جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدّمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون إداري

بعنوان:

الطعن في قرار التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

إعداد الطالب:

. إلياس عيدودي

إشراف الأستاذ:

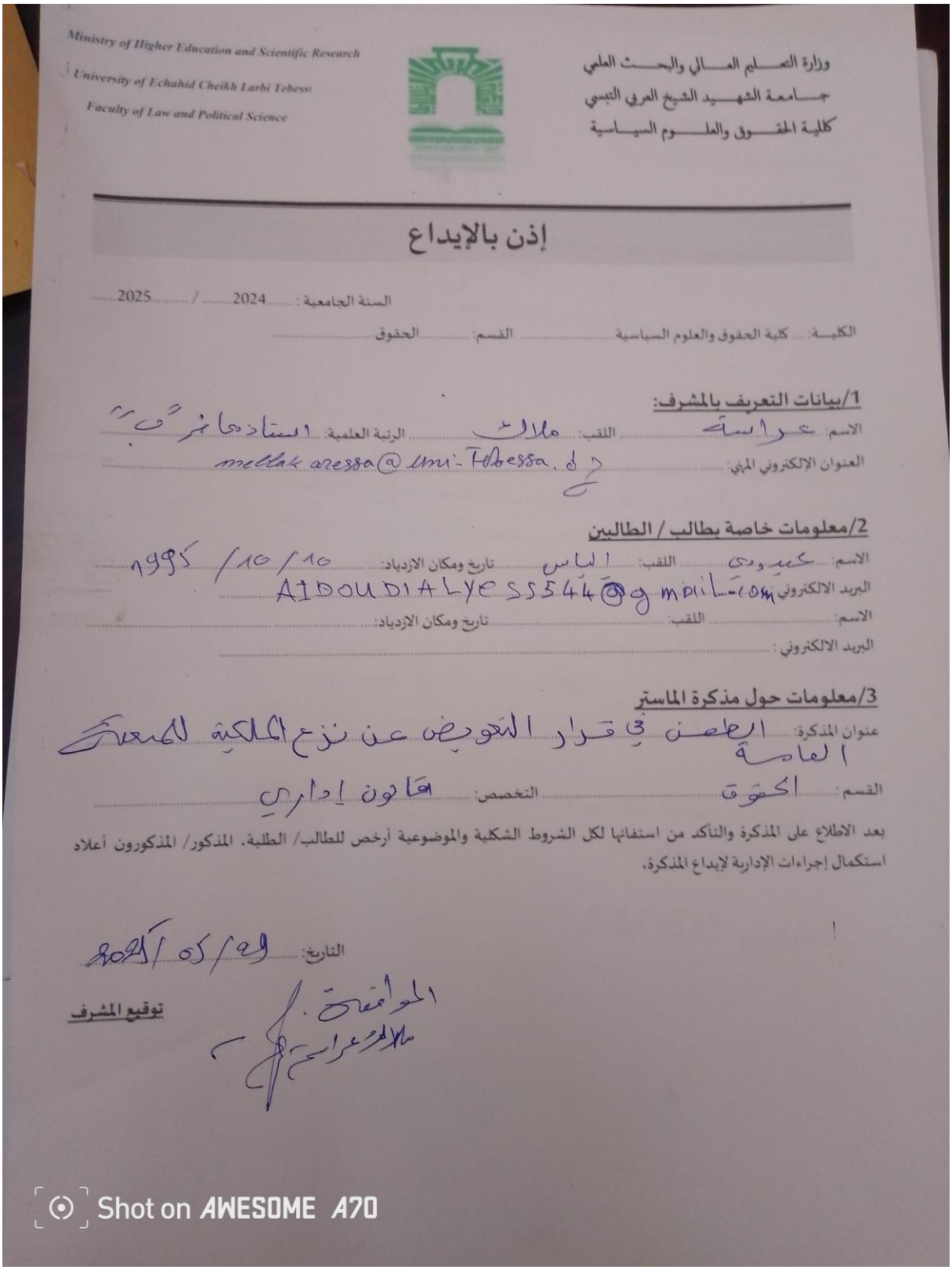
. ملاك عراسة

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
دبيلي كمال	محاضر (أ)	رئيسا
ملاك عراسة	محاضر (ب)	مشرفا مقررا
لحمر نعيمة	محاضر (أ)	ممتحنـــا

السنة الجامعية: 2025/2024

اذن بالايداع



Ministry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi
Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

إذن بالإيداع

السنة الجامعية : 2024 / 2025

الكلية: كلية الحقوق والعلوم السياسية القسم: الحقوق

1/بيانات التعريف بالمشرف:

الاسم: عرايسة اللقب: ملاك الرتبة العلمية: استاذة محاضرة "ب"

العنوان الإلكتروني المهني: mellak.oressa@univ-tebessa.dz

2/معلومات خاصة بطالب / الطالبين

الاسم: حيدوني اللقب: الياس تاريخ ومكان الازدياد: 1995/10/10

البريد الالكتروني AIDOUDIALYE55544@gmail.com

الاسم: اللقب: تاريخ ومكان الازدياد:

البريد الالكتروني :

3/معلومات حول مذكرة الماستر

عنوان المذكرة: الطعن في قرار التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

القسم: الحقوق التخصص: قانون إداري

بعد الاطلاع على المذكرة والتأكد من استيفائها لكل الشروط الشكلية والموضوعية أرخص للطالب/ الطلبة. المذكور/ المذكورون أعلاه استكمال إجراءات الإدارية لإيداع المذكرة.

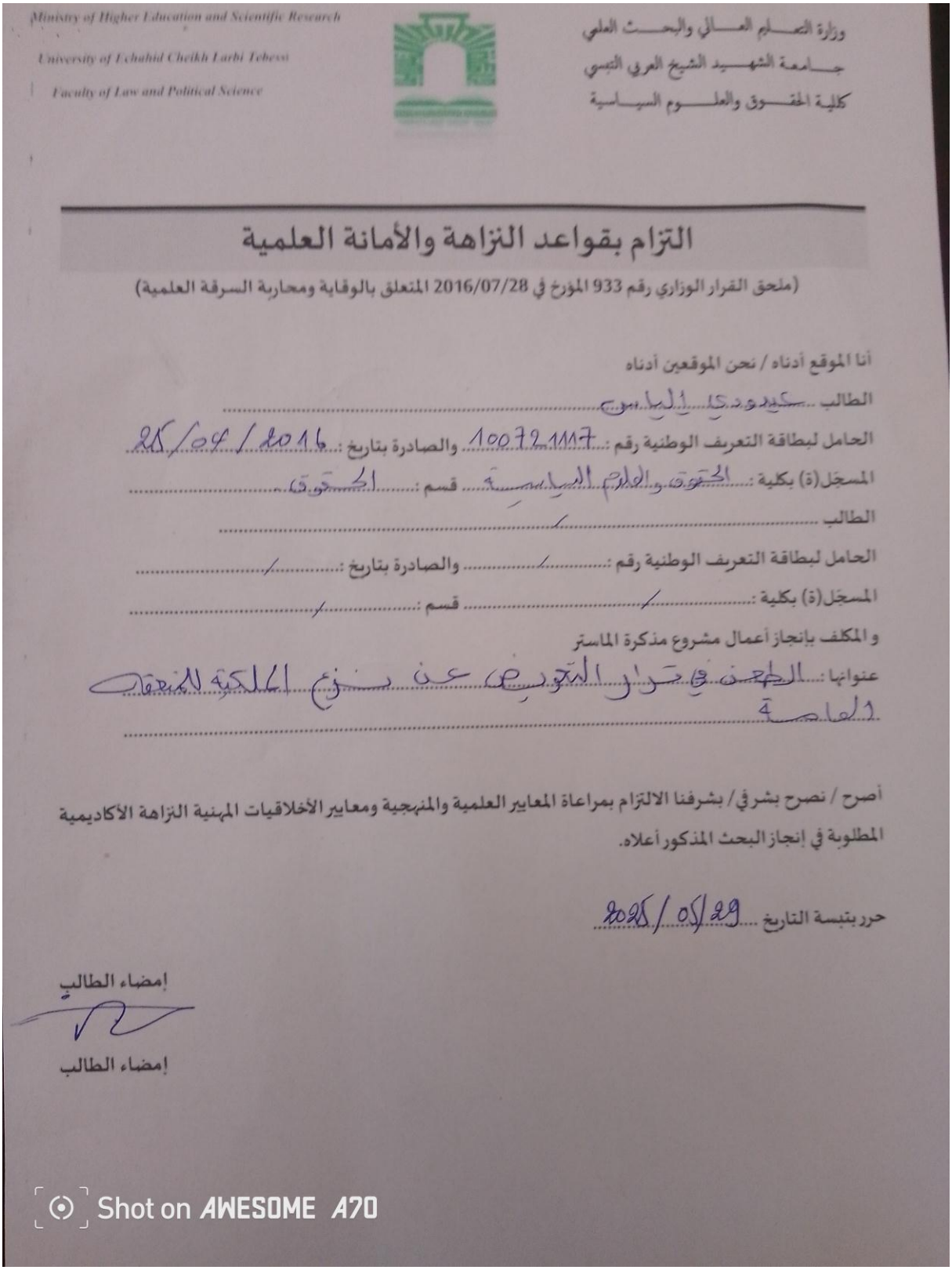
التاريخ: 2025/05/29

توقيع المشرف

الموافقة
ملاك عرايسة

Shot on AWESOME A70

التصريح بالنزاهة العلمية



Ministry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi
Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

التزام بقواعد النزاهة والأمانة العلمية

(ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 2016/07/28 المتعلق بالوقاية ومحاربة السرقة العلمية)

أنا الموقع أدناه / نحن الموقعين أدناه

الطالب سيدو دي الياس

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 100721117 والصادرة بتاريخ: 25/04/2016

المسجل(ة) بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: الحقوق

الطالب /

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: / والصادرة بتاريخ: /

المسجل(ة) بكلية: / قسم: /

و المكلف بإنجاز أعمال مشروع مذكرة الماستر

عنوانها: الطعن في قرار التوزيع عن نزع الملكية للمنفعة العامة

أصرح / نصرح بشرفي/ بشرفنا الالتزام بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية النزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

حرر بتبسة التاريخ 2025/05/29

إمضاء الطالب

إمضاء الطالب

Shot on AWESOME A70

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدّمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون إداري

بعنوان:

الطعن في قرار التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

إعداد الطالب:

. إلياس عيدودي

إشراف الأستاذ:

. ملاك عراسة

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
دبيلي كمال	محاضر (أ)	رئيسا
ملاك عراسة	محاضر (ب)	مشرفا مقررا
لحمر نعيمة	محاضر (أ)	ممتحنـــا

السنة الجامعية: 2025/2024

﴿ وَلَا تَبْخَسُوا ٱلنَّاسَ أَشْيَآءَهُمْ
وَلَا تَعْثَوْا۟ فِي ٱلْأَرْضِ مُفْسِدِينَ ﴾

سورة الشعراء، الآية 183

لا تتحمل الكلية أية مسؤولية عما

يرد في هذه المذكرة من آراء

شكر وعرفان

نشكر الله تعالى في المقام الأول على نعمه
التي لا تُعد ولا تُحصى، وأن وفقنا في إنجاز هذه المذكرة
واستنادًا إلى قول رسول الله صلى الله عليه وسلم:
"مَن لا يشكر الناس لا يشكر الله."
الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام
على أشرف الأنبياء والمرسلين، نبينا محمد
وعلى آله وصحبه أجمعين.
وبكل فخر وامتنان، أتقدم بأسمى آيات الشكر والعرفان
إلى أساتذة كلية الحقوق، وعلى رأسهم الأستاذ ملاك عراسة
والأستاذ كمال دبيلي، ولكل أساتذة الكلية الكرام
الذين ساهموا من قريب أو بعيد في دعم مسيرتي العلمية
فلكم مني كل الاحترام والتقدير.
وأخص بالشكر والذكر أساتذتي ومعلمَيّ الذين رافقوني
في بداياتي الدراسية، ولا سيما سيدي محمود قواسمية رحمه الله
وأنستي حسينة شعبانة رحمها الله،
فقد كان لهما أثر بالغ في غرس القيم الأولى
وتشكيل الوعي، وبناء ملامح شخصيتي منذ الصغر
بما قدّماه من علم وتوجيه ونصح مخلص.
وأتوجه بالشكر أيضاً لكل من وقف إلى جانبي
وساهم في إنجاز هذا العمل، سائلاً الله العلي القدير
أن يجعل ما قدمتموه في ميزان حسناتكم،
وأن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير.

إهداء

وكابدوا المجد حتى ملّ أكثرهم

وفى، ومن صبرًا وعانق المجد قد ظفرَا

لن تبلغ المجد حتى تلعق الصبرَا فالمجد

لا يُهدى، بل يُرتقى تعبًا وجهدًا...

إلى الجزائر، بلدي الغالي، موطن النور والكرامة،

حيث نشأت وترعرعت، أُهدي ثمرة جهدي وسهر الليالي...

إلى من كانوا سندي الأول ونبراس طريقي: أبي وأمي

جزاكما الله عني خير الجزاء، وحفظكما كما كنتما لي

عزًا وسندًا. إلى إخوتي الأعزاء: عبد الحكيم، فارس، فريال

الذين أعتز بهم وأفتخر، فبوجودهم زاد الطريق دفئًا وأمانًا.

