

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت  
معهد العلوم القانونية والإدارية  
قسم القانون الخاص

# نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون تخصص القانون العقاري

إشراف الأستاذ :

- دروازي عمار

إعداد الطالبة:

- غليب خيرة

السنة الجامعية  
2014 - 2015م



﴿ فَأَمَّا الزَّبَدُ فَيَذْهَبُ جُفَاءً ۗ وَأَمَّا مَا يَنْفَعُ النَّاسَ فَيَمْكُثُ فِي الْأَرْضِ ۗ كَذَلِكَ

﴿ يَضْرِبُ اللَّهُ الْأَمْثَالَ ۗ ﴾

صدق الله العظيم

# شكر و عرفان

قال الله تعالى: ﴿وَلْتَنُ شُكْرُكُمْ لِأَزِيدَنُكُمْ﴾

أتوجه بالشكر المديد إلى الرب المجيد ...

لتوفيقه لجعل العمل بين الأيدي راجين من فضله المزيد ...

كما يشرفني أن أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان

والعرفان إلى من هم أهل له:

إلى الأستاذ المشرف "دروازي عمار" فرغم كل انشغالاته لم يبخل عليّ لا بوقته ولا بأفكاره

من أجل إثراء هذه المذكرة ...

فلك مني كل معاني الاحترام والتقدير ...

إلى الأستاذ الدكتور الأب "قززان مصطفى" شكر وألف شكر ... فبكل ما يمكن أن

تحمله كلمة الشكر من معاني ... أسوقها لك بكل حب واحترام وتقدير ...

وعرفان على الدعم المتواصل ...

وأخيرا أتقدم بباقة شكر لكل من قال كلمة وأسدى لي نصيحة

وجدت طريقها إلى نفسي وأنارت لي طريق الظلام ...

وأخص بالذكر كل أساتذتي

أدامكم الله

# إهداء

الحمد لله الذي لا تدركه أوهام ولا ضنون... ولا تحويه أبصار ولا عيون... توالى برحمته  
الآلاء... وانشقت بحكمته الأرض والسماء... وأشهد أن محمدا عبده ورسوله صلى الله عليه وآله وعلى أصحابه  
وأزواجه وذريته الذين قضوا بالحق وبه كانوا يعدلون... أما بعد:

إلى من هي أنبل الناس ومنبع الإحساس.. إلى من هي مثال الصفاء والوفاء  
والإخاء... إليها دون سواها سر ابتسامتي

جدتي سلطنة

قد يعجز القلم.. وقد تخون الكلمات... وتباطؤ العبارات.. لأوصل شوقي ومحبيتي إلى  
من لا يغفل بالي عن تذكرها.. ولا يخفق قلبي إلا يسعدها... ولا تنطق شفاتي في أغلب  
الأوقات إلا باسمها.. إلى التي صبرت على تربيتي.. وسهرت لأجلي.. إليك أنت يا نور

عيونتي "أمي"

إلى شرف الوجود.. وأطيب القلوب.. إلى الذي لم يخل علينا بشيء.. فهو ينبوع كل شيء والدي العزيز  
إلى من هم أعز من نفسي إلى بريق عيونتي إخوتي وأخواتي...  
علي.. غانم.. فاطمة.. زينب.. جميلة.. بشرى.. هبة الرحمان...  
إلى براعم أختي: هديل... نور الإيمان ومفضلتهم سارة...

إلى من أرى التفاؤل بعينها والسعادة في ضحكها، إلى الوجه المفهم بالصفاء  
والقلب المشبع بالنقاء والحياء... برعومتي نورة...

إلى أصحاب الأصل الطيب والفرع الأصيل.. عبد الرحمان الفلسطيني.. وورد مراد...  
إلى الذين قاسموني أجمل أيام دراستي وصنعوا لي أجمل ابتسامتي  
.. نسيمه.. سارة.. نجمة.. شهرة.. ليلي.. هنية..



قائمة المختصرات .

الرمز	المعنى
ص	صفحة
م ت	مرسوم تنفيذي
د ط	دون طبعة
د ذس	دون ذكر السنة
د م ج	ديوان المطبوعات الجامعية
ج ر	جريدة الرسمية
ق م	قانون مدني
الج ال للج الج الد الش	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتبة

انطلاقاً من نص المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان التي تنص على: "1- لكل فرد حق التملك بمفرده أو الاشتراك مع غيره. 2- لا يجوز تجريد أحد من ملكيته تعسفاً." وكذلك نص المادة 21 من الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان التي تنص على أن: " - لكل إنسان الحق في استعمال ملكه والتمتع به ويمكن للقانون أن يخضع ذلك الاستعمال والتمتع بمصلحة المجتمع.

- لا يجوز تجريد أحد من ملكه إلا بعد دفع تعويض عادل له ولأسباب تتعلق بالمنفعة العامة أو المصلحة الاجتماعية وفي الحالات التي يحددها القانون."

كما نص الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان في المادة 14 منه على: "حق الملكية مكفول ولا يجوز المساس به إلا لضرورة أو مصلحة عامة طبقاً لأحكام القوانين الصادرة في هذا الصدد".

\*من هذا المنطلق يمكننا القول أن موضوع الملكية العقارية من المواضيع التي لقيت رواجاً كبيراً خاصة في الأزمنة الأخيرة هـ ذا راجع إلى القيمة المتزايدة التي لم يسبق وأن شهدتها تاريخ الملكية العقارية...هـ ذا من جهة ، وتميزها ببعض المسلمات القانونية لكي توفر لها الحماية خاصة من جهة أخرى.

بلوغهم من قدسية حق الملكية إلا أنه قد تضطر الدول للمساس به- أي أن هـ ذا الحق ليس مطلق- وذلك تحت وطأت الحاجات الاجتماعية المتزايدة التي تدفعها للتكفل بوظائف أخرى إضافة لوظائفها التقليدية والتي لها صلة بالمصلحة العامة كبناء المدن، شق الطرقات، المستشفيات، والمطارات، وللقيام بهذه الوظائف تلجأ الدولة إلى الأملاك العامة، لكن في حالة عدم ملاءمتها تلجأ لتنفيذ مشاريعها للأملاك الخاصة باستعمال الطرق الجبرية للحصول على العقارات، إلا أنها غير مؤهلة للاستيلاء على هذه الأموال خارج نطاق المنفعة العمومية، أي أن الدولة بموجب دستورها تضع استثناء للقاعدة العامة وهذا ما يسمى "بتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"، وبمعنى آخر فهي وسيلة تنتهجها سائر دول العالم التي تسعى إلى تحقيق المصلحة العامة عن طريق استعمال الملكية الخاصة من خلال إنجاز مشاريع تسعى من خلالها إلى تلبية حاجيات المرفق العام، كما أن هذه العملية تعد من أخطر وأهم القيود التي ترد على حق الملكية، وهذا ما جعلها من المواضيع الحساسة التي حظيت بالدراسة منذ القدم.

\*فالمشرع الجزائري ساير هذا المبدأ ، وكذا الاستثناء الوارد عليه لكن بشكل متفاوت بين الدساتير ، حيث أنه في دستور 1976 كفل هذا الحق في مادته 16 والتي تنص على: "الملكية الفردية ذات الاستعمال الشخصي أو العائلي مضمونة"، أما المادة 17 أوردت الاستثناء والتي تنص: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف" ، أما في دستور 1989 في مادته 49 والتي نصت على: "حق الملكية الخاصة مضمون"، وتقابلها المادة 52 من دستور 1996، أما الاستثناء في كلا الدستورين ورد في نص المادة 20 "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف". تكمن أهمية الموضوع في مجموعة من النقاط يمكن تلخيصها كالتالي:

- تحديد الإطار القانوني لنزع الملكية العقارية.
  - مدى مراعاة القاضي الإداري لحقوق الأفراد.
  - مدى احترام صلاحيات السلطات الإدارية.
  - مدى توفير الحماية للملكية العقارية من أجل تحقيق الاستقرار.
  - مدى القدرة في إيقاف الانتهاكات الواقعة على الملكية العقارية.
- ومن بين الصعوبات التي واجهتها خلال بحثي في هذا الموضوع نذكر أهمها:
- قلة المراجع المتخصصة في الموضوع.
  - و أهم صعوبة هي ضيق الوقت.

\*إن تناول هذا الموضوع يقودنا إلى طرح مجموعة من التساؤلات ألا وهي:

- 1- ما هي مشتملات المنفعة العمومية ؟
- 2- ما دور القضاء في حماية الملكية العقارية ؟
- 3- ماهي الإجراءات القانونية المتبعة في نزع الملكية العقارية؟

\*كل هذه التساؤلات يمكن تلخيصها في إشكالية الدراسة التي صيغت على النحو الآتي:

ماهي الآليات والقيود التي وضعها المشروع الجزائري لنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية ؟

- للإجابة على هذه الإشكالية والتساؤلات المتفرعة عنها ارتأينا إتباع الخطة المبينة أدناه والتي اقتضت منا دراستها المزرج بين بعض المناهج العملية في إطار ما يسمى بالتكامل المنهجي حيث

استخدمنا المنهج الوصفي، ويظهر ذلك من خلال ماهية المنفعة العمومية، إضافة إلى المنهج التاريخي ويظهر ذلك من خلال التعديلات التي شهدتها مختلف الدساتير، كما استعنا في ذات الوقت بالمنهج المقارن، وذلك بمقارنة النظام القانوني الجزائري ببعض الأنظمة القانونية الأخرى كفرنسا وبعض الدول العربية منها مصر والكويت... إلخ

-للإجابة على مختلف التساؤلات التي تطرحها الإشكالية اعتمدنا تقسيم ثنائي للخطة التي تتكون من فصلين نستعرض خطوطها العريضة فيما يلي:

\*خصصنا الفصل الأول: للإطار العام للتصريح بالمنفعة العمومية وذلك من خلال مبحثين: حاولنا في الأول تناول فكرة المنفعة العمومية.

أما المبحث الثاني تطرقنا إلى طرق كسب الملكية العقارية الخاصة والأنظمة القانونية الخاصة بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

\*أما الفصل الثاني: فخصص إلى إجراءات تقدير المنفعة العمومية حاولنا في المبحث الأول التطرق إلى الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقيق المسبق، أما المبحث الثاني فخصصنا له إلى الإجراءات الإستعجالية لعملية نزع الملكية.

الفصل الأول

الإطار العام للتصريح

بالمنفعة العمومية

## تمهيد:

يستلزم تنفيذ المشروعات العامة من جانب الإدارة في أغلب الأحيان إقامتها على أموال مملوكة ملكية خاصة للأفراد، غير أنه يصعب على الإدارة الحصول على هذه الأموال عن طريق التراضي مع الملاك، إذ يرفضون غالباً التنازل عن أموالهم تفضيلاً لمصالحهم الشخصية عن المصلحة العامة، ونظراً لأن الأمر لو ترك لرغبة هؤلاء الملاك لأدى لتعطيل تنفيذ المشروعات العامة التي تزعم الإدارة القيام بها لإشباع حاجات العامة<sup>1</sup>.

فقد منح المشرع وكما قلنا سابقاً للإدارة الحق في نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة ولكن مقابل هذا الحق يتعين و بالضرورة على الإدارة أن تحيط إجراءاتها وبالضمانات الكافية، وأن تفسر نصوصها في أضيق الحدود<sup>2</sup>، فمن بين أهم الضمانات التي سنها المشرع حماية لحق الملكية الخاصة بالأفراد<sup>3</sup> إتباع العديد من الإجراءات المعقدة والجوهرية، والتي لا يمكن تغاضي النظر عنها<sup>4</sup>، وأولها إجراء التصريح بالمنفعة العمومية، حيث تعتبر المنفعة العمومية من الشروط الضرورية لإقرار نزع الملكية<sup>5</sup>، فهي السبب الدافع والمبرر الأساسي لاستعمال الإدارة هذا لقيده، ونظراً لتغاضي كل من التشريع والقضاء على إيجاد تعريف جامع مانع لها، وكذا لعدم قابليتها للتحديد ومرونتها ارتأينا التطرق في المبحث الأول إلى فكرة المنفعة العمومية محاولين التعرض لمفهومها ولمختلف التطورات التي واكبت مفهوم المنفعة، أما بالنسبة للمبحث الثاني فخصصناه لطرق كسب الملكية العقارية الخاصة، والأنظمة القانونية الخاصة بتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

<sup>1</sup> - إبراهيم عبد العزيز شبحا، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، دط، 1999، ص 437.

<sup>2</sup> - وهبة الزنغلي، دراسة مقارنة في نزع الملكية للعقارات للرفع العامة، مجلة إدارة قضايا الحكومة، السنة الرابعة، العدد 2، 1960، ص 65.

<sup>3</sup> - بعوني خالد، إجراءات تسوية نزاعات التعويض نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الإدارة والمالية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2003.

<sup>4</sup> - لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في دولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2008/2007، ص 08.

<sup>5</sup> - عبد الغي البسيوني عبد الله، القانون الإداري، (دراسة مقارنة) لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقها في لبنان، المكتبة القانونية، الدار الجامعية، الإسكندرية، دون ذكر السنة، ص 571.

## المبحث الأول: فكرة المنفعة العمومية.

الملاحظ أن فكرة المنفعة العمومية تكتسب طابعا خاصا في مجال نزع الملكية، ولها درجة بالغة من الأهمية اعتبارا بأنها شرط قانونية الإجراء، فهي التي تحدد متى وإلى أي حد يمكن اللجوء إلى نزع الملكية، لكن رغم أهميتها إلا أنها ظلت دون معيار واضح، فنجد أن غالبية المشرعين لم يعرفوا المنفعة العمومية، واكتفوا باشتراط توافرها لإمكان نزع الملكية، وهذا جعل من فكرة المنفعة العمومية موضوعا مشبعاً يستدعي البحث فيه.

ففكرة المنفعة العمومية هو المهر لقيام الدولة وإليها يرجع أصل نشأتها، كما أن رعاية المنفعة العامة هو مناط الإبقاء على الدولة، واستمرارها في أداء وظيفتها، وأن تدخل الدولة وممارسة سلطاتها العامة لا يكون إلا باسم المنفعة العمومية، بل إن مقدار هذا التدخل يتحدد بمدى المنفعة العامة من وراء تصرفها، إضافة لهذا فإن فكرة المنفعة العمومية ترتبط بشكل وثيق بحريات الأفراد فهي المبرر للساس بهذه الحريات، لذا فمن الضروري تحديد فكرة المنفعة العمومية وما تشمله هذه العبارة - بصفة عامة - من أجل الدفاع عن مصالح الأفراد وضمان احترامها.

## المطلب الأول: مفهوم المنفعة العمومية وتطورها

المنفعة هي الاسم للواحدة من منافع، وقد تكون مصدرا للنفع وما يترتب على العمل النفع أو يمكن حمله على النفع، ولقد أطلقت المنفعة بمعنى الخير والإفادة، وكما أطلقت بمعنى المصلحة وهي الصلاح وصلاح الشيء كان نافعا ومناسبا، فالمنفعة في اللغة كالمصلحة لفضا ومعنا، أما المنفعة باللغة الفرنسية تعرف بلفظ *Intérêt/ Utilité* وتقترب من كلمة *Nécessaire*.<sup>1</sup>

إن المنفعة من الأفكار الأخلاقية، ويعبر عنها الفلاسفة بأنها تحقيق السعادة، واللذة للفرد، ووافق بعض علماء المسلمين الفلاسفة في تعريفهم المنفعة فاعتبروها المصلحة، إلا أنه قد يصعب قبول وجهة

<sup>1</sup> أحمد أحمد الموائى، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة ( نظرية الموازنة، دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة طنطا، مصر، دون ذكر السنة، ص 12. 24.



النظر هذه في تعميم الخلط بين المنفعة العمومية والمنفعة الخاصة، إذ يتحقق ذلك لدى من تربى على الرظرة المادية في الحياة وابتعد عن القيم الدنيئة الأصيلة.<sup>1</sup>

ولعل الادعاء بتحقيق المنفعة العامة يبدو واضحا بالنسبة للدولة أيا كان النظام السياسي بها فتستند إليه في وجودها وإليها ترجع أصل نشأتها كما ذكرنا آنفا ففي رأي بعض الفقهاء أن الأفراد قد فكروا في إقامة الدولة من أجل إشباع حاجتهم الرئيسية التي تعجز الأسرة الصغيرة عن الوفاء بها كحاجات الدفاع والأمن وغيرها، لكن في الواقع المنفعة العامة سابقة على وجود الدولة، وكل مجمع إنساني له مصالحه العامة المشتركة والتي قد تكون أهم هذه المصالح إقامة دولة مستقلة.<sup>2</sup>

ولقد استخدمت فكرة المنفعة العمومية كمبرر لامتياز الإدارة، وبنيت عليها معظم الأفكار والنظريات الهامة في القانون الإداري.<sup>3</sup>

ولقد انتقد الماركسيون في البداية مقولة "إن الدولة حامية المنفعة العمومية" على أساس أنها خدعة تفرض بها الطبقة الحاكمة سيطرتها على الطبقات الكبرى، وفي النظم الديكتاتورية يحدد الحاكم الديكتاتور مفهوم المنفعة العمومية، ويضحي بمصالح الأفراد في سبيل ما يراه محققا للمنفعة العمومية، وباسم المنفعة العمومية ترتكب جرائم لمنفعة الحاكم، و المنتفعين من حوله.<sup>4</sup>

هذا ما يؤدي بنا إلى التطرق إلى مفهوم المنفعة العمومية بصفة عامة في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فسنتناول مفهوم المنفعة العمومية في نزاع الملكية.

### الفرع الأول: مفهوم المنفعة العمومية بصفة عامة

لقد ترتب على العلاقة بين المنفعة العمومية والمنفعة الخاصة أنه اعتبرت المنفعة العمومية هي التي تتحقق عند السعي لإشباع الحاجات العامة على أساس أنه إذا كان للفرد حاجاته الخاصة التي يسعى

<sup>1</sup> - أحمد أحمد الموائي، المرجع السابق، ص 24.

<sup>2</sup> - أحمد أحمد الموائي، نفس المرجع، ص 24.

<sup>3</sup> - ماجد راغب الحلو، القانون الإداري ( ذاتية القانون الإداري المركزية واللامركزية، الأموال العامة، الموظف العام، المرافق العامة، الضبط الإداري، القرار الإداري، العقد الإداري، السلطة التقديرية، التنفيذ المباشر، نزاع الملكية، للمنفعة العامة)، دار المنفوليا، الإسكندرية مصر، 1992، ص 167.

<sup>4</sup> - براهيبي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزاع الملكية — دراسة مقارنة — دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 20.

إلشباعها، فان للجماعة أيضا حاجتها العامة التي يسعى الجميع لتحقيقها ، وتختلف أولويات إشباع هذه الحاجات بحسب أهمية كل منهما، حيث تنصدرها الحاجة إلى الأمن لتعلقه بسلامة الدولة وحماية استقلالها وضمان استقرارها بينما يأتي في مؤخرتها الحاجات الترفيهية ، كما تختلف أهمية الحاجة بحسب الظروف التي يمر بها المجتمع ، ففي حالات معينة تزداد الحاجة إلى مرفق الأمن، وفي الأوقات أخرى تخلى الحاجات الاقتصادية بمرتبة متقدمة، كما أن الاعتبارات البيئية يتعاضد شأنها يوما بعد يوم، إلا أن البعض يعتبر الرابط بين فكرة المنفعة العمومية وبين احتياجات الناس ليس كافيا في الواقع لبيان مقصود بالمنفعة العمومية، فلا يكفي وجود حاجات يلتزم إشباعها، وإنما العبرة: هل الإجراء يلبي هذه الحاجات أم لا؟<sup>1</sup>

أولا: عناصر فكرة المنفعة العمومية.

### 1- حماية المجتمع وحفظ كيانه.

لاشك أن حماية المجتمع أو جزء منه وحفظ كيانه من أهم عناصر المنفعة العمومية سواء أكانت هذه الحماية ضد خطر خارجي أو داخلي سواء أكانت المحافظة على كيان المجتمع تستهدف صيانة الجانب المادي أو المعنوي وعلى هذا فإن كل عمل من شأنه حماية المجتمع ضد الأخطار الخارجية المتمثلة في دفع هجوم أو عدوان خارجي أو كل عمل من شأنه حماية المجتمع ضد مصدرها سواء طبيعية كتقوي الزلازل والفيضانات أو بفعل الإنسان كتقوي الغش ومحاربة الجريمة والتعدي لأعمال التخريب والتدبير في الداخل، كل عمل من شأنه مجابهة كل هذه الأخطار ودفعها عن المجتمع وحفظ كيانها تتطلب القيام بترع الملكية الفردية، فقد تحقق بلا شك شرط المنفعة العمومية فلو نزع الإدارة أو شرعت في نزع ملكية فردية لتمكن من إيقاف خطر الفيضان أو الزلزال أو نزع الملكية فردية لغرض عسكري فلا شك أن نزع الملكية هذا يحقق المنفعة العمومية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - أحمد أحمد المواني، المرجع السابق، ص 29.

