوى سلطات واسعة، خاصة باعتبارها دعوى استعجالية مقارنة بالقاضي العادي، من خلال هذا المطلب سوف نتطرق للجهة القضائية التي تتمتع بالفصل في دعوى التعدي وسلطات القاضي فيها باعتبارها حامي الحقوق والحريات الأساسية للأفراد ضد تعسف الإدارة خاصة في حالة المساس الخطير بهذه الحقوق.

### الفرع الأول:

#### الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى التعدي

بالرجوع إلى القضاء في مصر ولبنان وفرنسا نجده يحيل الفصل في هذا النوع من الدعاوى إلى اختصاص المحاكم العادية للفصل في دعوى التعدي على الحريات الأساسية والملكية

<sup>1</sup> \_قرار سابق الذكر، أنظر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.137.

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

العقارية<sup>1</sup> كما سبق التفصيل فيه سابقا، أما القضاء الجزائري فقد خالف هذه الدول وأحال الفصل في دعوى التعدي إلى جهات القضاء الإداري، والفصل في النزاع يكون من اختصاص القاضي الإداري الاستعجالي نظرا لاعتبار دعوى التعدي ذات طبيعة استعجالية.

استند المشرع الجزائري على المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في ذلك، نظرا لوجود الأشخاص المعنوية العامة في النزاع المتعلق بدعوى التعدي.

يقرر القضاء الإداري اختصاصه بنظر المنازعات الناشئة عن أعمال الغصب أو التعدي، طبقا للتعريف المحدد لها في القضاء الفرنسي، وهي أشد وخطر على الحريات العامة للأفراد وحقوقهم من أعمال الاستيلاء، ولذلك يكون منطقيا ومن باب الأولى أن تخضع هذه الأخيرة لاختصاص القضاء الإداري<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني:

#### شروط تدخل القاضي الإداري الاستعجالي للفصل في دعوى التعدي (الشروط الموضوعية)

قبل أن يفصل القاضي الإداري الاستعجالي في دعوى التعدي المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب أن تتوفر شروط موضوعية لقيام هذه الدعوى من أجل قيام القاضي الإداري بحماية الملكية الخاصة من التعدي غير المشروع الذي طبقته الإدارة على ملكية الخواص، على أساس أن الإدارة تسأل أمام القضاء عن القرارات غير الشرعية الصادرة عنها وهي قاعدة دستورية<sup>3</sup>.

تتمثل هذه الشروط أساس في:

أولا: قيام حالة التعدي والتي سبق النص عليها والتي تتعلق ب:

<sup>1</sup> \_عفيف شمس الدين، المصنف في الاجتهاد العقاري تصنيف للاجتهادات العقارية بين 1940 و1983 مع أبرز الآراء الفقهية المتعلقة بها، ج.1، ط.2، مكتبة زين الحقوقية، لبنان، 2011، ص.248.

<sup>2</sup> \_حسين عثمان محمد عثمان، قانون القضاء الإداري، ط.1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص.283.

<sup>3</sup> \_ المادة 25 من دستور 2020 والتي تنص على: " يعاقب القانون على استغلال النفوذ والتعسف في استعمال السلطة ".

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

1\_ في حالة قيام الإدارة بعمل تنفيذي فيه مخالفة صارخة للمشروعية، خاصة في الحالة التي تقوم فيها الإدارة بتنفيذ القرارات الإدارية المنعدمة، وهي القرارات التي تتضمن على مخالفة جسيمة للمشروعية وتتجرد من صفتها القانونية كتصرف قانوني، وكل تطبيق من الإدارة لهذه القرارات المنعدمة يقيم حالة التعدي المادي على الملكية العقارية الخاصة، مما يؤدي إلى رفع دعوى التعدي أمام القاضي الإداري الاستعجالي لحماية ملكية الخواص.

2\_ كما يشترط لقيام حالة التعدي التي تستدعي تدخل القاضي الإداري، قيام الإدارة بإصدار قرار إداري يتضمن التنفيذ الجبري له دون توفر الحالات المنصوص عليها قانوناً والتي تعطيها الحق في التنفيذ الجبري للقرارات الصادرة عنها والتي سبق الإشارة إليها في هذه الدراسة، وكل قرار إداري يخالف الحالات الثلاثة التي أقرها القانون يعتبر تعدي صارخ على حق الملكية العقارية الخاصة مما يستدعي رفع دعوى التعدي والفصل فيها من طرف القاضي الاستعجالي.

### ثانياً: شرط توفر الاستعجال في الدعوى:

اعتبر المشرع دعوى التعدي من قبيل سلطات قاضي الاستعجال في حالة الاستعجال الفوري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية نظراً للمساس الخطير بحق الملكية. وبالتالي فللقاضي الإداري في دعوى التعدي جميع السلطات من أجل وقف القرار الذي يقضي بالتعدي على الملكية العقارية الخاصة، وهذا ما سيتم الحديث عنه في النقطة الموالية.

### الفرع الثالث:

#### سلطات القاضي الإداري في دعوى التعدي

بالرجوع إلى نص المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابقة الذكر يتمتع القاضي الإداري في دعوى التعدي بسلطات تتمثل في:

أولاً: سلطات القاضي الإداري في الأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن التعدي على الملكية العقارية الخاصة:

جميع القرارات الإدارية التي تصدرها الإدارة والتي لا تتطابق مع النصوص القانونية والقضائية تعتبر تعدياً يستوجب وقف تنفيذه، وقد بينا سابقاً أن القرار المشوب بلا مشروعية الصارخة يشكل عند تنفيذه تعدياً على حق الملكية العقارية الخاصة، ويمكن أن ندرج ضمن حالات

## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

التعدي ما نصت عليه المادة 920 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، من أنه يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بأي تدبير من شأنه حماية الحريات الأساسية وقمع تعدي الإدارة عليها.

ثانيا: الأمر باتخاذ كل التدابير الضرورية:

للقاضي الإداري سلطات أخرى في حالة قيام التعدي، وهي الأمر بكل التدابير الضرورية المشار إليها في المادة 1919<sup>1</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي من شأنها رفع التعدي على الحريات الأساسية وحق الملكية، متى كانت الانتهاكات عليها تشكل مساسا خطيرا وغير مشرع بها.

ثالثا: سلطة توجيه أوامر للإدارة من أجل وقف التعدي على الملكية العقارية الخاصة

كما يتمتع القاضي الإداري بسلطات واسعة في حالة التعدي من خلال سلطة توجيه أوامر للإدارة من أجل وقف التعدي على الملكية العقارية الخاصة، وهذا ما نلاحظه من خلال العبارات التي يستخدمها القاضي الإداري في التطبيقات المتعلقة بدعوى التعدي، ومثال ذلك أمر الإدارة إلزام بتطبيق الأحكام الصادرة عن القضاء الإداري، وهذا خروجا عن القاعدة التي تقيّد سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة كما سبق الحديث عنه في القيود الواردة على سلطات القاضي الإداري في الفصل الأول من الباب الثاني من هذه الدراسة.

للقاضي الإداري الاستعجالي في حالة رفع دعوى التعدي مدة 48 ساعة للفصل فيها، ومن هنا نلاحظ أن المشرع ربط في حالة الاستعجال بين وقف التنفيذ ودعوى التعدي، فكل قرار يشكل تعديا يكون قابل لوقف تنفيذه من طرف قاضي الاستعجال الإداري استثناء من القاعدة العامة في الاستعجال، مع خصوصية قضاء الاستعجال الإداري.

<sup>1</sup> \_ تنص المادة على أنه: " عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض، ويكون موضوع الطلب الإلغاء الكلي أو الجزئي، يجوز لقاضي الاستعجال، أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو وقف آثار معينة منه متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك، ومتى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار.

عندما يقضي بوقف التنفيذ، يفصل في طلب إلغاء القرار في أقرب الآجال.  
ينتهي أثر وقف التنفيذ عند الفصل في موضوع الطلب "



## الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية الخاصة العقارية

ما نستنتجه من خلال دعوى التعدي أنها تعتبر دعوى موضوعية استعجالية يتم رفعها أمام القضاء الإداري متى صدر عن الإدارة عمل تنفيذي فيه خرق صارخ للمشروعية والذي يقع على الملكية الخاصة والحريات العامة.

وبالتالي متى تأكد القاضي الإداري من قيام حالة التعدي بسط رقابته على القرار الإداري الصادر عن الإدارة والمتضمن التعدي على الحريات الأساسية بصفة استعجالية، على أساس أن القرار الذي يقضي بالتعدي يكون له أثر خطير على الملكية الخاصة مما يستدعي التدخل السريع والفوري لقاضي الاستعجال الإداري والفصل في الدعوى.

لكن بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية لا نجد المشرع يحدد الإجراءات الخاصة بدعوى التعدي وإنما يتم تطبيق ما هو منصوص عليه في سلطات القاضي في دعوى الاستعجال في المادة **919** من قانون الإجراءات المدنية، والتي اعتبرت دعوى التعدي مثلها مثل دعوى وقف التنفيذ، لكن على خلاف دعوى التعدي يشترط لقبول دعوى وقف التنفيذ وجود دعوى في الموضوع.

# الخاتمة

**الخاتمة:**

على الرغم من الحماية التي تتمتع بها الملكية العقارية الخاصة من الاعتداء الداخلي والخارجي عليها، إلا أن المشرع منح للإدارة العامة الحق في الحصول على هذه الأملاك متى كان من شأن هذا التقييد للملكية تحقيق الصالح العام والمنفعة العامة، فللإدارة العامة ومن أجل الحصول على الأملاك العقارية الحق في نزع ملكية الخواص أو تقييد ممارستهم للحق في الانتفاع بالأملاك التابعة لهم.

وبالتالي تختلف القيود والحالات المقيدة للأملاك العقارية وتتحدد في صورتين، الأولى تتعلق بالنزع التام للملكية مثل ما هو منصوص عليه في قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في إطار أحكام القانون 91\_11 أو من خلال الاستيلاء المؤقت لهذه الأملاك، أما الصورة الثانية لحق الإدارة في الحصول على الأملاك الخاصة فهو القيد الوارد على هذا الحق، من خلال الارتفاقات الإدارية كقيد ممارس على الملكية العقارية الخاصة أو في إطار أدوات التهيئة والتعمير كآلية منظمة للحق في الملكية.