إلى ابنة عمتي ع إيمان، التي كانت أول من آمن بي

ورا فقتني منذ البدايات، فلكِ مني كل الشكر والعرفان.

إلى جدتي الغالية حنان، رحمك الله رحمة واسعة

كنتِ النور الذي لا ينطفئ، والدعاء الذي لا يغيب...

وكانت آخر كلماتك لي: "لا تترك دراستك"

فها أنا أُهديك هذا العمل، عربون وفاء لما غرستِه

في قلبي من حب للعلم ووصية لا تُنسى.

إلى كل من آمن بي وساندني بكلمة أو دعاء

أهدي هذا العمل المتواضع، سائلًا الله أن يبارك فيكم

ويجزيكم عني خير الجزاء. وفي الختام،

لا يسعني إلا أن أقول: "الحمد لله الذي هدانا لهذا

وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله" (الأعراف: 43)

مقدمة

لم تعد الملكية الخاصة حقا مطلقا لا يخضع لأي قيد وإنما أصبحت في إطار المنظومة القانونية الحديثة حقا منظما تقيده اعتبارات مستمدة من المصلحة العامة، فقد أضحى من المستقر قانونا أن ممارسة حق الملكية يجب أن تتم في نطاق يراعي الوظيفة الاجتماعية لهذا الحق، وهو ما يبرر تدخل الدولة في تنظيم استعمال العقارات الخاصة، بل ونزعها عند الاقتضاء ،شريطة احترام الضمانات القانونية، وعلى رأسها التعويض العادل والمنصف لصاحب الحق.

ويكرس الدستور هذا التوجه من خلال ضمان حماية الملكية الخاصة بإعتبارها من الحقوق الأساسية ،غير أنه يجيز إستثناء من هذا المبدأ إمكانية نزع الملكية لتحقيق المنفعة العامة، وذلك وفقا لضوابط قانونية تضمن التوازن بين مقتضيات الصالح العام وحقوق الأفراد و تتولى الإدارة هذا الإجراء الذي يعتبر سلطة إستثنائية، مما يستوجب فرض رقابة مشددة على مدى إحترامها للحدود القانونية، خصوصا فيما يتعلق بتقدير التعويض المستحق للمتضررين. ورغم وضوح الإطار القانوني المنظم لنزع الملكية والتعويض عنه، إلا أن الواقع العملي يكشف عن بروز منازعات متعددة لاسيما فيما يتعلق بتقدير مبلغ التعويض، ومدى مطابقته لمعيار العدالة والإنصاف وتزداد هذه الإشكالات حدة عندما يعتبر التعويض الممنوح مجحفا، مما يدفع المتضرر إلى اللجوء للقضاء للطعن في القرار الصادرة عن الإدارة، و إنطلاقا من هذا الإطار، تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الإشكالات القانونية المرتبطة بتقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، وتحليل الآليات القضائية للطعن في هذا التقدير، مع بيان دور القاضي في تحقيق التعويض العادل و المنصف، يعد موضوع الطعن في قيمة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من المواضيع القانونية ذات الأهمية البالغة، بالنظر إلى ارتباطه الوثيق بأحد أبرز الحقوق الدستورية وهو حق الملكية الخاصة ،هذا الحق رغم حمايته الصريحة في الدستور يبقى عرضة للتقييد في إطار إجراءات نزع الملكية ،ما يستدعي التحقق من مدى احترام القوانين والإجراءات التنظيمية لهذا التقييد، خاصة فيما يتعلق بتقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية، باعتباره الضمانة الأهم في هذه العملية الإستثنائية.

ومن جهة أخرى فإن النصوص القانونية المؤطرة للتعويض عن نزع الملكية تثير العديد من التحديات العملية خصوصا ما يتعلق بالمعايير المعتمدة في تقدير التعويض وما إذا كانت هذه المعايير تحقق فعلا مبدأي العدالة والإنصاف، وتكفل للمتضرر حقا فعليا في مراجعة قرارات الإدارة عبر الطعن

القضائي، وهو ما شجعني على إختيار هذا الموضوع بهدف دراسته وتحليله قانونيا وقضائيا، في ظل ما يشهده الواقع من منازعات أمام الجهات القضائية المختصة في هذا المجال، أما على المستوى الذاتي، فقد جاء إختياري لهذا الموضوع إنطلاقا من اهتمامي المتزايد بالقانون الإداري ورغبتي في التخصص فيه، لاسيما في جانب العلاقة بين الإدارة والأفراد، وما تطرحه من اشكالات عملية، ، و هو ما يتيح فرصة الوقوف على مدى فعالية المنظومة القانونية في ضمان حقوق الأفراد المتضررين من قرارات نزع الملكية، و تحقيق التوازن بين المصلحة العامة و الفرد.

يُعد التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من أكثر الجوانب إثارة للجدل في هذا المجال، ذالك أن المساس بحق الملكية، وإن كان مشروعًا عند توافر شرط المنفعة العامة، يظل مرهونًا بشرط أساسي لا يمكن التفريط فيه، وهو تحقيق تعويض عادل ومنصف لصاحب الحق المنزوع. غير أن الممارسة العملية تكشف عن وجود إشكالات قانونية وإجرائية متعددة قد تحول دون تحقيق هذا الهدف، سواء على مستوى التقدير الإداري للتعويض أو على مستوى مراجعته القضائية.

وانطلاقًا مما سبق، تطرح هذه الدراسة الإشكالية التالية:

كيف يتحقق التعويض العادل والمنصف عن نزع الملكية للمنفعة العامة؟ وتتفرع عن هذه الإشكالية عدد من التساؤلات ، من بينها:

ما هو الأساس الدستوري والتشريعي الذي يؤطر التعويض عن نزع الملكية ؟ ما المقصود بالتعويض العادل والمنصف في الإطارين التشريعي والقضائي ؟ ما هي المعايير والآليات المعتمدة لتقدير هذا التعويض؟

كيف يضمن القضاء الإداري، من خلال دعوى الطعن في قيمة التعويض، تحقيق التعويض العادل والمنصف؟

إلى أي حد ساهم الاجتهاد القضائي ، في تكريس ضمانات حقيقية لصالح المنزوع ملكيتهم؟

وسيتم من خلال هذه الدراسة بحث الإجابة عن هذه الاشكالية بالسير وفق المنهج الوصفي مع الاعتماد فيه على أداة التحليل خاصة، وذلك من خلال وصف الإصدار القانوني والتنظيمي الذي يحكم نزع الملكية والتعويض عنها، لاسيما القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل للمنفعة العامة، والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يضبط كيفيات تطبيقه.

ثم استخدام أداة التحليل من خلال دراسة وتحليل أحكام وقرارات القضاء الإداري الجزائري، وبوجه خاص قرارت مجلس الدولة بهدف توضيح الكيفية التي يتعامل بها القضاء مع الطعون المتعلقة بقرارات التعويض، ودوره في ضمان تحقيق التعويض العادل والمنصف وفق ما تقرره النصوص القانونية.

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح الإشكالات؟ التي يطرحها موضوع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مع التركيز على الوسائل القانونية والقضائية التي تضمن إنصاف المالك المتضرر. وتتمثل أبرز أهدافها فيما يلي:

بيان الإطار الدستوري والقانوني الذي ينظّم نزع الملكية والتعويض الناتج عنه، كذلك توضيح المقصود بالتعويض العادل والمنصف، كما ورد في النصوص القانونية وفسرته الاجتهادات القضائية، ثم عرض المعايير المعتمدة لتقدير قيمة التعويض، والإجراءات التي يتم اتباعها لتحديده و إبراز أهمية الطعن في قرار التعويض كآلية أساسية لحماية حق المالك من التعويض غير المناسب، مع شرح الدور الذي يقوم به القاضي في معالجة حالات التقدير غير العادل للتعويض، و التعرف على كيفية تعامل القضاء مع منازعات التعويض عن نزع الملكية، من خلال دراسة نماذج من إجتهاداته، وبيان مدى مساهمتها في ترسيخ مبدأ التعويض العادل والمنصف.

لقد تناول العديد من الباحثين موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة، وركزت معظم الدراسات على الجوانب الإجرائية والقانونية لهذا النظام الاستثنائي. ومن بين هذه الدراسات، نجد مذكرة الماستر الموسومة بـ"منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري"، للطالب بلال مبروك، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، دفعة 2018/2017، والتي تناول فيها الباحث مختلف الإشكالات القانونية المرتبطة بنزع الملكية، خاصة ما تعلق بمشروعية القرار الإداري، إلا أنه لم يُفرد حيزًا كافيًا لدراسة الطعن في قرار التعويض كضمانة مستقلة.

كما يمكن الإشارة إلى مذكرة ماستر أخرى معنونة بـ"ضمانات نزع الملكية للمنفعة العامة"، للطالبين عبد الرحمان عيساني ونصر الدين عبدلي، بنفس الجامعة لسنة 2019/2018، والتي ركزت على الضمانات القانونية والإجرائية التي تحمي حق الملكية عند مباشرة إجراءات نزعها، مع الإشارة إلى دور الإدارة والقانون في هذا المجال، لكنها لم تتوسع في مناقشة دور القاضي .

وبناءً على ما سبق، تسعى هذه المذكرة إلى سد هذا الفراغ من خلال دراسة الطعن في قرار تقييم التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، بالتركيز على الجانب القضائي بإعتباره ضمانة أساسية لحماية الحقوق المالية للمنزوع ملكيته من خلال التكلم عن السلطة التقديرية للقاضي والاجتهادات القضائية الصادرة في الموضوع.

واجهت الدراسة مجموعة من الصعوبات نذكر منها صعوبة الوصول إلى بعض الوثائق القضائية والإدارية المتعلقة بتقدير التعويضات في قضايا نزع الملكية للمنفعة العامة. إذ أن بعض هذه الوثائق كانت غير منشورة أو مقيدة الوصول إليها لأسباب قانونية و إدارية. ولهذا تم بذل مجهودات كبيرة من خلال البحث المستمر والتواصل مع الجهات المعنية للوصول اليها.

ومن أجل الإحاطة بمختلف الجوانب القانونية المرتبطة بموضوع الطعن في القرار التقييمي للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، فقد تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين رئيسيين:

الفصل الأول لدراسة الإطار القانوني للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، من خلال التطرق في المبحث الأول إلى الأساس الدستوري والتشريعي للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، بينما تناولنا في المبحث الثاني مفهوم التعويض العادل والمنصف وطرق تقييمه.

أما الفصل الثاني، فقد خُصص لبحث الضمانات القضائية للتعويض العادل والمنصف، حيث تم التطرق في المبحث الأول للطعن في التعويض، في حين خُصص المبحث الثاني لبيان دور القاضي في مراجعة وتعديل قرار التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة.

الفصل الأول

الإطار القانوني للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

الفصل الأول

الإطار القانوني للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

لم يعد الحق في الملكية الخاصة ينظر إليه بالطريقة القديمة بل أصبح في الوقت الحالي خاضعا للعديد من القيود القانونية والإدارية، هذا التعديل يهدف إلى تنظيم الحق في الملكية وضمان أداءه لوظائفه الاجتماعية على أكمل وجه، من خلال القوانين الإجرائية، بدأت الدول تمارس سلطتها على استخدام العقارات الخاصة مقابل تعويض عادل، وذلك لتحقيق المنفعة العامة.

ورغم أن الملكية الخاصة تعتبر حقا مقدسا ومضمونا دستوريا، إلا أن الدستور قد وضع إستثناءا لهذا الحق في إطار نزع الملكية من أجل المصلحة العامة، وبذلك أتاح الدستور هذا الإجراء الاستثنائي لتحقيق الأهداف العامة، مع وضع ضمانات قانونية لحماية الحقوق الفردية وضمان التعويض العادل، كما تم تحديد إجراءات وقائية لضمان عدم التعسف أو الاضرار بحقوق الأفراد أثناء تنفيذ هذه العملية.

المبحث الأول: الأساس الدستوري والتشريعي للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

نظم المشرع الجزائري التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من خلال مجموعة من الأحكام و النصوص بدءا بالدستور والقانون المدني بشكل عام وصولا إلى النصوص القانونية والتنظيمية التي وضعت لضبط أحكامها وقواعدها بشكل خاص وفي هذا المبحث سيتم توضيح بشكل مفصل تلك القواعد التي نظمت هذه الآلية بدءا بالدستور، مع توضيح المفهوم التشريعي والقضائي للتعويض عن نزع الملكية وتبيان طرق تقييمه.

المطلب الأول: الأساس الدستوري للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

دساتير معظم دول العالم الغربي تؤكد حق المالك في أن ينال تعويض عادل في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة والمشرع الجزائري كان مساندا لموقف الرأي العام الدولي، حيث أقر المؤسس الدستوري الجزائري بحق التعويض العادل والمنصف، حيث جاء في دستور 1976 إمكانية الدولة في ممارسة حق نزع الملكية للمنفعة العامة، وذلك في إطار تحقيق المصلحة العامة وقد ذكر التعويض العادل صراحة ضمن المادة17 التي تنص على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عنه أداء تعويض عادل ومنصف.