<sup>2</sup> - عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة - دراسة مقارنة - رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين

الشمس، مصر، 1988، ص 36.

## 2- رقي وتقدم المجتمع.

مما لا شك فيه أن تقدم المجتمع ورقيه يعد من قبيل المنفعة العمومية وأن أي عمل تقوم به السلطة العامة وخاصة الإدارة يؤدي إلى هذا التقدم إنما يحقق المنفعة العمومية بلا جدال، ويؤخذ مفهوم التقدم هنا بأوسع معانيه إذ يصح أن يكون هذا التقدم اقتصاديا أو اجتماعيا أو ثقافيا أو في أي شأن من شؤون الحياة، وعليه إذا اتخذت الإدارة وسيلة لتزع الملكية لتحقيق هذا التقدم فإن عملها يحقق النفع العام، فلو نزعت ملكية أحد الأفراد مثلا لإنشاء مشروع صناعي أو زراعي أو بناء ملكية عامة أو غير ذلك ترتقي معه الحياة أو أحد جوانبها لمجموع الناس أو لبعضهم فإن من الواضح توافر المنفعة العامة بلا جدال.<sup>1</sup>

وتأكيدا على أن تقدم المجتمع واستهداف تطوره هو من قبيل المنفعة العمومية جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون 12 لسنة 1962 (مصر) ما يلي: " كان من جراء السياسة التي انتهجتها الدولة في عهدها الأخير القيام بمشروعات خطيرة القدر جليلة الشأن منها ما هو بالغ الأثر في الإصلاح، وال عمران، وقد استهدفت هذه السياسة العمرانية نزع ملكية العقارات للمنفعة العمومية سير ما قد يرافق حيوية مشاريع دعت النهضة الشاملة إلى إنشائها أو التوسع فيها على مستوى التخطيط الشامل الذي دعم البلاد.<sup>2</sup>

## 3- ضمان أداء المرافق العامة لوظائفها.

إن إنشاء المرافق العامة و ضمان أدائها لوظائفها واتخاذ ما يلزم لتسيير هذا الأداء إنما يحقق معه المنفعة العمومية بكل تأكيد فإذا نزعت الإدارة ملكية عقار من أجل إنشاء مرفق عام أو من أجل تسيير و ضمان واستمرار عمل مرفق عام موجود بالفعل فإنهما تكون قد أصابت المنفعة العمومية.<sup>3</sup> وعلى هذا لو نزعت الإدارة ملكية أرض لأحد من الأفراد لتحسين مرفق السكة الحديدية بإنشاء خط جديد أو بتجديد خط قائم بالفعل أو لو كان نزع الملكية يستهدف توسيع مستشفى

<sup>1</sup> - عزت صديق طربوس، المرجع السابق، ص 36.

<sup>2</sup> - عزت صديق طيبوس، نفس المرجع، ص 37.

<sup>3</sup> - وفاء السيد محمد خلاف، قيود الملكية للمصلحة العامة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، رسالة دكتوراه، جامعة

طانطة، مصر، د.ذ.س، ص 231. 232.

قائم بالعمل أو غير ذلك فإن هذه الأعمال تعد من قبيل المنفعة العمومية، ورغم هذا التجديد لا يفوتنا أن نشير إلى حقيقة هامة وهي أن مفهوم المنفعة العمومية مفهوم متغير يختلف باختلاف الفلسفة السائدة في أي مجتمع وباختلاف النظام القانوني وهو مفهوم يتغير بتغير الزمان والمكان<sup>1</sup>.

### ثانياً: معايير تحديد فكرة المنفعة العمومية

**1- المنفعة العمومية هي مجموع المنافع الخاصة :** وفقاً لهذا الرأي فإن المنفعة العمومية هي مجموع مصالح الأفراد المكونة للمجتمع، ويعتبر أن المنفعة العمومية هي حاصل جمع المنافع الخاصة، فالعبرة هي بعدد الأفراد الذين يتعلق بمصلحتهم أمر ما للقول بتحقيق المنفعة العمومية أم لا، وبالتالي لا تتميز<sup>2</sup> المنفعة العمومية عن المنافع الخاصة المكونة لها، وإذا كان الرأي أقرب إلى العدالة، باحترام مصالح الأغلبية وتغليبها على مصالح الأقلية إلا أنه يهمل اعتبارات عامة قد تكون على درجة كبيرة من الأهمية لكيان المجتمع ككل، بصرف النظر عن مصلحة كل فرد على حدة، ويتفق هذا الرأي مع طبيعة النظام القانوني الأنجلوسكسوني، ولقد ترتب على الأخذ بهذا الرأي نتائج غريبة، إذ اعتبرت منفعة أو منافع منتجي الخمر أو زارعي النباتات المخدرة منفعة عمومية.

**2- سمو المنفعة العمومية :** فالمنفعة العمومية هي منفعة المجتمع ككل مستقلة ومنفصلة على أحاد تكوينها، فهو على النقيض عن الرأي السابق تماماً ولقد ثبت المحكمة المصرية رأيها على أن الجمع لا يمكن أن يرد، إلا على الأشياء المماثلة التي لها نفس الطبيعة بينما المنافع الخاصة متعارضة ومتضاربة فلا يمكن إضافتها إلى بعضها البعض للقول أن المنفعة العامة هي ناتج الجمع، فالجمع يشكل وحدة مستقلة على الأفراد المكونين له، وبالتالي فإن الصالح مشتركاً في ما بين أفرادهم، وغاية واحدة تجمعهم وهي المنفعة العمومية بغض النظر عن مصلحة كل فرد<sup>3</sup>.

**3- معيار نوع النشاط :** يرى القائلون بالتميز بين النشاط الإداري والنشاط الإداري على أساس الهدف أو الغاية، أن حاجات المجتمع الأساسية رغم أنها تمس مصالح مجموع الأفراد إلا أن النشاط

<sup>1</sup> - وفاء السيد محمد خلاف، المرجع السابق، ص 231.232.

<sup>2</sup> - أحمد أحمد الموائي، المرجع السابق، ص 32.

<sup>3</sup> - أحمد أحمد الموائي، نفس المرجع، ص 32.

الفردى لا يتحمس لتحقيقها، فتقوم الإدارة بتلبية هذه الحاجات لان فى إشباعها تحقيق المنفعة العمومية، فهذا الرأى يحصر المنفعة العمومية فى فكرة واقعية محددة تتحقق بإشباع حاجات معينة بطريقة أوفى وأكمل على يد الإدارة<sup>1</sup>.

بينما الحاجات الغير الأساسية التى تحقق دوافع شخصية للأفراد كدافع الربح تمثل مجالاً للنشاط الفردى وينحصر فيها ما يحقق المنفعة الخاصة، ووفقاً لهذا الرأى فإن المنفعة العمومية والمنفعة الخاصة يتفقان من حيث المضمون والحتوى وهو تحقيق إشباع حاجات المجتمع المختلفة، إلا أنهما يختلفان من حيث مجال كل منهما<sup>2</sup> وحسب ما جاء به أحد الفقهاء فىرى أن قيام الدولة بنشاط أو عدم القيام به وتركه للأفراد هو الفاصل فى اعتباره محققاً لمنفعة عمومية أم لا، فليس النشاط الإدارى فقط هو الذى يحقق المنفعة العمومية.

**4- المعيار المزدوج:** يعتمد هذا المعيار على محاولة حصر ما يدخل فى الأعمال المحققة للمنفعة العامة ويتكون من جانبين:

أ- الجانب الإيجابى: ويتحقق عن طريق ما يعد محققاً للمنفعة العمومية، ويتم ذلك عن طريق حصر الأعمال التى يكون القيام بها محققاً للمنفعة العمومية سواء فى ذلك بالمشروعات العامة أم المشروعات الفردية التى يمكن أن تحقق منفعة عمومية، فاستحداث وزارات أو إدارات جديدة أو التوسع فى القائم بها يتم عن أوجه جديدة للمنفعة العمومية، وعلى ذلك فإن إنشاء وزارة جديدة لحماية البيئة مثلاً يعطى انطباعاً لدى رجل الإدارة والقاضى فيما بعد بمدى الاهتمام بالمنفعة العمومية المتعلقة بالبيئة ويمكن بالتالى أن يراعى ذلك عند مناقشة رخصة بناء مصنع فى منطقة معينة ومن ثم تبحث عن آثاره الضارة على البيئة وبذلك تحدد أعمال المنفعة العمومية سواء بتحديد المشرع لها أو بترك الأمر لتقدير الإدارة تحت رقابة القاضى<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- ماجد راغب الحلوى، القضاء الإدارى، دراسة مقارنة، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1988، ص 171.

<sup>2</sup>- أحمد أحمد الموائى، المرجع السابق، ص 35.

<sup>3</sup>- أحمد أحمد الموائى، نفس المرجع، ص 36.

ب- الجانب السلبي: حيث يتم استبعاد الأعمال التي تعد محققة للمنفعة العمومية فتحدد المنفعة العمومية وفقا لهذا الجانب بكل ما ليس منفعة عامة خاصة، فليست المنفعة العمومية دائما هي المنفعة الأكثر عددا، ويتميز هذا المعيار بإتباعه المنهج الفلسفي في تعريف الأفكار الأخلاقية بتطبيق أسلوب التوضيح والتمييز، على اعتبار أن المنفعة العمومية فكرة ذات أصل أخلاقي إلا أن مجرد تعداد الحالات المحققة للمنفعة العمومية في الجانب الايجابي لا يؤدي إلى الإيضاح المطلوب، لكن يتعذر في الحالات التي يمكن تحقيق المنفعة العمومية فيها من خلال المنفعة الخاصة .

5- المنفعة العمومية هي المنفعة الأرجح : يستند هذا الرأي إلى الحقيقة القائلة بان الأمور ليست كلها خير محض ولا شر محض، وإنما ما يحقق خيرا في جانب قد يسبب أضرارا في الجوانب الأخرى، فالمنفعة العمومية هي المنفعة التي تغلب لأهميتها، سواء من حيث عدد المستفيدين منها أم لضرورتها الملحقة أو الحاجة إليها لدفع ضرر شديد، ويثني هذا الرأي أيضا على أن أصناف المنافع متعددة وأن احتمال التضارب<sup>1</sup> والتعارض بينه ما قائم، فيحل الخلاف بينه ما على أساس أهمية وشدة كل منهما وبالطبع فان للأمور في ذلك نسبة فتترك المنفعة الصغيرة لتحصيل المنفعة الأكبر منها، ويضحى بالمنفعة المؤقتة المشكوك فيها في سبيل تحقيق المنفعة الدائمة المحققة ، ولا شك أن ما يدفع به أشد الضرر أو يتحقق فيه أكثر النفع هو ما يحقق مجموع الضرورات الأساسية التي يحصر فيها "ريفيرو" المنفعة العمومية، والواقع أن المسألة ليست دائما في تغليب منفعة أكثر عدد كترع الملكية التي يضحى فيها بمصلحة المالك لتحقيق مصالح المستفيدين من مشروع، وإنما قد تكون منفعة الأقلية أو ربما مصلحة فردية أولى باعتبار كمنفعة الحق في الحياة ولو لشخص واحد تفوق منفعة قضاء أوقات الفراغ وإن كانت الملايين الأشخاص، فالمنفعة الأرجح ليست دائما من الناحية الكمية وإنما من الناحية النوعية مع مراعاة التوفيق دائما بين المصالح.

فالمصلحة العامة ليست هي مجموع المصالح الخاصة، وليست في جودها متناقضة معها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>-أحمد أحمد المواني، المرجع السابق، ص 38.

<sup>2</sup>-أحمد أحمد المواني، نفس المرجع، ص 39.

## الفرع الثاني: مفهوم المنفعة العمومية في نزع الملكية.

يرى جانب من الفقه " إن الدولة في سبيل بسط سلطاتها فرضت مفاهيم للمنفعة العمومية وقابلتها بالمنافع الخاصة للأفراد ولكن لم يعد ذلك ملائماً اليوم في ظل المتغيرات التي شهدتها العالم، ومصالحة الدولة شأنها شأن الأفراد، إن تتحكم في أهوائها فتقيد سلطاتها وتبين احترامها للقانون وما يكلفه من حقوق للأفراد، فلا مجال في العالم اليوم للاعتبارات الإيديولوجية، وإنما الحقيقة أن اعتبارات المصالح المحسوبة اقتصادياً وسياسياً هي التي تحكمنا ليس فقط داخل الدولة وإنما حتى على المستوى النظام العالمي ككل<sup>1</sup>.

إن الذي سقط اليوم هو تلك الأسطورة المتوارثة والإيديولوجية التي ظلت سائدة من زمن طويل والتي تجعل الدولة حامية للمنفعة العمومية، فالمنفعة العمومية يتزايد شأنها ويتسع ولكن تشارك في صنعها كل الأطراف وليس الدولة وحدها<sup>2</sup>.

ففكرة المنفعة العمومية لم تعرف بواسطة النصوص ولا بواسطة القضاء، بل هي فكرة يشار بها إلى مضمون العمل الإداري وهدفه لأنها فكرة شديدة المرونة والغموض<sup>3</sup>. أي إن مفهومها ليس مجرد وإنما مرتبط بعمليات مالية متنوعة ويتحدد بالنظر إلى محتوى العمليات أو النشاط الذي تقوم به الإدارة<sup>4</sup>.

فعدم قابلية تحديد مفهوم المنفعة العمومية ومرونتها جعلها تتطور وتواكب تغيير المفاهيم الاقتصادية والسياسية والاجتماعية، التي أثرت في وظيفة الدولة التي لم تعد مجرد دولة حارسة بل أصبحت تتدخل في كثير من المجالات الاقتصادية والاجتماعية بهدف تحقيق خير الجماعة وإسعادها ورفع مستواها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الحميد جبريل حسن آدم، التنفيذ المباشر الإداري، تطبيقاته والرقابة القضائية في التشريع الليبي، دار المطبوعات الجامعية الإزاهجة، 2007، ص 289.

<sup>3</sup> - محمد حسن بكر، الوسيط في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار الفكر، الإسكندرية، 2006، ص 447.

<sup>4</sup> - عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، كلية - الحقوق، باتنة، 2006/2005، ص 10.

<sup>5</sup> - محمد حسن بكر، نفس المرجع، ص 447.

مما أدى إلى ظهور مفهوم جديد ذو طبيعة اقتصادية واجتماعية للمنفعة العمومية<sup>1</sup>، فهذا التطور والتوسع في مفهوم مصطلح المنفعة العمومية ومضمونة ملاحظ وواضح حيث أنه مثلا في فرنسا فهناك توسع دائما لها أولا من جهة القانون حيث صدرت العديد من القوانين المتعاقبة المضاعفة في مدلول المنفعة العمومية (القانون المتعلق بتسخير قطع أرضية، قانون حماية المصالح الأثرية والمواقع الطبيعية، القانون العقاري... الخ) وثانيا من جهة القضاء، يتبنون نظرة توسعية جدا لمفهوم المنفعة العمومية<sup>2</sup>.

فعندما كانت وظيفة الدولة محدودة وكان النظر إلى الملكية باعتباره حق مقدس<sup>3</sup>، كانت الضرورة أساس نزع الملكية وتضفي على مجرد إنشاء وإدارة المرافق العامة الضرورية، والتي لا يستطيع الأفراد القيام بها ولكن يجب أن نلاحظ أن فكرة الضرورة لم ترادف المنفعة العمومية لاختلافها في الممارسة مع فكرة المصلحة العامة<sup>4</sup>، ولكن سرعان ما تغير هذا الوضع نظرا لما حدث - كما قلنا سابقا - من تطور في وظيفة الدولة<sup>5</sup>، في شتى الميادين ودورها في إقامة المشروعات المختلفة ذات النفع العام والتي تقتضيها المصالح الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، ونظرا لأن إقامة بعض هذه المشروعات لا يتم إلا عن طريق نزع الملكية لبعض العقارات المملوكة للأفراد، فإنه كان من الطبيعي أن تزداد حاجتها إلى التوسع أولا في نزع الملكية لتحقيق أهدافها، وبالضرورة التوسع في تحقيق المنفعة العمومية التي أصبحت ترادف المصلحة العامة التي هي أساس ومناطق كافة تصرفات الدولة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الحميد جبريل حسن آدم، التنفيذ المباشر العادي، تطبيقاته والرقابة القضائية في التشريع الليبي، دار المطبوعات الجامعية، الإزاطة، 2007، ص 288. 289.

<sup>2</sup> - ODILE DE DAVID BEAURE GARD-DERTHIER, droit administratif des biens gualino éditeur, paris, p131.132.

<sup>3</sup> - فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 1994، ص 300، 400.

<sup>4</sup> - محمد حسن بكر، المرجع السابق، ص 447.

<sup>5</sup> - ثروت بدوي، النشاط الإداري، المجلد الثاني، دار النهضة العربية، القاهرة، 1980، ص 39.

<sup>6</sup> - محمد حسن بكر، نفس المرجع، ص 448.



إن توسيع نطاق المنفعة العمومية يرافق التوسع في الانتهاكات لحقوق الملكية، ففي فرنسا كان مفهوم المنفعة العمومية في أوائل القرن التاسع عشر محدودا تماما، وهذا راجع للمحدودية النسبية لانتهاكات حقوق الملكية، أما النصف الثاني من القرن التاسع عشر فتم تمديده حيث صدر قانون لحماية الآثار، وكذلك صدور قانون 07/فيفري/1935 المانح لحق الوصول إلى الملكية الصغيرة<sup>1</sup>.

(المنفعة العامة لترع الملكية من أجل السكن لصالح الأسر الكبيرة العدد) وقانون 16 ديسمبر 1964 بشأن تلوث المياه، وقانون 12 جويلية 1966 المتعلق بالقضاء على الأحياء القصدية.

إن توسع مفهوم المنفعة العمومية في فرنسا أصبح كبيرا جدا لأنه شمل البناء وهيئة الإقليم، وما دعم هذا التوسع أن مجلس الدولة الفرنسي صاحب هذا التطور التشريعي عن طريق قبول مشروعية عمليات نزع الملكية كلما كانت تهدف لتحقيق مصلحة عامة كتشييد ملعب رياضي، أو بناء خط أنابيب إلى البحر لتسريب بقايا من تصنيع الألمنيوم (قرار صادر عن بلدية CASSIS في سنة 1969)..... إلخ<sup>2</sup>.

إن رعاية فكرة المنفعة العمومية وتوسيعها هي مناط الإبقاء على الدولة واستمرارها وأساس منحها السلطات الاستثنائية لأداء وظيفتها بل إنما سند الإدارة من وراء تصرفها بالتدخل في ممارسة الأفراد لحرياتهم الأساسية، فبالرغم من هذه الأهمية إلا أنها ظلت دون معيار واضح ومحدد من جانب القضاء هذا ما دفع المشرع إلى النص على حالات معينة يمكن نزع الملكية بصدها<sup>3</sup> بنصوص عامة ومتسعة، كما أنه ترك تقديرها في غير ذلك للإدارة<sup>4</sup>.

وتلك الأعمال المعتبرة ذات منفعة عمومية وبصفة عامة تتمثل فيما يلي:

- إنشاء الطرقات والشوارع والميادين أو توسيعها أو تعديلها أو تمديدتها أو إنشاء أحياء جديدة.

<sup>1</sup>-GUILLAUME .BASILE ,Questions de droite publique ,concours administratif de catégorie A ,ELLIPSES ,1996 ,p5.

<sup>2</sup>-GUILLAUME BASILE , ib- id , p 52.

<sup>3</sup>- عبد الحميد جبريل حسن آدم، المرجع السابق، ص 288. 289.

<sup>4</sup>- عبد الحميد جبريل حسن آدم، نفس المرجع ، ص 288. 289.

- مشروعات المياه والصرف الصحي (مشروعات الري والصرف) مشروعات الطاقة إنشاء الممرات السفلية أو تعديلها مشروعات النقل والمواصلات.

أغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق.<sup>1</sup>

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه أشار في قانون 11/91 المتعلق بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلى الأعمال التي تعتبر ذات منفعة عمومية وهي:

- الأعمال المتعلقة بأدوات التعمير - الأعمال المتعلقة بالتهيئة العمرانية.