قد يترتب عن الإدارة أثناء مساسها بهذه الملكية أن تتجاوز السلطات الممنوحة لها بموجب القانون أو عدم إتباعها للإجراءات القانونية في حالة المساس الشرعي بالملكية، مما يتيح لأصحاب الأملاك العقارية الخاصة والحقوق العينية، الحق في مطالبة القضاء الإداري ببسط رقابته على القرارات التعسفية الصادرة عنها. ويكون هذا في إطار الدعاوى الإدارية المقدمة من أصحاب الأملاك العقارية الخاصة، ويكون للقاضي الإداري في هذه الحالة الفصل في الدعاوى المرفوعة أمامه من خلال آليتين منحهما له المشرع في إطار الضمانة القضائية لأصحاب هذه الأملاك، والتي تشمل الآليات الموضوعية، المتعلقة بقضاء الإلغاء والتعويض، كما له أيضا آليات تدخلية في إطار قضاء الاستعجال وقضاء التعدي.

بعد معالجتنا لموضوع "دور القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة"، توصلنا إلى جملة من النتائج تم تدعيمها بجملة من الاقتراحات على النحو الآتي:

**النتائج:**

\_على الرغم من منح المشرع للإدارة العمومية سلطة المساس بالأملاك العقارية الخاصة سواء من خلال نزعها أو تقييدها بدافع المنفعة العامة، إلا أنه في مقابل هذا الامتياز ألزمها بإتباع

الإجراءات القانونية المتعلقة بكل صورة من صور هذا المساس، وكل مخالفة لهذه النصوص أو التعسف في استعمال هذه الامتيازات، يخضعها للرقابة القضائية أمام القاضي الإداري.

\_ نستنتج من خلال القوانين الوضعية في الجزائر، أن المشرع لم يمنح للقاضي الإداري السلطات المطلقة في ممارسة رقابته على أعمال الإدارة العامة في مجال منازعات التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مقارنة بالقيود التي فرضها عليه، على خلاف القاضي الإداري في فرنسا، وبالتالي عدم كفاية هذه السلطات في حماية ملكية الأفراد.

\_ لا تعتبر الآليات الممنوحة للقاضي الإداري في الجزائر فعالة في حماية الملكية العقارية الخاصة بالمقارنة مع الأهمية التي تكتسبها الملكية العقارية الخاصة سواء على المستوى الداخلي أو الدولي، وبالتالي المشرع في كثير من الأحيان يقيد سلطات القاضي الإداري خاصة فيما يتعلق بإجبار الإدارة على تنفيذ القرارات الصادرة ضدها، ومن جهة أخرى لا يتيح المشرع للقاضي الإداري الحق في توجيه أوامر للإدارة أو فرض غرامات تهديدية عليها متى تماطلت هذه الأخيرة عن دفع التعويض عن الأضرار التي تتسبب فيها من جراء نزع الملكية، خاصة وأن القانون لا يتطرق لكيفية تقدير التعويض عن هذا النزع .

أما الآليات التدخلية للقاضي الإداري لحماية الملكية، والتي تعتبر من الآليات الحديثة مقارنة بقضاء الإلغاء والتعويض، فلا نجد لقاضي الاستعجال السلطات الواسعة في الفصل في دعوى الاستعجال المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة، إلا فيما يتعلق بوقف تنفيذ القرارات الإدارية التي تقضي بالاستيلاء غير الشرعي على الملكية أو المحلات المخصصة للسكن.

\_ أما فيما يتعلق بالأضرار التي تتسبب فيها الارتفاقات الإدارية كصورة مقيدة للملكية العقارية الخاصة، لا نجد المشرع يحدد التعويض الخاص بهذا النوع من القيود الواردة على الملكية، وإنما دائما يحيل على إجراءات النزع، فالمشرع في هذه الحالة لا يفرق بين نزع الملكية كقيد ناقل لملكية الخواص للملكية العامة والارتفاق الإداري كصورة مقيدة لحق التملك، فنزع الملكية يهدف إلى النزع النهائي للملكية وحرمان المالك من ملكه، أما الارتفاقات الإدارية فهي قيد على الملكية دون الحرمان منها، فللمالك الحق في استعمال واستغلال والانتفاع بملكه، فيجب أن تكون الإجراءات المرتبطة بالتعويض في هذه الحالة مخالفة للنزع. وبالتالي وجب على المشرع تحديد نصوص خاصة متعلقة بالتعويض عن الارتفاقات الإدارية. وكذلك ضرورة جعل مسألة تنظيم

استعمال الملكية وتقييدها بالارتفاقات الإدارية قاعدة دستورية صريحة على غرار مؤسسة نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة بوضع مبدأ دستوري واضح حولها.

\_المشروع من خلال المادة 1 من قانون 91\_11 قرر التعويض القبلي لكن التعديل الدستوري لـ 2020 لم يقرر التعويض القبلي فتراجع عن قاعدة الدفع المسبق للتعويض المنصوص عليها في دستور 2016، وبالتالي أصبح يرخص للإدارة بالحيازة الفورية للأموال المراد نزعها حتى قبل الدفع المسبق. وهذا يخالف النصوص العامة في القانون المدني في المادة 677، والدستور في المادة 60 التي تحمي حق الملكية الخاصة وتحميها من أي تعسف، وتحيطها بضمانة قانونية تمنع التعدي عليها لا من طرف الأفراد، أو حتى من الامتيازات الممنوحة للإدارة في الحالة التي يبيح لها المشروع المساس بهذه الأخيرة.

\_لا تعتبر الغرامة التهديدية كآلية ممنوحة للقاضي الإداري فعالة في إجبار الإدارة على تنفيذ القرار الصادر عن القاضي فيما يتعلق بحماية الملكية العقارية الخاصة، فعلى الرغم من أن المشروع منحها لقاضي الاستعجال الإداري إلا أن تطبيقها يكاد يكون منعماً.

\_ المرسوم التنفيذي 08\_202 المتعلق بنزع الملكية في المشاريع ذات البعد الوطني والاستراتيجي، لا يعتبر هذا النص ضماناً لحماية الملكية العقارية الخاصة، فالإجراءات التي نص عليها هذه الأخير تعتبر انتهاكاً لحق الملكية العقارية الخاصة، وتعسفاً من الإدارة العامة في حق الخواص، فهو إجراء غير دستوري وجب تعديله أو إلغائه من أجل إعطائه إجراءات كفيلة بحماية الخواص، وكذلك عدم قدرة القاضي الإداري على رقابة هذا النوع من العمليات المتعلقة بنزع الملكية، وهذا إخلال بمبدأ المشروعية الذي يكرس الرقابة القضائية على الأعمال الإدارية واعتبار القاضي الإداري حامياً للحقوق والحريات من تعسف الإدارة العامة.

\_على الرغم من العيوب التي تشوب منظومة الملكية الخاصة والمنازعات التي تدور حولها، إلا أن المشروع أحسن في مخالفة قاعدة عدم جواز توجيه القاضي الإداري أوامر للإدارة من خلال السلطات التي منحها للقاضي الإداري في دعوى التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

\_ منح المشروع والقضاء الإداري للقاضي الإداري سلطة توجيه الأوامر ضد الإدارة من خلال وقف تنفيذ القرارات الإدارية التي تتسم بالتعدي على الحريات الأساسية وحق الملكية للأفراد، وتعتبر من الآليات الناجحة التي حولها المشروع للقاضي الإداري كضمانة قضائية لحماية الملكية العقارية الخاصة، على خلاف ما هو مطبق في القضاء الفرنسي والمصري حيث، أن كل منهما منح

اختصاص الفصل في دعوى التعدي للقاضي العادي، ولعل السبب في رأينا اعتبار القاضي العادي هو الحامي الأصلي للحقوق والحريات الأساسية هذا من جهة، ومن جهة أخرى اعتباره كعقوبة من طرف القضاء للإدارة من أجل منع الامتيازات المخولة لها في إطار القانون الإداري، وإنزالها منزلة الأفراد بالتقاضي أمام القاضي العادي على قدر من المساواة من أصحاب الأملاك الخاصة المعتدى عليهم من طرفها.

\_ في رأينا أن المشرع أحسن عندما منح اختصاص الفصل في دعوى التعدي للقاضي الإداري، وهذا هو الأصح على أساس المعيار العضوي المطبق في المنازعة الإدارية والمشار إليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 13\_22 ويعتبر اجتهاد قضائي يحتسب للقضاء الإداري في الجزائر.

### المقترحات:

بغية إرساء حماية فعالة للملكية الخاصة العقارية من الاعتداءات التي تطالها بسبب تصرفات الإدارة غير المشروعة متى كان من شأنها المساس بملكية الخواص، وكذلك من أجل إيجاد توازن بين مصالح الخواص والمصلحة العامة، نقدم بعض الاقتراحات للمشرع الجزائري، الهدف منها تدارك بعض الفراغات القانونية التي تمس النظام القانوني الخاص بالملكة الخاصة العقارية وصور المساس بها كما يلي:

1\_ نقترح على المشرع أن يضمن المادة 2 فقرة 2 من القانون 11\_91 الخاصة بنزع الملكية، السلطات المؤهلة بإصدار قرار نزع الملكية، فلا نجد من خلال هذه المادة تحديدا للهيئات الإدارية المؤهلة قانونا لنزع ملكية الخواص إلا في شخص الوالي، وإنما حدد المشاريع التي من شأنها نزع الملكية، وهذا خلافا للمادة 8 فقرة 2 من الأمر 48\_76 الملغى المتعلق بقانون نزع الملكية سابقا، الذي حدد بدقة الجهات التي تصدر قرار نزع الملكية وهي: الوالي، والوزراء.

2\_ نقترح على المشرع أن يتدارك الفراغ القانوني في قانون نزع الملكية، فيما يتعلق بعدم تحديد الهيئات المستفيدة من نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، والتي لا نجد الإشارة إليها لا في قانون 11\_91، ولا المرسوم التنفيذي 93\_186.

3\_ الإجراءات المطبقة في تحديد التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في المادة 21 من قانون 11\_93 والمادة 32 من المرسوم التنفيذي 93\_189 الخاص بنزع الملكية

الخاصة بالمنفعة العامة لا تتطابق مع مبدأ العدل والإنصاف المنصوص عليه قانوناً في تحديد قيمة التعويض، وكذلك فيما يتعلق بتقدير التعويض عن نزع ملكية الخواص العقارية. ولهذا نقترح على المشرع وضع معايير محددة لتقدير التعويض عن نزع الملكية بما يتماشى مع القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة.

4\_ نقترح على المشرع تعديل الفقرة الثانية من المادة 32 من المرسوم التنفيذي 93\_186 التي تنص على قيمة التعويضات المحددة من طرف مديرية أملاك الدولة، فهذه المادة 32 لا تحدد المعايير الحقيقية والحالية لتقدير الأملاك المنزوعة، مما يؤدي بمديرية أملاك الدولة بتحديد مبالغ زهيدة لا تتناسب مع قيمة الأملاك الحقيقية، وهذا لا يعتبر ضماناً قانونياً، والذي يعكس تعسف الإدارة وتحيزها للإدارة المستفيدة من النزع على حساب حق الخواص في أملاكهم.