أما الدستور الصادر 1989 فقد أكد على مبدأ نزع الملكية بالنظر للتحولات الاقتصادية الجديدة، ولكن قيده بعدة ضوابط قانونية وموضوعية لا يمكن تجاوزها ويتجلى هذا في نص المادة 20 من دستور 1989، التي أوضحت أن نزع الملكية لا يكون إلا وفقا للقانون وبمقابل تعويض عادل ومنصف[1].

ويعد هذا النص أحد أهم الضمانات التي تحمي حق الملكية من أي تعسف أو تجاوز كما يظهر من خلال الدستور 1989 أن المؤسس الدستوري أكد على حماية الملكية الخاصة ما يعكس تحولا في

[1] . خليل بوصنوبرة، محاضرات في قانون نزع الملكية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2013 - 2014، ص 20.

الرؤية الاقتصادية لدولة ويعبر عن سعيها لتحقيق توازن بين حماية الملكية الخاصة وتحقيق المنفعة العامة[1].

مع التقليل من آثار التقديرات الذاتية التي قد تؤدي إلى المساس بهذا الحق وذلك في إطار احترام سيادة الدولة وفي سياق متصل، نص دستور 1996 المعدل والمتمم في المادة 20 على ما يلي:"لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل و يلاحظ من هذا النص أن المشرع شدد على أن نزع الملكية لا يتم إلا بموجب قانون، مع إشتراط منح تعويض عادل يدفع مسبقا لصاحب الحق[2]. أما التعديل الدستوري لسنة 2016، فقد نص في المادة 22 على ما يلي:" لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل "[3]. ويلاحظ أن المشرع الدستوري في هذا التعديل حافظ على نفس مضمون المادة السابقة، لكنه حذف عبارة " قبلي "، ما قد يفهم منه أنه لم يشترط أن يدفع التعويض قبل عملية النزع، بل إكتفى بالتنصيص على عدالة التعويض. وهذا ما يترك المجال مفتوحا أمام القضاء لتحديد ما إذا كان التعويض يجب أن يمنح مسبقا أم لا، مع مراعاة مبدأ حماية حقوق الأفراد وضمان عدم المساس بها [4].

وقد جاء التعديل الدستوري لسنة 2020 في إطار إصلاح شامل يهدف إلى تعزيز دولة القانون، من خلال تقديم ضمانات أوسع وأكثر دقة للحقوق والحريات وقد انعكس هذا التوجه على الحق في الملكية، الذي حظي بتكريس دستوري واضح في المادة 60، حيث أكد على أن الملكية الخاصة مضمونة، ولا يجوز نزعها إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف[5]، و هنا كرس ضمانات لا سيما في المجالات ذات الحساسية كالملكية والاستثمار، كما يعكس إلتزام الدولة بتوفير بيئة قانونية تحمي الحقوق الفردية وتضمن في نفس الوقت تحقيق المنفعة العامة ضمن معايير محددة[6].

---

[1] . خليل بوصنوبرة، المرجع نفسه، ص 21.

[2] . مرسوم رئاسي رقم 96 ـ 438 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج. ر، عدد 76، الصادرة في 18 ديسمبر 1996،المادة 20 .

[3] . دستور 2016، الجريدة الرسمية رقم 14الصادر في 7 مارس 2016، المادة 22.

[4] . خليل بوصنوبرة ، مرجع سابق، ص21.

[5] . المرسوم الرئاسي 20 ـ 442 مؤرخ في 30 ـ 12 ـ 2020، ج . ر، 82 لسنة 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، المادة 60.

[6] التعديل الدستوري الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 20-442في30 -12-2020 ج،ر 82.

المطلب الثاني: التأطير التشريعي للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

لقد جاء موقف المشرع الجزائري بخصوص حق التعويض عن نزع الملكية بصفة عامة صريحا في التشريعات العادية، مثلما إتضح ذلك في نص المادة 677 من القانون المدني إلى جانب نصوص القوانين الصادرة لتطبيق هاذ الحق ، و كذلك ما ورد في القوانين الخاصة بالإستثمار[1].

حيث نجد المادة 677 التي نصت على :"لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل، وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنزوعة[2].

ويتجلى لنا أن القانون المدني هو الذي نص على مجموع إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة فأحكامه تعتبر امتداد لأحكام الدستور الذي لم يكن موجودا أصلا آنذاك، فهو يجيز نزع الملكية العقارية الخاصة لكنه لم يحدد القواعد والإجراءات بل حددها قانون خاص لنزع الملكية، حيث نصت المادة 677 سابقة الذكر على مبدأ عدم حرمان أي أحد من ملكيته إلا في إطار القانون وأعطت لأصحاب الأملاك حق المنازعة في مبلغ التعويض المقترح وذلك أمام الجهة القضائية المختصة، رغم صدور القانون المدني في ظل تبني النظام الإشتراكي الذي بين لنا مجموعة من خصائصه تمثلت أهمها في حماية الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية، إلا أنه في مقابل ذلك كرس مبدأ الحيازة الفورية للأملاك والحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية، رغم المنازعة أمام القضاء المختص، وهو ما كان يشكل خطرا حقيقيا على الملكية الخاصة وقد جاء متماشيا مع المبدأ الدستوري[3]،المنصوص عليه بموجب المادة 16 من الدستور 1976 حيث نصت: "الملكية الفردية ذات الاستعمال الشخصي أو العائلي مضمونة، الملكية الخاصة غير الاستغلالية كما يعرفها القانون جزء لا يتجزأ من التنظيم الاجتماعي الجديد، الملكية

[1] . خليل بوصنوبرة ، مرجع سابق،المادة 60.

[2] . المادة 677 من الأمر رقم 75 ـ 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم،الجريدة الرسمية،العدد 78.

[3] . لعشاش محمد، مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، دون ط، الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، المدينة الجديدة ـ تيزي وزو ـ الجزائر، 2018، ص 42.

الخاصة لاسيما في الميدان الاقتصادي، يجب أن تساهم في تنمية البلاد وأن تكون ذات منفعة اجتماعية وهي مضمونة في إطار القانون."[1] .

كذلك صدر الأمر رقم 76 ـ 48 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة[2] . القانون رقم 90 ـ 25 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم حيث نص على إجراء نزع الملكية في المادة 72 منه جاء فيها: " يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل ومنصف تطبيقيا للمادة 20 من الدستور، إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك"[3].

قانون رقم 90 ـ 30 يتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم حيث نصت المادة 26 الفقرة 02 منها على أن نزع الملكية يعدل من الطرق الإستثنائية لإكتساب الأشخاص العامة للأملاك وإدراجها في الأملاك الوطنية، حيث نصت على:" ويتم اقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقييم الآتي:

ـ طرق الإقتناء التي تخضع للقانون العام: وهي العقد، التبرع، التبادل، التقادم ،الحيازة.

ـ طريقتان إستثنائيتان يخضعان للقانون العام: نزع الملكية، وحق الشفعة[4].

القانون رقم 91 ـ 11 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 93ـ186 حيث يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91 ـ 11 المعدل والمتمم كذلك وهما يشكلان الإطار القانوني لعملية نزع الملكية[5].

---

[1] . المادة 16 من المرسوم الرئاسي رقم 76-97 المؤرخ في 27 أبريل 1976، يتعلق بإصدار الدستور، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 35، الصادرة في 30 أبريل 1976.

[2] . الأمر رقم 76 ـ 48 مؤرخ في 15 مايو 1976 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

[3] . المادة 72 من القانون رقم 90 ـ 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية ،العدد 49.

[4] . المادة 26 الفقرة 02 من القانون رقم 90 ـ 30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

[5] . لعشاش محمد ، مرجع سابق، ص 43.

المبحث الثاني: مفهوم التعويض العادل والمنصف عن نزع الملكية للمنفعة العامة

يعتبر التعويض عن نزع الملكية من أهم الضمانات التي أقرها المشرع لصون حق الملكية الخاصة حيث تعد عملية نزع الملكية مساسا بحقوق الأفراد، إذ تؤدي إلى حرمان المالك من ملكه بشكل قسري، وهو ما يشكل ضررا يتطلب التعويض، و لتحديد المقصود بالتعويض العادل و المنصف وجب التطرق إليه من الناحية القانونية من خلال الوقوف على الأساس الذي يستند إليه خاصة في النصوص التشريعية الى جانب دور القضاء في تفسيره و تحديد أبعاده و حدوده[1].

المطلب الأول: المفهوم التشريعي والقضائي للتعويض العادل والمنصف

يعد التعويض العادل من أبرز الضمانات التي كفلها المشرع لحماية حقوق المنزوع ملكيتهم الخاصة من طرف الجهات الإدارية، فهو يشكل آلية قانونية تهدف إلى جبر الضرر الناتج ضد الإجراء الاستثنائي، ويستند في مشروعيته إلى مبادئ العدالة والإنصاف المنصوص عليه في القوانين والتشريعات ذات الصلة، ويقتضي فهم هذا المفهوم التطرق إلى الإطار القانوني الذي ينظمه، وكذا الممارسات القضائية التي ساهمت في تفسيره وتحديد معالمه[2].

الفرع الأول: التعويض العادل والمنصف في التشريع الجزائري

رغم أن أغلب الدساتير والقوانين الوطنية تنص صراحة على ضرورة منح تعويض عادل في حالات نزع الملكية للمنفعة العامة، إلا أنها نادرا ما تفصل في تحديد المقصود بالتعويض العادل مما أدى إلى تباين في تفسير هذا المفهوم بين مختلف التشريعات والإجتهادات القضائية ،وقد عرفت بعض الأدبيات القانونية التعويض العادل على أنه تعويض يتوافق مع الخسارة الفعلية الناتجة عن فقدان الملكية شريطة ألا يقل عن تلك الخسارة.

أما في الجزائر فرغم التأكيد على مبدأ التعويض العادل والمنصف في التشريع، خاصة في القانون رقم 91 ـ 11 المتعلق بنزع الملكية إلا أن المشرع لم يضع تعريفا دقيقا لهذا المفهوم بل تركه مرنا

---

[1] . المادة 21 . القانون رقم 91 ـ 11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21.

[2] . حيدر فليح حسن، التعويض العادل عن نزع الملكية للمنفعة العامة (دراسة مقارنة)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة بغداد، كلية الحقوق ـ العراق ـ، العدد 1، أفريل 2020، ص 76،تاريخ الاطلاع 15-4-2025، تاريخ الإطلاع12-4- 2025 ، https://asjp.cerist.dz/en .

يخضع لتقدير الجهات المختصة ومع ذلك يمكن ملاحظة أن الهيئات القضائية والإدارية الجزائرية غالبا ما تأخذ بعين الاعتبار عدة عناصر لتحديد إذا ما كان التعويض عادلا، منها الموقع والاستعمال والوضعية القانونية للعقار وغيرها من المعايير المرتبطة بالسوق العقاري[1].

يعتبر التعويض الذي تقدمه الإدارة لمستحقيه نتيجة نزع الملكية للمنفعة العامة يتميز بعدة خصائص نذكر منها:

عدالة التعويض المقدم من الإدارة وإنصافه حيث يجب مراعاة العدل والإنصاف في مبلغ التعويض المقدم، وقد نصت على هذه المادة 677 من القانون المدني[2]، حيث جاء فيها: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"[3] . وتقترن قواعد الإنصاف والعدل بالمصلحة العامة، وهنا يرتبط التعويض العادل والمنصف بمسألتين:

- الأولى: تعد عملية نزع الملكية طريقة استثنائية تلجأ إليها الإدارة لتحقيق المصلحة العامة
- الثانية: لا يمكن للإدارة الحصول على عقارات لتنفيذ مشاريعها على حساب الفرد.

أن يكون التعويض قبليا: وهذا ما نص عليه الدستور كذلك قانون التوجيه العقاري المادة 72، كل هذا لإعطاء المنزوع ملكيتهم أكبر الضمانات حيث يجب إيداع مطلب التعويض عند تبليغ القرار الإداري المتعلق بقابلية التنازل عن العقارات أو الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها[4].

الفرع الثاني: تفسير القضاء لمفهوم التعويض العادل

بين القضاء المقصود بالتعويض العادل، وقبل التطرق إلى موقف القضاء في الجزائر نشير ان القضاء الأمريكي كان له السبق في تعريف التعويض العادل، عن طريق المحكمة العليا في الولايات المتحدة الأمريكية، حيث في أثناء نظرها في قضية (*united state .V. Miller 1943*) المقصود

[1] . حيدر فليح حسن، مرجع سابق، ص 76 . 77.

[2] . هلال قاشي، عبد الحليم بوشكيوه، عدالة التعويض ضمانة لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسة، خنشلة، العدد 02، 2021، ص89، تاريخ الإطلاع16-4-2025، https://asjp.cerist.dz/en.

[3] . المادة 677 القانون المدني الجزائري،مصدر سابق.

[4] . هلال قاشي، عبد الحليم بوشبكيوة، مرجع سابق ص 89.

بالتعويض العادل المنصوص عليه في التعديل الخامس للدستور الأمريكي بأنه القيمة السوقية للأملاك المطلوب نزع ملكيتها، وبدورها عرفت القيمة السوقية بأنها: الثمن الذي يقبل المالك البيع به في حالة رغبته بالبيع، والثمن الذي يقبل المشتري به في حالة رغبته بالشراء[1].