- أعمال ومشاريع مرتبطة بالتخطيط المتعلقة بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري نص على تلك الأعمال في ظل قانون 11/91 خلافا لما كان معمول عليه في ظل الأمر 48/76<sup>3</sup>، إذا كانت المبادرات التي تقوم بها المؤسسات الاقتصادية تعتبر منفعة عمومية تجيز وتبرر نزع ملكية الأفراد، ومنه فالمشرع الجزائري أشار للأعمال المعتبرة ذات منفعة عمومية بصفة عامة وشاملة عكس ما قامت به التشريعات المقارنة حيث نصت عليها بروع من التفصيل والتدقيق، والتي سوف نتناولها بالدراسة على سبيل المثال (المصري، القطري، اليمني، اللبناني) فيما يلي:

الأعمال التي تعد ذات منفعة عمومية في ظل القانون المصري رقم 10 لسنة 1990:

- إنشاء الطرقات والشوارع: ويجب لصحة قرار نزع الملكية أن تقصد جهة الإدارة منه إنشاء طريق أو شارع عام يستطرقه الكافة دون تمييز، أما إذا كان القصد منه تسيير الوصول إلى مشروع تجاري أو صناعي فيكون بالضرورة قرار نزع الملكية باطلا حتى لو كان المشروع مملوكا للدولة، إلا أنه قد يكون الطريق خاصا أي مملوكا ملكية خاصة لأحد الأشخاص ولكن إستطرقه العامة لمدة 15 سنة فيصبح طريقا عاما تملكه الدولة بالتقادم ليصبح مخصصا للمنفعة العامة.

<sup>1</sup> - محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، التنظيم الإداري، نشاط الإدارة، دار الفكر العربي، الإسكندرية، د ذ س، ص 615.

<sup>2</sup> - المادة 25، الفقرة الثانية من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 أبريل 1991،

يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية الج الر لج الج الد الش، العدد 21.

<sup>3</sup> - الأمر 48/76 المؤرخ في 25 أبريل 1976 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية، الج الر، للج الج الد الش، العدد 44.

- مشروعات الري والصرف ونقصد بها تلك الأعمال اللازمة لإنشاء الترعة أو مصارف أو توسيعها أو تغيير مسارها.

- أغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة والتي تتطلب إنشاء الطرق الكبرى والأنفاق وتوسيعها ومشروعات الطاقة ومد أنابيب المياه والصرف، وما يمكن الإشارة إليه أن المشرع المصري أجاز النص على أعمال تعد من أعمال المنفعة العامة في قانون آخر غير قانون نزع الملكية<sup>1</sup>.

**الأعمال التي تعد ذات منفعة عمومية في ظل القانون القطري واللبناني رقم 13 لسنة 1988:**

إنشاء الطرق الرئيسية والفرعية والميادين والدورات العامة وتوسيعها.

إنشاء خطوط ومرافق النقل والمواصلات العامة البرية والبحرية والجوية .

إنشاء الحدائق والأسواق العامة والمساجد ومباني الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية

والاقتصادية العامة ومشروعات إقامة المساكن الشعبية ومساكن كبار الموظفين .

إقامة المنشآت الكهربائية المعدة للإنارة العامة وشبكات التلفزيونية وشبكات الإرسال الإذاعي.

نفس الأمر بالنسبة للقانون اليمني<sup>2</sup> والقانون المغربي<sup>3</sup>.

وبطبيعة الحال فعدم وضوح فكرة المنفعة العمومية أولاً وأن الأعمال المتبعة ذات المنفعة العمومية

المذكورة قانوناً هي على سبيل المثال لا على سبيل الحصر ثانياً، وكذا ترك تقديرها في غير تلك

المنصوص عليها للإدارة، أدى إلى تزايد السلطة التقديرية للإدارة في مجال تحديدها لتبرير نزع الملكية،

وكذا توقف القضاء عند حد القول بوجود المنفعة أو عدم وجودها عند رقابته على أعمال الإدارة ،

وتقدير وجودها مقصوراً على كل حالة بذاتها وبذلك أصبحت وسيلة لتطبيق فلسفة الدولة،

والتدخل في النشاط الفردي لارتباطها بالسياسة الاقتصادية وحركة التنظيم العمراني والزراعي فمثلاً

المشرع الليبي قصر حرية المواطنين لتملك العقارات في ملكية عقار واحد واعتبر ما تزيد عليه من

عقارات مملوكة للدولة بقوة القانون<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الحادي عشر، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004، ص 87. 88. 89.

<sup>2</sup>باجي البشير، شرح قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في القانون المغربي، د ط ، د س، ص 34، 35.

<sup>3</sup>عبد الحميد جبريل حسن آدم، المرجع السابق، ص 288.289.

أما صديق طنبوس فيعتبرها من أهم الأفكار وأدقها في أي نظام قانوني عموماً وفي نطاق القانون العام بصفة خاصة، كما أن حدود هذه الفكرة واسعة فضفاضة، غير أننا نحاول إعطاء مفهوم واضح محدد لفكرة المنفعة العامة وحصر عناصرها فيلاحظ من قبيل التبسيط والتحليل أن المنفعة العامة تتضمن كما قلنا سابقاً فكرة النفع سواء أكان مادياً أو معنوياً، كما أنها تنطوي على فكرة العموم أو التعميم، وعلى ذلك يتعين القول بوجود منفعة عامة أن يكون هناك انتفاع مادي أو معنوي لجميع الناس أو على الأقل ينحصر لعدد منهم غير محدد بالذات وعلى ذلك يتحدد على عناصرها<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الأسباب الشرعية لزع الملكية.

إن تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة لم يثر لدى الفقهاء جدلاً كبيراً وذلك يرجع إلى أنه عمل تقني تلجأ الإدارة إليه عند احتياجها - في أدائها لوظيفتها - إلى أموال الأفراد، والأصل أن تلجأ للحصول عليها بالتراضي، فقد تشتريها أو تستأجرها<sup>2</sup> وتخضع الإدارة حينئذ كقاعدة عامة لقواعد القانون الخاص<sup>3</sup>.

ولكن قد تستند حاجة الإدارة إلى المال (العقار) ولا تستطيع تدبيره بالوسائل العادية السالفة الذكر، فتضطر إلى أخذه جبراً من صاحبه باللجوء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>4</sup>.

### الفرع الأول: تعريف نزع الملكية.

تعددت الآراء واختلفت التعاريف حول موضوع نزع الملكية، ومن بين هاته التعاريف ما جاء به الدكتور سليمان محمد الطماوي "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر"<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 35.

<sup>2</sup> - فؤاد العطار، القانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة 3، 1976، ص 558.

<sup>3</sup> - سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979، ص 270.

<sup>4</sup> - وناس فضيلة، النظام القانوني لزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير، باتنة، 2006، ص 3.

<sup>5</sup> - سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، ص 649.

يتضح من خلال هذا التعريف أن نزع الملكية يمس بحرية الملكية الخاصة للعقارات إذا اقتضت المنفعة العامة ذلك مقابل تعويض عادل لما لحق بمالك العقار من ضرر جراء هذا الإجراء. كما يرى آخر محمد فاروق عبد الحميد أن نزع الملكية يعتبر وسيلة لدمج أموال خاصة في نطاق الملكية العامة.<sup>1</sup>

يدخل نزع الملكية العامة في اعتقاد هذا الرأي ضمن وسائل دمج الأموال في نطاق الملكية العامة، بعكس النظرية التقليدية التي لا تعدها كذلك، حيث تشترط تخصيص المال للمنفعة العامة<sup>2</sup> كشرط لإضفاء صفة العمومية على الأموال المتروعة ملكيتها التي يمكن أن تدخل في نطاق أملاك الدولة الخاصة، لذلك فإن نزع الملكية للمنفعة العامة تعد وسيلة من وسائل دمج المال في نطاق الأموال وطنية، في نفس الوقت فإنها تعد وسيلة كسب ملكية المال العام، وعليه يتضح أن نزع الملكية للمنفعة العامة يختلف في النظرية التقليدية عنه في النظرية الحديثة وهذا الاختلاف يكمن في أن النظرية التقليدية تشترط في الأموال المتروعة ملكيتها والتي تدخل في نطاق أموال الدولة الخاصة تخصيصا للمنفعة العامة، أما النظرية الحديثة فلا تشترط ذلك باعتبار أن أملاك الدولة الخاصة تعد أملاكا عامة. كما عرفه الدكتور محمد أنس قاسم جعفر أن "نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل".<sup>3</sup>

يتضح لنا من خلال هذا التعريف أن نزع الملكية للمنفعة العامة ينطوي على المساس بحق الملكية الخاصة بهدف تحقيق المنفعة العامة، كما يلاحظ أيضا بأنه إجراء استثنائي لا يحق اللجوء إليه إلا في حالة تحقيق المنفعة العامة وابتداء الإجراءات المنصوص عليها قانونا.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص 244.

<sup>2</sup> - محمد فاروق عبد الحميد، نفس المرجع، ص 244 و ما بعدها.

<sup>3</sup> - محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 88.

<sup>4</sup> - محمد فؤاد مهنا، مبادئ و أحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1975، ص 837.

كما أن نزع الملكية لا يوجه إلا إلى العقارات المادية دون منقولات وكذلك الحقوق العينية، ويذهب الأستاذ محمد فؤاد مهنا لتعريف نزع الملكية " بأنه إجراء إداري يقصد به حرمان المالك من ملكه جبرا عنه بسبب المنفعة العامة بشرط تعويضه عنه"<sup>1</sup>.

إن هذا التعريف لا يختلف عن تعريفات الفقه الفرنسي حيث عرف الأستاذ André Délaubadere نزع الملكية للمنفعة العامة: " هي عملية إدارية بموجبها تجبر الإدارة شخصا على التنازل لها عن ملكية عقارية لغرض المنفعة العامة وبتعويض عادل مسبق"<sup>2</sup>.  
الملاحظ أن التشريع الفرنسي قد اشترط ضرورة دفع التعويض مسبقا بنص المادة 545 من القانون المدني الفرنسي<sup>3</sup>.

في حين أن المشرع المصري في المادة 805 من القانون المدني لم يشترط ذلك واكتفى بالنص على التعويض العادل.

أما المشرع الجزائري فقد ذهب في البداية مذهب المشرع الفرنسي فلم ينص في المادة 677 من القانون المدني على شرط التعويض المسبق، بل نص على ما يفيد عكس ذلك ، إذ جاء في ذات المادة في الفقرة الثانية أن التعويض لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المتروعة<sup>4</sup>.  
\* أما المادة "2" من القانون رقم 11/91 تنص على أنه " يعد نزع الملكية للمنفعة العامة، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

<sup>1</sup> - محمد فؤاد مهنا، نفس المرجع، ص 837.

<sup>2</sup> - André Délaubadere , traite élémentaire de droit Administratif, 4eme édition, imprimerie vaucon, Paris, 1967, p 209.

<sup>3</sup> - نص المادة 545 من القانون المدني الفرنسي.

<sup>4</sup> - نص المادة 677 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري.

زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط يتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت كبرى ذات منفعة عامة<sup>1</sup>.

نستخلص من هذا التعريف المسبق أربعة عناصر أساسية وهي:

❖ أنها طريقة استثنائية.

❖ طريقة جبرية.

❖ القصد منها تحقيق المنفعة العامة.

❖ تتم مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف.

1- إنها طريقة استثنائية تستمد طبيعتها من الخطورة التي تشكلها على ملكية الأفراد لو استخدمت بدون أي قيد قانوني نتيجة الطابع الاستثنائي هي منع الإدارة من اللجوء إلى إجراء نزع الملكية قبل محاولة الحصول على الأموال المعينة بالوسائل القانونية العادية وخاصة عن طريق التراضي. و ينص في هذا السياق المرسوم رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 أن المستفيد من جراء نزع الملكية مجبرا على تقديم تقرير يثبت محاولته لاقتناء الأموال بالتراضي. بمعنى أن السلطة المختصة بقرار نزع الملكية تكون قد خالفت القانون لو قامت بهذا الإجراء دون البحث عن الطريقة الرضائية.

2- وطريقة جبرية حيث أن إجراء نزع الملكية يعتمد على امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة. نتیحتها المساس بحق الملكية، فذلك يجب إخضاعه إلى قواعد قانونية يحددها كل من الدستور والقانون قصد حماية الأفراد ضد التصرفات غير الشرعية وسوء استعمالها مع العلم أن القانون الفرنسي في ظل أمر 1958 الذي كان يجري به سوء العمل في الجزائر يقسم إجراء نزع الملكية إلى مرحلتين، مرحلة إدارية ومرحلة قضائية فالقاضي هو الذي يأمر بترع الملكية بموجب أمر قضائي<sup>2</sup>. \* أما في الجزائر فإن القاضي لا يتدخل إلا إذا رفعت أمامه دعوى من طرف أحد الطرفين وهو الشيء الذي يقلل من دوره في حماية حق الملكية.

يقصد بإجراء نزع الملكية تحقيق النفع العام، أي أن الأسس القانونية لهذا الإجراء هي إنجاز مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة غير أن هذا المفهوم ذاته غير واضح وقابل لعدة

<sup>1</sup> - عبد الغني بسيوني عبد الله، امتيازات السلطة الإدارية، بدون دار النشر، د.ط، 1993، القاهرة، ص 34.

<sup>2</sup> - عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص 34.

انتقادات مع الإشارة إلى أنه في ظل الأمر 48/76 كانت الأهداف الاقتصادية تعتبر كعنصر من عناصر المنفعة العامة<sup>1</sup>.

فالقانون يخضع مسألة المساس بالملكية بشكل عام لأختام التشريع الذي يمكنه وحده من حيث المبدأ أن يجيز للإدارة المساس بها بشكل كلي أو جزئي إذا كان الهدف من وراء ذلك تحقيق منفعة عامة على أن يدفع للمتروّع ملكيته تعويضا عادلا ومنصفا<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: أساس نزع الملكية.

إن حق الملكية أصبح حقا مقيدا، وتتراوح هذه القيود بين ضمان فعاليته من جهة وكبح جماحه من جهة أخرى. وقد تناول الدستور الجزائري لسنة 1976 هذه القيود في المادة 16 حيث نصت على أن الملكية الخاصة لاسيما في الميدان الاقتصادي يجب أن تساهم في تنمية البلاد وأن تكون ذات منفعة اجتماعية وهي مضمونة في إطار القانون. أما الدستور الأخير سنة 1996 فقد نص في المادة 52 منه على أن "الملكية الخاصة مضمونة" وهو ما يستفاد منه أن المشرع الدستوري قصد تحقيق القيود الواردة على الملكية ولكنه لم يصل إلى درجة تخصيصها من الترع للمنفعة العامة. وبقدر ما يكون قانون نزع الملكية قيّدا على حق الملكية المطلق فإنه في ذات الوقت قيد على إرادة الإدارة وفي نفس الوقت ضمانا للملكية، فتشريعات الدول على اختلاف أشكالها تقر بحق الإدارة في نزع الملكية في إطار قانوني ومقابل تعويض عادل ومنصف<sup>3</sup>.

ولقد ظل الفقه يؤسس شرعية نزع الملكية على المنفعة العامة على أنها السبب الشرعي الوحيد لزع ملكية الأفراد. غير أن التطور الفقهي الحاصل في البحث عن أركان القرار الإداري يدعونا إلى التمييز بين المنفعة العامة كغرض من نزع الملكية وبين الأسباب التي دعت الإدارة إلى التدخل من أجل تحقيق هذا الغرض<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العمومية في الجزائر - المفهوم والإجراءات - أطروحة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998، ص:44

<sup>2</sup> - محمد زغداوي، المرجع السابق، ص:44.

<sup>3</sup> - عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979، ص 219.

<sup>4</sup> - عمار عوابدي، نفس المرجع، ص 219.



و من ثم فإن الأسباب الشرعية لترع الملكية هي تلك الحالات المادية أو القانونية المستقلة عن إرادة الإدارة نازعة الملكية والتي تدعوها إلى التدخل من أجل إنجاز أشغال عامة أو إدخال تحسينات عمرانية أو أي عمل آخر يستوجب بالضرورة نزع ملكية الخواص حتى يتم تنفيذ العمل المراد إنجازه لتحقيق النفع العام.<sup>1</sup>

كما أن القانون الجديد لسنة 1991 في المادة 2 منه رغم حذفه لعبارة المخططات التنموية فإنه ترك المجال لأسباب نزع الملكية، وما ذكره من أسباب فإنها على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، وأمام تعذر حصر الحالات الواقعية أو القانونية التي يكون قيامها سببا لترع الملكية فإنه لا يمكننا حصرها إلا في إطارين هامين:

**أولاً: وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز وأشغال كبرى.**

إن نزع ملكية الأفراد بغرض إنجاز عمليات معينة خارج إطار مخطط عمراني أو خارج إطار برنامج معين للإنشاء والتعمير، يعتبر عملاً غير مشروع ليس لأنه لا يهدف إلى المنفعة العامة وإنما لافتقاره إلى السبب أو خروجه عن دائرة الأسباب القانونية المحددة سلفاً، فالمخطط العمراني هو السبب المستقل عن إرادة الإدارة نازعة الملكية والذي يدعوها إلى التدخل وقيام مثل هذا السبب لا يثير أي إشكال في شرعية قرار الإدارة.

**ثانياً: قيام الحاجة العامة.**

الحاجة هي حالة واقعية تتمثل في عدم وجود أو نقص ما هو موجود من المنشآت والخدمات تدعو الإدارة إلى التدخل لإشباعها لتحقيق الفائدة العامة، وقيام الحاجة العامة مستخلص من عبارة نص المادة 3 من قانون 1976 ومستوحى من نص المادة 2 من قانون 1991 الذي ذكر على سبيل المثال فقط أسباب نزع الملكية.

فالحاجة مفهوم مرن يصعب ضبطه بمعايير محددة، وبمرونته تكون للإدارة سلطة واسعة في تقدير قيامها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - نص المادة 3 الفقرة 2 من الأمر رقم 48/76.

<sup>2</sup> - وناس فضيلة، المرجع السابق، ص 9.

## المبحث الثاني: طرق كسب الملكية العقارية الخاصة.

قد ذكر التقنين المدني أسبابا سبعة لكسب الملكية: الإستلاء والميراث والوصية والالتصاق والعقد والشفعة والحيازة. فإذا أردنا تقسيم هذه الأسباب تقسيما علميا، بإرجاعها إلى التصرف القانوني والواقعة المادية، دخل العقد والوصية في نطاق التصرف القانوني، ودخل الإستلاء والميراث والالتصاق والشفعة والحيازة في نطاق الواقعة المادية. أما العقد فهو تصرف قانوني صادر من الجانبين في حين أن الوصية تصرف قانوني صادر من جانب واحد، والإستلاء واقعة مختلطة، اختلقت فيها الحيازة المادية وهي عنصر مادي بإرادة المستولي في أن يتملك في الحال وهي عنصر إرادي، ولكن العنصر المادي هنا هو المتغلب، ومن ثم ألحق الإستيلاء بالوقائع المادية، أما الميراث سبب كسب الملكية فيه هو الموت، والموت واقعة مادية والالتصاق: سواء كان إلتصاقا بعقار أو إلتصاقا بمنقول، ليس إلا إتحاد شيء بآخر إتحادا ماديا، فيكسب صاحب الشيء الأصلي ملكية الشيء الفرعي. فالإتحاد المادي إذن هو سبب كسب الملكية، والإتحاد المادي ليس إلا واقعة مادية.<sup>1</sup>

والشفعة واقعة مركبة، يقترن فيها الشفوع أو الجوار أو أي ارتباط آخر يقوم بين العقار المشفوع فيه والعقار المشفوع به، وهذه واقعة مادية يبيع العقار المشفوع فيه وهذه واقعة مادية بالنسبة إلى الشفيع. بإعلان الشفيع إرادته في الأخذ بالشفعة وهذا تصرف قانوني.

فهذه الوقائع المتسلسلة المركبة الغلبة فيها للواقعة المادية لا للتصرف القانوني، ومن ثم يمكن إدخال الشفعة في نطاق الوقائع المادية. أما الحيازة هي السيطرة الفعلية على الشيء أو الحق محل الحيازة، ومن ثم تدخل الحيازة في نطاق الوقائع المادية.<sup>2</sup>

هذا وسنرى أسباب كسب الملكية السبعة بالتفصيل.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- أسباب كسب الملكية- المجلد 9، الطبعة الثالثة،

منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، 2000، ص 6، 7.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، نفس المرجع، ص 6، 7.