5\_ نقترح على المشرع تدارك الفراغ القانوني المتعلق بالمادة 32 من قانون 91\_11، نظراً أنها لا تحدد الإجراءات القانونية المحددة في عملية استرجاع الأملاك في الحالة التي لا تقوم فيها الهيئة المستفيدة بالأعمال التي تتضمن المنفعة العامة.

6\_ نقترح على المشرع أن يحدد المدة التي يتم فيها إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية المنصوص عليه في المادة 21 من القانون 93\_11، حيث نجد هذه المادة تنص على إيداع مبلغ التعويض دون تحديد المدة التي يتم فيها إيداع هذا المبلغ، والذي ينعكس سلباً على حق الخواص في الحصول على مبلغ التعويض. كما يبيح للإدارة التغاضي على هذا الإجراء وجعل الأجل المحدد لذلك مفتوح.

7\_ نقترح على المشرع إعادة النظر في قانون نزع الملكية 91\_11 كاملاً، أولاً على أساس أنه قانون قديم، وثانياً نظراً للفراغات القانونية الكبيرة التي يحتويها، وثالثاً من أجل مواكبته للتطورات الإدارية والقانونية التي تتضمنها القوانين العامة، خاصة التعديل الدستور لـ 2020 والتعديل الذي طرأ على قانون الإجراءات المدنية والإدارية بموجب القانون رقم 22\_13.

8\_ نقترح على المشرع إلغاء المادة 40 من المرسوم التنفيذي 08\_202، بسبب اتصافها بعدم الدستورية لعدم خضوع الإجراءات المتعلقة بها إلى الإجراءات العامة المنصوص عليها في قانون نزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة خاصة فيما يتعلق بالحيازة الفورية للأموال المنزوعة، وفي رأينا هذا التعديل للمرسوم 93\_186 جاء لمصلحة الإدارة وليس لمصلحة الخواص.

9\_نقترح على المشرع تدارك الفراغ القانوني في المادة 680 من القانون المدني، فيما يتعلق بالسلطة المختصة بإصدار قرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة، وهذا ينعكس سلبا على الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية للفصل في النزاعات التي تترتب عن هذا القرار، وبالتالي وجب على المشرع تحديد بدقة مصطلح "السلطة المؤهلة".

10\_نقترح على المشرع وضع نظام خاص ومستقل لإجراءات الاستيلاء المؤقت الإدارة العامة على الأملاك العقارية الخاصة، دون الإحالة في ذلك إلى الإجراءات المنصوص عليها في نزع الملكية نظرا للاختلاف الكبير بين الإجراءات، فالأول هو النزع التام للأملاك والثاني هو النزع المؤقت مع الإرجاع بعد الانتهاء من المشروع المتضمن المنفعة العامة.

11\_نظرا للأهمية التي يتمتع بها الارتفاق الإداري كإجراء مقيد للملكية العقارية الخاصة، نقترح على المشرع وضع نظام قانوني مستقل ومتجانس للارتفاقات الإدارية، وجعله قاعدة دستورية صريحة على غرار مؤسسة نزع الملكية، بوضع مبدأ دستوري واضح حولها، وعدم الإحالة في الإجراءات الخاصة بها إلى القواعد المطبقة في قانون نزع الملكية.

12\_نقترح على المشرع إعادة صياغة المادة 680 من القانون المدني من أجل تحديد بدقة السلطات المختصة بإصدار قرار الاستيلاء المؤقت، خاصة فيما يتعلق بالاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية المختصة بالفصل في النزاعات التي تترتب على قرار الاستيلاء المؤقت، وبالتالي تحديد بدقة المقصود "بالسلطة المختصة" التي تضمنتها المادة 680 من القانون المدني.

13\_نظرا للأهمية التي تتمتع بها دعوى التعدي كضمانة لأصحاب الأملاك العقارية الخاصة والتي جعلها المشرع من اختصاص القاضي الإداري في حماية الخواص من كل تعدي جسيم على الأملاك الخاصة بهم، نقترح على المشرع وضع إجراءات خاصة بهذه الدعوى على خلاف ما هو منصوص عليه في المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيما يتعلق بسلطات القاضي الإداري في وقف تنفيذ القرارات الناتجة عن دعوى الاستعجال، وهذا راجع للإخلاف الكبير بين دعوى الاستعجال ودعوى التعدي، فالأولى تشترط دعوى في الموضوع، أما الثانية فهي دعوى مستقلة ها مما يشترط وضع إجراء خاص بها حتى ولو كانت دعوى ذات طبيعة استعجالية.

14\_نقترح على المشرع أن يخضع القاضي الإداري الجزائي إلى تكوين متخصص في الميدان العقاري حتى يتمكن على الأقل من التحكم في الجانب التقني لمنازعات نزع الملكية،



لاسيما ما يتعلق منها بشق التعويض حتى يتفادى اللجوء الدائم لتعيين خبير، كذلك تفادي المعايير التي تحددها مديرية أملاك الدولة في تقدير التعويض عن نزع الملكية والتي تكون دائما في مصلحة الإدارة على حساب حق الملكية التابعة للخواص، اقتداء منه بقاضي نزع الملكية في فرنسا وهو أفضل ضمانة لحماية مبدأ العدالة الناجم عن نزع الملكية.

15\_نقترح على المشرع الأخذ بنظام مفوض الحكومة الفرنسي بدل محافظ الدولة الجزائري الذي ليس له دور في مجال المنازعة الإدارية، وخاصة جعل منصب محافظ الدولة يتغير إلى رتبة مدير مصالح مديرية الضرائب أو مدير الأملاك الوطنية وإخضاعه إلى تكوين في الميدان العقاري.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع والمصادر

### باللغة العربية

#### أولاً: النصوص القانونية

##### 1\_ الدستور:

\_دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996 المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 20\_442 مؤرخ في 15 جمادى الأولى 1442هـ، الموافق لـ 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 82 لسنة 2020.

##### 2\_ القوانين العضوية:

\_قانون عضوي رقم 98\_01 مؤرخ في 04 صفر 1419 هـ الموافق لـ 30 ماي 1998، والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 37 معدل ومتمم.

\_قانون عضوي رقم 11\_13 مؤرخ في 24 شعبان عام 1432 الموافق لـ 26 يوليو 2011 يعدل ويتمم القانون العضوي 98\_01 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 43 مؤرخة في 3 غشت 2011.

- قانون عضوي رقم 22\_10 مؤرخ في 09 ذي القعدة 1443 الموافق لـ 9 جوان 2022، يتعلق بالتنظيم القضائي الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 41 مؤرخة في 16 يونيو 2022.

\_قانون عضوي 22\_11 مؤرخ في 09 ذي القعدة لسنة 1443 الموافق لـ 9 جوان 2022، يعدل ويتمم القانون العضوي 98\_01 المؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق لـ 30 مايو 1998 والمتعلق بتنظيم مجلس الدولة وسيره واختصاصه الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 41 مؤرخة في 16 جوان 2022.

### 3\_ القوانين والأوامر:

#### أ\_ القوانين:

\_قانون رقم 90\_25 مؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 55 مؤرخة في 19 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالأمر 95\_26 مؤرخ في 30 ربيع الثاني لعام 1416 الموافق لـ 25 سبتمبر 1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 1995. معدل ومتمم

\_قانون 90\_29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم.

\_قانون رقم 90-35 مؤرخ في 08 جمادى الثانية لعام 1411 الموافق لـ 25 ديسمبر 1990 يتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال والحفاظ في استغلال النقل بالسكك الحديدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 56 مؤرخة في 26 ديسمبر 1990.

\_قانون رقم 91\_11 مؤرخ في 23 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991، يتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 21 مؤرخة في 8 مايو 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04\_21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 85 مؤرخة في 30 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005.

\_قانون رقم 98\_04 مؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق لـ 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 44 مؤرخة في 17 يونيو 1998.

\_ قانون رقم 2000\_05 مؤرخ في 10 رمضان عام 1421 الموافق لـ 06 ديسمبر 2000 والمحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني يعدل ويتمم القانون رقم 98\_06 المؤرخ في 27 يونيو 1998 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 75 مؤرخة في 10 ديسمبر 2000.

\_ قانون رقم 2000\_03 مؤرخ في 5 جمادى الأولى لعام 1421 الموافق لـ 5 غشت 2000، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 48 مؤرخة في 6 غشت 2000.

\_قانون رقم 02\_01 مؤرخ في 22 ذو القعدة 1422 الموافق لـ 05 فبراير 2002، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 08 مؤرخة في 06 فبراير 2002. معدل ومتمم بالقانون 14\_10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 78 مؤرخة في 31 ديسمبر 2014.

\_قانون رقم 02\_02 مؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق لـ 5 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 10 مؤرخة في 12 فبراير 2002.

\_قانون رقم 05\_12 مؤرخ في 28 جمادى الثاني 1426 الموافق لـ 4 غشت 2005 يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 60 مؤرخة في 04 سبتمبر 2005، معدل ومتمم بالقانون رقم 08\_03 مؤرخ في 15 محرم عام 1429 الموافق لـ 23 يناير 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 04 مؤرخة في 27 يناير 2008.

\_قانون رقم 08\_09 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 21 مؤرخة في 23 أبريل 2008 معدل ومتمم بالقانون رقم 22\_13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق لـ 12 يوليو سنة 2022 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 48 مؤرخة في 17 يوليو 2022.

\_قانون 08\_14 مؤرخ في 17 رجب الأولى لعام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 يعدل ويتمم القانون رقم 90\_30 المؤرخ في 14 جمادى الأول 1411، الموافق لـ 1 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 44 مؤرخة في 3 غشت 2008.

\_ قانون رقم 08\_15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 44 مؤرخة في 3 غشت 2008.

\_قانون رقم 12\_07 مؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 2 فبراير سنة 2012 يتعلق بالولاية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 12 مؤرخة في 29 فبراير 2012.

\_قانون رقم 14\_05 مؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1435 الموافق لـ 24 فبراير 2014، يتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 18 مؤرخة في 30 مارس 2014.

\_قانون رقم 18\_04 مؤرخ في 24 شعبان عام 1439 الموافق لـ 10 مايو 2018 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الالكترونية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 27 مؤرخة في 13 مايو 2018.

\_ قانون رقم 19\_13 مؤرخ في 14 ربيع الثاني عام 1441 الموافق لـ 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المحروقات الجديدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 79 مؤرخة في 22 ديسمبر 2019.