أما في الجزائر فإن مجلس الدولة حاول تفسير مضمون هذا المفهوم ضمنيا من خلال إجتهاداته القضائية عبر العناصر التي يجب أن تتوفر لكي يعد التعويض عادلا و منصفا نذكر منها : القرار رقم 12368 المؤرخ في 2002/06/25 والذي يأكد في مضمونه على ضرورة تحديد الجهة المستفيدة من نزع الملكية لتحميلها مسؤولية دفع التعويض حيث قضى مجلس الدولة بتحميل الجهة المستفيدة من نزع الملكية مسؤولية دفع التعويض و هي وزارة السكن و التعمير ،بصفتها المستفيدة من العقار المنزوع ،ويكرس هذا القرار مبدأ مهم في تفسير القضاء الإداري لمضمون التعويض العادل كجزء من العدالة في التقدير و القيم[2]. وفي القرار رقم 199301 المؤرخ في 6 نوفمبر 2001، أكد مجلس الدولة على مبدا اساسي يتعلق بتعويض العادل و المنصف و هو تحميل الجهة المستفيدة من نزع الملكية مسؤولية دفع التعويض للمالك وقد قضى المجلس ان التعويض لا يمكن ان يطالب به من جهات لا ترتبط ارتباطا مباشرا بعملية النزع و انما يجب ان تتحمل المسؤولية الجهة التي إستغلت العقار المنزوع للمنفعة العامة[3].

المطلب الثاني: التقييم الإداري لقيمة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

يعد التعويض عن نزع الملكية حقا أصيلا و مكفولا للمالك الذي تنزع ملكيته للمنفعة العامة حيث يخضع لقواعد وإجراءات تحدد طرق تقديره، بمشاركة جهات متعددة وفق آليات قانونية دقيقة.

الفرع الأول: معايير التقييم والجهة المختصة به

يخضع تقدير التعويض عن نزع الملكية لمجموعة من المعايير التي تراعي طبيعة العقار و قيمته الفعلية و تتولى عملية التقييم جهات مختصة حددها القانون ، تتمثل معايير إستحقاق التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة في :

[1] . حيدر فليح حسن، مرجع سابق ص 77.

[2] . مجلس الدولة، قرار رقم 12368 الصادر بتاريخ 25 . 06 . 2002، مجلة مجلس الدولة ،العدد 3 سنة 2003.

[3] مجلس الدولة ، القرار رقم 199301 الصادر بتاريخ 6-11-2001 ،مجلة مجلس الدولة.

أولا: المعايير المرتبطة بالتعويض

ـ عدالة التعويض وشفافيته:

يجب أن يكون التعويض عادلا ويعكس القيمة الحقيقية للملكية المنزوعة فقد أكدت المادة 677 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز حرمان أحد من ملكه إلا لأسباب مشروعة، مع منحه تعويضا عادلا"، كما نصت المادة 32 من المرسوم التشريعي 93 ـ 186 على وجوب أن يكون التعويض مكافئا للضرر الذي يلحق بالمالك نتيجة نزع ملكيته[1].

-التقييم وفق سعر السوق

يُعتبر السوق العقاري المعيار الحقيقي والأساسي الذي تعتمد عليه مصالح أملاك الدولة في تقييم الممتلكات والحقوق العقارية المطلوب نزعها. ويتم ذلك من خلال دراسة دقيقة لهذا السوق من قبل هذه المصالح، حيث تُجمع المعلومات المتعلقة بالمعاملات العقارية وتُدوّن في سجل خاص يُعرف بـ "فهرس المعاملات العقارية". يحتوي هذا السجل على بيانات دقيقة حول العمليات العقارية المنجزة، حيث تُعالج وتُدرس هذه المعلومات المحلية بشكل دقيق، ثم تُرتب وتُحلل لاستخلاص النتائج الضرورية لاعتمادها كأساس في عملية التقييم.

تخضع هذه البيانات لتحديث دوري منتظم، عادة كل ستة أشهر، لمواكبة التطورات المستمرة في السوق العقاري، مما يعزز مصداقية المعلومات ويجعلها أكثر دقة وموثوقية. كما تعتمد المصالح أيضًا على نتائج عمل الخبراء الميدانيين لتقديم تقرير وصفي دقيق للممتلكات والحقوق العقارية موضوع التقييم، ويُبنى هذا التقرير على أسس مقارنة صحيحة مدعمة بحجج موضوعية موثقة.

ويشترط في هذه المعلومات أن تكون مؤكدة وصحيحة، خالية من التلاعب أو المغالطات، وأن تعكس واقع الملكية بدقة، مستندة إلى نتائج دقيقة للبيع والشراء وفقًا لسجل مكاتب التوثيق المعتمدة. كما يتم التحقق مما إذا كانت المعاملات العقارية حقيقية وذات علاقة بالسوق، أو إذا كانت قد جرت بدافع مصلحة شخصية، مثل رغبة المشتري في اقتناء عقار ذي أهمية خاصة له من حيث الموقع أو الخصائص، أو لتوسيع ملكيته العقارية، أو في حال كان المستأجر يرغب بشراء العقار الذي يستأجره ليصبح مالكًا له.

[1] . هلال قاشي، عبد المجيد بوشكيوه، مرجع سابق،ص 89.

يهدف هذا التدقيق في السوق العقاري إلى تقييم الملكية وفقًا لقيمتها السوقية الحقيقية، مع مراعاة أن تكون أسعار البيع منطقية ومُبررة، وألا تقل عن القيمة التجارية الحقيقية للعقار. كما يهدف إلى تمكين المالك المنزوعة ملكيته من اقتناء ملك مماثل للذي نُزعت ملكيته بنفس قيمة التعويض المستلمة. ويشترط أن يتم التقييم استنادًا إلى أسعار يوم إجراء التقييم من قبل مصالح أملاك الدولة، حتى في حالة إعادة التقييم عن طريق القضاء.

يُعد السوق العقاري الوسيلة المثلى لتحديد القيمة السوقية للعقار، فهو يعكس الواقع من خلال مقارنة الأصل محل التقييم بأصول مماثلة أو شبيهة في تاريخ التقييم، مما يوفر مؤشرات قيمة دقيقة تعكس المبلغ الذي يعكس قيمة العقار في معاملة شفافة وفقًا لقواعد السوق التي تعتمد على آلية العرض والطلب[1].

ـ شمولية التعويض

طبقا للمادة 78 من قانون التوجيه العقاري والمادة 27 من القانون 91 ـ 11 يجب أن يغطي التعويض جميع الأضرار الناجمة عن نزع الملكية، سواء كانت مادية أو معنوية لذلك لا ينبغي أن يقتصر على القيمة السوقية للعقار فقط، بل يجب أن يشمل كافة الحقوق العينية، المرتبطة به لضمان تعويض شامل وعادل[2].

ـ معيار التصريح الجبائي

تعتمد مصالح أملاك الدولة، في تقدير التعويضات الممنوحة للمالكين والتجار والصناعيين والحرفيين، على القيمة الناتجة عن التصريحات المقدمة من طرف المكلفين بالضريبة، وكذلك على المعلومات المستقاة من المعاملات العقارية المسجلة على مستوى مصالح الضرائب.

وقد نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 على ما يلي: "تُراعى القيمة الناتجة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون بالضريبة، والتقديرات الإدارية التي

[1] لعشاش محمد، قواعد ومعايير تقدير الاملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزعها للمنفعة العامة في القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10 العدد1، 2020، صفحة 165-166 تاريخ الإطلاع20-4-2025، https://asjp.cerist.dz/en.

[2] . قانون التوجيه العقاري، رقم 90 ـ 25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية، العدد 49، المادة 78.

تصبح نهائية بموجب القوانين الجبائية، وفقًا للتنظيم الخاص بالأملاك الوطنية المعمول به، وذلك لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين، والتجار، والصناعيين، والحرفيين. ويتعين على الإدارات المالية المختصة أن تقدم لصالح إدارة الأملاك الوطنية وللوالي جميع المعلومات اللازمة فيما يخص التصريحات والتقديرات الجبائية."وبالتالي، فإن الجهة المكلفة بالتقييم مطالبة بأخذ هذه القيم بعين الاعتبار عند تقدير تعويضات نزع الملكية، سواء تعلق الأمر بالقيم المصرح بها من طرف المكلفين بالضريبة، أو التقديرات الإدارية النهائية المستندة إلى القوانين الجبائية، والتي توفرها عادة الإدارات المالية المختصة. كما يجب، من أجل أن تعكس القيم المصرح بها القيمة الحقيقية للأملاك، اعتماد قيمة المعاملات العقارية المشابهة التي تمت خلال فترة لا تتجاوز ثلاث (03) سنوات من تاريخ الإعلان عن المنفعة العامة[1].

ـ ثانيا: الجهة الادارية المختصة بتقدير التعويض

تُعتبر مصالح أملاك الدولة الجهة الإدارية الرسمية المختصة بتنفيذ عمليات التقييم والتقدير المالي للتعويضات التي تستحق للمالكين والأشخاص المتضررين جراء نزع الملكية للمنفعة العامة. ويكمن دور هذه المصالح في ضمان تقييم عادل يعكس القيمة الحقيقية للعقارات المنزوعة، بما يحفظ الحقوق ويحقق مبدأ التعويض العادل والمنصف.

يستند هذا الاختصاص القانوني إلى عدة نصوص تشريعية وتنفيذية، حيث تؤكد هذه النصوص أن إعداد ملفات نزع الملكية وتحديد التعويضات من صلاحيات مصالح أملاك الدولة، حيث تتحمل مسؤولية دراسة وتقييم الأملاك موضوع القرار الإداري. على المستوى التنفيذي، يوضح المرسوم التنفيذي رقم 93-186 بالتفصيل كيفية تنظيم إجراءات نزع الملكية، ويشدد أن مصالح أملاك الدولة هي المسؤولة عن المعاينة الميدانية للعقارات، وإعداد تقارير تقييم مفصلة تشمل الجوانب الفنية والمالية للعقار، والتي تُرفع إلى الجهات المختصة لاتخاذ القرار المناسب بشأن التعويض. كما تُلزم المادة 33 من المرسوم مصالح أملاك الدولة بالاعتماد على البيانات المتعلقة بالتصريحات الجبائية والتقديرات الإدارية النهائية التي تقدمها الإدارات المالية، لما لهذه البيانات من أهمية في تحديد القيمة السوقية الحقيقية للعقارات. وتشير المادة كذلك إلى ضرورة تعاون الإدارات المالية مع مصالح أملاك الدولة، لتزويدها بكافة المعلومات الضرورية لضمان تقييم دقيق، بهذا الشكل تؤدي مصالح أملاك الدولة دورًا محوريًا

[1]. لعشاش محمد، قواعد ومعايير تقدير الاملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزعها للمنفعة العامة في القانون الجزائري مرجع سابق صفحة 167-166.

يجمع بين الجانب الفني والتقني والإداري في إطار منظومة قانونية متكاملة تضمن حماية حقوق الملكية وحق التعويض العادل، وتؤكد على أهمية التنسيق بين مختلف الإدارات والجهات المختصة[1].

الفرع الثاني: كيفيات التقييم الإداري

تعد عملية تقدير التعويض في حالات نزع الملكية للمنفعة العامة من المسائل المهمة حيث نصت المادة 21 الفقرة الثانية من القانون رقم 91 ـ 11 على أن مبالغ التعويض يحدد بناء على القيمة الحقيقية للأملاك، ويتم هذا التقدير وفقا لطبيعة العقار ومشتملاته بالإضافة إلى طريقة استغلاله الفعلي سواء من قبل مالكه، أصحابه، الحقوق العينية، أو المستغلين كالتجار والصناعيين والحرفيين.

ويتم تحديد القيمة الحقيقية للممتلكات في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بإعداد تقرير مفصل عن العقارات المطلوب نزع ملكيتها، ولضمان دقة التقدير يتم اللجوء إلى التحقيق الجزئي الذي يجريه المحافظ المحقق وهو إجراء يساعد في تقييم الممتلكات وفق معايير موضوعية. يستند تقييم التعويض في حالات نزع الملكية للمنفعة العامة إلى عدة عناصر رئيسية حددها المشرع الجزائري، لضمان تقدير عادل لقيمة العقار المنزوع.[2] وذلك وفق ما يلي:

ـ القيمة في تقدير التعويض

تعد القيمة الحقيقية من العناصر الأساسية في تحديد التعويض، حيث تميز بين المفهوم المجرد للقيمة وتقديرها بناء على خصائص العقار، في علم الاقتصاد تحدد القيمة بناء على الاستعمال والتبادل، مما يعني أن قيمة العقار تتأثر بطريقة إستخدامه ومدى قابليته للتبادل وقد أشار المشرع الجزائري في المادة 21 من القانون 91 ـ 11 إلى مصطلح: " القيمة الحقيقية " والتي تفسر على أنها القيمة النفعية الشخصية للعقار، أي مدى الإستفادة الفعلية منه من قبل المالك، سواء كان لغرض سكني، تجاري أو صناعي[3].

---

[1] المادة 32 من المرسوم التنفيذي 93 ـ 186 المؤرخ في 27 يوليو 1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون 91 ـ 11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية رقم 05.

[2] المادة 32 من المرسوم التنفيذي 93 ـ 186،المصدر نفسه.

[3] . المادة 21 من القانون رقم 91 ـ 11، مصدر سابق.