## المطلب الأول: طرق كسب الملكية الواردة في القانون المدني.

إن التقنين المدني لم يأخذ بالتقسيم العلمي سالف الذكر، إذ هو أقرب إلى الفقه منه إلى التشريع، وسلك في تقسيم أسباب كسب الملكية سبيلا عمليا أقرب إلى الأذهان. فميز بين كسب الملكية ابتداء في شيء لم يكن له مالك وقت كسب الملكية ويتمثل ذلك في الإستيلاء (Occupation) وبين كسب الملكية تلقيا عن مالك سابق فتنقل الملكية من مالك إلى مالك آخر، وهذا هو شأن أسباب كسب الملكية الأخرى غير الإستيلاء، وهذه الأسباب الأخرى إما أن تكون سبب الوفاة ويتمثل ذلك في الميراث (Succession) والوصية (testament)، أو فيما بين الأحياء ويتمثل ذلك في الالتصاق (accession) والعقد (contrat) والشفعة (préemption) والحيازة (possession).<sup>1</sup>

الفرع الأول: التقسيم العلمي لأسباب كسب الملكية (ذات تصرف قانوني)

## أولا: العقد:

تنص المادة 792 من القانون المدني على أنه "تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164."

يستخلص من هذا النص أن العقد ينقل الملكية في العقار بشرط أن يكون العقار محل العقد مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164 وهنا ورد خطأ في رقم المادة، إذ أن المشرع يقصد المادة 165 والتي تنص على "الإلتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني إذا كان محل الإلتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري". إذن فالعقد ينشأ إلتزاما بنقل الملكية، وهذا الإلتزام من شأنه أن ينقل الملكية من تلقاء نفسه بحكم القانون متى كان محل الإلتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم، لكن إذا كان هذا المحل عقارا فإن الملكية طبقا للمادة 793 من القانون المدني، بمعنى لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 7، 8.

أم في حق الغير إلا إذا تم إشهار العقد وفقا للإجراءات التي تنص عليها القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري<sup>1</sup>

بالإضافة إلى شرط آخر يجب توفره في العقود المتعلقة بالملكية العقارية، يتمثل في الكتابة الرسمية عملا بالمادة 324 مكرر 01 من القانون المدني. وعليه فزيادة على أركان العقد (الرضا، المحل، السبب)، فإن العقد المكسب للملكية العقارية، لكي يكتسي القوة الملزمة يجب أن يخضع أولا للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، وثانيا لقواعد الإشهار العقاري تحت طائلة عدم النفاذ. والعقود المكسبة للملكية الواردة في القانون المدني، نص عليها المشرع بالباب السابع من الكتاب الثاني (الالتزامات والعقود) تحت عنوان "العقود المتعلقة بالملكية" وهي عقد البيع، عقد المقايضة، عقد الشركة، القرض الاستهلاكي، الصلح. بالإضافة إلى عقد الهبة المنصوص عليه بقانون الأسرة.<sup>2</sup>

### 1- عقد البيع:

يعتبر عقد البيع من أهم العقود، عرفه الأستاذ السنهوري بأنه عقد ملزم للجانبين، إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمن نقدي<sup>3</sup>

فعقد البيع ينشأ إلتزامات شخصية بين البائع والمشتري، حيث يلتزم البائع بنقل الملكية إلى المشتري ويلتزم بالتسليم وبضمان التعرض والإستحقاق والعيوب الخفية، كما يلتزم المشتري بدفع ثمن نقدي، إن لم يكن قد دفعه إلى الموثق عملا بالمادة 12 من قانون التوثيق<sup>4</sup>

⇐ وعليه فعقد البيع لا ينقل الملكية بحد ذاته فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير، وإنما ينشأ إلتزاما بنقلها، وهذا الإلتزام ينفذ عن طريق القيام بإجراءات الشهر العقاري.

<sup>1</sup> - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري - دار هومة- الجزائر، 2010، ص 53.

<sup>2</sup> - ليلي طلبة، نفس المرجع، ص 54.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، القانون المدني، الجزء الرابع، المجلد الأول البيع و المقايضة، ص 21.

<sup>4</sup> - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1990 ص 21.

## 2 - عقد المقايضة:

حسب المادة 413 القانون المدني: "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود" فعقد المبادلة يشمل مبادلة كل حق بحق آخر بما في ذلك حق الملكية العقارية، المهم أن لا يكون أحد الشيعين المقايض فيهما نقودا وإلا تحول العقد إلى عقد البيع . إلا أنه إذا كانت الأشياء المقايض فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود<sup>1</sup>

## 3 - عقد الشركة:

المقرر قانونا أنه يجب أن يكون عقد الشركة مكتوبا وإلا كان باطلا، غير أنه لا يجوز أن يحتج الشركاء بهذا البطلان في مواجهة الغير ولا يكون له أثر فيما بينهم إلا من اليوم الذي يقوم فيه أحدهم بطلب البطلان، ومن ثم فإن القضاء لما يخالف هذا المبدأ يعد خطأ في تطبيق القانون، إذا كان الثابت أن البطلان لا يكون له أثر فيما بين الشركاء فكان على الطاعن أن يطلب تصفية الحسابات وإرجاع ما قدمه من مصاريف في إنشاء الشركة، فإن المجلس القضائي لما يقضى بإبطال دعوى الطاعن مع أن وجود الشركة الفعلية غير منازع فيه، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق أحكام المادة 418 من القانون المدني.<sup>2</sup>

فالشركة تعتبر عقدا ناقلا للملكية العقارية إذا كانت حصة الشريك تتمثل في حق ملكية عقار، حيث يكون ملزما بموجب العقد بنقل الملكية إلى الشركة مثله في ذلك مثل البائع الذي يلتزم بنقل الملكية إلى المشتري.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - ليلي طلبة، المرجع السابق، ص 55.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 120.

<sup>3</sup> - ليلي طلبة، نفس المرجع، ص 55.

## 4 القرض الاستهلاكي:

المقرر قانوناً أن القرض بين الأفراد يكون دائماً بدون أجر يقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك. فلا مجال لكسب الملكية العقارية عن طريق القرض الاستهلاكي، حيث يكون محله مبلغاً من النقود أو أي شيء مثلي آخر ولا ينصب القرض الاستهلاكي على عقار أبداً<sup>1</sup>.

## 5- الصلح:

جاء في المادة 459 من القانون المدني "الصلح عقد ينتهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بأن يتنازل كل واحد منهما على وجه التبادل عن حقه" كما تنص المادة 462 من نفس القانون "ينهي الصلح التراعات التي يتناولها. ويترتب عليه إسقاط الحقوق والإدعاءات التي تنازل عنها أحد الطرفين بصفة نهائية". فالصلح قد يكون له أثر ناقل للملكية. فإذا ما كانت ملكية العقار هي محل النزاع وتم التنازل عنها من طرف أحد المتعاقدين للآخر كان هنا للصلح أثر كاشف للملكية. أما إذا لم يكن العقار المتنازل عن ملكيته هو محل النزاع وإنما تم التنازل عنه من طرف أحد المتعاقدين مقابل الحق الآخر المتنازل عليه كان للصلح هنا أثر ناقل للملكية.

## 6- عقد الهبة:

جاء في المادة 202 من قانون الأسرة: "الهبة تملك بلا عوض عنه ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالترام يتوقف تمامها على إنجاز الشرط"

و نصت المادة 206 من نفس القانون على "تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم بالحيازة مع مراعاة أحكام التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات وإذا إختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة"

يستخلص من هذين النصين أن عقد الهبة تصرف صادر من الجانبين، رغم كونها تملك بدون مقابل، فلا بد لانعقادها من صدور الإيجاب من طرف الواهب والقبول من طرف الموهوب له، وهي لا تتم إلا عن طريق الحيازة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - ليلي طلبة، نفس المرجع، ص 55.

<sup>2</sup> - قرار رقم 121664 مؤرخ في 1995/06/07، م.ق سنة 1995 عدد 01 ص 111: (من المقرر قانوناً أنه إذا كان الشيء الموهوب، بيد الموهوب له قبل الهبة، أعتب حائزاً، وإذا كان بيد الغير وجب إخباره بذلك. و من ثم قانون الأسرة لم يحدد للحيازة مدة معينة، و أن قضاة المجلس كانوا على صواب عندما قضوا بصحة عقد هبة العقار كلياً...)

إذا كان محل الهبة عقارا فلا بد من تحرير العقد على يد موثق طبقا لأحكام قانون التوثيق وكل ذلك تحت طائلة البطلان والهبة تنتج آثارها في الحال، ولا يتراخى آثارها حين موت الواهب فهي عقد تملك في الحال دائما ما لم يقترن بشرط أو بأجل ككل العقود الأخرى<sup>1</sup>

ثانيا: الوصية:

الوصية تشترك مع الميراث في كونها سببا من أسباب كسب الملكية بسبب الوفاة، وقد نصت عليها المادة 775 من القانون المدني، التي أحالت على قانون الأحوال الشخصية.

و هنا سنميز بين الوصية الشرعية والوصية الواجبة أو التزليل، بالإضافة إلى بعض التصرفات الملحقة بالوصية.

**01/ الوصية الشرعية:** للوصية في الاصطلاح الشرعي تعريفات متعددة، ولكن أقربها وأشملها ينص على أن الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت عن طريق التبرع وهو لا يتعد كثيرا عن تعريف المشرع الجزائري حيث عرفتها المادة 184 من قانون الأسرة بأنها: "تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع".

و يجب لإبرام الوصية ثلاث أركان وهي: الموصي، الموصى به، الموصى له، ويشترط لنفاذها قبول الموصى له.

**02/ الوصية الواجبة أو التزليل:** أو كما يسميها البعض وصية القانون لأن القانون هو الذي أوجبها، إذا لم يوصي الميت لأبناء ولده الذي مات في حياته أو معه. فحينها وبحكم القانون يتزل هؤلاء الأبناء منزلة أصلهم في التركة ويستحقون نصيبه لو بقي حيا على أن لا يتجاوز ذلك ثلث التركة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - زهدود محمد، الوصية في القانون المدني الجزائري و الشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص32.

<sup>2</sup> - بلحاج العربي ، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري-الجزء الثاني (الميراث و الوصية)- ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص230.

## الفرع الثاني: التقسيم العلمي لأسباب كسب الملكية (ذات الواقعة المادية)

## أولاً: الإستلاء

يقصد بالإستلاء وضع اليد على شيء لا مالك له، سواء كان هذا المالك غير موجود منذ البداية أو غير معروف أو توفي دون أن يترك وارثا يرث هذا المال من بعده فيصبح تركة شاغرة. و المشرع الجزائري على خلاف بعض التشريعات العربية لا يقر للإستلاء سببا لكسب الملكية الخاصة، بمعنى لا يجوز تملك الأفراد أو الخواص للأموال سواء كانت منقولات أو عقارات عن طريق الإستلاء، وإنما جعله المشرع أداة لتملك بيد الدولة وحدها حيث تدخل الأملاك التي تستولي عليها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.<sup>1</sup> إذ تنص المادة 773 من القانون المدني على "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تمهل تركتهم"

وهو ما أكدته المادة 18 من القانون رقم 30/90 المؤرخ 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية" تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي: \* الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة التي لا مالك لها...."<sup>2</sup>

## ثانياً: الميراث:

نص القانون المدني على الميراث باعتباره سبب لكسب الملكية، في المادة 774 التي أحالت على أحكام قانون الأسرة فيما يتعلق بمسائل تحديد الورثة وأنصبتهم في الميراث، وانتقال أموال الشركة، وقد استمد قانون الأسرة أحكامه من الشريعة الإسلامية في هذه المسائل جميعاً.

← يعرف الميراث في الاصطلاح الفقهي بأنه: هو اسم لما يستحقه الوارث من مورثه بسبب من أسباب الإرث سواء كان المتروك مالا أو عقارا أو حقا من الحقوق الشرعية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - ليلي طلبة، المرجع السابق، ص 39.

<sup>2</sup> - يطبق الإستلاء على التركات الشاغرة سواء كانت تعود لوطنيين أو أجانب، حسب ما جاء في قرار مجلس الدولة - الغرفة الثالثة - رقم 167619 مؤرخ في 1999/05/31.

<sup>3</sup> - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 33.



كما تطلق كلمة تركة على الميراث على أحد المعنيين، معنى عام ومعنى خاص:  
فالتركة بالمعنى العام تطلق على كل ما يتركه الميت ويدخل في ذلك ما يتعلق به حق الدائنين أو الموصى لهم أو الوارثين.

أما التركة بالمعنى الخاص فهي ما يتركه المورث من مال أو حق مالي خالص بعدما يقتطع من التركة العامة تسديد مصاريف تجهيزه ودفنه بالقدر المشروع، وتسديد الديون الثابتة في ذمته، وتنفيذ ما صدر عنه من وصايا وما بقي بعد ذلك من مال، فهو ما يتعلق به حق الورثة وإليه تنسب سهامهم.<sup>1</sup>

### ثالثاً: الالتصاق بال عقار:

الالتصاق بال عقار هو واقعة مادية تتمثل في اندماج شيئين متميزين، بحيث يكون أحدهما دائماً عقاراً -و بالتحديد أرض- ويعود كل منهما لمالك مختلف.

⇐ ويعتبر الالتصاق بال عقار سبباً لكسب الملكية، لأن حق الملكية يمتد من الشيء الأصلي وهو العقار (الأرض) إلى الشيء الملتصق به، بسبب تعذر الفصل ما بينهما دون تلف يلحق بأحدهما أو كليهما، على أن يتم تعويض مالك الشيء التابع في حال كان من الخواص.  
- للالتصاق بال عقار حالتان: الالتصاق الطبيعي الذي يكون بفعل الطبيعة، والالتصاق الصناعي الذي يكون بفعل الإنسان.<sup>2</sup>

لقد نص القانون المدني في مادته 783 على وجود عدة صور لتملك صاحب الأرض المنشآت عن طريق الالتصاق.

### الصورة الأولى: المنشآت مبنية من طرف صاحب الأرض في أرضه بأدوات مملوكة للغير:

في هذه الحالة تكون المنشآت ملكاً خاصاً لصاحب الأرض، إذ لم يكن ممكناً نزع المواد دون أن يلحق المنشآت ضرراً جسيماً أو كان ممكناً نزعها ولكن لم ترفع الدعوى بالاسترداد خلال سنة

<sup>1</sup> - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 33 34.

<sup>2</sup> - زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية علماً وعملاً، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، لبنان، ص 39.

من اليوم الذي علم فيه مالك المواد أنها اندمجت في هذه المنشآت على أن يدفع صاحب الأرض قيمة المواد لصاحبها مع التعويض عن الضرر الذي لحقه.

الصورة الثانية: المنشآت مبنية من طرف صاحب الأدوات في أرض غيره:

ضمن هذه الصورة مجموعة من الحالات نذكرها كالتالي:

**الحالة الأولى:** إذا كان الباني سيء النية، أي يعلم أن الأرض ملك غيره وأقام المنشآت دون رضاه، طبقا للمادة 784.

**الحالة الثانية:** إذا كان الباني حسن النية أي يعتقد أن له الحق في إقامتها وذلك حسب نص المادة 785 قانون مدني.

**الحالة الثالثة:** إذ أقام الباني المنشآت بعد الترخيص له من مالك الأرض وذلك حسب نص المادة 786 قانون المدني.

**الحالة الرابعة:** نصت عليها المادة 788 القانون المدني: " إذا كان مالك الأرض وهو يقيم بناء بما تعدى بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة جاز للمحكمة إذا رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب الأرض الملاصقة على أن يتنازل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل".

**الحالة الخامسة:** نصت عليها المادة 789 من القانون المدني: " المنشآت الصغيرة كالأكشاك والحوانيت والمأوى التي تقام على أرض الغير من دون أن يكون مقصودا بقاءها على الدوام تكون ملكا لمن أقامها"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>-قرار رقم 56099 مؤرخ في 1989/12/13 عدد 02، ص 18: (من المقرر قانونا أنه إذا أقام أجنبي منشآت من عنده بعد ترخيص من مالك الأرض فلا يجوز لمالك الأرض أن يطلب إزالة المنشآت، و يجب أن يدفع للغير إما قيمة المواد و أجره العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت....)

الصورة الثالثة: المنشآت مبنية من طرف أجنبي في أرض غيره وبأدوات غيره.

هنا كما جاء في المادة 790 ق.م: " ليس لمالك المواد أن يطلب استردادها وإنما يكون له أن يرجع بالتعويض على هذا الأجنبي كما له أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت.<sup>1</sup>

رابعاً: الشفعة.

الشفعة لغة هي عملية إضافة شيء إلى آخر كان فردا ليصبح بعد الشفعة زوجا أي شفعا. أما بالنسبة للاصطلاح القانوني فالشفعة كسب من أسباب كسب الملكية العقارية، هي رخصة يمنحها القانون لشخص معين (الشفيع) تتوافر فيه شروط محددة، تجيز له الحلول محل المشتري (المشفوع منه) في بيع العقار بدفع الثمن الذي قام عليه العقد، وهي لا تنصب إلا على عقار، وسميت شفعة لأن الشفيع يضم العقار محل الشفعة على عقار يملكه فيشفعه به.

**01 إجراءات الشفعة:** تتم هذه الإجراءات حسب الترتيب التالي:

أ/ الإعلان بالإرادة أو الرغبة في الشفعة: ويتم بموجب سند توثيقي ويبلغ عن طريق محضر قضائي في ظرف ثلاثين يوما من تاريخ تبليغ البائع أو المشتري بالعملية التي سوف تقع، أو خلال السنة التي تأتي بعد تسجيل عقد البيع في مصالح التسجيل وإلا سقط الحق في الشفعة.

ب/ إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال 30 يوما على الأكثر من تاريخ التصريح أو الإعلان بالرغبة في الشفعة.

ج/ رفع دعوى الشفعة: ترفع على البائع في ظرف 30 يوما من تاريخ الإعلان بالرغبة في الشفعة أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار.

هـ/ صدور حكم بثبوت حق المدعي في الشفعة، مع القضاء باعتبار هذا الحكم عقد بيع ويسجل بمصالح التسجيل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 52، 53.

<sup>2</sup> - ليلي طلبية، نفس المرجع، ص 59.

فالشفعة إذن واقعة مركبة اقترن فيها الشبوع أو الجوار أو الصلة المادية القائمة بين العقار المشفوع فيه وهذه بالنسبة إلى الشفيع واقعة مادية أخرى، بإعلان الشفيع، إرادته في الأخذ بالشفعة، وهذا تصرف قانوني صادر من جانب واحد، فهذه الوقائع المتسلسلة المركبة الغلبة فيها للواقعة المادية لا للتصرف القانوني، ومن ثمة يمكن إدخال الشفعة في نطاق الواقعة المادية.<sup>1</sup>

#### خامسا: الحيازة.

الحيازة وضع مادي ينجم عن أي شخص يسيطر سيطرة فعلية على حق، سواء كان الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن. والسيطرة الفعلية على الحق تكون باستعماله عن طريق أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق، فإن كان حق الملكية، اختلط الحق بالشيء محل الحق، وقد انتقل هذا الاختلاط إلى القانون الحديث من القانون الروماني، فيقال أن الشخص يسيطر سيطرة فعلية على الشيء نفسه محل حق الملكية. وتكون السيطرة الفعلية هنا عن طريق أعمال مادية وهي الأعمال التي يقوم بها المالك عادة في استعماله لحق الملكية، فيستعمل الشيء ويستغله ويتصرف فيه تصرف المالك. فالشخص يكون حائزا لحق الملكية أو للشيء محل هذا الحق، متى أستعمل بالنسبة إليه حقوق المالك،<sup>2</sup> تتكون الحيازة من عنصرين لا تصح بدونهما الأول مادي والثاني معنوي.

#### أ/ العنصر المادي

يقصد به السيطرة الفعلية على الحق محل الحيازة، وإذا كان هذا المحل هو حق ملكية عقارية، فإن السيطرة الفعلية تكون بمباشرة أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق، أو بمعنى آخر يقوم بجميع الأعمال التي يقوم بها مالك العقار، أي الاستعمال والاستغلال والتصرف.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 448.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، نفس المرجع، ص 784.

<sup>3</sup> - ليلى طلبه، المرجع السابق، ص 60.

فهو يستعمل العقار فيسكنه إذا كان مسكنا أو يزرعه إذا كان أرضا فلاحية، ويستغله كأن يؤجره، ويتصرف فيه بالبيع أو الرهن أو الهبة. وقد تكون السيطرة المادية من قبل الحائز نفسه أو عن طريق وسيط يباشرها باسم الحائز على أن يكون متصلا به اتصالا يلزمه الإلتزام بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة.

#### ب/ العنصر المعنوي:

و القصد، أي أن يتصل في نية الحائز أنه يباشر الأعمال المادية بقصد استعمال الحق الذي يريد حيازته، ويجب أن يوجد عنصر القصد لدى الحائز شخصا إلا إذا كان عديم التمييز يمارس الحيازة عن طريق من ينوب عنه. وعليه لا تقوم الحيازة بسبب الأعمال التي يأتيها الشخص على أنها مجرد رخصة أو بسبب أعمال يتحملها على سبيل التسامح. وكذلك إذا اقترنت الحيازة بعيب من العيوب: الإكراه، الإخفاء، اللبس. فإنه لا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة، أو التبس عليها أمرها، إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - ليلى طلبية، المرجع السابق، ص 61.