\_ قانون رقم 22\_13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق لـ 12 يوليو 2022، يعدل ويتم القانون رقم 08\_09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 48 مؤرخة في 17 يوليو 2022.

#### ب\_ الأوامر:

\_ أمر رقم 66\_154 مؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية الجديدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 47 مؤرخة في 09 يونيو 1966 الملغى بموجب قانون رقم 08\_09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

\_ أمر رقم 66\_156 مؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 49 مؤرخة في 11 يونيو 1966.

\_ أمر رقم 75\_58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني الجديدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 18 مؤرخة في 02 مايو 1978. المعدل والمتمم

\_ أمر رقم 76\_48 مؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1396 الموافق لـ 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 44 مؤرخة في 01 يونيو 1976، ملغى بموجب القانون 91\_11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

أمر رقم 02\_08 مؤرخ في 21 رجب عام 1429 الموافق لـ 24 يوليو سنة 2008، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 42 مؤرخة في 27 يوليو 2008.

#### 4\_ المراسيم التنفيذية

مرسوم تنفيذي رقم 91\_175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991. معدل ومتمم مرسوم تنفيذي رقم 91\_254 مؤرخ في 15 محرم عام 1412 الموافق لـ 27 يوليو 1991 يحدد كفايات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 90\_25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 36 مؤرخة في 31 يوليو 1991.

مرسوم تنفيذي رقم 92\_134 مؤرخ في 4 شوال لعام 1412 الموافق لـ 7 أبريل سنة 1992، يعدل ويتم المرسوم رقم 76\_62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 26 مؤرخة في 08 أبريل 1992.

مرسوم تنفيذي رقم 93\_186 مؤرخ في 7 صفر عام 1414 الموافق لـ 27 يوليو 1993 يحدد كفايات تطبيق القانون 91\_11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 51 مؤرخة في 1 غشت 1993 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05\_248 المؤرخ في 10 يوليو 2005.

مرسوم تنفيذي رقم 02\_88 مؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1422 الموافق لـ 2 مارس 2002 يتعلق بارتفاقات الطيران، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 17 مؤرخة في 06 مارس 2002.



\_ مرسوم تنفيذي رقم 02\_366 المؤرخ في 29 شعبان عام 1423 الموافق لـ 5 نوفمبر 2002، الذي يحدد الارتفاقات المتعلقة بتركيب تجهيزات المواصلات السلكية واللاسلكية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 73 مؤرخة في 10 نوفمبر 2002.

\_ مرسوم تنفيذي 05\_248 مؤرخ في 03 جمادى الثاني 1426، الموافق لـ 10 يوليو 2005 يتم المرسوم التنفيذي رقم 93\_186 المؤرخ في 7 صفر عام 1414 الموافق لـ 27 يوليو 1993 الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون 91\_11 المؤرخ في 27 أبريل الذي 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 48 مؤرخة في 10 يوليو 2005.

\_ مرسوم تنفيذي رقم 08\_202 مؤرخ في 04 رجب عام 1429 الموافق لـ 27 يوليو 2008، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93\_186 المؤرخ في 07 صفر عام 1414 الموافق لـ 27 يوليو 1993 الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 91\_11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 39 مؤرخة في 19 مايو 2008.

\_ مرسوم تنفيذي رقم 12\_148 مؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1433 الموافق لـ 28 مارس 2012، يتم المرسوم التنفيذي رقم 91\_177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 19 مؤرخة في 01 أبريل 2012.

\_ مرسوم تنفيذي رقم 12\_427 مؤرخ في 2 صفر 1434 الموافق لـ 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 69 مؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

\_ مرسوم رئاسي رقم 15\_247 مؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1436 الموافق لـ 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 50 مؤرخة في 20 سبتمبر 2015.

\_ مرسوم تنفيذي رقم 18\_189 مؤرخ في 2 ذي القعدة لعام 1439 الموافق لـ 15 يوليو 2018، يتم المرسوم التنفيذي رقم 91\_178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 43 مؤرخة في 18 يوليو 2018.

\_ مرسوم تنفيذي رقم 20\_342 مؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1442 الموافق لـ 22 نوفمبر 2020، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 15\_19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 71 مؤرخ في 2 ديسمبر 2020.

\_ مرسوم تنفيذي رقم 22\_55 مؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق لـ 2 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 09 مؤرخة في 3 فبراير 2022.  
**المناشير الوزارية:**

\_ منشور وزاري مشترك رقم 554 مؤرخ في 23 أوت 1989 الخاص بتصفية الديون المتعلقة بالتعويضات في إطار نزع الملكية.

\_ منشور وزاري مشترك رقم 57 مؤرخ في 26 جانفي 1993، المتعلق بنوع الملكية من أجل المنفعة العامة الخاصة بالمشاريع الكبرى التابعة لقطاع التجهيز.

\_ منشور وزاري مشترك رقم 07 مؤرخ في 11 ماي 1994، يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

\_ منشور وزاري مشترك رقم 07\_43 مؤرخ في 02 سبتمبر 2007، يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي.

## ثانياً: الكتب

- 1\_ إبراهيمي محمد، القضاء المستعجل، ج.2، ط.2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- 2\_ أبو يونس محمد باهى، الغرامة التهديدية كوسيلة لإجبار الإدارة على تنفيذ الأحكام الإدارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001.
- 3\_ آث ملويا حسين بن شيخ، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج.2، دار هومة، الجزائر، 2007.
- 4\_ آث ملويا لحسن بن شيخ، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج.2، ط.3، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 5\_ آث ملويا لحسين بن الشيخ، تطبيقات المنازعات الإدارية، ج.1، دار هومة، الجزائر، 2017.
- 6\_ آث ملويا لحسين بن شيخ، دروس في المنازعات الإدارية، وسائل المشروعية، ط.1، دار هومة للنشر والتوزيع، 2006.
- 7\_ آث ملويا لحسين بن شيخ، رسالة في الإستعجالات الإدارية، ج.2، دار هومة، الجزائر، 2016.
- 8\_ الحلو ماجد راغب، القانون الإداري، الدار الجامعية الجديدة للنشر، لبنان، 2004.
- 9\_ السويسي فاطمة، المنازعات إدارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2004.
- 10\_ السيد عبد الحميد أحمد، نزع الملكية في إطار قرارات المنفعة العامة والمصادرة والتأميم، ط.1، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2018.

- 11\_ السيد علي سعيد، امتيازات الإدارة العامة القرارات الإدارية، العقود الإدارية، نزع الملكية والاستيلاء المؤقت على العقارات، ط.1، المصرية للنشر والتوزيع، القاهرة 2018.
- 12\_ الشطناوي علي خطار، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، ط.1، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.
- 13\_ العيد صالح، الوجيز في شرح قانون الإجراءات الجبائية، الأنظمة الجبائية الرقابة الجبائية، المنازعات الجبائية، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 14\_ الكشور محمد، نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، ط.2، الدار البيضاء، المغرب، 2007.
- 15\_ البكري محمد عزمي، التعليق على قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، ط.1، دار محمود للنشر، القاهرة، 2019.
- 16\_ إسكندر محمود توفيق، الخبرة القضائية، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 17\_ آث ملويا حسين بن شيخ، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج.1، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 18\_ براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2012.
- 19\_ بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط.1، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- 20\_ بسيوني عبد الله عبد الغني، القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996.

- 21\_ بشير الشريف شمس الدين، الوسيط في قضاء الاستعجال الإداري، دار الهدى، الجزائر، 2021.
- 22\_ بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 23\_ بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، مجلس الدولة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 24\_ بعلي محمد الصغير، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 25\_ بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 26\_ بن عاشور صفاء، تدخل القاضي الإداري في تنفيذ قراراته ضد الإدارة، دراسة تحليلية نقدية، ط.1، دار هومة، الجزائر، 2018.
- 27\_ بن عمران عادل، دروس في المنازعات الإدارية، دراسة تحليلية ونقدية ومقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2014.
- 28\_ بوضياف عمار، القرار الإداري، ط.1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 29\_ بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، ط.1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 30\_ بوعلي سعيد، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2015.
- 31\_ بودهان موسى، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2012.

- 32\_ جنیح محمد رضا، القانون الإداري، مركز النشر الجامعي، تونس، 2004.
- 33\_ حراش أحلام، منازعات قرارات نزع الملكية في القانون الجزائري، ط.1، الإسكندرية، 2016.
- 34\_ حزيط محمد، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، ط.2، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 35\_ حسين عثمان محمد عثمان، قانون القضاء الإداري، ط.1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
- 36\_ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط.11، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2017.
- 37\_ حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2000.
- 38\_ حمدي علي عمر، الاتجاهات الحديثة للقضاء في الرقابة على أعمال السيادة دراسة مقارنة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2016.
- 39\_ حميد هروري شيرزاد، الضمانات التشريعية للاستثمارات الأجنبية (دراسة مقارنة)، ط.1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2017.
- 40\_ حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 41\_ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ط.11، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2010.
- 42\_ خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، تنظيم واختصاص القضاء الإداري، ج.1، ط.3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013.

- 43\_ خلوفي فاتح، سلطات القاضي الإداري في التفسير، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2017.
- 44\_ خليفة عبد العزيز عبد المنعم، مسؤولية الإدارة عن تصرفاتها القانونية: القرارات والعقود الإدارية، مجلس الدولة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2007.
- 45\_ دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 46\_ سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، ج.1، ط.1، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
- 47\_ سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، ج.2، ط.1 منشورات كليك، الجزائر، 2013.
- 48\_ سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، ج.3، ط.1، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
- 49\_ سايس جمال، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أحدث الاجتهادات القضائية، ط.1، منشورات كليك، الجزائر، 2019.
- 50\_ سكاكني باية، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، ط.2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006.
- 51\_ شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 52\_ شحاتة الخطيب وائل محمد، القيود الواردة على حق الملكية، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية بالمنيا، القاهرة.

- 53\_ شعله سعيد أحمد، قضاء النقد المدني في الملكية، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2000.
- 54\_ شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج.2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- 55\_ شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ج.3، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
- 56\_ طاهري حسين، قضاء الاستعجال فقها وقضاء مدعما بالاجتهاد القضائي المقارن، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 57\_ طلبة أنور، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية.
- 58\_ عبد العزيز شيحة إبراهيم، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
- 59\_ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط.1، دار الفجر للنشر، القاهرة، 2005.
- 60\_ عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2012.
- 61\_ عبد المجيد بكر عصمت، مجلس الدولة، ط.1، دار الكتب العلمية، لبنان، 2011.
- 62\_ عبد الوهاب محمد رفعت، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، 2002.
- 63\_ عبد الباسط محمد فؤاد، القانون الإداري، (تنظيم الإدارة، نشاط الإدارة، وسائل الإدارة)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2006.