ـ الاستعمال الفعلي للعقار:

يعتمد التقييم على الوضعية الفعلية للعقار وقت نزع الملكية، أي ما إذا كان مستغلا أم غير مستغل، في حالة استغلاله يتم تحديد طبيعة هذا الاستغلال، سواء كان سكنيا، تجاريا، زراعيا، صناعيا وغيرها، كما يشترط أن يكون الاستعمال قانونيا حيث يحرم المالك من التعويض إذا كان العقار يستغل بطريقة غير مشروعة أو في وضعية قانونية غير سليمة.

ـ مشتملات العقار:

تتضمن المشتملات كافة العناصر التي تشكل العقار، سواء المادية مثل طبيعة الأرض موقعها، المباني المشيدة عليها، أو القانونية مثل حقوق الارتفاق، الاستيلاء، والحقوق العينية الأخرى يؤخذ بعين الاعتبار فقط المشتملات الموجودة وقت التصريح بالمنفعة العامة، بينما لا يتم احتساب أي إضافات أو تعديلات قام بها المالك بعد هذا التاريخ، وفقا لما نص عليه المشرع[1].

الفرع الثالث :إجراءات التقييم الإداري

يعتمد في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة على عملية تقدير التعويض من طرف إدارة الأملاك الوطنية و تمر بعدة مراحل من أجل الوصول إلى تعويض يتناسب مع الضرر الحاصل بالأملاك وأصحاب الحقوق وهذه المراحل هي كما يلي:

ـ اولا :المرحلة التحضيرية

حسب المادة 16 من القانون 91 ـ 11 فإنه يتم تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم من طرف المحافظ العقاري، لا يختص المحافظ العقاري بتقدير التعويض لكن قراره بالتصريح بالمنفعة العامة يستند إلى العناصر المرتبطة بها، وتشمل الإجراءات المصاحبة إعداد ملف التحقيق المسبق، حيث يعمد بمهمة التحقيق إلى شخص مختص لجمع وتدوين الملاحظات، ليتم بعدها إعداد تقرير التحقيق وإرساله إلى الجهة المكلفة بإنجاز القرار النهائي بشأن التصريح بالمنفعة العامة، ينشر قرار التصريح بالمنفعة العامة في النشرة الرسمية، كما يودع في مقر

[1] . إيمان العباسية شتيح، مرجع سابق، ص 254، 253.

البلدية التي يقع العقار المعني بنزع ملكيته ضمن نطاقها، وذلك وفقا للمواد 6 ـ 7 ـ 8 ـ 9 ـ 11، من القانون 91 ـ 11[1].

ـ ثانيا: المرحلة التقييمية

تتولى إدارة أملاك الدولة تقييم الممتلكات العقارية المراد نزع ملكيتها، يجب أن يتضمن الملف المحول إليها: قرار التصحيح بالمنفعة العامة، التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق كما هو منصوص عليه في المادتين 18 و19 من القانون 91 ـ 11[2].

ـ ثالثا: المرحلة التقريرية:

تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد محضر تقييم تقني، يستخدم كأساس لقرار قابلية التنازل يحتسب التعويض بناء على سعر المتر المربع للعقار، وتقدر التعويضات الأخرى وفقا للقيمة النفعية، يوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين خلال 15 يوما، في حال عدم استلام المبلغ يودع في صندوق الودائع بخزينة الولاية ليكون متاحا للمعنيين عند الحاجة تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 93 ـ 186 على ضرورة تبليغ قرار قابلية التنازل وتمكين المعنيين من إبداء رأيهم بشأن التعويض المقترح من الإدارة خلا ل أجل15 يوما[3] .

الفرع الرابع : جهة إصدار قرار التعويض

يُعد تحديد الجهة المخولة قانونًا بإصدار قرار التعويض في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة من المسائل الجوهرية المرتبطة بضمانات المالك المنزوع ملكيته، لما يترتب على هذا القرار من آثار قانونية ومالية مباشرة. وقد نصت المادة 23 من القانون رقم 91-11، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، على أن "الجهة الإدارية المعنية تُعد قرارًا يتضمن قابلية التنازل عن العقار محل النزع، ويحدد هذا القرار مبلغ التعويض المقترح، بناءً على تقرير التقييم المُعد من طرف مصالح إدارة الأملاك الوطنية"[4]

[1] . هلال قاسي، عبد الحميد بوشكيوه، مرجع سابق، ص 93 ـ 94.

[2] . إيمان العباسية شتيح، مرجع سابق، ص 255.

[3] . إيمان العباسية شتيح، مرجع سابق، ص 255.

[4] المادة 23 من القانون رقم 91-11 ،مصدر سابق.

حيث نص المرسوم 48-76 على ان الوالي هو المختص عندما تكون العملية ذات طابع محلي ومحصور داخل ولاية واحدة اما اذا كانت العملية ذات طابع وطني او تتعدى حدود ولاية واحدا فان الجهة المختصة وزير الداخلية ويصدر القرار حينها بمرسوم ، كذلك التطبيق العملي في ضوء التنظيم الإداري المعتمد في الجزائر يُظهر أن المقصود بها هو الوالي، باعتباره الممثل المحلي للسلطة التنفيذية، والمسؤول عن إصدار القرارات الإدارية ذات الطابع التنفيذي على مستوى الولاية. ويستند هذا التحديد إلى ما نصت عليه المادة 110 من القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، والتي جاء فيها أن "الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية، وهو مفوض الحكومة". وبذلك، فإن الوالي هو الجهة المخولة بإصدار قرارات التعويض باعتبارها تندرج ضمن سلطته التنفيذية باسم الدولة[1] .

ويُعتبر هذا القرار ذا طابع إداري فردي، حيث يُبلّغ إلى المعنيين تبليغًا شخصيًا، وفقًا لما نصت عليه المادة 25 من القانون رقم 91-11، والتي تشترط تبليغ القرار إلى المالكين وأصحاب الحقوق، ويرفق به كلما أمكن اقتراح تعويض عيني، كما يخضع هذا القرار للطعن أمام القضاء الإداري خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ، حسب ما تنص عليه المادة 26 من نفس القانون، مما يدل على أن هذا القرار هو الأداة القانونية التي يتم من خلالها تنفيذ عملية التعويض، ويشكل منطلقًا لأي منازعة قضائية في هذا الشأن[2].

وقد كرّس مجلس الدولة الجزائري هذا الاتجاه في عدة قرارات، من بينها القرار رقم 12368 المؤرخ في 25 جوان 2002، حيث أكد أن الجهة التي تصدر قرار نزع الملكية تكون هي الملزمة بدفع التعويض، وأن تحديد هذه الجهة بدقة هو أمر ضروري لحماية الحقوق المالية للأفراد المتضررين[3]. وعليه، فإن الوالي، بصفته ممثلًا للدولة ومفوضًا عن الحكومة على المستوى المحلي، هو من يتولى إصدار قرار قابلية التنازل الذي يتضمن تحديد مبلغ التعويض، استنادًا إلى التقييم المُعد من مصالح أملاك الدولة. ويُعد هذا القرار المرجعية القانونية للتسوية المالية، كما يمثل الأساس لأي طعن قضائي محتمل، مما يمنحه أهمية خاصة ضمن منظومة حماية حقوق الأفراد وضمان عدالة التعويض .

[1] المادة 110 من القانون رقم 12- 07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالولاية،عدد12،

[2] المادة 25-26 من القانون 91-11 مصدر سابق

[3] قرار مجلس الدولة رقم 12368 ،مصدر سابق.

ملخص الفصل الأول

أبرز الفصل الأول أن نزع الملكية للمنفعة العامة يعُد من أخطر القيود التي يمكن أن تمس حق الملكية الخاصة، الأمر الذي يستوجب إطارًا قانونيًا صارمًا يوازن بين متطلبات المصلحة العامة وحماية الحقوق الفردية. وقد تبين أن هذا التوازن لا يتحقق إلا عبر تعويض عادل ومنصف، يعد الركيزة الأساسية لضمان مشروعية هذا الإجراء الإستثنائي .

وقد أظهر التحليل أن الدستور الجزائري، لا سيما في تعديله لسنة 2020، أقر هذا الحق دون أن يفصل في كيفية تطبيقه، إذ غابت فيه الإشارة الصريحة إلى الدفع القبلي، بخلاف دساتير سابقة، مما ترك الباب مفتوحًا للتأويل. كما أن القانو ن 91-11، رغم إرسائه لإجراءات تنظيمية، لم يحدد بشكل دقيق مضمون "العدالة" في التعويض، ما فسح المجال لإجتهادات القضاء الإداري، وعلى رأسها مجلس الدولة، الذي حاول من خلال قراراته وضع معايير موضوعية تراعي القيمة السوقية للعقار، وموقعه، واستعماله، إلا أن هذه الاجتهادات تبقى نسبية وتختلف باختلاف الحالات المعروضة .

وتبين كذالك أن عملية التقييم تفتقر لمعايير موحدة ، واستمرار تبعيتها للإدارة نازعة الملكية، ما قد يُفرغ التعويض من مضمونه العادل، رغم تدخل الخبرة في بعض الأحيان .

وينتهي الفصل إلى أن الإطار القانوني للتعويض عن نزع الملكية، وإن تضمن جملة من الضمانات، إلا أنه لا يزال بحاجة إلى تطوير مفاهيمي وإجرائي، من خلال تحديد دقيق لمعايير التقدير، وضمان استقلالية الجهات المكلفة به، مع تعزيز آليات الطعن المفتوحة أمام المالك.

الفصل الثانـي:

الضمانات القضائية للتعويض العادل والمنصف

الفصل الثاني:

الضمانات القضائية للتعويض العادل والمنصف

تغيرت النظرة إلى الملكية الخاصة فلم يعد حقا مطلقا كما كان ينظر إليه سابقا، بل أصبح اليوم خاضعا لجملة من القيود القانونية والتنظيمية تمليها اعتبارات تحقيق الصالح العام وضمان أداء هذا الحق لوظائفه الاجتماعية والاقتصادية، وقد تجلت أبرز صور هذا التقييد في إمكانية نزع الملكية من أصحابها، شريطة أن يتم ذلك وفقا لإجراءات قانونية محددة، ومقابل تعويض عادل ومنصف يكفل للمالك جبر الضرر الذي لحقه بسبب هذا الإجراء الإستثنائي. وفي هذا السياق، يأتي تدخل القضاء الإداري كضمانة أساسية لحماية الحقوق حيث يعد الملجأ الطبيعي للطعن في مشروعية إجراءات نزع الملكية أو مراجعة وتعديل مبلغ التعويض المقرر، فالقانون الإداري بخلاف القانون الخاص الذي يقوم على حرية التعاقد، يعلي من شأن المصلحة العامة ويتيح للدولة سلطة نزع الملكية في حالات الضرورة، لكنه في المقابل يقر بجملة من الضمانات القضائية لحماية أملاك المتضررين، ويخول للقاضي دورا محوريا في مراقبة مدى احترام الإدارة لحق التعويض العادل والمنصف، وتقدير مدى مشروعية الإجراءات المتبعة. وفي إطار هذه الضمانات، يجب الإشارة إلى أن المشرع أقر إمكانية التظلم الإداري كمرحلة تمهيدية قبل مباشرة الطعن القضائي .فقد نصت المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على حق الشخص المنزوع ملكيته في الرد على مبلغ التعويض المقترح من الإدارة خلال اجل 15يوما من تاريخ تبليغه و هو ما يعد آلية أولية لحل النزاع وديا دون اللجوء الفوري إلى القضاء ،و يكرس هذا التظلم مبدأ التدرج في الطعن، ويمنح الإدارة فرصة لإعادة النظر في تقديراتها قبل ان يعرض النزاع أمام القاضي الإداري.

المبحث الأول: الطعن في التعويض

يُقرر الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية كضمانة دستورية أساسية في معظم النظم القانونية، وهو ما يستدعي وضع تنظيماً قانونياً محكماً يضمن فعالية تطبيقه.وذلك بتمكين الأفراد من مباشرة الطعن القضائي في قيمة التعويض الممنوح لهم، والمطالبة بتعويض يكون عادلاً ومنصفاً يراعي الأسعار السائدة في السوق المحلية.

ومن بين الأسباب التي تدفع المنزوع الملكية إلى تفضيل اللجوء إلى القضاء عبر الطعن على التسوية الإدارية، هو غياب الأساس الحقيقي الذي يفترض أن يقوم عليه التعويض الإداري والمتمثل في العدالة والإنصاف، حيث يغيب في كثير من الأحيان التطبيق الفعلي لهذين المبدأين. انطلاقاً من ذلك، يُعالج هذا المبحث موضوع الطعن في قيمة التعويض كضمانة قانونية تمكّن المتضرر من المطالبة بتعويض عادل ومنصف، مع التطرق إلى الجهات أو الأطراف التي يحق لها اللجوء إلى القضاء.

المطلب الأول: الطعن في قيمة التعويض

يُعد الطعن في قيمة التعويض الوسيلة القانونية التي تُمنح للمالك من أجل المطالبة بحقه في تعويض عادل ومنصف عن نزع ملكيته للمنفعة العامة، فرغم أن هذا الحق مقرر قانوناً، إلا أن استيفاءه لا يتم بشكل آلي، بل يتطلب اتباع إجراءات قانونية وقضائية تُحدّد شروطه وتبيّن كيفيته. ويُطرح هذا الطعن كضمانة قضائية تهدف إلى تصحيح ما قد يشوب التسوية الإدارية من خلل، لاسيما في الحالات التي يكون فيها التعويض الممنوح غير عادل أو غير متناسب مع القيمة الحقيقية للعقار[1] .