## المطلب الثاني: الأنظمة القانونية لترع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

إن الإدارة وهي تسعى إلى إنجاز المهام وتحقيق الغايات التي وجدت من أجلها كمرفق عام قد تلجأ في بعض الأحيان إلى استخدام أساليب استثنائية وطرق غير عادية في آليات حيازة أموال واكتساب ممتلكات خاصة، كما تلجأ في كثير من أحيان وهو الأمر المعتاد عليه إلى استعمال الأساليب والطرق العادية (أساليب وطرق التراضي) في مثل هذه المسائل. لكن على هذه الإدارة - في كل الحالات - وهي تستعمل أساليب والطرق ألا تستولي على ممتلكات المواطنين وأموالهم بغير سند قانون أو خارج إطار شرعي أو دون تحقيق المنفعة العمومية. هذا ما سنتناوله في هذا المطلب أي مختلف الأنظمة القانونية الخاصة بالملكية العقارية.

### الفرع الأول: النصوص التشريعية - القوانين والأوامر -

إن النظام القانوني لترع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الجزائر - يتكون من ترسانة قانونية وتنظيمية وهيكلية، عدة نصوص تشريعية "القوانين والأوامر" وأخرى تنظيمية" المراسيم والقرارات والتعليمات والمناشير والمذكرات" وغيرها (كالاجتهادات القضائية) قرارات كل من المحكمة المختصة والمؤهلة في هذا الشأن، بل ويمكن القول هنا بأن النصوص التشريعية "القوانين والأوامر" المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية تشكل لوحدها ترسانة قانونية إذ نجد فيها:

01/ القانون 11/91 الصادر في الجريدة الرسمية 21 بتاريخ 27 أفريل 1991 المتعلق بترع الملكية

من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم وهو العمود الفقري لهذا النظام القانوني برمته يشمل 7 فصول موزعة على أربعة وثلاثين مادة.

02/ القانون رقم 07 - 12 الصادر في ج.ر رقم 82 بتاريخ 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008.

03/ القانون رقم 04 - 21 الصادر في ج.ر رقم 85 بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

04/قانون التوجيه العقاري ( القانون رقم 90 - 25 الصادر في ج ر رقم 49 بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95. 26 الصادر في ج ر رقم 55 لسنة 1995).

05/ قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم (القانون رقم 30-90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008).

06/ القانون المتعلق بالنظام العام للغابات المعدل والمتمم ( القانون رقم 84- 12 الصادر في ج ر رقم 26 بتاريخ 17 يوليو 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم).

أولاً: القوانين.

01/ القانون الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية ( القانون 91-11 الصادر في ج ر رقم 21 بتاريخ 27 أبريل 1991 والمتعلق بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم).

02/ القانون رقم 04-21 الصادر في ج ر رقم 85 بتاريخ 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 لاسيما في مادته 65.

03/ القانون رقم 07/12 الصادر في ج ر رقم 82 بتاريخ 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 لاسيما في مواد 57، 58، 59 و 82.

04/ القانون المتعلق بالنظام العام للغابات ( القانون رقم 84-12 الصادر في ج ر رقم 26 بتاريخ 17 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم لاسيما في المواد: 54، 55، 59، 60، 51، 53).

ثانياً: الأوامر.

01/ الأمر المتضمن قانون العقوبات ( الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006) لاسيما في المواد 386، 396، 406، 408، 444، 450.

02/ الأمر المتضمن القانون المدني ( الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم) لاسيما في مواد 674 إلى 681 و 773، 779، 792.

الفرع الثاني: النصوص التنظيمية" المراسيم التنفيذية، القرارات، التعليمات، المناشير والمذكرات".

أولاً: المراسيم التنفيذية

يمكن أن نذكر منها ما يلي:

- 01/ المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الصادر في ج ر رقم 51 بتاريخ 27 جويلية 1993، المعدل والمتمم أولاً بالمرسوم التنفيذي رقم 05-248 الصادر في ج.ر رقم 48 بتاريخ 10 يوليو 2005 ثم المرسوم التنفيذي رقم 08-202 الصادر في ج ر رقم 39 بتاريخ 19 مايو 2008 والمتضمن كفاءات تطبيق القانون 91-11 الصادر في ج ر رقم 21 بتاريخ 27 أفريل 1991 والمتعلق بتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- 02/ المرسوم التنفيذي رقم 05-285 الصادر في ج ر رقم 83 بتاريخ 25 ديسمبر 2005 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية إنجاز أول الترام في مدينة الجزائر.
- 03/ المرسوم التنفيذي رقم 05-486 الصادر في ج ر رقم 83 بتاريخ 25 ديسمبر 2005 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية إنجاز أول خط للترام في مدينة وهران.
- 04/ المرسوم التنفيذي رقم 05-487 الصادر في ج ر رقم 83 بتاريخ 25 ديسمبر 2005 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية لإنجاز أول خط للترام في مدينة قسنطينة.
- 05/ المرسوم التنفيذي رقم 08-137 الصادر في ج ر رقم 24 بتاريخ 10 مايو سنة 2008 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية إنجاز الخط المزدوج المكهرب للسكة الحديدية الرابط بين بئر توتة/سيدي عبد الله (المدينة الجديدة) / زرالدة.
- 06/ المرسوم التنفيذي رقم 08-138 الصادر في ج ر رقم 83 بتاريخ 11 مايو 2008 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات تعديل وازدواجية مسار خط السكة الحديدية الرابط بين محطتي واد سلي وويلل(الجزائر-وهران).
- 07/ المرسوم التنفيذي رقم 08-139 الصادر في ج ر رقم 83 الموافق 11 مايو 2008 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات تحديث خط السكة الحديدية الرابط بين الثنية وبئر توتة. تيزي وزو وكهربته إلى غاية واد عيسى.



- 08/ المرسوم التنفيذي رقم 08-247 الصادر في ج ر 45 بتاريخ 3 غشت 2008 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز سد تاغريست ببلدية بابوس، ولاية خنشلة.
- 09/ المرسوم التنفيذي رقم 09-235 الصادر في ج ر رقم 42 بتاريخ 14 يوليو 2009 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية تمديد انجاز أول خط مترو الجزائر من ساحة الأمير عبد القادر نحو ساحة الشهداء.
- 10/ المرسوم التنفيذي رقم 09-236 الصادر في ج ر رقم 42 بتاريخ 14 يوليو 2009 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية تمديد انجاز أول خط لمترو الجزائر من حي البدر نحو عين النعجة.
- 11/ المرسوم التنفيذي رقم 09-237 الصادر في ج ر رقم 42 بتاريخ 14 يوليو 2009 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز المنطقة الصناعية الجديدة ببلدية السوق ولاية تيارت.
- 12/ المرسوم التنفيذي رقم 10-103 الصادر في ج ر رقم 22 بتاريخ 1 أبريل 2010 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بتهيئة مداخل الطرق الى المدينة الجديدة لبونيان.
- 13/ المرسوم التنفيذي رقم 10-104 الصادر في ج ر رقم 22 بتاريخ 1 أبريل 2010 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز منفذ الطريق السيار الذي يربط مدينة تيزي وزو بالطريق السريع للسيارات شرق،غرب.
- 14/ المرسوم التنفيذي رقم 10-293 الصادر في ج ر رقم 72 بتاريخ 28 نوفمبر 2010 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز مدرسة القيادة والأركان على مستوى بلدية المرسي،ولاية الجزائر.
- 15/ المرسوم التنفيذي رقم 11-339 الصادر في ج ر رقم 53 بتاريخ 26 سبتمبر 2011 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز سكنات ومرافق عمومية على مستوى ولاية الجزائر.

ثانيا: القرارات

01/ القرار الوزاري المشترك في ج ر رقم 52 بتاريخ 18 مايو 2002 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية المتعلقة بانجاز مشروع تزويد رواق مستغانم و أرزيو ووهران بالمياه الصالحة للشرب.

02/ القرار الوزاري الصادر في ج ر رقم 20 بتاريخ 29 يناير 2002 المتضمن تحديد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لاثبات المنفعة العمومية في اطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

03/ القرار الوزاري المشترك الصادر في ج ر رقم 33 بتاريخ 12 يونيو 2011 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لنزع الملكية المتعلقة بتدعيم رواق عين الباردة بالمياه الصالحة للشرب.

04/ القرار الوزاري المشترك الصادر في ج ر رقم 33 بتاريخ 12 يونيو 2011 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية المتعلقة بتدعيم المياه الصالحة للشرب لرواق العلمة ، الشرفة.

ثالثا: التعليمات ، المنشورات والمذكرات:

01/ المنشور الوزاري المشترك رقم 07/43 الصادر بتاريخ 2 سبتمبر 2007.

02/ المذكرة الإدارية رقم 64/05 و.م/ م.ع.أ.و.م.أ.و.ع/خ الصادرة بتاريخ 15 أكتوبر 2005.

# الفصل الثاني

إجراءات تقديم المنفعة العمومية.

## الفصل الثاني : إجراءات تقدير المنفعة العمومية .

تقدير المنفعة العمومية يعد أولى خطوات نزع الملكية للمنفعة العمومية والشرط الأساسي له<sup>1</sup>، ونقصد بهذا الإجراء التقرير بأن المشروع المطلوب تنفيذه والذي يبرر اللجوء إلى نزع الملكية يتم بطابع المنفعة العمومية ، هذا ويجب أن يراعى هذا التقرير أهداف التخطيط العمراني<sup>2</sup> ، فتقرير المنفعة العامة وفي معظم التشريعات يمثل حجر الزاوية في عملية نزع الملكية والذي على أساسه تنطلق بقية الإجراءات<sup>3</sup> ويمكن تقسيم المنفعة العمومية إلى إجرائين أساسين :

## أولاً : الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقيق المسبق:

والمتمثلة في تكوين ملف طلب نزع الملكية من المستفيد وكذا الجهة المختصة بدراسة الملف إضافة إلى التحقيق المسبق ... أما.

ثانياً : قرار التصريح بالمنفعة العمومية : وهو الإجراء الأساسي لترع الملكية والغاية منه تحديد المشروع المراد انجازه من طرف الإدارة نجد فيه السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية وطبيعته القانونية ، و مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية . هذا ما سوف نتعرض إليه في المبحثين التاليين الأول بعنوان الإجراءات الأولية المروطة بالمستفيد، والتحقيق المسبق وأما المبحث الثاني نتناول فيه الإجراءات الاستعجالية لعملية نزع الملكية .

<sup>1</sup> - محمد رفعت عبد الوهاب ، حسين عثمان محمد عثمان ، مبادئ القانون الإداري ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 2001 ، ص 456 .

<sup>2</sup> - محمد بكر حسن، المرجع السابق، ص 455 . 456 .

<sup>3</sup> - عبد الغني البسيوني عبد الله ، النظرية العامة في القانون الإداري ، دراسة مقارنة لأسس و مبادئ القانون الإداري و تطبيقاتها في مصر ، منشأة المعارف الناشر بالإسكندرية، 2003 ص 657 .

## المبحث الأول : الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقيق المسبق.

تتطلب عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية اتخاذ بعض الإجراءات المحددة<sup>1</sup> وأولى هذه الإجراءات هي الإجراءات المنوطة بالمستفيد حيث تتكفل القيام بها الجهة المستفيدة من العملية المراد التصريح بها ويليه إجراء التحقيق المسبق<sup>2</sup> ولهذا ارتأينا التطرق للإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد في المطلب الأول ونحاول الإشارة إلى تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد في الفرع الأول أو الفرع الثاني سنحاول التطرق إلى السلطة المختصة بدراسة الملف أما المطلب الثاني نتطرق إلى التحقيق المسبق في الفرع الأول تكوين لجنة التحقيق المسبق وقرار فتح التحقيق المسبق أما الفرع الثاني مهام لجنة التحقيق المسبق ونتائج أعمالها .

## المطلب الأول : الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد .

كما ذكرنا سابقا فان عملية نزع الملكية تخضع إلى إجراءات مسبقة تتكفل بالقيام بها الجهة المستفيدة من العملية المراد التصريح بها ، وتمثل في الاقتراح الذي تقدمه الهيئة المستفيدة وكذا محاولة الاقتناء بالتراضي ، وتليها مرحلة تكوين الملف فان أول مرحلة تستلزم المرور عليها هي اقتراح الهيئة المستفيدة ، إذ أن فكرة المنفعة العمومية والتي تتضمنها عملية نزع الملكية يثيرها نازع الملكية صاحب المشروع ، وذلك من خلال المشروع الذي يقترحه المستفيد ، حسب احتياجاته اللازمة لخدمة المجتمع أو لإشباع حاجات المرفق العام إذ أن المنفعة العمومية المفروض أن تكون محل اقتراح من الهيئة المستفيدة والتي حاولنا أنفا تحديد مفهومها - كانت في الأصل تعني تكوين الأملاك العمومية أو التهيئة استعمال أشغال عامة مثل الأشغال الكبرى والطرق لكن اتسع تدريجيا فيما بعد مجال ونطاق نزع الملكية إلى أن وصلت الفكرة بأن عملية نزع الملكية تكون مبررة كلما كان العمل المزمع إنجازَه ينطوي على الصالح العام، وفي هذا الصدد قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا (الجزائر)

<sup>1</sup> - مقدار كور غاي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المحلة القضائية ، العدد الثاني ، الجزائر 1999 ص 34 .

<sup>2</sup> -Dominique musso, le régime juridique de expropriation, 4 édition. J .delmas et Cie,1984, paris, p 29.

بمشروعية الأعمال المزمع إنجازها والتي تتناول تحقيق المنفعة<sup>1</sup> العامة في حين من الطبيعي لا يجوز استعمال أسلوب نزع الملكية خارج إطار النفع العام مثال ذلك نزع الملكية من أجل المضاربة أو لمنع إنجاز مشروع<sup>2</sup>.

و يشترط في كل الحالات أن يكون المشروع المزمع إنجازه من طرف الهيئة المستفيدة يدخل ضمن الحالات المذكورة في نص المادة 02 من القانون 11/91 أو في حالات أخرى نص عليها المشرع بقانون خاص بشرط أن تدخل في إطار إنشاء أو استغلال الأملاك الوطنية العامة أو تسييرها ، لكن لا يكفي أن يكون المشروع المزمع إنجازه داخل الحالات المذكورة آنفا لتبرير اللجوء إلى نزع الملكية، بل يجب أن تثبت الهيئة المستفيدة أنها حاولت اقتناء الأملاك أو الحقوق العقارية بالطرق الرضائية إلا أنها أدت إلى نتائج سلبية<sup>3</sup> فنظرا للطابع الاستثنائي المميز لعملية نزع الملكية لكونها طريقة جبرية في اقتناء الملكيات والحقوق العقارية يجب إخضاعها إلى قواعد قانونية قصد حماية الأفراد من التصرفات الغير شرعية والإساءة في استعمال السلطة تتجلى هذه الحماية في منع اللجوء إلى إجراء نزع الملكية قبل محاولة الحصول على الأملاك العقارية وبالطرق الرضائية<sup>4</sup>.

ذلك وبالرجوع إلى الهيئة المستفيدة إلى مفاوضة مع الأملاك المعنيين بغرض اقتناء الأملاك أو الحقوق العقارية بالتراضي مع أصحابها ، ويكون ذلك بشراء هذه الأملاك أو التبادل بأملك أخرى ، وعليه يتعين على المصلحة المستفيدة من اقتناء الأملاك بعملية الشراء ، بعد إعداد المشروع المزمع لإنجازه أن تتصل بالملك وأصحاب الحقوق المزمع نزع ملكيتها ، ويعرض عليهم المشروع من حيث موقعه ومساحته وأهدافه ، وكل هذا مرفقا بمخطط الوضعية ، كما تعرض عليهم مقدار التعويض الذي يحدد على أساس سعر السوق ، وبالمهكتارات بالنسبة للأراضي الفلاحية ، وبالمتر مربع بالنسبة للأراضي العمرانية ، ففي حالة قبول أصحاب الملك للعملية يحدد محضر قبول بذلك وتقدم العقود

<sup>1</sup> - مقدار كور غاي، المرجع السابق، ص34 .

<sup>2</sup> - مقدار كور غاي، نفس المرجع، ص35.

<sup>3</sup> - أحمد رحمانى ، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، مجلة الإدارة ، العدد الثاني ، 1999، ص20 .

<sup>4</sup> - بوشريط محمد ، عمرون آكلي ، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، مذكرة لنيل شهادة التخرج من

المدرسة الوطنية للقضاء ، الدفعة الخامسة عشر، ص 10، 11.

الإدارية الخاصة بالأمولاك والحقوق المزمع نزع ملكيتها ، ويتم التنازل مباشرة ، ويعوض المتضررين بناء على محضر صلح ودي وهي نفس الإجراءات التي تتبع في حالة التبادل بالتراضي، إلا أن التعويض لا يكون بمبلغ مالي وإنما بأمولاك وحقوق عقارية ، وهذا إذا كانت المصلحة المستفيدة تتوفر على احتياطات عقارية وهو في الواقع أمر نادر الوقوع فإذا تمت عملية اقتناء الأملاك والحقوق العقارية بالشراء أو التبادل بالتراضي يتعين على الهيئة المستفيدة إفادة مدير أملاك الدولة المؤهل إقليمياً بالنسبة لكل ملك ملف يتضمن ما يلي:<sup>1</sup>

\* العقد الإداري الخاص بالأمولاك والحقوق المتروعة .

\* محضر قبول صاحب الملك .

\* الوثائق المثبتة لدفع التعويض أو المثبتة لقيود اعتمادات تغطية التعويضات .

و على أساس هذه العناصر يقوم مدير أملاك الدولة بتحرير العقد المكرس لنقل الملكية لفائدة الدولة ، يخضعه بعد أن يتم إمضاءه من الطرفين: لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري ويسلم نسخة منه إلى الهيئة المستفيدة ، وفي حالة رفض الملاك الأصليين لعملية الشراء أو التبادل بالتراضي يحدد محضر بذلك يثبت فيه المستفيد من نزع الملكية أنه معني للحصول على الأملاك بالطرق الودية لكن لم يتمكن من ذلك ، مبينا طبيعة الصعوبات التي واجهته وكذلك النتائج السلبية التي آلت إليها محاولة الاقتناء بالتراضي.<sup>2</sup>

و تجدر الإشارة أن هذا الشرط من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه والذي عليه التحقق من استثناء الإدارة لهذا الشرط.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - بوشريط محمد ، عمرون أكلي، المرجع السابق ، ص 10.

<sup>2</sup> - بوشريط محمد ، عمرون أكلي، نفس المرجع ، ص 11.

<sup>3</sup> - أحمد رحمان، المرجع السابق، ص 34 .

## الفرع الأول: تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد.

ضمن مقدمات إجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، تكوين ملف من طرف المستفيد من هذه العملية<sup>1</sup> ويلجأ إليها إذ لم تؤدي الطرق الودية للحصول على الأملاك والحقوق العقارية إلى نتائج ايجابية، يحدد محضر عدم الصلح وعلى أساسه تكون الهيئة المستفيدة ملفا تثبت فيه المشروع المزمع انجازه ذو منفعة عامة، وأنها سعت للحصول على الأملاك الضرورية بالطرق الودية<sup>2</sup> وهذا الملف يتكون من:

أ/ تقرير يسوغ اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية ويرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي لأن نزع الملكية لا يتم إلا إذا أدى انتهاج كلا الوسائل الأخرى إلى نتائج سلبية<sup>3</sup> مع العلم أن السلطة المختصة بإقرار التصريح بالمنفعة العمومية مجبرة على رفض التحقيق في غياب هذا الشرط الجوهرى<sup>4</sup>.

ب/ تصريح توضيحي للهدف من العملية وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير والتهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك<sup>5</sup> فالغاية من هذا الشرط هو التحقق من فعالية المنفعة العامة قبل مباشرة الإجراءات، وبالتالي يصبح بإمكان الإدارة تفادي الإجراءات اللاحقة إن اتضح لها أن العملية تخرج عن النطاق الشرعي لنزع الملكية

ج/ مخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال مدى أهميتها وموقعها<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - المرشد التطبيقي رقم 00/24 حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

<sup>2</sup> - القانون رقم 11/91، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - مقداد كورغلي، المرجع السابق، ص 35 .

<sup>4</sup> - بوشريط محمد، عمرون أكلي، المرجع السابق، ص 15 .

<sup>5</sup> - مقداد كورغلي، المرجع نفسه، ص 35 . كذلك أنظر المرسوم التنفيذي رقم 186/93، الصادر بتاريخ 07 يونيو

1993 المحدد لكيغيات تطبيق القانون رقم 11/91 الصادر في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بتزع الملكية

من أجل المنفعة العامة، الج الر للج الد الش، العدد 51، المادة 2 المعدل و المتمم .