- 64\_ عبد الحليم كامل نبيلة، دور القاضي الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة في حالة نزع الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993.
- 65\_ عفيف شمس الدين، المصنف في الاجتهاد العقاري تصنيف للاجتهادات العقارية بين 1940 و 1983 مع أبرز الآراء الفقهية المتعلقة بها، ج.3، ط.1، منشورات زين الحقوقية، 2011.
- 66\_ علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط.3، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 67\_ عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج.2، ط.3، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004.
- 68\_ عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2005.
- 69\_ عيد سعد الدسوقي محمد، حماية الملكية الخاصة في القضاء الإداري والدستوري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012.
- 70\_ فريجه حسين، مسؤولية الدولة عن أعمال السلطة القضائية، الطبعة الجزائرية للمجلات والجرائد، الجزائر، 1993.
- 71\_ محمود جمعة أحمد، اختصاص القضاء الإداري بالمنازعات الإدارية للأفراد وتطبيقاتها في العمل، منشأة الناشر للمعارف، الإسكندرية.
- 72\_ محمود عبد الكريم مصطفى محمد، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، مكتبة الوفاء القانونية، ط.1، الإسكندرية، 2018.

73\_ مرداسي نور الدين، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الخلدونية للنشر، الجزائر، 2014.

73\_ هنوني نصر الدين وتراعي نعيمة، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، ط.3، دار هومة، الجزائر، 2007.

### ثالثا: الأطروحات والمذكرات

#### 1\_ أطروحات الدكتوراه:

1\_ بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011.

2\_ بوحفصي أمال، حماية القضاء الإداري الاستعجالي للحريات الأساسية أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2018.

3\_ بوزاد ادريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

4\_ حماد رشيدة، دور القاضي في نقل الملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2020.

5\_ حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2018.

6\_ رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015.

7\_ زغداوي محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري المفهوم والإجراءات، أطروحة دكتوراه، معهد الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 1998.

8\_ شمس الدين بشير الشريف، الحماية الخاصة للحريات الأساسية من طرف قاضي الاستعجال الإداري في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2018.

9\_ صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.

10\_ مداح العربي، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019.

## 2\_ مذكرات الماجستير:

1\_ بلعابد عبد الغاني، الدعوى الاستعجالية الإدارية وتطبيقاتها في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.

2\_ بوخميس سهيلة، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، مذكرة ماجستير، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2006.

3\_ جروني فايزة، وقف تنفيذ القرارات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2004.

4\_ خوادجية سميحة حنان، قنود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.

5\_ زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

6\_ منتيزي فاطمة الزهراء اكرام، القواعد البيئية المقيدة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2009.

### المقالات العلمية:

1\_ السبتي عبد القادر، الارتفاقات الإدارية في مجال البريد والاتصالات الالكترونية وفقا للقانون الجزائري، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 35، العدد 3، سنة 2021، (ص. 294\_309).

2\_ الفلاحي ناجي سليمان أحمد هزيم، النظام القانوني للتأميم، دراسة مقارنة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 11، 2017، ص. (163\_192).

3\_ بلحطاب بن حرز الله، الضمانات المكفولة ضد نزع الملكية والإجراءات المشابهة لها، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، مجلد 5، عدد 1، 2019، (ص. 237\_256).

4\_ بن صغير عبد المؤمن، التأميم بين السيادة الإقليمية للدولة وأحكام القانون الدولي، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 8، العدد 1، سنة 2020، ص. (74\_109).

5\_ بن الشيخ عصام، قرار تأميم النفط الجزائري 24 فيفري 1971، دفاثر السياسة والقانون، العدد 6، سنة 2012، ص. (187\_197).

6\_ بوزاد إدريس، سلطات القاضي الإداري في مجال تحديد التعويض عن نزع الملكية، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي، ميرة بجاية، العدد 1، لسنة 2013، الجزائر، ص. (69\_90).

7\_ حشود نسيمة، طرق تكوين المال العام، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص. (83\_202).

- 8\_حسني محمد صقلي، المنازعات العقدية على ضوء الاجتهاد القضائي الإداري، مقال منشور بمجلة المحاكم الإدارية الصادرة عن وزارة العدل، المغرب، العدد 39، جوان 2008، ص. (42\_22).
- 9\_حيدر فليح حسن، التعويض العادل عن نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة بغداد العراق، العدد 1، سنة 2020، (ص.74\_102).
- 10\_زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، السنة 2003، ص. (30\_13).
- 11\_زروقي ليلي، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء التطبيقات القضائية للغرفة الإدارية للمحكمة العليا، نشرة القضاة، العدد 54، سنة 1999، (ص.177\_190).
- 12\_سقني سميرة، إشكالية التعويض في الارتفاقات الإدارية، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 9، العدد 1، السنة 2021، ص. (25\_01).
- 13\_شتيح ايمان العباسية، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 2، تبسة (ص.249\_266).
- 14\_شراد صوفيا ودينش رياض، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، منازعات التعويض، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 3، (ص.208\_228).
- 15\_طفياني مخطارية، نزع الملكية العقارية لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 4، سنة 2017، (ص.273\_293).
- 16\_عربي عباس صلاح، قوانين التأميم الاشتراكية في العراق، دراسة تاريخية اقتصادية، مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية، مجلد 17، العدد 2، العراق، 2010، ص. (349\_297).
- 17\_فريجة حسين، الاستعجال الإداري في أحكام القضاء الإداري الجزائري، مجلة الإدارة، العدد 2، 2003.

18\_ مهند نوح، القاضي الإداري والأمر القضائي، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد2، المجلد 20، سوريا، 2004. ص. (228\_207).  
المراجع باللغة الأجنبية:

- 1\_Bennacer Mohammed, « les procédures d'urgence en matière administrative », revue conseil d'état ; n°4.
- 2\_CHAPUS René, Droit de contentieux administratif,12 Edition montchrestien,2006.
- 3\_CHapus René, droit administratif général, Tome2,14eme édition, Montchrestien, paris,2000.
- 4\_CHevallier Jacdues, le service public, P.U. Fcollecti, paris,2010.
- 5\_De Loubadère André et autres, droit administratif, 16 Edition, librairie générale de droit et de jurisprudence, paris, 1999.2003.
- 6\_Halil merad Nedjouda, les atteintes publiques à la propriété privée immobilière, thèse pour le doctorat en droit présentée et soutenue publiquement, université de lorraine,2020.
- 7\_Irani Carle, la competence judiciaries en matière administrative en droit libanais et en droit français, université alpes, Ecole doctoral de sciences juridiques, 2014.
- 8\_Lombard Martine, Droit Administratif (compléments pédagogiques par Gilles Dumond), 3eme édition, Dalloz, paris,1999.
- 9\_Peiser Gustave, droit administrative des bien, 13eme editions, dalloz, Paris, 2007.
- 10\_Peiser Gustave, contentieux administratif,11 éditions, Dalloz, Paris,1999.
- 11\_Piquemal Marcel, droit des servitudes administratives, Edition berger Levrault, paris,1967.
- 12\_R. khaloufi et H.bouchahda , Le recueil de jurisprudence administratif, de publié par l'institut de droit d'Alger, 1999 et a fait l'objet d'un commentaire détaillé de Ramdane Babadji.

الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا:

1\_المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 01 لسنة 1989.

- 2\_المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 1 لسنة 1990.
- 3\_المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 2 لسنة 1992.
- 4\_المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 3 لسنة 1992.
- 5\_المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 1 لسنة 1993.
- 6\_المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد لسنة 1993 1.
- 7\_المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 1 لسنة 1997.
- 8\_المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 1 لسنة 1996.
- 9\_المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 2 لسنة 1998.

قرارات مجلس الدولة:

- 1\_مجلة مجلس الدولة العدد 1 لسنة 2002.
- 2\_مجلة مجلس الدولة العدد 1 لسنة 2002.
- 3\_مجلة مجلس الدولة العدد 3 لسنة 2002.
- 4\_مجلة مجلس الدولة العدد 3 لسنة 2003.
- 5\_مجلة مجلس الدولة العدد 4 لسنة 2003.
- 6\_مجلة مجلس الدولة العدد 5 لسنة 2004.
- 7\_مجلة مجلس الدولة العدد 9 لسنة 2009.
- 8\_مجلة مجلس الدولة العدد 10 لسنة 2012.
- 9\_مجلة مجلس الدولة، العدد 11 لسنة 2013.

المواقع الإلكترونية:

[\\_www.damascusuniversity.edu.sy.](http://www.damascusuniversity.edu.sy)

[\\_www.baghdadcollege.edu.iq.](http://www.baghdadcollege.edu.iq)

# الفهرس



## الفهرس

01.....	المقدمة.....
13.....	الباب الأول: حالات تقييد الحق في الملكية العقارية الخاصة.....
15.....	الفصل الأول: حالة النزاع التام للحق في الملكية العقارية الخاصة.....
18.....	المبحث الأول: نزاع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة.....
19.....	المطلب الأول: تعريف نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة وخصائصها.....
19.....	الفرع الأول: التعريف الفقهي لنزاع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....
20.....	الفرع الثاني: التعريف القانوني لنزاع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....
21.....	الفرع الثالث: خصائص نزاع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....
21.....	أولاً: الخاصية الاستثنائية لعملية نزاع الملكية.....
22.....	ثانياً: نزاع الملكية عملية جبرية.....
23.....	ثالثاً: عملية إدارية لتحقيق المصلحة العامة.....
24.....	رابعاً: التعويض المسبق العادل والمنصف.....
	المطلب الثاني: شروط نزاع الملكية الخاصة للمنفعة العامة والهدف منها وتمييزها عما يشابهها
25.....	من النظم.....
25.....	الفرع الأول: شروط نزاع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....
25.....	أولاً: يتعلق موضوع النزاع بالعقار.....
26.....	ثانياً تخول سلطة نزاع الملكية للشخص العام.....
28.....	الفرع الثاني: الهدف من عملية نزاع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....
29.....	الفرع الثالث: تمييز نزاع الملكية الخاصة عما يشابهها من النظم.....