الفرع الأول: الدعوى التي تحمي الحق في التعويض العادل والمنصف

تُعد دعوى التعويض عن نزع الملكية من الوسائل القضائية التي أتاحها القانون لحماية الحقوق المالية للمالك، متى ثبت أن التعويض الممنوح له لم يكن عادلاً أو منصفًا. ويُنظر إلى هذه الدعوى باعتبارها أحد أنواع الدعاوى الإدارية التي تنشأ عن تصرفات الإدارة المقررة في إطار السلطة العامة، وهو ما كرّسه الفقه والقضاء الإداري. وقد عُرفت دعوى التعويض بأنها الوسيلة أو الإمكانية التي يمنحها القانون للفرد للجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بحقوقه التي سُلبت نتيجة تصرفات وأعمال الإدارة،

[1] . إيمان شتيح، المرجع نفسه، ص 254.

وتصنّف دعوى التعويض عن هذه الأعمال ضمن اختصاص :" القضاء الكامل "، وهو القضاء الذي لا يكتفي بالنظر في مشروعية العمل الإداري[1] . بل يمتد إلى تعديله والحكم بالتعويض عن الأضرار الناجمة عنه، بغرض إعادة المركز القانوني للمدعي إلى ما كان عليه قبل وقوع الضرر ويتمتع القاضي في هذا النوع من القضاء بسلطات واسعة، تمكنه من ضمان تعويض المتضرر عن الأضرار الناتجة عن قرارات إدارية أو عن عقود إدارية، وإذا كانت دعوى التعويض تعد مكملة للإلغاء في ما يتعلق بالقرارات الإدارية، فإن مجال قضاء التعويض يتسع ليشمل أيضا الأعمال المادية التي تقوم بها الإدارة، وكذلك العقود الإدارية فإن مجال قضاء التعويض يتسع ليشمل أيضا الأعمال المادية التي تقوم بها الإدارة، وكذلك العقود الإدارية ويكتسب هذا المجال أهمية متزايدة نظرا لكثرة العقود التي تبرمها الإدارة[2]. وعلى خلاف دعوى الإلغاء التي تعد من الدعاوى الموضوعية فإن:دعوى التعويض تصنف ضمن الدعاوى الشخصية، باعتبارها مرتبطة ارتباطا مباشرا بالمركز القانوني للمدعي.وترفع هذه الدعوى ضد الجهة الإدارية التي تسببت في الفعل الضار، فعلى سبيل المثال: إذا كان مالك العقار قد تضرر من تصرف إداري غير مشروع، فإنه يباشر دعوى التعويض ضد الإدارة التي تسببت في المساس بحقه في الملكية، مطالبا بجبر الضرر الذي لحق به نتيجة ذلك التصرف.

الفرع الثاني: الجهة المختصة بمنازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري:

تعد مسألة الاختصاص من الجوانب الجوهرية في سير الدعوى القضائية، ويقصد بها الجهة القضائية المخولة بالفصل في القضايا المطروحة أمامها بحسب طبيعة النزاع وموقع العقار موضوع النزاع، ويفهم من ذلك أنه لا يمكن حسم النزاع دون معرفة الجهة القضائية المختصة التي تملك سلطة البحث فيه، لذا: فإن تحديد الجهة المختصة يمثل المرحلة الأولى والأهم قبل معالجة أي موضوع يتعلق بنزع الملكية، حيث يبنى عليه قبول الدعوى من عدمها وجوبا أو اختيارا.

[1] . همدان طاهر محمد علي، مفهوم دعوى التعويض عن الأعمال القانونية للإدارة وتمييزها عن دعوى الإلغاء، اليمن، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية،العدد2023،01،ص855،تاريخ الإطلاع28-4-2025، https://asjp.cerist.dz/en.

[2] . همدان طاهر محمد علي، المرجع نفسه ، ص 859.

ـ أولا: طبيعة منازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

تطرح إشكالية تحديد طبيعة النزاع المرتبطة بقيمة التعويض على الجهة التي تختص به، سواء القضاء العادي أو الإداري، ويعتمد ذلك على أحد المعايير المتعارف عليها لتحديد الجهة القضائية المختصة، ويعتبر المعيار العضوي من أهم هذه المعايير حيث يؤخذ بعين الاعتبار صفة الأطراف في النزاع، فإذا كانت الإدارة طرفا في النزاع فإن هذا يقود للاعتقاد أن الأمر يدخل في اختصاص القضاء الإداري. لكن في بعض الحالات، قد تتم المطالبة بالتعويض دون أن يتم الفصل في شرعية القرار بالنزع ذاته ويصبح موضوع النزاع محصورا في قيمة التعويض فقط، مما يجعل طبيعة النزاع مالية. فتكون الجهة المختصة هي القضاء العادي.

ـ ثانيا: تحديد الإختصاص

تظهر أهمية تحديد الجهة القضائية المختصة في منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة من خلال تجنب رفض الدعاوى لعدم الاختصاص، حيث يشكل توزيع الاختصاص في هذه المنازعات إشكالية قانونية معقدة نظراً للطبيعة المزدوجة لها التي تجمع بين الجانب المدني المتعلق بالملكية الخاصة والجانب الإداري المرتبط بمتطلبات المصلحة العامة. ويُلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد صراحة الجهة المختصة في القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 93/186، حيث اكتفت المادة 30 من القانون 91/11 بالإشارة إلى "الجهة المختصة"، بينما استعمل المرسوم التنفيذي مصطلح "القاضي المختص." وفي هذا الإطار، أسند الأمر الملغى 48/76 في مادته 16 الاختصاص للقضاء الإداري ممثلاً في الغرف الإدارية بالمحاكم، مع قابلية استئناف الأحكام أمام الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا. أما في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي، فقد أخذ بالمادة 800 التي أسندت الاختصاص للمحاكم الإدارية وفق المعيار العضوي[1]. وقد تباينت الاجتهادات القضائية في هذا الشأن، حيث قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 36595 بين (ك.أ) ووزير الداخلية ووالي ولاية الجزائر بأن "دعوى المنازعة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تفصل فيها من طرف المحكمة في

[1] أحلام حراش، الاختصاص القضائي في منازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة،مجلة العلوم القانونية والسياسية،الجزائر ،العدد12- جانفي2016، صفحة .167.168،تاريخ الإطلاع 2-5-2025 https://asjp.cerist.dz/en

إطار الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية فإن النزاع يدخل في اختصاص الجهة القضائية الإدارية"[1].

غير أن التطبيق العملي يكشف عن استمرار بعض الإشكاليات، حيث لا يزال بعض المتقاضين يلجؤون للقضاء العادي نظراً للطبيعة المختلطة لهذه المنازعات، كما أن عدم تخصص بعض القضاة الإداريين في الشؤون العقارية قد يضعف ضمانات الحماية القضائية للملكية الخاصة. ويبقى الحل الأمثل في تدخل المشرع لتحديد صريح للجهة المختصة، مع تعزيز تكوين القضاة في المجال العقاري، وتوحيد الاجتهاد القضائي لضمان الأمن القانوني في هذا المجال الحساس. وعليه، فإن الأمر لا يقتصر فقط على إسناد الاختصاص للقضاء الإداري، وإنما يتعدى ذلك إلى تحديد الجهة القضائية الإدارية المختصة نوعيًا وإقليميًا. فبغض النظر عن طبيعة الجهة التي أصدرت القرار الإداري المتعلق بنزع الملكية، فإن المحكمة الإدارية تبقى الجهة المختصة للنظر في النزاع.

الفرع الثالث :الشروط الخاصة بطعن في قيمة التعويض عن نزع الملكية

أورد المشرع شروطًا خاصة تتميز بها هذه الدعوى، وتنقسم هذه الشروط بوجه عام إلى ثلاثة، هي: شرط الميعاد القانوني الخاص بدعوى الطعن في قيمة التعويض عن نزع الملكية، كما هو منصوص عليه في قانون نزع الملكية (أولًا)، وشرط القرار محل الدعوى (ثانيًا)، إلى جانب شرط عدم تقادم دعوى التعويض (ثالثًا).

أولًا: شرط الميعاد

يخضع اللجوء إلى القضاء الإداري لجملة من الإجراءات القانونية التي حددها المشرع ضمن قواعد شكلية ملزمة، لا يجوز مخالفتها. ومن بين هذه القواعد، يبرز شرط الميعاد كقاعدة آمرة تؤثر في قبول دعوى الطعن في قيمة التعويض عن نزع الملكية. وهنا يثار التساؤل حول الميعاد القانوني المخصص لرفع هذه الدعوى أمام القضاء الإداري؟ وما هو أجل الطعن في الحكم القضائي المحدد لقيمة التعويض؟

1- أهمية الميعاد في هذا الطعن القضائي

[1] قرار المحكمة العليا، رقم 36595، الصادر بتاريخ 26 مايو 1994.

أجمع الفقه والقضاء على أن انقضاء الآجال القانونية يؤدي إلى عدم إمكانية تدارك شروط قبول الدعوى الإدارية، مما يجعل النزاع غير قابل للفصل فيه موضوعيًا، لا سيما وأن هذا الشرط يُعد من النظام العام. وبناء عليه، يتوجب على الشخص الذي نُزعت ملكيته أن يرفع دعواه خلال أجل معين، وإلا سقط حقه في المطالبة بإعادة تقدير التعويض عن الضرر الناتج عن نزع الملكية[1].

لا شك أن المادة 26 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، نصت صراحة على أن دعوى الطعن في قيمة التعويض تخضع لميعاد خاص، حيث أوجبت على المعني بالأمر أن يقدم طلبه بإعادة تقدير التعويض أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال أجل شهر من تاريخ تبليغ القرار الإداري المتعلق بقابلية التنازل، وذلك تبليغًا شخصيًا إلى كل من المالكين أو أصحاب الحقوق العينية أو المستفيدين حيث نصت على : "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي"[2] .

وانطلاقًا من أحكام المادة 25 من نفس القانون التي جاءت كالتالي "يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين. ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه أعلاه".، وهنا تبين أن القرار المتعلق بقابلية التنازل يُعد من القرارات الفردية، ولا يكفي إشهاره من طرف الجهة النازعة، بل يجب تبليغه شخصيًا لكل مالك مشمول بقرار نزع الملكية، ويُعد هذا التبليغ من الإجراءات الجوهرية التي يتعين على الإدارة احترامها، إذ أن سريان أجل الطعن لا يبدأ إلا بعد حصول هذا التبليغ [3].

وقد أقر مجلس الدولة هذا الاتجاه في قراره الصادر في قضية والي ولاية تيزي وزو ضد (ل.ع)، حين اعتبر أن تبليغ قرار نزع الملكية يجب أن يتم تبليغًا شخصيًا، وأنه يُعد من الإجراءات الجوهرية. وقد برر المجلس موقفه بالتالي: "إن الدفع الشكلي المتعلق بعدم قبول الدعوى الأصلية لوقوعها خارج الأجل القانوني، والمبني على أن القرار قد تم إشهاره في صحيفتين وطنيتين بتاريخ 1994/01/18، بينما لم تُرفع الدعوى إلا بتاريخ 1999/10/10، هو دفع غير مؤسس بسبب عدم ثبوت تبليغ القرار تبليغًا شخصيًا، والذي يُعد نقطة انطلاق احتساب الأجل القانوني للطعن". يتضح من هذا القرار أن مجلس

[1] المادة 829 من القانون 22-13 مصدر سابق.

[2] المادة 26 من القانون 91-11 مصدر سابق.

[3] المادة25 من القانون 91-11 مصدر سابق.

الدولة قد طبق بدقة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91-11، وشدد رقابته على وجوب تبليغ قرارات نزع الملكية للملاك المعنيين تبليغًا قانونيًا وشخصيًا. واعتبر أن عدم احترام هذا الإجراء يترتب عليه بقاء آجال الطعن القضائي مفتوحة، وهو ما يشكل في الواقع ضمانة هامة تصب في مصلحة أصحاب الحقوق العينية التي تمسها عملية نزع الملكية للمنفعة العامة.[1]

ثانيًا: شرط إرفاق القرار محل الدعوى بعريضة الدعوى

من المؤكد أن النزاعات التي قد تثار خلال مرحلة تقييم العقارات المنزوعة الملكية تنصب أساسًا على مبلغ التعويض، والذي يتم تحديده عبر تقرير تقني، لا بقرار إداري. وبما أن محل الطعن القضائي هو القرار الإداري دون غيره، فإنه لا يُتصور تقديم طعن مستقل في تقرير التقييم أمام الجهة القضائية المختصة ما لم يكن الطعن موجّهًا إلى قرار قابلية التنازل، باعتبار أن تقرير التقييم الصادر عن إدارة الأملاك الوطنية لا يرقى إلى مرتبة القرار الإداري. ويتضح من خلال المادة 20 من القانون رقم 91-11 أن التقرير المتعلق بتقييم العقارات المطلوب نزع ملكيتها، والذي تعدّه إدارة الأملاك الوطنية، لا يُعدو كونه عملا إداريًا ذا طابع تقني صرف، ولا يُصنف كقرار إداري نهائي. إنما هو مستند يُعتمد عليه من قبل الوالي كمرجعية لإصدار القرار الإداري المتعلق بقابلية التنازل، وبالتالي لا يمكن أن يكون محلاً للطعن أمام القضاء الإداري.