<sup>6</sup> - بوشريط محمد، عمرون أكلي، نفس مرجع، ص 16، 17.



د/ تقرير بياني للعملية وإطار التمويل المخصص لها مع توضيح مصادر الأموال وتوفيرها وتحديد المبالغ المخصصة لتغطية العملية ، وتصريح أو دراسة حول الآثار التي قد يجعلها إنجاز المشروع حول البيئة الطبيعية .

ه/ تصريح حول دراسة موقع الأشغال يوضح الثروات الطبيعية، والفلاحية والغابية التي تمتلكها متضمن موقع الأشغال المزمع إنجازها، وكذا مدى تأثير هذه الأشغال سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة وبصفة دائمة أو مؤقتة على البيئة الجغرافية وبالخصوص على المياه، الهواء، النباتات، الحيوانات ومدى تأثيرها على حسن الجوار من حيث الضجيج، الروائح، النظافة في الصحة، السكنية العامة<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: السلطة المختصة بدراسة الملف.**

يرسل الملف المذكور إلى الوالي<sup>2</sup> المختص إقليميا الذي يمكنه من الإطلاع على جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف<sup>3</sup>، فإذا كانت الأشغال مما يجب إنجازها على تراب ولايتين أو عدة ولايات فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بترع الملكية إلى عمل المختص إقليميا والذي يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية<sup>4</sup>.

ثم يرسل الوالي بعد دراسة الملف بتعيين لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة أشخاص أحدهم رئيسا<sup>5</sup>، رئيسا<sup>5</sup>، ويتم اختيار هؤلاء الأشخاص المذكورة من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية

1 - بوشريط محمد عمرون أكلي ، المرجع السابق، ص 16، 17.

2- الوالي: يعين بمرسوم رئاسي يتخذ في مجلس الوزراء بناء على تقرير وزير الداخلية، ويعد الوالي الرئيس الإداري الأعلى في الولاية فله صلاحيات متعددة ومتنوعة منها صلاحيات باعتباره ممثلا للدولة (صلاحيات سياسية، صلاحيات إدارية، صلاحيات قضائية)، وصلاحيات باعتباره ممثلا للولاية للمزيد من المعلومات أنظر:

\* قصير مزياني فريدة، مبادئ القانون الإداري الجزائري، مطبعة عمار قربي، باتنة، طبعة 2001، ص 201 . كذلك أنظر: \* أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، 2009، ص 112. كذلك أنظر:

\* فريجة حسين، شرح القانون الإداري، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010، ص 170.

3- مقداد كورغلي، المرجع السابق، ص 35.

4- المرشد التطبيقي، رقم 00/24 المرجع السابق، دون ذكر الصفحات.

5- مقداد كورغلي، المرجع السابق، ص 35.

والجماعات المحلية استنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية<sup>1</sup>، والتي تضم من 6 إلى 12 عضو<sup>2</sup> ويشترط في المحققين الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة المتزوع ملكيته<sup>3</sup> هذا حسب ما نصت عليه المادة 05 من القانون 11/91 المذكور سابقا: «يشترط في المحققين الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة المتزوع ملكيتهم»، ويجب الإشارة إلى أنه لا يمكن القيام بترع الملكية ما لم تتوفر الإعتمادات المالية الكافية لتغطية العملية وإطار التحويل خاصة وأن الإدارة والمؤسسات العمومية المستفيدون من نزع الملكية هو الذي يتكفل بدفع مصاريف إجراءات نزع الملكية وما يجب ذكره أيضا أنه يمكن للوالي فتح التحقيق المسبق إذا لم تتوفر في ملف إحدى الشروط المذكورة آنفا<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني: التحقيق المسبق Enquête Préalable.

لا يجوز تقرير المنفعة العامة العمومية في التشريع الجزائري إلا بإجراء تحقيق إداري مسبق<sup>5</sup> فالتحقيق المسبق هي المرحلة التي يقوم بها الوالي المختص إقليميا بعد تلقيه ملف المستفيد<sup>6</sup>، وقد نصت نصت عليه المواد الرابعة والخامسة والسادسة من قانون 11/91.<sup>7</sup>

\*وقد عرفه وهبة الزنغلي: «التحقيق المسبق هو التثبت من جدية الدافع في اللجوء إلى نزع ملكية الأفراد العامة وهو إجراء حرصت عليه معظم التشريعات في العالم<sup>8</sup>، كما يمكن اعتباره إجراء إداري

<sup>1</sup> - براهيم ساهم، المرجع السابق، ص 76.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المادة 04.

<sup>3</sup> - انظر: القانون رقم 11/91، المرجع السابق، المادة 05.

<sup>4</sup> - أنظر المرشد التطبيقي رقم 00/24، المرجع السابق، دون ذكر الصفحات.

<sup>5</sup> - لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، دون ذكر السنة، ص 12.

<sup>6</sup> - بوشريط محمد، عمرون آكلي، المرجع السابق، ص 17.

<sup>7</sup> - قانون رقم 11/91، نفس المرجع، المادة 04.

<sup>8</sup> - وهبت الزنغلي، دراسة مقارنة في نزع الملكية للمنفعة العمومية - مجلة إدارة قضايا الحكومة، دار القاهرة، العدد 2، السنة 4، 1960، ص 63.

غير نزعي، بغية إشعار المعنين واستشارتهم في المشروع المحتمل على الأمكنة محل النزاع.<sup>1</sup> فعلى أساسه يصدر قرار فتح التحقيق وتعيين اللجنة المكلفة به وتعيين كذلك عرض هذه العملية، التي تبدأ بفتح تحقيق وتعيين لجنة تحقيق التي يقع على عاتقها مجموعة من المهام.<sup>2</sup>

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري اقتبس إجراء التحقيق المسبق من المشرع الفرنسي لأن هذا الأخير اعتمد عليه واعتبر أن من أهدافه الأولى إتاحة الفرصة لأكبر عدد من الناس كي يبدوا ملاحظاتهم ويكشفوا عن الجوانب المهمة، ويعطوا المعلومات التي قد تغيب عن الإدارة وتكون في ذات الوقت حاسمة في التقدير السليم والصحيح في الوقت الذي لا يكون به التحقيق الجزائي وقرار تعيين الأراضي المطلوب نزع ملكيتها ملزمين إلا في مواجهة الملاك أصحاب الشأن.<sup>3</sup> لكن القضاء الجزائري قد استقر سابقا على عدم تدخله في مراقبة تكييف فعالية المنفعة العامة، مما جعل من هذا التحقيق مجرد شكليات بدون أي تأثير على حسن استعمال السلطة وإن كانت المحكمة العليا حاولت أن تغير من هذا الموقف حيث صرحت بقبول دعوى موجهة ضد قرار صادر عن والي ولاية الجزائر.<sup>4</sup>

بالنسبة للقانون الفرنسي فيقدم ملف التحقيق كاملا مرفق به سجل التحقيق والنتائج التي توصل إليها مندوب التحقيق إلى لجنة الرقابة أو لجنة الاستثناءات المدرسة حتى يتسنى لهذه الأخيرة الإلمام بالموضوع وتقرر المنفعة العامة للمشروع ومدى ملائمة إذا عليها أن تجيب السؤال: هل التصريح بإقامة هذا المشروع بشكل منفعة عمومية كافية أم لا؟ ولا يكتفي أن تبين اللجنة فقط الظروف التي تقضي تنفيذ المشروع بل يجب عليها أن توضع المنفعة العامة ومدى ملائمة المشروع،<sup>5</sup> كما يمكن

<sup>1</sup> - لعشاش محمد، نفس المرجع، ص 12.

<sup>2</sup> - Jacques Ferbos et Antoine Bernard, l'expropriation des biens, 9eme édition, paris, 2004, p41.

<sup>3</sup> - عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 213.

<sup>4</sup> - قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية المؤرخ في 1984/05/26 قضية بين السيد (ك) ضد وزير الداخلية ووالي ولاية الجزائر.

<sup>5</sup> - عزة صديق طنبوس، المرجع نفسه، ص 223.

للجنة حق سماع أي شخص للحصول على أية معلومة، فلذلك يعد عمل اللجنة ليس مجرد معاينة ونقل للوقائع، وإنما هو استنتاج، وهذا ما أكدته التشريع المتضمن لهذه العمليات.<sup>1</sup>

الحقيقة أن القانون لا يمكنه أن يحصر ما يجب أن يشمل عليه ملف التحقيق، فوثائق الملف تختلف باختلاف العملية الإدارية التي يراد تحقيقها من وراء نزع الملكية، وفيما يلي سوف نشير إلى ملف التحقيق والبيانات الواجب توفرها فيه في ظل الأنظمة المقارنة.<sup>2</sup>

إن المشرع الفرنسي واستناداته إلى المرسوم رقم 701-59 الصادر في 06 جوان 1959 قد أفرد لكل حالة ملف خاص والذي تسلمه الإدارة والمحافظ.<sup>3</sup> وهناك ثلاث حالات:<sup>4</sup>

### 1- حالة نزع الملكية من أجل إنجاز أشغال وأعمال محددة: فيستوجب أن ملف التحقيق كل

الوثائق التي تثبت الأشغال المراد إنجازها وعلى الخصوص وثيقة شرح للعملية وأهدافها ومخطط العقارات ومخطط الأشغال المراد إنجازها ومواصفاتها الأساسية وتقدير مختصر لنفقات العملية أو لمميزات الأعمال الأكثر أهمية،<sup>5</sup> وتكون هذه الوثائق مبسطة تسمح للمعنيين بالاطلاع على الجوانب المختلفة للعملية، ويحرص القضاء على المطابقة بين ملف التحقيق والأشغال المزمع تحقيقها، ويعتبر الاختلاف بينهما من بين الأسباب التي تؤدي إلى عدم شرعية التحقيق.<sup>6</sup>

### 2- نزع الملكية لغرض الاستهلاك أو اكتساب ملكية عقار: فإن الوثائق الأساسية للملف تبدو أقل ثقلا مما هي في الحالة الأولى<sup>7</sup>

<sup>1</sup> - بوزريعات محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري، والمقارن، كلية الحقوق بن عكنون، 2001-2002، ص28.

<sup>2</sup> - براهيم سهايم، المرجع السابق، ص78.

<sup>3</sup> - عزت صديق طنبوس، نفس المرجع، ص213.

<sup>4</sup> - بوزريعات محمد، المرجع السابق، ص28.

<sup>5</sup> - عزت صديق طنبوس، نفس المرجع، ص213.

<sup>6</sup> - Jeon Morie auby et Robert Ducos, Ader, J-G. Connthier, expropriation pour cause d utilité publique regime juridique methode d'evaluation formulaire, edition sirey, paris, 1968, p60.

<sup>7</sup> - بوزريعات محمد، المرجع نفسه، ص29.

فلا تشمل سوى مخطط الوضعية والمساحة المحددة للعقارات المزمع نزعها والتقدير التقريبي لتكاليف العلمية مع وثيقة شرح تعطى للمعنيين فكرة واضحة عن العملية<sup>1</sup>.

### 3- حالة نزع الملكية من أجل عمليات محددة في مخطط التعمير أو القيام بأعمال لاكتساب

ملكيات لازمة لبناء وهندسة المدن<sup>2</sup>: يميز فيها القضاء الفرنسي بين ما إذا كانت الإدارة تنفذ الأشغال بنفسها وبين ما إذا توكل تنفيذها لشخص آخر، فإن كانت تنفذها بنفسها فإن العملية تعتبر وحدة واحدة، ويكون الملف على أساس الحالة الأولى أما إذا كان تنفيذ الأشغال موكل لشخص آخر فإن ملف التحقيق يكون على أساس الحالة الثانية، كما أن القضاء الفرنسي أضاف لهذه الوثائق شروط منها محضر طلب نزع الملكية<sup>3</sup> ورأي لجنة الرقابة على العمليات العقارية فموافقة لجنة الرقابة على العمليات العقارية ولجنة الإنشاءات يكون كالتالي:

أ/ لكل المشروعات التي يجري اكتساب الملكية لها وديا أو تنتزع الملكية لإتمامها عن طريق إحدى الجهات المنصوص عليها قانونيا<sup>4</sup>.

ومن المنشور الصادر 1949 والتي تمثل جزءا من عمليات تقع على عقارات أو حقوق عقارية أو محلات تجارية بقيمة 60.000 فرنك، يجب أن تخضع بصفة الزامية لموافقة مسبقة وتصديق لجنة الرقابة الإقليمية أو المركزية على العمليات العقارية وذلك فيما عدا ما يستثنى بنص خاص، أما في باريس وفي محافظات أخرى فإن لجنة الرقابة لا تشترط موافقتها إلا على العمليات التي تبدأ من 200.000 فرنك.

ب/ يتحدد اختصاص اللجنة الإقليمية بعمليات نزع الملكية التي تقوم بها جهات عامة محلية أو مؤسسات عامة تابعة لها أو جمعية الاقتصاد المختلط، كذلك العمليات التي تقوم بها مرافق أو جهات

<sup>1</sup> - بوذريعات محمد، المرجع نفسه، ص29.

<sup>2</sup> - عزت صديق طنبوس، المرجع نفسه، ص213.

<sup>3</sup> - بوذريعات محمد، المرجع نفسه، ص29.

<sup>4</sup> - عزت صديق طنبوس، المرجع نفسه، ص222.

أخرى والعمليات التي تنصب على العقارات التي تقدر قيمتها الإجمالية ما بين 60.000 و بين 1.000.000 فرنك.<sup>1</sup>

- الجدير بالذكر أن فرنسا قد أقامت نظاما مستقلا وهو التحقيق المسبق واعتبرت أن الإجراءات السابقة على تقرير المنفعة العامة هي إجراءات إدارية بحتة لا دخل للقضاء فيها ولا رقابة عليها.<sup>2</sup>

أما في القانون المصري تتولى الوزارات والمصالح والهيئات العامة إرسال طلبات نزع الملكية إلى الهيئة العامة للمساحة التي تتولى نزع الإجراءات الإدارية طبقا للقانون 10 لسنة 1990 بالنسبة لأعمال نزع الملكية، وطبقا للقرار 10397 لسنة 1961 فإن هذه الهيئة تتولى مسك سجل المشروعات وهو السجل الذي تقيده به الطلبات الواردة من الوزارات والمصالح والهيئات العامة المتعلقة بنقل ملكية العقارات اللازمة لتنفيذ مشروعات المنفعة العامة أو نزع ملكيتها في سجل المشروعات حسب أسبقية ورودها، ويكون لكل وزارة أو هيئة أو مصلحة سجل خاص، ونصت المادة الثانية على أن يخصص ملف يرفق به الطلب الخاص به<sup>3</sup>، والذي يشمل بالضرورة على بيانات أساسية ينص عليها في المذكرة الإيضاحية لمشروع قرار تقرير المنفعة العامة وهذه البيانات هي:

- مساحة القطع المطلوب تقرير المنفعة عليها أي مقدار ما يملكه الأشخاص المطلوب استقطاع المساحة منهم ومقدار ما ستقطع من كل مالك.
- موافقة المالك أو عدم موافقته على تقرير المنفعة على العقار والاستيلاء عليه.
- تحديد الاتجاه اللازم للامتداد وأسبابه.
- موافقة أو عدم موافقة المحافظ.<sup>4</sup>
- رسم مخطط للعقار على ورق عادي يشمل جميع البيانات الواردة في المذكرة.

<sup>1</sup> - عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 214.

<sup>2</sup> - محمد سعد خليل، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، دار السلام، مصر، 1993، ص 92.

<sup>3</sup> - محمد سعد خليل، نفس المرجع، ص 75.

<sup>4</sup> - بوذريعات محمد، المرجع نفسه، ص، 30.

والفقه المصري يفرق بصدد هذه البيانات بين ما هو ممكن معرفته وتحديدته وبين ما هو متعذر إذ أن هناك بيانات لا يمكن الوصول عليها إلا بعد نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ومن بين البيانات معرفة مقدار ما يملكه الأشخاص المطلوب استقطاع المساحة منهم ومقدار ما سيقطع منهم لأن ذلك لا يأتي للإدارة إلا بعد إجراء العمليات الفنية والمناخية ووضع علامات التحديد<sup>1</sup>، أي أن القضاء المصري لا يشترط استفاء المذكرة الإيضاحية لكل البيانات المشار إليها إلا ما كان يمكن للإدارة الحصول عليه<sup>2</sup>، وبعد الحصول على البيانات الواجب توافرها في الملف وكذا الجرائد المعتمدة والموضح عليها تخطيط المشروع يتولى تفتيش المساحة في كل مديرية إعداد الخرائط وكشوف الحصر أو المعاملات والبيانات اللازمة للجان المعاينة والتقدير على الوجه التالي:

1/ بالنسبة للمشروعات الطويلة تحصر النواحي والأحواض التي يمر بها، وكذلك الأحواض المجاورة له، ويعمل ملخص واف لجميع العقود الواقعة بتلك النواحي والأحواض خلال الخمس السنوات السابقة على تاريخ ورود المشروع للمصلحة فإذا لم توجد معاملات خلال هذه المدة، أو كانت قليلة فتأخذ معاملات سابقة كافية للاسترشاد.<sup>3</sup>

2/ بالنسبة للمشروعات العمرانية كالمدارس والمستشفيات والوحدات الجمعة وما يماثلها، يقوم التفتيش بحصر النواحي والأحواض أو الشوارع التي يقوم بها المشروع والمجاورة له والمحيطة به، ويراعي أن يكون تدوين المبيعات وفقاً لتسلسلها الزمني، ثم ترسل هذه الأوراق إلى إدارة نزع الملكية وتتولى بعد ذلك إجراءات تقرير المنفعة العامة على العقار، وهذه إجراءات إدارية ونادراً ما يطعن فيها ولا مسؤولية للإدارة في مخالفتها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - حسن بغال، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فقها وقضاء، دار الثقافة العربية للطباعة، مصر، 1966، ص 26.

<sup>2</sup> - بوذريعات محمد، نفس المرجع، ص 30.

<sup>3</sup> - محمد سعد خليل، المرجع نفسه، ص 76.

<sup>4</sup> - محمد سعد خليل، نفس المرجع، ص 76.

وما تجدر الإشارة إليه بعد التطرق للملف في ظل الأنظمة المقارنة، أن المشرع الجزائري لم يميز بين مختلف الحالات السابقة الذكر على غرار المشرع الفرنسي بل إنه يشترط في نفس الشروط لجميع العمليات وهو ما يعتبره البعض فراغا قانونيا في التعامل مع مختلف الحالات.<sup>1</sup>

الفرع الأول: تكوين لجنة التحقيق المسبق وقرار فتح التحقيق المسبق.

أولا: تكوين لجنة التحقيق المسبق.

يدرس الملف تحت مسؤولية الوالي التابعة إلى اختصاص البلدية أو البلديات المستقبلية للمشروع المزمع إنجازها، فمهمة تعيين لجنة التحقيق تقع على عاتق الوالي التي - وكما قلنا سابقا - تتكون من ثلاثة أشخاص....

لقد اعتمدت أغلبية التشريعات على لجنة تهدف للتأكد من فعالية المنفعة العمومية، فعلى سبيل المثال القانون الكويتي المتعلق بالمنفعة العمومية اعتمدها وأطلق عليها اسم " لجنة التثمين " يعين رئيسها ونائبها لمدة عامين بقرار من مجلس الوزراء بناء على عرض وزير المالية على أن لا تتجاوز عدد أعضائها أحد عشر عضوا، ومهمتها أن تحقق في المشروع إن كانت فعلا منفعة عامة أولا خلال شهر من تاريخ إحالته إليها، وللجنة أن تطلب ما تريد من إيضاحات أو بيانات أو تفصيلات في شأن العقارات المطلوب نزع ملكيتها.<sup>2</sup>

ثانيا: قرار فتح التحقيق المسبق : قرار فتح التحقيق المسبق يعتبر من قبل الأعمال التحضيرية والغير قابلة للطعن أمام القضاء لكن يمكن الاعتماد عليه لطلب إبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية بإثارة الخروقات التي تتخلله،<sup>3</sup> وقد نصت عليه المادة 06 من القانون 11/91، وكذلك المادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/39، حيث جاء في نص المادة 06 من القانون 11/91: " يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي يذكر فيه وجوب ما يلي:

<sup>1</sup> - براهيمي سهام، المرجع السابق، ص 84.

<sup>2</sup> - قانون رقم 33 لسنة 1964 المتعلق بترع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة وتعديلاته في الكويت، المادة 6 و7.

<sup>3</sup> - أحمد رحمان، المرجع السابق، ص 22.