- أولاً: تمييز نزع الملكية الخاصة عن الاستيلاء المؤقت.....29
- ثانياً: تمييز نزع الملكية عن التأميم.....30
- 1\_ مفهوم التأميم.....30
- 2\_ الفرق بين التأميم ونزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....32
- المطلب الثالث: إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....35
- الفرع الأول: الإجراءات العادية لعملية نزع الملكية الخاصة.....37
- أولاً: التصريح بالمنفعة العامة.....37
- 1\_ تكوين ملف طلب نزع الملكية.....38
- 2- إجراءات التحقيق المسبق.....39
- 3\_ إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة.....41
- 4\_ الشروط الشكلية والموضوعية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.....44
- أ\_ الشروط الشكلية.....44
- ب\_ الشروط الموضوعية.....44
- ثانياً: التحقيق الجزئي.....45
- 1-فتح التحقيق.....46
- 2-سلطات المحافظ المحقق في التحقيق.....47
- 3\_إشهار نسخ المحضر المؤقت والمخطط الجزئي.....48
- 4\_ قائمة العقارات المحقق فيها.....48
- ثالثاً: تقدير قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية.....49
- 1\_ تقرير التعويض عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها.....49

- 2\_القرار المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها...50
- رابعا: إصدار قرار نزع الملكية وتبليغه.....51
- الفرع الثاني: الإجراءات غير العادية لنزع الملكية العقارية.....53
- أولا: العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني.....53
- ثانيا: حالة الاستعجال القصوى.....54
- الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة والضمانات المقررة للمنزوع ملكيتهم من هذه العملية.....55
- أولا: الآثار المترتبة عن عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....56
- 1\_ آثار قرار نقل الملكية على صاحب العقار الأصلي.....56
- 2\_ آثار نقل الملكية على الجهة المستفيدة من عملية النزع.....58
- 3\_ آثار نقل الملكية على العقارات المنزوعة.....58
- ثانيا: الضمانات المقررة للمنزوع ملكيتهم في عملية نزع الملكية .....58
- 1\_ ضمانات أثناء عملية نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة.....58
- 2\_ ضمانات ما بعد عملية نزع الملكية الخاصة.....60
- المبحث الثاني: الاستيلاء المؤقت كإجراء سالب لحق الملكية العقارية الخاصة.....62
- المطلب الأول: مفهوم الاستيلاء المؤقت كقيد وارد على الملكية العقارية الخاصة.....62
- الفرع الأول: التعريف الفقهي للاستيلاء المؤقت.....63
- الفرع الثاني: التعريف القانوني للاستيلاء المؤقت.....64
- الفرع الثالث: خصائص الاستيلاء المؤقت.....65
- أولا: الاستيلاء المؤقت إجراء استثنائي ومؤقت.....65

- 66.....ثانيا: وجود نص قانوني يجيزه.....
- 67.....ثالثا: أن يصدر من سلطة إدارية مختصة.....
- 67.....رابعا: يقوم الاستيلاء المؤقت على أساس التعويض.....
- 68.....المطلب الثاني: شروط الاستيلاء المؤقت وحالات قيامه.....
- 68.....الفرع الأول: شروط الاستيلاء المؤقت.....
- 68.....أولا: الشروط الشكلية للاستيلاء المؤقت.....
- 69.....ثانيا: الشروط الموضوعية للاستيلاء المؤقت.....
- 69.....ثالثا: حالة لزوم العقار لخدمة مشروع ذي منفعة عامة.....
- 69.....رابعا: منع الاستيلاء على العقارات المخصصة للسكن.....
- 71.....الفرع الثاني: حالات الاستيلاء المؤقت.....
- 71.....أولا: حالة الضرورة.....
- 72.....ثانيا: حالة لزوم العقار لخدمة مشروع ذي منفعة عامة.....
- 73.....ثالثا: حالة الاستيلاء لضمان التمويل.....
- 73.....المطلب الثالث: إجراءات الاستيلاء المؤقت وآثاره والضمانات المقررة للمخاطبين به والطرق المقررة قانونا لتنفيذه.....
- 74.....الفرع الأول: إجراءات الاستيلاء المؤقت.....
- 74.....أولا: يجب أن يكون الاستيلاء المؤقت مكتوبا.....
- 75.....ثانيا: أن يتم تسجيل قرار الاستيلاء المؤقت وتبلغ المعني به.....
- 75.....ثالثا: إعداد جرد سابق ولاحق قبل الاستيلاء على العقار من طرف الإدارة.....
- 76.....رابعا: مدة الاستيلاء المؤقت.....

- 76..... خامسا: مبلغ التعويض.....
- 76..... سادسا: السلطة المختصة بإصدار قرار الاستيلاء المؤقت على العقارات.....
- 77..... الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن عملية الاستيلاء المؤقت.....
- 78..... أولا: الآثار المتعلقة برد العقار المستولى عليه من طرف الإدارة.....
- 78..... ثانيا: الآثار المتعلقة بالتعويض.....
- 80..... 1: التعويض النقدي.....
- 80..... 2: التعويض العيني.....
- 81..... الفرع الثالث: ضمانات الأفراد في مواجهة الاستيلاء المؤقت على ملكيتهم العقارية.....
- 81..... أولا: تحديد المدة المحددة التي يتم فيها إرجاع الأملاك.....
- 81..... ثانيا: حق أصحاب الأملاك الخاصة العقارية في التعويض.....
- 81..... ثالثا: حق مالك العقار في المعارضة في تقدير قيمة التعويض عن الاستيلاء المؤقت.....
- 82..... رابعا: النتائج المترتبة عن عملية الاستيلاء المؤقت.....
- 82..... الفرع الرابع: طرق تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت.....
- 83..... أولا: التنفيذ الإداري لقرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة.....
- 83..... ثانيا: التنفيذ الجبري لقرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة.....
- 84..... ثالثا: التنفيذ القضائي لقرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة.....
- 86..... الفصل الثاني: حالات تقييد الحق في الملكية العقارية الخاصة.....
- 87..... المبحث الأول: الارتفاقات الإدارية.....
- 87..... المطلب الأول: تعريف الارتفاقات الإدارية والطبيعة الخاصة بها.....
- 88..... الفرع الأول: التعريف الفقهي للارتفاقات الإدارية.....

- 90..... الفرع الثاني: التعريف القانوني للارتفاقات الإدارية.....
- 92..... الفرع الثالث: طبيعة حقوق الارتفاقات الإدارية والغاية منها.....
- 93..... أولا: عدم اشتراط العقار المرتفق كعنصر أساسي للارتفاقات الإدارية.....
- 94..... ثانيا: أصحاب الحق في طلب الارتفاقات الإدارية والمستفيدين منها.....
- 97..... ثالثا: الغاية من الارتفاقات الإدارية.....
- 99..... المطلب الثاني: مجال الارتفاقات الإدارية المقررة للمنفعة العامة.....
- 100..... الفرع الأول: الارتفاقات الإدارية على الملكية العقارية الخاصة لحماية المنشآت العامة.....
- 100 ..... أولا: الارتفاقات الإدارية لحماية الهياكل والمنشآت الأساسية.....
- 100..... 1: الارتفاقات الادرية لحماية منشآت إنتاج الكهرباء والغاز الطبيعي.....
- 101..... 2: الارتفاقات الخاصة بالمنشآت العسكرية.....
- 102..... 3: الارتفاقات لإدارية الخاصة بالطيران.....
- 102..... 4: الارتفاقات الإدارية في مجال البريد والاتصالات الالكترونية.....
- 107..... ثانيا: الارتفاقات الإدارية لحماية الخطوط البرية.....
- 107..... 1: الارتفاقات الإدارية لحماية السكك الحديدية.....
- 108..... 2: الارتفاقات الإدارية لحماية الطرق البرية.....
- 109..... الفرع الثاني: الارتفاقات الإدارية على الملكية العقارية الخاصة لسير الأشغال العامة.....
- 109..... أولا: الارتفاقات المرتبطة بإنجاز الأشغال العامة.....
- 110..... ثانيا: الارتفاقات الإدارية المتعلقة بالملكية العامة للمياه.....
- 111..... ثالثا: الارتفاقات الإدارية المتعلقة بالكهرباء والغاز.....
- 111..... رابعا: إرتفاقات البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية.....

المطلب الثالث: إجراءات اعداد الارتفاقات الإدارية.....	113
الفرع الأول: الاتفاقات الودية المنتجة للارتفاقات الإدارية.....	113
الفرع الثاني: إجراءات تقدير المنفعة العمومية للارتفاقات الإدارية.....	117
أولاً: التحقيق المسبق للارتفاقات الإدارية.....	118
ثانياً: تكوين ملف التحقيق.....	119
ثالثاً: السلطة المختصة بإعداد ملف التحقيق المسبق وشروط صدوره.....	121
الفرع الثالث: قرار الترخيص بالارتفاقات الإدارية.....	123
أولاً: النظام القانوني لقرار الترخيص بالارتفاقات الإدارية.....	123
ثانياً: الآثار المترتبة على إصدار قرارات الارتفاقات الإدارية .....	126
1_ آثار قرار الارتفاق الإداري على الإدارة المستفيدة من الارتفاق.....	126
2_ آثار قرار الارتفاق الإداري على أصحاب الأملاك الخاصة العقارية.....	127
<b>المبحث الثاني: احترام مبادئ أدوات التهيئة والتعمير كقيد قانوني على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة.....</b>	<b>128</b>
المطلب الأول: الأدوات التنظيمية المتعلقة بمخطط التهيئة والتعمير وشغل الأراضي.....	129
الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .....	130
أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .....	130
ثانياً: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .....	131
ثالثاً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .....	134
1_ تقرير توجيهي.....	134
2_ تقنين يحدد القواعد المطبقة.....	134

135.....	3_وثائق بيانية.....
135.....	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي.....
135.....	أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي.....
136.....	ثانياً: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.....
139.....	ثالثاً: محتوى مخطط شغل الأراضي.....
139.....	1_لائحة تنظيم.....
139.....	2_وثائق بيانية.....
140 .....	المطلب الثاني: الأدوات الفردية.....
140.....	الفرع الأول: الرخص المتعلقة بالتعمير.....
141.....	أولاً: رخصة البناء.....
141.....	1_تعريف رخصة البناء.....
143.....	2_إجراءات تسليم رخصة البناء.....
146.....	3_إصدار القرار المتضمن رخصة البناء.....
151.....	ثانياً: رخصة التجزئة.....
151.....	1_تعريف رخصة التجزئة.....
152.....	2_ ملف رخصة التجزئة.....
152.....	3_القرار المتعلق برخصة التجزئة.....
153.....	4_إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.....
155.....	ثالثاً: رخصة الهدم.....
155.....	1_تعريف رخصة الهدم.....