أما قرار قابلية التنازل، والذي يجب أن يتضمن تحت طائلة البطلان تحديدًا صريحًا لمبلغ التعويض وطريقة احتسابه، فهو القرار الذي منحه المشرع الصفة الإدارية الخالصة، وأخضعه للرقابة القضائية، سواء بسبب مخالفته الصريحة لأحكام القانون أو نتيجة لخطأ في تفسير نصوصه[2].ونظرًا لأن الطعن المتعلق بمبلغ التعويض يجب أن يستند بالضرورة إلى قرار قابلية التنازل، والذي يُبلَّغ للشخص المنزوعة ملكيته من قبل الجهة الإدارية المعنية، فإن هذا القرار يُعد من الشروط الأساسية لقبول دعوى التعويض عن نزع الملكية. ومن ثم، فإن عدم إرفاقه مع الوثائق المقدمة ضمن عريضة الدعوى يؤدي إلى عدم قبولها شكلاً، دون التطرق إلى موضوعها. وبهذا الشكل، يمثل قرار قابلية التنازل نقطة انطلاق

[1] رحماني أحمد، نزع الملكية من أجل النفعة العامة،المجلة الجزائرية للدراسات القانونية و الإجتماعية ، ص 29، تاريخ الاطلاع 5-5-2025، https://asjp.cerist.dz/en

[2] المادة 20 من القانون رقم 91-11 مصدر سابق .

مركزية للنزاعات القضائية المتعلقة بالتعويض، سواء من حيث الاعتراض على قيمة التعويض أوطريقة احتسابه .

ثالثاً: شرط الامتناع عن سحب مبلغ التعويض المعروض

يُعد شرط الامتناع عن قبول أو سحب مبلغ التعويض المعروض من الإدارة شرطاً جوهرياً لقبول دعوى الطعن في قيمة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة وجدير بالذكر ان هناك اعتراض اداري يقدم لدى الخزينة العمومية وهو اجراء شكلي مهم خاصة في دعاوى الطعن في قيمة التعويض، حيث أن قبول هذا المبلغ أو التعامل معه يُعتبر تنازلاً صريحاً أو ضمنياً عن حق اللجوء إلى القضاء للمطالبة بمبلغ أعلى أو غيره من الحقوق المتعلقة بالتعويض. وبناءً عليه، فإن قيام المنزوع ملكيته بسحب المبلغ المعروض يُفقد الدعوى جدواها القانونية ويُعرضها للرفض شكلاً لعدم وجود موضوع قابل للنظر.

وقد أكدت على هذا المبدأ المحكمة الإدارية العليا ومجلس الدولة في عدة قرارات، حيث نصت على ان الذي قضى بأن قبول المتضرر للمبلغ المعروض من قبل الجهة الإدارية يُعد تنازلاً ضمنيًا عن حقه في المطالبة القضائية بتعويض إضافي، ما لم يُحتفظ له بهذا الحق صراحة، الأمر الذي يجعل أي مطالبة قضائية بعد ذلك تعتبر فاقدة للأساس، ويترتب عليها رفض الدعوى"[1].

ويستند هذا الموقف القضائي إلى نصوص قانونية مهمة، أبرزها المادة 25 من القانون رقم 11-91 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة التي تنص" يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو وعليه، يشكل شرط الامتناع عن سحب أو قبول مبلغ التعويض شرطاً أساسياً لقبول دعوى التعويض عن نزع الملكية، ويلزم إثبات الالتزام بهذا الشرط ضمن مستندات الدعوى، وإلا فإن المحكمة سترفض الدعوى شكلاً لعدم توفر الشرط القانوني اللازم[2]. المنتفعين.، التي تفرض على الإدارة تبليغ المالك بقرار التعويض ليبدأ بذلك الأجل القانوني للطعن، والمادة 26 من نفس القانون التي تحدد مهلة شهر للطعن في هذا القرار، مما يعني أن قبول التعويض أو التعامل معه بصورة نهائية يُخرج الدعوى من دائرة القبول.

[1] قرار المحكمة العليا في قرارها رقم 1192623 الصادر بتاريخ 24 مايو 2018.

[2] . المادة 25،26 من القانون 91-11 مصدر سابق.

ونلاحظ في التشريع المصري أن الجهة القائمة بإجراءات نوع الملكية تقوم بإيداع مبلغ التعويض و إيداع كشوف من واقع عملية الحصر و التحديد تبين فيها التعويض الذي قدرته اللجنة، و تعرض هذه الكشوف بالأماكن التي حددتها المادة السابعة من القانون رقم 10لسنة 1990 لمدة شهر و تخطر الملاك و ذوي الشأن و الجهة طالبة نزع الملكية بهذا العرض ،فإن لم تكن هناك معارضة وجب التوقيع على نماذج نقل الملكية و قبض التعويض الذي تضمنته تلك الكشوف[1].

الفرع الرابع: الأطراف التي لها حق اللجوء إلى القضاء

تنص المادة 39 من القانون 91 ـ 11 على حق الأطراف المعنية في رفع دعوى الطعن في قيمة التعويض أمام الجهة القضائية المختصة. وبناء على ذلك، يمكن تحديد الأطراف الرئيسية المعنية بعملية نزع الملكية، والتي قد يكون لها حق اللجوء إلى القضاء كما يلي: مالك العقار، أصحاب الحقوق العينية التبعية و المستأجر للملكية[2].

أولا: مالك العقار

يعد مالك العقار أول المستفيدين من التعويض عن نزع الملكية، سواء اكتسب ملكيته عبر عقد، أو بطرق أخرى مثل: الحيازة، الشفعة، الإرث أو الوصية وفقا لما ينص عليه القانون المدني، وفي هذا السياق أكدت المادة 24 من القانون رقم 91 ـ 11 على أهمية تحديد هوية المالك وتقييم التعويضات المستحقة لهم ومن بينهم: أصحاب الحقوق غير المشهرة مثل: أفراد عائلة المالك المتوفى الذي لم تسجل أملاكه بعد. وتلتزم الإدارة بإخطار كل من له صفة المالك قانونا، سواء كان العقار مسجلا باسمه أو باسم مورثه، وفي حال كان العقار محل نزاع قضائي، يتم تعليق إجراءات، التعويض إلى حين الفصل في النزاع[3] . أما في حالة العقود غير المشهرة، فإن القانون ينص على أن التعويض يمنح للمالك القانوني أي الشخص الذي انتقلت إليه الملكية رسميا، ويحق للمستفيد الجديد المطالبة بتعويضه وفقا للعلاقة التعاقدية بينه وبين المالك السابق. كما تشمل التعويضات الحقوق العينية المنفصلة عن الملكية مثل حق الانتفاع وحق الاستعمال والسكن.

---

[1] أنور طلبة ، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، 14ش دينوقراط الازاريطة _الإسكندرية د،ط،ص121.

[2] . إيمان العباسية شتيح، مرجع سابق، ص 259.

[3] . هلال قاشي، عبد الحميد بشكيوة، مرجع سابق، ص 96.

ثانيا: أصحاب الحقوق العينية التبعية المتعلقة بالعقار

قد يكون العقار المنزوع مملوكا للمنفعة العامة لكنه محمل بحقوق عينية تبعية مثل: الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي، التي تسجل لضمان الوفاء بدين معين في هذه الحالة عند نزع الملكية تنتقل الحقوق العينية التبعية إلى قيمة التعويض المستحق. بحيث يستفيد الدائن المرتضى من التعويض الممنوح للمالك، وفقا لمبدأ الحلول العيني المنصوص عليه في القانون المدني، وخاصة المواد 900 ـ 947 ـ 954. ومن جهة أخرى إذا كانت الدولة هي التي استملكت العقار ولم يكن خاضعا لأي حقوق عينية تبعية، فإن التعويض يصرف مباشرة للمالك، أما في حالة وجود ديون أو رهون مسجلة على العقار، فيتم تخصيص جزء من التعويض لسداد هذه الالتزامات قبل تسليمه للمالك، ويشمل ذلك أيضا الحقوق الناشئة عن الإيجار أو الامتياز، حيث يراعي في التعويض مدى تأثير نزع الملكية على أصحاب هذه الحقوق.

ثالثا: المستأجر للملكية

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93 ـ 186 على ضرورة إعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال السكني التي يتم نزع ملكيتها. كما أكدت على منح تعويضات عادلة للمستأجرين في بعض الحالات، لاسيما التجار والحرفيين والصناعيين الذين يشغلون محلات لأغراض مهنية. وعليه فإن المستأجر الذي يشغل عقارا لغرض السكن يستفيد من التعويض عند نزع الملكية، وذلك عبر توفير سكن بديل له يعادل المحل الذي كان يشغله، أما المستأجر الذي يشغل العقار لأغراض تجارية أو صناعية. فقد نص المشرع على حقه في التعويض عن الأضرار التي تلحق به جراء فقدان النشاط الذي كان يمارسه في ذلك العقار. من ناحية أخرى لا يعتبر المستأجر بصفته صاحب حق شخصي متضررا بشكل مباشر من نزع الملكية. وبالتالي لا يستحق تعويضا عن قيمة العقار نفسه، وإنما قد يكون له الحق في تعويضات أخرى ناتجة عن المسؤولية المدنية، إذا ثبت أنه تكبد خسائر بسبب عملية النزع. كما أن محكمة النقض المصرية أكدت أن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار تلقائيا، دون الحاجة إلى اتخاذ إجراءات إضافية، وذلك سبب استحالة تنفيذ العقد بزوال محل الالتزام، وهو ما يعفي المالك الجديد من أي التزام اتجاه المستأجر[1].

[1] . هلال قاشي، عبد الحميد بشكيوة، مرجع سابق، ص97.

المطلب الثاني: آثار الطعن في قيمة التعويض

لقد أتاح المشرّع إمكانية الطعن في قيمة التعويض قصد ضمان عدالته وإنصافه. غير أنّ هذا الطعن، وإن سُمِح به قانونًا، لم يُرتّب عليه أي أثر مباشر على سيرورة نزع الملكية ذاتها، إذ تمّ الفصل تشريعيًا بين الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية، وبين مسار تقدير التعويض والمنازعة فيه. وفي هذا السياق، تترتّب آثار قانونية معيّنة عن الطعن في التعويض، تمسّ أساسًا العلاقة بين الطعن وإجراءات نزع الملكية من جهة، ومكانة قرار النزع من جهة أخرى[1].

الفرع الأول: الطعن لا يوقف إجراءات نزع الملكية:

يُستند في تقدير التعويض عن نزع الملكية إلى قرار قابلية التنازل، الأمر الذي يفتح المجال لمنازعة هذا القرار في شقه المتعلق بالتعويض المالي فقط. وقد توحي القراءة الأولى للمادتين 26 و29 من القانون رقم 91-11، بأن دعوى التعويض قد تُفضي إلى وقف تنفيذ عملية نزع الملكية، وهو ما يجد ما يدعمه ظاهريًا في ما ورد في المنشور الوزاري المشترك رقم 07/43. غير أن القراءة الدقيقة والمتأنية لنص المادة 29 من ذات القانون، تبرز بوضوح أن إصدار قرار نزع الملكية يظل مرهونًا بصدور حكم قضائي نهائي يُجيز نزع الملكية، وهو ما يؤكد أن دعوى التعويض لا تمسّ بمشروعية القرار ذاته، بل تقتصر فقط على منازعة المبلغ المخصّص كتعويض. فالمالك في هذه الحالة لا يعترض على المبدأ القانوني لنزع الملكية، وإنما يطالب بتقدير عادل وواقعي لقيمة العقار المنزوع. وبالتالي، فإن مجرد رفع دعوى التعويض وإن تم ذلك في الآجال القانونية، أي خلال شهر من تبليغ قرار قابلية التنازل لا يؤدي إلى وقف تنفيذ إجراءات نزع الملكية، لكونها دعوى لا تتعلق بالمشروعية، بل بحق مالي ناشئ عنها.

رغم غياب نص صريح في القانون رقم 91-11 أو في مرسومه التنفيذي يشير إلى الأثر غير الموقِف لدعوى التعويض، إلا أن المادة 29 مكرر، المضافة بموجب تعديل سنة 2008، قد حسمت هذا الإشكال بالنسبة لعمليات نزع الملكية المرتبطة بإنجاز البنى التحتية والمشاريع الكبرى ذات البعد الوطني والاستراتيجي، إذ نصت صراحة على أن: "لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة في مجال التعويضات أن توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء نقل الملكية لفائدة الدولة." وهو ما كرسته أيضًا

[1] امينة طواولة، اجراءات نزع الملكية في عمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي، مجلة الدراسات المتفوقة، المجلد 7، العدد 1، مارس 2020 ص30 ،تاريخ الإطلاع7-5-2025، https://asjp.cerist.dz/en

المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-202، إذ أكدت على نفس المبدأ بعدم تعطيل عملية نقل الملكية بفعل المنازعات المتعلقة بالتعويض. وبهذا يكون المشرّع قد أنهى الجدل بخصوص أثر دعوى التعويض في هذه الحالات، مقرّرًا بشكل واضح أن الطعن في التعويض لا يوقف تنفيذ نزع الملكية لفائدة الدولة[1].