- الهدف من التحقيق ( تاريخ بدء التحقيق وانتهائه ) تشكيلة اللجنة ( أسماء الأعضاء وألقابهم وصفاتهم).

- كفاءات عمل اللجنة ( أوقات استقبال الجمهور وأماكنه ودفاتر تسجيل الشكاوي وطرق استشارة ملف التحقيق) الهدف البين من العملية.

- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزعم إنجازها وموقعها.

كما يجب أن يكون القرار قبل 15 يوم من تاريخ فتح التحقيق مشهرا بمركز البلدية المعنية ومنشورا في جريدتين يوميتين وطنيتين.<sup>1</sup>

كما انه ينشر كذلك في مجموع القرارات الإدارية للولاية<sup>2</sup> أي أن يكون موضوع إشهار بعنوان البلدية المعنية في الأماكن المخصصة عادة لهذا الغرض في التشريعات الفرنسي والجزائري وعندما يرسل الملف مكتملا من الإدارة إلى المحافظ فإنه يتخذ الإجراءات الآتية:  
أ/ يأمر بفتح تحقيق.

ب/ يعين مندوبا محققا أو لجنة تحقيق للأعمال الهامة والتي تمثل صعوبة خالصة ويتمتع المحافظ بحرية الاختيار، إما مندوب المحقق أو لجنة التحقيق ويكون هذا الاختيار إما بناء على قائمة محلية<sup>3</sup> تعد سنويا بمعرفة المحافظ وتشمل بالضرورة قدامى القضاة، قدماء الموظفين في الوزارة، العاملين وقدماء العاملين، مهندسين أخصائيين، أعضاء من الغرفة الزراعية وأعضاء من الغرفة التجارية، وإما وفقا لقائمة قومية في الحالات التالية تمثل صعوبة خاصة وهذه القائمة توضع سنويا بمعرفة وزير الإسكان والتعمير.

ج/ يحدد قرار الحكم:<sup>4</sup>

- موضوع التحقيق.

<sup>1</sup> - براهيمى سهام المرجع السابق ص79.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق، المادة 06، الفقرة 2.

<sup>3</sup> - القانون رقم 11/91، المرجع السابق، المادة 06.

<sup>4</sup> - وناس عقيلة، النظام القانوني لترع الملكية من أجل المنفعة العامة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، باتنة، 2005،

- مدة التحقيق لا تقل عن 15 يوما ولا تتجاوز 30 يوما ولا تحتسب ضمن هذه المدة يوم إيداع الملف ولو صادف اليوم الأخير في المدة يوم واحد أو يوم عطلة تمتد المدة يوما واحدا، وقضى مجلس الدولة بأنه لا يوجد أي نص قانوني يجيز المحافظ على مد مدة التحقيق أكثر من 15 يوما، ومؤدى هذا القرار أن المحافظ يتمتع بسلطة تقديرية في خصوص مدة التحقيق مشروطة بعدم نزوله عن الحد الأدنى وعدم تجاوزه الحد الأقصى لهذه المدة، وكذلك لقد قضى المجلس بأنه لو حظ أنه إذا امتد التحقيق المسبق إلى آخر يوم أكثر من المدة القانونية، فإن هذا الامتداد لا يكون سببا للبطلان طالما أنه كان في صالح أصحاب الشأن، أما إذا جرى التحقيق في فترة عطلة فإن هذا التحقيق لا اثر له.

\*تحديد الساعات والمكان الذي يمكن الجمهور من الاطلاع على الملف وإبداء ملاحظاته في السجلات المعدة لذلك.<sup>1</sup>

أ/ الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق: في كل الأحوال يتم إصداره من طرف الوالي، وذلك بغض النظر عن طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها الجغرافي، وهو ما يتعارض من الناحية المبدئية مع أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 التي توزع الاختصاص في إصدار قرار إعلان المنفعة العمومية بين:

- القرار الولائي لترع الملكية التي هي ممتلكات وحقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولاية واحدة - القرار الوزاري لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات في تراب ولايتين أو أكثر، طالما أن قرار فتح تحقيق يشكل جزءا من هذا القرار، فإن الاختصاص بإصداره يعود من الناحية القانونية إلى الجهة الإدارية التي تملك إصدار التصرف القانوني، إن الوالي يستند في ممارسته لهذا الاختصاص وفقا لأحكام المادة 44 الواردة في الفصل الثامن والأخير المعنون بأحكام مختلفة من المرسوم التنفيذي 186/93<sup>2</sup>، التي تسحب الاختصاص فيما يتعلق

<sup>1</sup> - عزت صديق طنبوس، نفس المرجع، ص 216.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق، المادة 44: " إن كان الاشغال مما يجب إنجازها على تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بتزع الملكية المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم إلى كل من وال مختص اقليميا يتولى تنفيذ جميع الاجراءات نزع الملكية المذكورة اعلاه.

بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق من الجهات الإدارية المركزية وتستند بصفة حصرية إلى الوالي.

### ب/ الطبيعة القانونية لقرار فتح التحقيق الإداري المسبق:

فالتحقيق يشرع فيه بقرار من الوالي في حدود اختصاصه، حيث يعين رئيس لجنة التحقيق من القائمة المعدة سلفا لهذا الغرض، وقد استقر القضاء الفرنسي على أن قرار تعيين لجنة التحقيق أو قرار إعلان فتح التحقيق المسبق يعتبر إجراءات تمهيدية غير قابلة للطعن فيها أمام القضاء<sup>1</sup>، ويرجع ذلك إلى أن هذا القرار لا يمس حقوق المعنيين بتزع الملكية، غير أن تجاوز لجنة التحقيق لصلاحياتها وعدم استثناء التحقيق لكافة الإجراءات المحددة قانونا يؤدي إلى إبقاء هذا الإجراء أو إعادة التحقيق من جديد، وهذا ما استقر عليه قضاء النقض الفرنسي<sup>2</sup> وكذلك نفس الأحكام المعمول بها في النظام الجزائري لأن عملية التحقيق لا يمس أي حق للمالك.

### الفرع الثاني: مهام لجنة التحقيق الإداري المسبق:

تمثل المهمة الأساسية للجنة التحقيق المسبق في القيام بإجراء تحقيق الهدف منه إثبات فاعلية المنفعة العمومية للمشروع المزمع إنجازه، وللوصول إلى ذلك تقوم لجنة التحقيق المسبق بسماع أي شخص أو هيئة معينة، والحصول على معلومة ضرورية لأعمالها وإعداد استنتاجها، ويجب على أعضاء اللجنة أن لا ييؤحوا بأي سر يتعلق بالوثائق والمعلومات التي يطلعون عليها أثناء أداء مهمتهم، وتحدد مدة التحقيق تبعا لأهمية العملية وكيفية عمل اللجنة، كما يجب التأكيد على أنه لا يمكن للجنة أن تباشر أعمالها بكل إتقان، إلا إذا توفرت لها جميع الشروط والوسائل اللازمة التي يمكنها من مباشرة مهامها، وذلك لتجنب كل التباس من المحتمل أن يرتكب أثناء إجراء التحقيق.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> -Jeon Morie auby et Robert Ducos, Ader .op cit.p62.

<sup>2</sup> -ander homont expropriation pour cause d'utilite publique- libraires techniques-paris-1975.

<sup>3</sup> - المرشد التطبيقي رقم 00/24، المرجع السابق، دون ذكر الصفحات.

أولاً: الشروط المتعلقة بمكان وزمان إجراء التحقيق.

أ/ مكان سير فتح التحقيق : يقصد بمكان فتح التحقيق تحديد الجهة او المكان الذي يمكن فيه للجمهور الاطلاع على ملف التحقيق لتدوين ملاحظاته على مستوى الدفتر الخاص بالتحقيق الموضوع خصيصا لهذا الغرض<sup>1</sup>، وبالنظر إلى المادة 08 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 183/93<sup>2</sup> فإنه للجنة ان تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو في أي مكان عمومي آخر يحدده قرار فتح التحقيق المنصوص في المادة 06 منه من خلال هذه المادة يتضح أن الوالي يتمتع بسلطة تقديرية في تحديد مكان إجراء التحقيق، في حين انه ولا اعتبارات تتعلق بالفعالية والديمقراطية كان الأنسب إلزام الوالي بفتح التحقيق في المكان الأكثر تناسبا ومردودية مع المشروع المراد انجازه، فإذا كان المشروع سينجز فوق إقليم بلدية محددة.

كان لابد من الإشارة في صلب النص على إجبارية القيام بالتحقيق في مقر البلدية المعنية ونفس الشيء بالنسبة للمشاريع التي تعني أكثر من بلدية التي كان يمكن إلزام الإدارة نازعة الملكية بأن تضع مثلا نسخة مطابقة للأصل<sup>3</sup>. لملف التحقيق في مقرات هذه البلديات كلها، مع النص أيضا على وضع ملفات التحقيق في نفس الوقت في جهات أخرى كمقرات الدوائر مثلا، وكذا بالنسبة للولايات، فطالما أن التحقيق يهدف إلى تقديم معلومات وافية عن المشروع المراد انجازه للجمهور فإنه وجب تسهيل عملية الحصول على هذه المعلومات إلى أي الحدود لتسهيل سير التحقيق على المعنيين به<sup>4</sup>.

ب/ زمن إجراء التحقيق: يثير زمن التحقيق الميعاد المحدد لإجراء هذا التحقيق من جهة وساعات وأيام إجراءاته من جهة أخرى.

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص37.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص37.38.

<sup>4</sup> - وناس عقيلة، نفس المرجع ، ص37.38.

\*الميعاد المحدد لإجراء التحقيق: مدة التحقيق محددة في قرار فتح التحقيق، حيث تنص المادة 06 الفقرة الثانية من المرسوم السالف ذكر " يحدد تاريخ بدأ التحقيق وتاريخ انتهائه" لذلك فإن الأمر يعود للوالي في تحديد النطاق الزمني الذي يتم فيه التحقيق وهذا ما تؤكدته المادة 08 من نفس المرسوم السالف الذكر<sup>1</sup>.

\*ساعات وأيام إجراء التحقيق: إن ساعات أو زمن إجراء التحقيق يخضع لأوقات عمل هذه الإدارات، كما ينظمها القانون خلال أيام الأسبوع عمل إضافي تخص العطل الرسمية والأعياد والمناسبات إذ ما تطلبت ظروف التحقيق ذلك<sup>2</sup>.

إذن فملف التحقيق يوضع تحت المسؤولية المباشرة للرئيس الإداري للجهة الإدارية والتي وضع على مستواها ملف التحقيق - رئيس البلدية<sup>3</sup> - على مستوى بلديته، رئيس الدائرة<sup>4</sup>، والوالي... الخ حتى يتسنى لأي شخص أن يطلب الإطلاع على هذا الملف في أي وقت حتى في الميعاد المحدد لإجراء التحقيق في حدود أيام وساعات عمل الإدارة الموضوع بها ملف التحقيق<sup>5</sup>.

ثانيا: الشروط المتعلقة بكيفيات سير التحقيق: ونقصد بها الكيفيات العملية لإجراء التحقيق وتمثل في دفتر التحقيق، وكيفيات تقييم الملاحظات وستناولها بالدراسة على النحو الآتي:

أ/ دفتر التحقيق: يتضمن ملف التحقيق ملفا مرقما موقع من طرف الوالي أو ممثله يسجل فيه التظلمات أو الملاحظات التي يبيدها الجمهور بخصوص المنفعة العمومية للمشروع المراد إنجازها، وهذا طبقا للفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 186/93.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - مقداد كور غلي، المرجع السابق، ص36.

<sup>3</sup> - رئيس البلدية يختار رئيس المجلس الشعبي البلدي من قبل أعضاء القائمة التي نالت الأغلبية، ويتم تنصيبه في مدة لا تتجاوز 08 أيام من تاريخ الإعلان عن النتائج.

<sup>4</sup> - رئيس الدائرة: هو متصرف إداري تابع لوزير الداخلية ويمارس صلاحياته تحت السلطة الرئاسية للوالي ويقوم بوظائف عديدة أهمها أنه يعمل على تقريب الإدارة العامة وأعمالها من مواطني الدائرة ويقوم بتطبيق القوانين والأنظمة.

<sup>5</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص39.

ب/ **كيفية عمل لجنة التحقيق:** ويتعلق الأمر بكيفية تدوين ملاحظات الجمهور في المواضيع الحساسة التي لها صلة مباشرة بمصادقية التحقيق، فالجمهور له الحق في مقابلة أعضاء لجنة التحقيق، وبمبدأ إلزامية الآراء المقدمة من طرف الجمهور في الصياغة النهائية لتقرير اللجنة على مسار نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ففي هذا المجال لم يعترف لا القانون المحدد لقواعد نزع الملكية 11/91، ولا المرسوم التنفيذي 186/93، ولا حتى الأعمال الداخلية المنظمة للإدارة<sup>1</sup>، كالمنشور الوزاري المشترك رقم 007<sup>2</sup> الخاص بتزع الملكية من اجل المنفعة العامة، ولا في المنشور الوزاري رقم 57 الصادر في جانفي 1993 إلى الكيفيات التي يتم وفقها تدوين ملاحظات الجمهور، وعليه يجب تدوين اقتراحات والملاحظات المقدمة من الجمهور سواء كانت في شكل اقتراحات كتابية، أو ترسل عن طريق المراسلات إلى اللجنة والتي بدورها تتكلف بتدوينها على مستوى دفتر التحقيق كما لو قدمت حتى شفويا للجنة أثناء استقبالها للمعنيين، حيث تكلف هذه الأخيرة بتدوينها على مستوى الدفتر<sup>3</sup>، ومن ثم وجب قبول كل الملاحظات التي أبداها الجمهور والمتعلقة بالمنفعة العامة للمشروع، كما أنه يمكن في إطار تحسين وتتمين دور لجنة التحقيق النص على إمكانية تسيير التحقيق بطريقة تسمح للجمهور بمعرفة كاملة للمشروع، كما يمكن لها كذلك:

- زيارة الأمكنة لأي شخص ترى في سماته مصلحة أكيدة للمشروع.
- تنظيم اجتماعات عامة بحضور صاحب المشروع بعد موافقة الإدارة مع إمكانية طلبها من صاحب المشروع
- تقديم أية وثيقة فيها فائدة.

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص39.

<sup>2</sup> - المنشور الوزاري المشترك رقم 007 الصادر في 11 مايو 1994، الصادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، المديرية العامة للحريات العامة والشؤون القانونية، مديرية التقني العام والمنازعات، المديرية الفرعية بحالة الأشخاص ونقلهم.

<sup>3</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص40.

## المبحث الثاني: الإجراءات الاستعجالية لعملية نزع الملكية:

قد يتم القيام بتزع الملكية دون أن تراعى كل الإجراءات التي سبق لنا ذكرها، وذلك وقوفا عند طبيعة الأشغال، كالأشغال السرية أو عند ظروف معينة، وفي الحالات الاستعجالية التي قد ينص عليها قانون خاص أو ظروف طارئة يقدرها القضاء إذا رفعت دعوى أمامه، وستناول الإجراءات الهادفة للإسراع بالعملية في المطلب الأول، والإجراءات الخاصة كطلب نزع الملكية في المطلب الثاني، وأخيرا مدى تأثير الظروف الطارئة على عملية نزع الملكية.

## المطلب الأول: الإجراءات الهادفة للإسراع بالعملية:

يجب التمييز بين الإجراءات الاستعجالية والإجراءات الاستعجالية للضرورة القصوى، وذلك كما يلي:

## الفرع الأول: الإجراءات الاستعجالية:

نجد أن القانون 11/91 لم ينص على حالة الاستعجال، وإنما نص فقط على حالة الأشغال التي تم الدفاع الوطني، والتي تستدعي إن اقتضت الضرورة القصوى التنفيذ الفوري وهذا بموجب قرار وزير الدفاع الوطني طبقا لنص المادة 49 فقرة 1 من الأمر 48/76.

ولكن بينما تفحصنا القانون رقم 07/85 المؤرخ في 1985/08/06 بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها، وبالتوزيع العمومي للغاز، نجد أن هذا القانون تطرق إلى الضرورة القصوى والحالة الاستعجالية حيث تنص المادة 26 منه على أنه: "يمكن اللجوء بصورة استثنائية للإجراءات الاستعجالية عندما تقتضي الضرورة انجاز سريع للمنشآت، تحدد كفاءات تطبيق الإجراءات الاستعجالية عن طريق القانون"، خلال هذه المادة والتي تسمح باللجوء استثنائيا للإجراءات الاستعجالية، وذلك لإنجاز العاجل للمنشآت.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - أحمد رحمان، المرجع السابق، ص.39.

نجد أن هذا الإجراء هو إجراء استثنائي يتطلب توفر شرط جوهري يتمثل في ضرورة الإسراع في انجاز منشآت إستراتيجية لاعتبارها دواليب الاقتصاد الحديث.

واللجوء للإجراءات الاستعجالية لا يعني أن الإدارة لا تلجأ للإجراءات العادية لكن تسرع في تحديد التعويض وحياسة الملك المراد نزعها، يمكن تحديد التعويض، وحياسة الملك المراد نزعها، يمكن تحديد تعويض تقديري أولى للإسراع بالإجراءات ودفعها وضمائها في الخزينة وهذا من اجل حيازة الملك، ف ضمان التعويض أو دفعه هو الذي يسمح بالحياسة.

### الفرع الثاني: الإجراءات الاستعجالية للضرورة القصوى:

تسمح هاته الإجراءات لدفع أكثر للعملية حيث عادة ما يلجأ لهذا الإجراء في حالة الأعمال الخاصة بالدفاع الوطني، ويمكن في هاته الحالة للقاضي النظر في اللجوء للإجراءات القصوى في 24 سا من استلام المرسوم الذي يسمح بالحياسة.<sup>1</sup> الفورية للأملك، يصدر الوالي قرار أو عدة قرارات من أجل الشغل المؤقت للأملك، إذا رفض المالك محضر الحيازة لصالح الإدارة، تعين المحكمة خبير يقوم بذلك.<sup>2</sup>

-التعويضات النهائية تحدد في ظروف عادية وطبقاً لإجراءات عادية، وهذا بعد شهر من حيازة الأملك، يمكن ان يعرض كل متضرر من الإجراءات الاستعجالية إذا أثبت ذلك للضرر، وفي غياب أي نص في القانون 11/91 على حالة الاستعجال للضرورة القصوى، نجد أن القانون القديم الأمر 48/76 في مادته 49 قد تناول الضرورة القصوى والتنفيذ الفوري متماشياً مع المادة 58 من قانون نزع الملكية الفرنسي، المعدلة بالقانون رقم 898/62 المؤرخ في 1962/08/04.<sup>3</sup>

وعملاً بالمادة 28 من قانون 11/91، والتي تنص على أنه: للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الانتهاء باستلام الأموال ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - راييس عبد اللطيف، لغواطي عامر، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، القليعة، تيبازة، الدفعة الحادية عشر، 1991، 1995.

<sup>2</sup> - راييس عبد اللطيف، لغواطي عامر، نفس المرجع، ص73.

<sup>3</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص70.

<sup>4</sup> - أحمد رحمان، المرجع السابق، ص39.



ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال للسجل العقاري دون المساس بالموضوع، ونستنتج من تفحصنا لهذه المادة مايلي:

\* للقيام بإجراء الاستعجال يجب إتباع الإجراءات العادية الأولية كلها ما عدا القرار الإداري بتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فنجد قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية، وفي حالة الاستعجال تطلب الإدارة من القاضي الإشهاد بالحيازة عن طريق تقرير قرار قضائي.

\* تعطى فرصة للقاضي في النظر والتحقيق في قيمة التعويض لأنه يمس بحق الملكية، وبالتالي لو رفع المتزوع أمر للقاضي بإمكانه أن يرفض الترخيص بوضع اليد من طرف الإدارة المختصة، وذلك بشأن تحديد مبلغ التعويض أما بخصوص تحديد حال الاستعجال فقد ترك أمر تقديرها للإدارة المختصة، ويمكن القول أن السلطة الإدارية المختصة تتمتع بسلطة تقديرية، وهذا لا يمنع القاضي من التحقق من الوقائع وتكييفها<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الإجراءات الخاصة:

نعني بالإجراءات الخاصة هنا تلك الحوادث الفرعية التي يمكن أن تظهر خلال الإجراءات العارضة، مثل طلب نزع الملكية وطلب استرجاع الأملاك هذا ما نتناوله في (الفرع الأول)، كما قد تظهر في الإجراءات المتخصصة مثل العمليات ذات الطابع السري هذا ما نتناوله في الفصل (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الإجراءات العارضة.

تهدف هذه الإجراءات إلى إعادة حقوق الملاك مثل طلب نزع الملكية التام، وطلب استرجاع الامتلاك، وتخضع هذه الإجراءات لقواعد عامة عددها القانون، إلا أن دور القاضي مهم جدا بسبب غياب الإجراءات التفصيلية.