- 156..... 2\_ إجراءات منح رخصة الهدم.....
- 156..... 3\_ طلب رخصة الهدم.....
- 157..... 4\_ القرار المتعلق برخصة الهدم.....
- 158 ..... الفرع الثاني: الشهادة المرتبطة بالتعمير.....
- 158..... أولاً: شهادة التعمير.....
- 158..... 1\_ تعريف شهادة التعمير.....
- 159..... 2\_ محتوى شهادة التعمير.....
- 159..... 3\_ تحضير وتسليم شهادة التعمير.....
- 159..... ثانياً: شهادة التقسيم.....
- 159..... 1\_ تعريف شهادة التقسيم.....
- 160..... 2\_ محتوى شهادة التقسيم.....
- 160..... 3\_ تحضير وتسليم شهادة التقسيم.....
- 161..... ثالثاً: شهادة المطابقة.....
- 161..... 1\_ تعريف شهادة المطابقة.....
- 161..... 2\_ دراسة شهادة المطابقة.....
- 163..... 3\_ تحضير وتسليم شهادة المطابقة.....
- 164..... المطلب الثالث: آثار أدوات التهيئة والتعمير.....
- 164..... الفرع الأول: تقسيم الأراضي وتصنيفها.....
- 164..... أولاً: تقسيم الأراضي إلى قطاعات.....
- 164..... 1\_ الأراضي العامرة والقابلة للتعمير.....

165.....	2_ القطاعات القابلة للتعمير
165.....	3_ القطاعات الغير قابلة للتعمير
165.....	ثانيا: تقسيم القطاعات إلى مناطق
165.....	1_ مناطق عمرانية
166.....	2_ المناطق الطبيعية
166.....	الفرع الثاني: تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية
166.....	أولا: الكثافة القصوى للبناء
166.....	ثانيا: معمل شغل الأراضي
167.....	ثالثا: معامل ما يؤخذ من الأرض
170.....	الباب الثاني: آليات تدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية العقارية الخاصة
171.....	الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتدخل القاضي الإداري لحماية حق الملكية العقارية الخاصة
172.....	المبحث الأول: دعوى الإلغاء كآلية موضوعية للقاضي الإداري للفصل في منازعات الملكية العقارية الخاصة
173.....	المطلب الأول: الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء
174.....	الفرع الأول: الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء
174.....	أولا: الشروط الخاصة بعريضة الدعوى
175.....	ثانيا: الشروط الخاصة بالمدعي
177.....	ثالثا: الشروط الخاصة بالجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى الإلغاء
180.....	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لقبول دعوى الإلغاء

- 180.....أولاً: الشروط المتعلقة بالقرار محل الطعن.
- 181.....ثانياً: الشروط المتعلقة بالتنظيم الإداري.
- 182 .....ثالثاً: شروط الميعاد.
- 183.....الفرع الثالث: أوجه الإلغاء.
- 183 .....أولاً: عيب الاختصاص والسبب.
- 183.....أ: عيب الإختصاص.
- 184.....ب: عيب السبب.
- 185.....ثانياً: عيب الشكل والإجراءات.
- 185.....أ: عيب الشكل.
- 186.....ب: عيب الإجراءات.
- 187.....ثالثاً: عيب الانحراف في السلطة ومخالفة القانون.
- 187.....أ: عيب الانحراف في السلطة.
- 187.....ب: عيب مخالفة القانون.
- 190.....المطلب الثاني: سلطات القاضي الإداري في دعوى إلغاء قرارات عملية نزع الملكية.
- 191.....الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
- 192.....أولاً: الرقابة القضائية على إجراءات إثبات المنفعة العمومية.
- 192.....1\_ رقابة القاضي على شرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
- 2\_ يجب على القاضي الإداري التحقق من مدى احترام الإدارة للإجراءات القانونية قبل إصدار
- 194.....قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
- 196.....ثانياً: سلطات القاضي الإداري في مراقبة مدى ملائمة المنفعة العمومية.

- 200 ..... ثالثا: الآثار المترتبة على الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
- 201..... الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل
- أولا: رقابة القاضي الإداري للإجراءات السابقة لإصدار قرار قابلية التنازل (سلطات في إطار الرقابة على إجراءات التحقيق الجزئي) 201.....
- 204..... ثانيا: مراقبة القاضي الإداري لملف تحديد التعويضات.
- 205..... ثالثا: مراقبة القاضي الإداري لقرار التصريح في إطار الفصل في دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل.
- 206..... الفرع الثالث: دعوى إلغاء قرار نزع الملكية.
- 207..... أولا: رقابة القاضي لمشروعية قرار نقل الملكية من حيث الاختصاص والتبليغ.
- 208..... ثانيا: الرقابة على حالات تحرير قرار النزع.
- 209..... ثالثا: الرقابة على قرار نقل الملكية.
- 210..... رابعا: الرقابة على القرارات السابقة لقرار النزع.
- 211..... الفرع الرابع: دعوى استرجاع الأملاك الناشئة بعد قرار النزع.
- 213..... **المطلب الثالث: دعوى إلغاء قرارات الاستيلاء المؤقت على العقارات**
- 214..... الفرع الأول: الشروط الخاصة بقرار الاستيلاء المؤقت في منازعات تقدير مشروعيته.
- 216..... الفرع الثاني: أوجه إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت.
- 216 ..... أولا: أوجه عدم المشروعية الخارجية لقرار الاستيلاء المؤقت.
- 216..... 1\_ عيب الاختصاص
- 217..... 2\_ عيب الشكل والإجراءات.
- 218..... ثانيا: أوجه عدم المشروعية الداخلية لقرار الاستيلاء المؤقت.
- 221..... الفرع الثالث: اختصاص القضاء الإداري بدعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت.

- أولاً: اختصاص المحاكم الإدارية بفحص مدى مشروعية قرار الاستيلاء المؤقت.....221
- ثانياً: مدى اختصاص مجلس الدولة في فحص مشروعية قرار الاستيلاء المؤقت.....221
- الفرع الرابع: الآثار المترتبة على تنفيذ القرارات القضائية الناتجة عن مخاصمة قرار الاستيلاء.....223
- أولاً: في حالة قبول الإدارة تنفيذ حكم الإلغاء.....223
- ثانياً: في حالة رفض الإدارة تنفيذ حكم الإلغاء ضد القرار الصادر عنها بالاستيلاء.....224
- 1\_ بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية والأملاك العقارية(المدعي).....224
- 2\_ الجزاءات التي يفرضها القاضي على رفض تنفيذ القرارات الصادرة عنه.....225
- المبحث الثاني: الطعون ضد قرارات الترخيص بالارتفاقات الإدارية..... 226
- المطلب الأول: مدى اختصاص القضاء الإداري في الفصل في الطعون ضد مشروعية قرار الارتفاق الإداري.....226
- الفرع الأول: الولاية العامة للمحاكم الإدارية في الفصل في المنازعات المتعلقة بمشروعية قرار الارتفاق الإداري.....227
- الفرع الثاني: اختلاف النصوص التشريعية حول تحديد القضاء المختص بالفصل في مشروعية قرار الارتفاق الإداري فيما يتعلق بترخيص ممارسته.....230
- الفرع الثالث: مدى اختصاص مجلس الدولة في الطعن في إلغاء قرارات الارتفاق الإداري.....231
- المطلب الثاني: وسائل الطعن في مشروعية قرار الارتفاق الإداري.....232
- الفرع الأول: سلطات القاضي الإداري في مراقبة المشروعية الخارجية لقرار الارتفاق الإداري.....233
- أولاً: عيب الاختصاص.....233
- 1\_ اغتصاب السلطة في اختصاص إصدار قرار الارتفاق الإداري.....234

- 234.....2\_ عدم الاختصاص الإيجابي والسلبي في إصدار قرار الارتفاق الإداري
- 235.....ثانيا: عيب الشكل والإجراءات المتعلقة بقرار الارتفاق الإداري وتنفيذه
- 235.....1\_ عيب الشكل
- 236.....2\_ عيب الإجراءات
- الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري في الرقابة على المشروعية الداخلية لقرار الارتفاق الإداري..... 237
- 237.....أولا: عيب مخالفة القاعدة القانونية
- 237.....ثانيا: عيب السبب في قرار الارتفاق الإداري
- 238.....ثالثا: عيب الغاية من إصدار قرار الارتفاق الإداري
- الفرع الثالث: مواعيد الطعن وآثارها على قرار الارتفاق الإداري..... 238
- 239.....أولا: المواعيد المقررة في القوانين الخاصة بالارتفاقات الإدارية
- 240.....ثانيا: المواعيد عن طريق الإحالة على قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة
- 240.....ثالثا: آثار الطعن على قرار الارتفاق الإداري
- المطلب الثالث: حدود سلطات القاضي الإداري في دعوى إلغاء القرارات الإدارية الماسة بحق الملكية العقارية الخاصة..... 241
- 241.....الفرع الأول: الأعمال المادية والإجراءات التنفيذية
- 242.....الفرع الثاني: المراسم واللوائح
- 244.....الفرع الثالث: العقود الإدارية
- 245.....الفرع الرابع: أعمال السيادة
- 246.....المبحث الثالث: سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض عن الملكية العقارية الخاصة
- 250.....المطلب الأول: شروط رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

250.....	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى.
250.....	أولاً: المتضرر.
250.....	ثانياً: الوالي.
251.....	ثالثاً: الجهة المستفيدة.
252.....	الفرع الثاني: ميعاد رفع دعوى الطعن في التعويض.
253.....	الفرع الثالث: الجهة القضائية المختصة في دعوى التعويض.
253.....	المطلب الثاني: الضوابط التي تحكم التعويض في نظام نزع الملكية وشروط تقديره.
254.....	الفرع الأول: مبدأ التعويض القبلي والعاقل والمنصف كأساس لتقدير التعويض عن نزع الملكية.
254.....	أولاً: التعويض القبلي والمسبق.
255.....	ثانياً: التعويض العادل.
255.....	ثالثاً: التعويض المنصف.
256.....	الفرع الثاني: القواعد الموضوعية لتقدير التعويض.
256.....	أولاً: شروط الضرر القابل للتعويض.
256.....	1_ يجب أن يكون الضرر مادياً.
257.....	2_ يجب أن يكون الضرر مباشراً.
258.....	3_ يجب أن يكون الضرر مؤكداً.
259.....	4_ أن يكون المضرور في مركز يحميه القانون.
260.....	ثانياً: محتوى التعويض ونوعه.
260.....	1_ التعويض الرئيسي.

- 260.....\_2\_التعويضات التبعية.
- 261.....ثالثا: أنواع التعويض.
- 261.....1\_التعويض النقدي.
- 262.....2\_التعويض العيني.
- 263.....رابعا: عناصر تقدير التعويض.
- 264.....1\_تحديد طبيعة الأملاك ومشمولاتها.
- 265.....2\_الاستعمال الفعلي للأملاك.
- 265.....3\_تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك.
- 267.....الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بدفع التعويض.
- 268.....أولا: الدفع المباشر.
- 268.....ثانيا: الإيداع المؤقت لدى الخزينة.
- 270.....ثالثا: الآثار المترتبة عن عدم دفع التعويض عن نزع الملكية.
- 272.....المطلب الثاني: السلطة التقديرية للقاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية.
- 273.....الفرع الأول: تعيين القاضي الإداري للخبير.
- 278.....أولا: تحديد مهام الخبير.
- 279.....ثانيا: الإشراف على تنفيذ الخبرة.
- 280.....الفرع الثاني: سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض بعد الخبرة.
- 280.....أولا: سلطة القاضي اتجاه تقرير الخبرة.
- 281.....ثانيا: السلطة المطلقة اتجاه تقرير الخبرة.
- 283.....ثالثا: السلطة التقديرية للقاضي الإداري اتجاه تقييم الإدارة.



- 285..... رابعا: دور القاضي الإداري في مراقبة الدليل أو الإجراء المطلوب منه اتخاذه
- 286..... الفرع الثالث: سلطة القاضي الإداري للانتقال لمعينة الأماكن
- 287..... أولا: الانتقال والمعينة في ظل القانون 48\_76
- 290..... ثانيا: الانتقال والمعينة في ظل قانون 11\_91
- 291..... **المطلب الثالث: السلطة المقيدة للقاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية**
- 292..... الفرع الأول: تقييد سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض لاعتبارات موضوعية
- 292..... أولا: القاضي ملزم بالفصل في الحدود النهائية
- 292..... ثانيا: إلزام القاضي بقاعدة التغيرات الجديدة للأحكام عند تقدير التعويض
- الفرع الثاني: تقييد سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض بحضر تدخله في التسيير الإداري
- 293.....
- 293..... أولا: عدم جواز حلول القاضي محل الإدارة في تقدير التعويض
- 294..... ثانيا: سلطة القاضي الإداري مقيدة بعدم جواز توجيه أوامر للإدارة
- 296..... ثالثا: امتناع القاضي الإداري عن تسليط غرامة تهديدية ضد الإدارة
- 296..... رابعا: الاعتراف للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة
- 297..... 1\_ في الدعوى الإدارية عموما
- 297..... 2\_ دعوى التعويض
- 298..... 3\_ في مجال التعدي والاستيلاء المؤقت والغلق الإداري
- الفصل الثاني: الآليات التدخلية لقاضي الاستعجال الإداري لحماية الملكية العقارية الخاصة**
- 300.....
- 300..... **المبحث الأول: دعوى الاستعجال الإداري**
- 301..... **المطلب الأول: الشروط الخاصة بدعوى الاستعجال الإداري**

- 301.....الفرع الأول: شرط الاستعجال
- 302.....الفرع الثاني: شرط عدم المساس بأصل الحق
- 303.....الفرع الثالث: ألا يكون الهدف من الدعوى عرقلة تنفيذ قرار إداري عادي
- 304.....المطلب الثاني: إجراءات الدعوى الاستعجالية
- 304.....الفرع الأول: العريضة الافتتاحية لدعوى الاستعجال الإداري
- 305.....الفرع الثاني: ملف القضية
- 306.....أولاً: الحالة التي تتطلب وجود قرار إداري
- 306.....ثانياً: الحالة التي تتطلب وجود قرار إداري
- 306.....الفرع الثالث: إجراءات التحقيق
- 306.....أولاً: مبدأ الوجاهية في الفصل في الدعوى الإدارية
- 307.....ثانياً: خاصية الشفوية والكتابية في الدعوى الاستعجالية
- المطلب الثالث: سلطات القاضي الاستعجالي في الدعوى الاستعجالية الماسة بالملكية العقارية الخاصة
- 307.....
- 308.....الفرع الأول: السلطات العامة للقاضي الإداري في الاستعجال
- 309.....الفرع الثاني: اختصاص قاضي الاستعجال في وقف تنفيذ قرارات الاستيلاء المؤقت
- 310.....أولاً: الشروط الشكلية والموضوعية لقبول دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت
- 310.....1\_ الشروط الشكلية
- 311.....2\_ الشروط الموضوعية
- 311.....أ\_ شرط الاستعجال
- 311.....ب\_ شرط الجدية

- ج\_ عدم المساس بأصل الحق.....312.....
- ثانيا: إجراءات رفع دعوى وقف التنفيذ.....312.....
- ثالثا: الآثار المترتبة على إصدار حكم وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة.....314.....
- الفرع الثالث: مدى اختصاص قاضي الاستعجال في الفصل في المنازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....315 .....
- المبحث الثاني: دعوى التعدي على الملكية العقارية الخاصة.....317.....
- المطلب الأول: مفهوم التعدي.....318.....
- الفرع الأول: تعريف حالة التعدي.....318.....
- أولا: التعريفات الفقهية لدعوى التعدي.....319.....
- ثانيا: التعريفات القضائية لدعوى التعدي.....320.....
- الفرع الثاني: شروط قيام حالة التعدي.....321.....
- أولا: يجب أن يكون هناك عمل من أعمال التنفيذ المادية.....321.....
- ثانيا: أن يكون عدم مشروعية العمل الصادر عن الإدارة جسيما وظاهرا .....322.....
- 1\_ حالة وجود نص قانوني صريح يعترف للإدارة بسلطة التنفيذ الجبري .....322.....
- 2\_ حالة وجود نص قانوني لا يرتبط بجزء.....323.....
- 3\_ حالة الضرورة.....324.....
- ثالثا: أن يقع التعدي على ملكية خاصة عقارية أو منقولة، أو على حرية أساسية.....324.....
- الفرع الثالث: صور التعدي.....324.....
- أولا: حالة صدور القرار الإداري دون ارتباطه بأي نص مشروع.....324 .....
- ثانيا: حالة قيام الإدارة بفعل مادي صرف دون وجود قرار إداري.....324.....

- ثالثا: الانحراف في الإجراءات أو صدور قرار إداري مشروع لكن تنفيذه غير مشروع..... 325
- 1\_وجود نص قانوني يجيز للإدارة اللجوء إلى التنفيذ الجبري لقرارها، كنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....325
- 2\_حالة طارئة تستدعي السرعة في التنفيذ ولو باستخدام القوة.....325
- 3\_حالة الظروف الاستثنائية، كحصار والحرب وحالة الطوارئ.....325
- 4\_عدم وجود طريق آخر يحقق للإدارة تنفيذ قرارها.....325
- المطلب الثاني: تطبيقات القضاء الإداري للتصدي لحالات التعدي**.....325
- الفرع الأول: القضاء الفرنسي.....326
- الفرع الثاني: القضاء الجزائري.....327
- الفرع الثالث: آثار تعدي الإدارة على ملكية الأفراد.....330
- المطلب الثالث: منازعات الفصل في إلغاء دعوى التعدي**.....330
- الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى التعدي على الملكية العقارية الخاصة.....331
- الفرع الثاني: شروط تدخل القاضي الإداري الاستعجالي للفصل في دعوى التعدي (الشروط الموضوعية) .....331
- أولا: قيام حالة التعدي.....332
- ثانيا: شرط توفر الاستعجال في الدعوى. ....332
- الفرع الثالث: سلطات القاضي الإداري في دعوى التعدي.....333
- أولا: سلطات القاضي الإداري في الأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن التعدي على الملكية العقارية الخاصة.....333
- ثانيا: الأمر باتخاذ كل التدابير الضرورية.....333

333..... ثالثا: سلطة توجيه أوامر للإدارة من أجل وقف التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

336..... الخاتمة

344..... قائمة المراجع

389..... ملخص

# المخلص

### المخلص:

يملك القاضي الإداري آليات قانونية وقضائية من أجل حماية الملكية العقارية الخاصة متى قررت الإدارة المساس بهذا الحق دون احترام الإجراءات المقررة لها قانونا بهذا المساس أو التعدي الجسيم على حق الملكية الخاصة، سواء بالنزع التام لها من خلال أحكام القانون 91\_11، أو الاستيلاء المؤقت عليها أو في إطار التأميم الذي طبقت الجزائر في الحقبة الاشتراكية، كما لها تقييد هذا الحق من خلال الارتفاقات الإدارية، أو الشروط المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير كقيد قانوني منظم لحق الملكية العقارية الخاصة.

أعطى المشرع للقاضي الإداري سلطات واسعة لحماية الملكية العقارية الخاصة في المنازعات الخاصة بها، من خلال الدعاوى القضائية التي يرفعها المنزوع منهم ملكيتهم ضد قرار الإدارة غير المشروع، سواء في إطار الآليات التقليدية له من خلال قضاء الإلغاء وقضاء التعويض، أو آليات تدخلية تشمل قضاء الاستعجال الإداري ودعوى التعدي، التي يصل فيها القاضي الإداري إلى توجيه أوامر للإدارة من أجل رفع التعدي عليها، وهذا يعتبر اجتهاد يحتسب للقضاء الإداري في الجزائر، يشجع القاضي الإداري على إضفاء الرقابة القضائية الفعالة على أعمال الإدارة، خاصة إذا ما قررت هذه الأخيرة اغتصاب الملكية العقارية الخاصة دون وجه حق، وهذا ما يجعل من هذه الآليات فعالة في حماية ملكية الخواص من أي اعتداء.

الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية الخاصة، القاضي الإداري، المنازعات العقارية.

### Abstract :

The administrative Judge has légal and judiciable mécanismes in ordre to protectif real state privauté propreté whenever the administration décide to préjudice This right without respectent the procédures prescribed for It by Law with This violation or Gross infringement of the right of private propreté, Werther by completely expropriation It through the provisions of Law 91\_11, or temporary seizure of It or in The nationalization framework applied by Algeria during the socialiste erra, and It also has the right to restrict This right through administrative easements, or the conditions stipulated in the Planning and Développement Law as a légal restriction regulating the right of real estate private ownership.

The législature gave the administrative Judge wide powers to protect real estate privauté ownership in disputes related to it, through lawsuits filed by the expropriated against the illegal management decision, whether within the framework of his traditional mécanismes through the annulment and compensation courts, or intrusive mécanismes that include the administrative urgency judiciary And the infringement Law suit, in which the administrative judge arrives at directing orders to the administration in order to lift the infringement on it, and This Is considered a jurisprudence that counts for the administrative judiciary in Algeria. Right, and This Is what makes thèse mécanismes effective in protecting private property from any encroachment.

Keywords : Real estate private property, Administrative judge, Real estate disputes.