### أولاً: طلب نزع الملكية التام.

نصت المادة 22 من القانون 11/91 على انه: إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء عن الجزء الباقي غير المستعمل، ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك، والحقوق غير متروعة من جراء نزع الملكية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - أحمد رحمان، المرجع السابق، ص39.

<sup>2</sup> - أحمد رحمان، المرجع السابق، ص43.

- تتضمن هذه المادة فقرتين فأما بالنسبة للأولى فتتعلق بالترع التام للملكية، وأما الثانية فتتعلق بتعويض النقصان في قيمة الأملاك المنجزة عن نزع الملكية، وعليه يمكن للمالك المعني أن يختار بين أمرين، بين طلب نزع الملكية التام أو التعويض عن نقصان القيمة وللقاضي السلطة التقديرية في تقرير ذلك، لكنه يواجه صعوبات في مدى قابلية استعمال الأملاك الباقية، وهذا ما يستدعي وجود خبرة تحدد ذلك.

\*وتجدر الإشارة إلى أن الأمر 48/76 قد نص في مادته 23 على حالتين:

**الحالة الأولى:** إذا كان نزع الملكية لا يتناول إلا جزءاً من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به في أوضاع عادية على الإطلاق، جاز لمن نزع ملكيته أن يطلب نزع الملكية التام، وذلك خلال 15 يوماً من تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

**الحالة الثانية:** يمكن أيضاً طلب نزع الملكية التام بالنسبة لكامل القطعة الأرضية العارية التي تنقص على إثر التجزئة. فيما كان المالك لا يملك أي قطعة أرض ملاحقة لها، وإذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10 آرات .

-أما القانون 11/91 لم يحدد أجل الطلب ولا الجهة التي يوجه إليها الطلب، وعلى هذا يواجه القاضي صعوبات كبيرة في مهمته، ولكن حسب رأي الأستاذ أحمد رحمانى فيرى بأن: الجهة التي يوجه إليها الطلب هي السلطة الإدارية بإقرار نزع الملكية، وفي حالة الرفض توجه الدعوى القضائية للمجلس القضائي المختص إقليمياً (المحكمة الإدارية حالياً)، وإما فيما يتعلق بمهمة توجيه الطلب فيرى بأنه يستحسن رفعه قبل الفصل في مبلغ التعويض، أو بعبارة أخرى قبل صدور نقل الملكية<sup>1</sup>.

**ثانياً: حق استرجاع الأملاك أو إعادة البيع.**

جاء في المادة 32 من القانون 11/91 ما يلي: إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية، يمكن ان تسترجع ملكية العقار بناءً على طلب المتزوج منه أو أصحاب الحقوق.

تشير هذه المادة أنه إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال في الآجال المحددة ( 04 أعوام مع تجديده مرة واحدة لنفس المدة) للعقد بناءً على طلب المتزوج ملكيته أو من له الحق في ذلك، يصرح القاضي وجوباً إرجاع الأملاك لأصحابها وعلى المالك أولاً قبل لجوئه إلى القضاء أن يقدم الطلب إلى الإدارة المنازعة للملكية، من أجل استصدار القرار الإداري المسبق، أما المقابل المالي للاسترجاع فيتم

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع نفسه، ص70.

تقديمه بالطريقة مثل تلك التي استخدمت في عملية نزع الملكية، أما إذا تصرفت الإدارة ببيع الملك إلى شخص آخر فيمكن للمالك الأصلي المتزوع ملكيته أن يطلب التعويض المادي والمعنوي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الإجراءات المتخصصة.

نصت المادة 12 من قانون 11/91 على ما يلي: يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، وذلك حسب كفاءات تحدد بطريقة تنظيمية، ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته. -نستشف في هذه المادة التي تستثني العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، وذلك حسب رأينا للمصلحة العليا للبلاد التي تدخل في سيادتها، وبذلك يكون على وزارة الدفاع إثبات الطابع السري للعمليات، فهذه العمليات يستثني منها عدم إجراء تحقيق إداريا مسبق وعدم نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

ولا يبدو من المادة 12 في القانون 11/91 ولا المرسوم التنفيذي 186/93 أي قيد أو شرط على إرادة وزير الدفاع الوطني في إعلان سرية العملية التي يراد تنفيذها والتي تستدعي نزع الملكية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، نفس المرجع، ص70.

<sup>2</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص70.

خانم

## خاتمة:

وما بقي لنا في الختام إلا أن نؤكد أنه فعلا موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بصفة عامة والتصريح بالمنفعة العمومية بصفة خاصة يعد من أهم مواضيع القانون الإداري- إذ حاول المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، تجسيد المبادئ التي كرستها الدساتير والمواثيق الدولية، أعطى ضمانات هامة لحماية الملكية الخاصة من تعسف الإدارة، كما انه جعل عملية نزع الملكية طريقة استثنائية لا يمكن اللجوء إليها إلا إذا فشلت بالطرق الودية، وأعطى للقاضي الإداري صلاحيات واسعة لضمان احترام الإدارة نازعة الملكية للإجراءات المنصوص عليها قانونا سواء في الحالات العادية أو الغير عادية، وكذلك فعلا هو موضوع ثري ومتشعب يحمل في طياته العديد من التساؤلات والإشكالات التي تحتاج إلى التنقيب و البحث المتخصص.

بطريقة أخرى يمكن إضافة أن المشرع الجزائري عند انتهائه لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية اهتم بوضع تدابير وإجراءات وقائية من شأنها حماية الأفراد من أي تعسف أو إخلال بالشرعية أثناء القيام بمثل هذه العمليات، حيث أن أول إجراء لابد على الإدارة القيام به بعد استنفاد الطرق الودية للحصول على الأملاك والحقوق المراد نزعها هو تقديم المستفيد ملفا للجهة المختصة من أجل اللجوء إلى الوسيلة مع تحديد الهدف من العملية والإعتمادات المختصة لها، وبعد دراسة الجهة المختصة لهذا الملف يقوم بتعيين لجنة تحقيق بموجب قرار فتح التحقيق الإداري المسبق بهدف إثبات المنفعة العامة للمشروع، وبعد التثبت من توافر المنفعة العمومية يتم إقرار هذه الأخيرة بموجب قرار التصريح بالمنفعة العمومية ويليه الإجراء الثاني المتعلق بالتنازل عن الأملاك وأخيرا إجراء الثالث يتعلق بنقل الملكية، فكل من الإجراء الأول والثاني، والثالث تمثل الإجراءات العادية لترع الملكية من أجل المنفعة العمومية لأن هناك إجراءات أخرى استثنائية تتبع في الحالات الإستعجالية .

وختاما لدراستنا ارتأينا أن تكون في ختام بحثنا هذا مجموعة من الاقتراحات لحل مشكلة الملكية العقارية الخاصة التي تعد من أصعب الموضوعات، وأكثرها تشعبا نذكر ما يلي :

1- لابد من إنشاء محاكم عقارية متخصصة مهمتها الفصل في المنازعات المتعلقة بالقضايا العقارية بمختلف أنواعها نظرا لصعوبتها وتشعبها.

- 2- توحيد الاجتهاد القضائي بشأن المنازعات العقارية لتجنب تضارب الأحكام والقرارات في وقائع على نفس الظروف والأركان.
- 3- تحديد مفهوم المنفعة العامة من طرف القاضي الإداري لتجنب تعسف الإدارة في ذلك وضمان أساس قانوني ومنطقي لعملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.
- 4- تشجيع الباحثون والدارسون لوضع مؤلفات وبحوث متخصصة في مجال الملكية العقارية تكون مراجع أساسية للدرسين والقضاة يسترشدون بها في دراساتهم.  
تم بعون الله وحفظه.

قائمة المصادر

والمرجع

قائمة المراجع :

أولا المؤلفات باللغة العربية .

1. الكتب:

1) إبراهيم عبد العزيز شيحا، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1999.

2) أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الحادي عشر في نزع الملكية (منازعات الملكية ، نزع الملكية للمنفعة العمومية ، قيود الملكية، الملكية الشائعة ، ملكية الأسرة ، ملكية الطبقات) الطبعة الأولى، المكتب الجامعي للتحديث، الإسكندرية، 2004.

3) باجي البشير، شرح قانون نزع الملكية لأجل المنفعة في القانون المغربي، دون ذكر دار النشر، دون ذكر السنة.

4) براهيم سهايم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية -دراسة مقارنة-، دار الهدى، الجزائر، 2012.

6) بالحاج العربي الوجير في شرح قانون الأسرة، الجزائري، الجزء الثاني (الميراث والوصية )، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

7) حسن بغال، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فقها وقضاء دار الثقافة العربية للطباعة، مصر 1966.

9) حمدي باشا عمر، قضاء العقاري في ضوء إحداث القرارات الصادرة عن المجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2002 - حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.

10) زهدود محمد، الوصية في القانون المدني الجزائري، والشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.

11) زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا، الطبعة الثانية، منشورة المكتبة العصرية، بيروت، لبنان.

12) سعد محمد جليل، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، دار السلام، مصر، 1993.



- 13) عبد الحميد جبريل حسين آدم، تنفيذ المباشر الإداري، تطبيقاته والرقابة القضائية في التشريع الليبي، دار المطبوعات الجامعية الازاطة، 2007.
- 14) عبد الغني البسيوني عبد الله، النظرية العامة في القانون الإداري، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ قانون اداري وتطبيقها في مصر، منشأة المعارف، النار بالإسكندرية، 2003.
- 15) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، دار القرات العربي، بيروت، لبنان، 1997.
- سليمان القانون الإداري، دراسة مقارنة، الإسكندرية، 2003.
- 17) عوابدي عمار، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 18) فؤاد العطار، القانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة الطبعة الثالثة، 1976.
- 19) محمد أنس جعفر قاسم، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- 20) ماجد راغب الحلو، القانون الإداري (ذاتية القانون الإداري المركزية واللامركزية، الأموال العامة الموظف العام، المرافق العامة، الضبط الإداري، القرار الإداري، العقد الإداري، سلطة التقديرية، بالتنفيذ المباشر، نزع الملكية للمنفعة العامة)، دار المن فوليا، الإسكندرية، مصر، 1992.
- القضاء الإداري، دراسة مقارنة، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1988.
- 21) محمد حسن بكر، الوسيط في القانون الإداري، الطبعة الأولى دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2006.
- 22) محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائري، 1990.
- 23) محمد فاروق عبد الحميد، تطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الإداري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- 24) محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، التنظيم الإداري، نشاط الإدارة، وسائل الإدارة، دار الفكر العربي، الإسكندرية، دون ذكر سنة النشر.
- 25) محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1975.
- 26) موسي بو دهان، النظام القانوني لترع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار هومة، الجزائر، 2012.

- 27) ليلي طلبية، الملكية العقارية، وفقا لإحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 28) سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دار الفكر، العربي، القاهرة، 1979- الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، د.س.
- 29) ثروت بدوي، النشاط الإداري، المجلد الثاني، دار النهضة العربية، 1980.
2. الرسائل والمذكرات:

أ-رسائل الدكتوراه:

- 1- أحمد أحمد المواني، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة (نظرية الموازنات، دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة طانما، مصر، دون ذكر التاريخ.
- 2- عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة -رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، مصر، 1988.
- 3- عثمان عثمان بكر فرح، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، دراسة فقهية قانونية، رسالة دكتوراه، جامعة بيروت، 2005.
- 4- فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري رسالة لنيل درجة الدكتوراه، دولة في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 1994.
- 5- محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة قسنطينة، 1998.
- 6- وفاء سيد محمد خلاف، قيود الملكية للمصلحة العامة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، رسالة دكتوراه، جامعة طنطا، مصر، دون ذكر السنة.

ب-رسائل الماجستير والمذكرات:

- 1- برا حلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالته لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، باتنة، 2008.
- 2- بعوني خالد، إجراءات تسوية منازعات التعويض في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، 2003.
- 3- بوذريعات محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، كلية الحقوق بن عكنون، 2001، 2002.

- 4-بوشريط محمد، عمرون آكلي، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة التخرج من المدرسة الوطنية للقضاء، الدفعة الخامسة عشر.
- 5-رايس عبد الطيف ولغواطي عامر، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية (D.E.S.F)، المعهد الوطني للمالية، القليعة، تيبازة، الدفعة الحادية عشر، 1991، 1995.
- 6-عقيلة وناس، النظام القانوني لترع الملكية من أجل المنفعة العمومية-رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري-كلية الحقوق باتنة، 2005.
- 7-لبا شيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، كلية الحقوق بن عكنون، 2007، 2008 .
- 8-لغشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، لنيل شهادة الماجستير في تحولات الدولة، جامعة مولود معمري تيزي وزو، دون ذكر السنة.
- 9- وناس فضيلة، النظام القانوني لترع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، باتنة، 2006.
- 3- البحوث والمقالات والراويات:
- 1-احمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4- العدد 2، الجزائر، 1994.
- 2- بوذريعات محمد، الحق في استرجاع الأملاك المتروعة وأولوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، الفقه القانوني، 2003.
- 3-مقددا كور غالي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر، 1999.
- 4-وهيبة الزنغلي، دراسة مقارنة في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مجلة إدارة قضايا الحكومة، دار القاهرة، العدد 02، السنة 4، القاهرة، 1960 .
- ثانيا: المؤلفات باللغة الفرنسية.

1-les ouvrages :

- 1-André de l'aubada, TRAITE, élémentaire de droit administratif, librairie Générale de droit et de la jurisprudence, 3eme édition, paris, 1967.
- 2-André Hamont- escpropiation pour cause D 'utilité pulelique-libraires tegniques, paris, 1975.

3-Dominique Mosso, le régime juridique de l'escropriation, 4 édition entrainment refondue j-delmas, et cil, paris, 1984.

4-gacues ferbos et Antoine Bernard, l'escropriation des biens, 9eme édition , paris, 2004.

5-jean marie Auby, piève bon, droit administratif des biens (domaine, travées public, Escropriation pour cause d'utilité publique), 3 édition, dallez, paris, 1995.

6-Guillaume Basile, Question de Droit pulelic, concoures administratifs catégorie A, ellipses, paris, 1996.

7-Odile de diode beare Gard – Berthier, droit adminmstratif des biens, gaulions éditeur, paris, 1998.

ثالثا: النصوص القانونية.

## 1 - الأوامر:

- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المضمن القانون المدني والمتمم، العدد 78.
- الأمر 76-48 المؤرخ في 25 أبريل 1976 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الج الر مج الج الد اش، العدد 44.
- الأمر المتضمن قانون العقوبات (الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المعدل والمتمم لاسيما بالقانون رقم 6-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006)، لاسيما في مواده 396، 386، 406.

## 2 - القوانين:

- القانون رقم 91-11 الصادر في ج.ر. رقم 21 بتاريخ 27 أبريل 1991 متعلق بتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل المتمم.
- القانون رقم 4-21 الصادر في ج.ر. رقم 85 بتاريخ 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2055 لاسيما في مادته 65.
- القانون رقم 7-12 الصادر في ج.ر. رقم 82 بتاريخ 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 لاسيما في مواده 57.58.59 و 82.

- القانون المتعلق بالنظام العام للغابات (القانون رقم 84-12 الصادر في ج.ر رقم 26 بتاريخ 17 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم)، لاسيما في مواده 51.53.54.55.59.60.

- القانون رقم 1 لسنة 1990 المتعلق بالاستهلاك للمنفعة العمومية الصادرة 11 جانفي 1990.

- القانون رقم 33 لسنة 1964 المتعلق بترع الملكية، والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة وتعديلاته في الكويت.

### 3- النصوص التنظيمية:

#### أ- المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 51 بتاريخ 27 جويلية 1993، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 5-248 الصادر في ج.ر رقم 48 بتاريخ 10 يوليو 2005 ثم بالمرسوم التنفيذ رقم 8-202 الصادر يوليو 2005 ثم بالمرسوم التنفيذي رقم 8-202 الصادر في ج.ر رقم 39 بتاريخ 19 مايو 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 5-285 الصادر في ج.ر رقم 83 بتاريخ 25 ديسمبر 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 5-486 الصادر في ج.ر رقم 83 بتاريخ 25 ديسمبر 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 5-487 الصادر في ج.ر رقم 83 بتاريخ 25 ديسمبر 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 8-137 الصادر في ج.ر رقم 24 بتاريخ 10 مايو 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 8-138 الصادر في ج.ر رقم 83 بتاريخ 11 مايو 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 8-139 الصادر في رقم 83 الموافق 11 مايو 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 8-247 الصادر في ج.ر رقم 45 بتاريخ 3 غشت 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 9-235 الصادر في ج.ر رقم 42 بتاريخ 14 يونيو 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 9-236 الصادر في ج.ر رقم 42 بتاريخ 14 يونيو 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-103 الصادر في ج.ر رقم 22 بتاريخ 1 أفريل 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-104 الصادر في ج.ر رقم 22 بتاريخ 1 أفريل 2010.

- المرسوم التنفيذي رقم 10-293 الصادر في ج.ر رقم 72 بتاريخ 28 نوفمبر 2010.

- المرسوم التنفيذي رقم 11-339 الصادر في الجريدة رسمية رقم 53 بتاريخ 26 سبتمبر

2011.

ب- المناشير المذكرات:

- المنشور الوزاري المشترك رقم 007 الصادر بتاريخ 11 ماي 1994 المتعلقة بتزع الملكية

من أجل المنفعة العمومية.

- مرشد تطبيقي رقم 24-00 حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ووزارة

الداخلية والجماعات المحلية.

- منشور وزاري مشترك 43-7 المؤرخ في 02-04-2007 المتعلق بتزع الملكية من أجل

المنفعة العمومية في إطار البنية التحتية.

- المذكرة الإدارية رقم 6408 و.م/م.ع، أ.و/م.أ.و.ع/ع الصادرة بتاريخ 15 أكتوبر

2005.

#### 4 - القرارات القضائية:

- قرار رقم 121664 مؤرخ في 07-06-1995، م.ت سنة 1995 عدد 01.

- قرار رقم 167619 مؤرخ في 31-05-1999 حسب ما جاء في قرار مجلس

الدولة، الفرقة الثالثة.

قرار رقم 56099 مؤرخ في 13-12-1989 عدد 02، ص 18.



فطرس



شكر و عرفان

إهداء

خطة البحث

أ-ج	.....مقدمة
05	..... <b>الفصل الأول: الإطار العام للتصريح بالمنفعة العمومية</b>
06	.....المبحث الأول: فكرة المنفعة العمومية
06	.....المطلب الأول: مفهوم المنفعة العمومية و تطورها
07	.....الفرع الأول: مفهوم المنفعة العمومية بصفة عامة
13	.....الفرع الثاني: مفهوم المنفعة العمومية في نزع الملكية
18	.....المطلب الثاني: الأسباب الشرعية لتزع الملكية
18	.....الفرع الأول: تعريف نزع الملكية
22	.....الفرع الثاني: أساس نزع الملكية
24	.....المبحث الثاني: طرق كسب الملكية العقارية
25	.....المطلب الأول: طرق كسب الملكية الواردة في القانون المدني
25	.....الفرع الأول: التقسيم العلمي لأسباب كسب الملكية (ذات تصرف قانوني)
30	.....الفرع الثاني: التقسيم العلمي لأسباب كسب الملكية (ذات الواقعة المادية)
37	.....المطلب الثاني: الأنظمة القانونية لتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
38	.....الفرع الأول: النصوص التشريعية - القوانين و الأوامر -
39	.....الفرع الثاني: النصوص التنظيمية" المراسيم التنفيذية، القرارات، التعليمات، المناشير والمذكرات
43	..... <b>الفصل الثاني : إجراءات تقدير المنفعة العمومية</b>
44	.....المبحث الأول : الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقيق المسبق
44	.....المطلب الأول : الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد
47	.....الفرع الأول: تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد
48	.....الفرع الثاني: السلطة المختصة بدراسة الملف
49	.....المطلب الثاني: التحقيق المسبق
55	.....الفرع الأول: تكوين لجنة التحقيق المسبق وقرار منح التحقيق المسبق
59	.....الفرع الثاني: مهام لجنة التحقيق الإداري المسبق

62	.....المبحث الثاني: الإجراءات الاستعجالية لعملية نزع الملكية
63	.....الفرع الأول: الإجراءات الاستعجالية
63	.....الفرع الثاني: الإجراءات الاستعجالية للضرورة القصوى
65	.....المطلب الثاني: الإجراءات الخاصة
65	.....الفرع الأول: الإجراءات العارضة
65	.....الفرع الثاني: الإجراءات المتخصصة
69	.....خاتمة
72	.....قائمة المصادر والمراجع