الفرع الثاني: الطعن لا يلغي قرار نزع الملكية

إن الطعن في مبلغ التعويض المخصص عن نزع الملكية للمنفعة العامة لا يعتبر طعنا في مشروعية قرار نزع الملكية ذاته، بل هو طعن محدود يقتصر على المطالبة بإعادة تقدير القيمة المالية للعقار المنزوع. وبذلك، فإن هذا النوع من الدعاوى لا يترتب عنه إلغاء القرار الإداري الذي يجيز نزع الملكية. تؤكد المادة 29 من القانون رقم 91-11، ان تقديم الطعن لايؤثر في صحة القرار الاداري بنزع الملكية ولا يترتب عليه الغاءه ، بغض النظر عن المنازعة في مبلغ التعويض. وهذا ما يُشير بوضوح إلى أن دعوى التعويض لا تؤثر على مشروعية قرار نزع الملكية[2]. كما جاءت المادة 29 مكرر المضافة بموجب التعديل الصادر بموجب القانون 08-14 لتحسم الجدل صراحة في حالات المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني، حيث تضمنت أنه لا يمكن للطعون التي يرفعها المعنيون أمام القضاء في مجال التعويض أن توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء نقل الملكية لفائدة الدولة [3] هذا المقتضى التشريعي عبّر عنه المشرّع بوضوح أيضًا في المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، التي تنص على ذات المبدأ: عدم جواز وقف عملية نقل الملكية بسبب الطعون المتعلقة بالتعويض [4].

أما من الناحية القضائية، فقد دعم مجلس الدولة هذا التوجه في قراره رقم 12368 والذي فصل في دعوى تتعلق بتعويض عن نزع ملكية عقار لفائدة الدولة. حيث أقرّ المجلس أن النزاع حول قيمة التعويض لا يمسّ بشرعية قرار نزع الملكية، ولا يُمكن أن يؤدي إلى إلغائه، بل إن النزاع يتمحور فقط حول تحديد الجهة المُلزمة بالدفع وقيمة التعويض، دون أن يكون لذلك أثر على القرار الإداري الأصلي[5].

---

[1] امينة طواولة، مرجع سابق ص31.

[2] المادة 29 من القانون رقم 91 ،مصدر سابق.

[3] المادة 29 مكرر من القانون رقم 91-11 مصدر سابق.

[4] المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 ،مصدر سابق.

[5] قرار مجلس الدولة رقم 12368،مصدر سابق.

المبحث الثاني: دور القاضي في تعديل قيمة التعويض

في معظم الحالات، تتولى مصلحة الأملاك الوطنية تقدير قيمة التعويض عن نزع الملكية ويكون هذا التقدير مصدر الخلاف بين الإدارة والأشخاص المنزوعة ملكيتهم، ولحل هذا النزاع: يلجأ المتضررون إلى القضاء الإداري للطعن في هذا التقرير، مدعين أن الإدارة قد أخطأت في تقدير قيمة ممتلكاتهم المنزوعة. وفي هذا السياق تنحصر مهمة القاضي الإداري في بسط رقابته على الإدارة في مسألة تقدير التعويضات، وذلك بهدف التأكد من أن التقدير المعتمد لا يشوبه أي تعسف أو تجاوز ويعكس بدقة القيمة الحقيقية للملكية المنزوعة.

عند الحديث عن طبيعة الرقابة القضائية على التقدير الإداري للتعويض، يظهر التساؤل حول ما إذا كانت رقابة القاضي رقابة ملائمة أم رقابة مشروعية، فإذا تعلق الأمر برقابة الملائمة لا يقتصر على التحقق من مشروعية القرار الإداري فقط، بل يمتد إلى تقييم مدى مطابقته الواقع والضرر الحقيقي الذي أصاب المالك[1].

المطلب الأول: دور القاضي الإداري اتجاه الإدارة واتجاه الخبرة

في هذا المطلب سيتم التطرق إلى:

ـ سلطة القاضي في مواجهة التقدير الإداري لقيمة التعويض.

ـ وثانيا في مواجهة تقرير الخبرة المقدمة في إطار تقدير التعويض.

الفرع الأول: رقابة القاضي الإداري على تصرفات الإدارة نازعة الملكية

عادة ما يتم تقدير التعويض من قبل إدارة أملاك الدولة بناء على معطيات محددة إلا أن القيمة المحددة للتعويض قد لا تعكس في بعض الأحيان القيمة الحقيقية للملكية المنزوعة، مما يدفع المتضرر إلى اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بتعويض عادل ومنصف.

وفي هذا الإطار يمكن القول إن:

---

[1] . عزت صديق طنيوس، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، ص 393 ـ 392

سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض تستند إلى قواعد قانونية وقضائية، حيث يتعين عليه التأكد من مدى التزام الإدارة بتطبيق المعايير القانونية المعروفة والمقررة التي تتمثل في: مبدا المشروعية، مبدا المساواة ، مبدا احترام الحقوق المكتسبة، مبدا التناسب ، مبدا عدم الرجعية ، مبدا الشفافية ومبدا عدم التعسف في استعمال السلطة. فوظيفة القاضي لا تقتصر على الفصل في النزاع فحسب بل تتعداها إلى مراقبة مدى احترام الإدارة القانون وتوجيهها نحو التطبيق السليم، بما يضمن سيادة القانون وفرض الجزاء عند المخالفة.

وعند النظر في القضايا المتعلقة بنزاعات التعويض عن نزع الملكية، يقوم القاضي بفحص مكونات التعويض وطريقة احتسابه، للتأكد من مدى تطابقهما مع القواعد القانونية المنظمة له، مما يرسخ دوره الرقابي في هذا المجال[1] . وبالتالي فإن تدخل القاضي الإداري يعكس رقابته الفعلية على الإدارة، باعتباره وسيلة لحماية الحقوق الأساسية للمواطنين، وبشكل خاص الحق في الملكية. فالقاضي يتحقق من مدى عدالة مبالغ التعويض ومناسبته لنوع الضرر والمصلحة المنزوعة مما قد يؤدي إلى تعديل التعويض إذا ثبت عدم تناسبه أو انتقاصه من حقوق الأفراد[2].

الفرع الثاني: رقابة القاضي اتجاه الخبرة

تتجلى سلطة القاضي الإداري اتجاه تعيين الخبير في ممارسة رقابة فعالة على اجراءات الخبرة فعندما يقوم الخبير باختتام التحقيق وذلك بتحرير تقرير على الزيارة التي قام بها يكون للقاضي الاداري دور استنادا على القانون 22 ـ13 حيث نجد أن: القاضي اذا لاحظ أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير صحيحة فله أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة أو يكمل التحقيق أو يستدعي الخبير أمامه ليسمع التوضيح منه والمعلومات الضرورية والملاحظ أن القاضي غير ملزم برأي الخبير[3]. ونرى من خلال المادة 144 من قانون 22 ـ 13 أن القاضي يكون له موقفين من تقرير الخبرة فنجد:

ـ في الموقف الأول حالة ما إذا كانت المعلومات التي بنى عليه الخبير تقريره كاملة وشاملة لجميع الجوانب فيقبل القاضي تقرير الخبرة ويتبناه.

---

[1] . المادة 20 من القانون 90 ـ 11،مصدر سابق.

[2] . خالدي بعوني، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية في نزع الملكية للمنفعة العامة، رسالة ماجستير، فرع القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2002، ص 96.

[3] . مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلب، الجزائر، 1992، ص 60.

ـ أما عن الموقف الثاني فيفهم بالمخالفة. وهنا له اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتكوين خبرته وعلى الأخص استعمال الخبرة أو استدعاء الخبير لتقديم توضيحات حول المسائل الغامضة وإعطاء المعلومات الضرورية وهذه الحالة تكون عند رؤية القاضي أن التقرير قد بني على عناصر غير صحيحة. عند ملاحظة هذه التطبيقات القضائية نجد أن القاضي يقوم بتحديد التعويض عن نزع الملكية بكل سيادة وسلطة ويستغني حتى على تقرير الخبرة، عند رجوع القاضي لتقرير الخبرة والحكم بالتعويض لا يعتبر إنقاصا من سلطته حيث أصدرت المحكمة العليا الجزائرية، في الغرفة المدنية، تحت رقم 1274684 تناولت فيه مسألة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة. وقد جاء هذا القرار على إثر دعوى تقدم بها أحد المواطنين يطعن فيها في قيمة التعويض الممنوح له عقب نزع ملكيته العقارية، معترضًا على تقرير الخبرة المعتمد من قبل الإدارة، بدعوى أنه لم يشمل كافة العناصر المؤثرة في تحديد القيمة الحقيقية للعقار. وبعد فحص الملف، قضت المحكمة العليا بمبدأ مفاده أن القاضي غير ملزم بالأخذ بتقرير الخبير إذا تبيّن له أن هذا التقرير غير كامل أو يفتقر إلى الشمولية، مؤكدة على سلطة القاضي التقديرية في تقدير التعويض المناسب بما يضمن احترام مبدأ التعويض العادل والمنصف المنصوص عليه دستوريًا. ويُعد هذا القرار اجتهادًا قضائيًا بارزًا في ترسيخ دور القضاء في مراقبة مدى جدية وكفاية تقارير الخبرة عند الفصل في منازعات التعويض عن نزع الملكية[1].

المطلب الثاني: الاجتهاد القضائي بخصوص التعويض العادل

كرس مجلس الدولة منذ نشأته موقفا قضائيا ثابتا يؤكد على اختصاصه في النظر في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة. وذلك تطبيقا لأحكام القانون رقم 91 ـ 11 المحدد لقواعد نزع الملكية، وقد تجلى هذا الموقف من خلال العديد من قراراته. حيث اعتبر أن دعاوى التعويض عن نزع الملكية تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري ومن أبرز الاجتهادات القضائية في هذا السياق: القرار الذي اعتبر أن رفض الوزير المختص الرد على مطالب التعويض يشكل إخلالا بحقوق الدفاع، ويمنح المتضرر الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن في الإجراء والمطالبة بالتعويض العادل.

كما أشار إلى أن مجرد مباشرة الإجراءات الإدارية لنزع الملكية لا تعفي الإدارة من واجبها في منح تعويض مسبق وعادل، وهو ما ينسجم مع مقتضيات العدالة الإجرائية ويستمر هذا النهج القضائي

[1] قرار المحكمة العليا الجزائرية، في الغرفة المدنية، تحت رقم 1274684، ا بتاريخ 15 نوفمبر 2018.

حتى في الحالات التي تدفع فيها الإدارة بعدم اختصاص القضاء الإداري[1] وفي سياق دعم حق المتضررين في الحصول على تعويض منصف، أصدر مجلس الدولة في 25 يونيو 2002 قرارا مهما في الملف رقم 12368، حيث تضمن هذا القرار: تأكيدا على استئناف القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء الشلف بشأن التعويض لا يعفي الإدارة من التزامها بدفع المبلغ الكامل الواجب للمدعي. وقد أشار إلى أن امتناع وزير السكن عن تنفيذ الحكم يعد خرقا لمبدأ جوهرية الإجراءات. ما يستوجب تدخل مجلس الدولة لحماية حقوق المتقاضين، وقد بين مجلس الدولة في معرض رده أن: الدفع بعدم الاختصاص المقدم من طرف الوزير المعني لا يمكن قبوله، خاصة إذا تعلق الأمر بتقدير مدى مشروعية قرارات إدارية تمس بحقوق الملكية. وأكد أن هذا النوع من النزاعات يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري وهو يتعلق بمشروعية القرار الإداري ومدى توفر ضمانات التعويض العادل فيه. ما يمنح القاضي الإداري سلطة واسعة في تحديد قيمة التعويض وتصحيح أي خطأ في القرار الإداري الأصلي، سواء من حيث التقدير المالي أو من حيث الإجراءات[2]. ويتضح من خلال النصوص القانونية والاجتهادات القضائية لمجلس الدولة أن هناك إجماعا على أن قضايا التعويض عن نزع الملكية هي من اختصاص القضاء الإداري بالمفهوم الكامل كونها تتعلق بحقوق الملكية المصونة دستوريا، ومن ثم فإن الطعن بعدم الاختصاص لا يعتد به إذا كان الهدف منه الالتفاف على حق المتضرر في تعويض عادل ومنصف. كما أن هذه الدعاوى، وبحكم طبيعتها، تنظر من قبل المحاكم الإدارية باعتبارها صاحبة الولاية الأصلية. وتصدر فيها أحكام قابلة للاستئناف أمام المحكمة الادارية للاستئناف، مما يعزز من الضمانات القضائية الممنوحة للأفراد، ويكرس فعليا مبدأ حماية الحقوق وتعويض المتضررين بشكل منصف ومتكامل[3].

[1] . عزت صديق طنيوس ، مرجع سابق ، ص 234.

[2] . عزت صديق طنيوس ، مرجع سابق، ص 235.

[3] . عزت صديق طنيوس ، المرجع نفسه، ص 236

ملخص الفصل الثاني

سلّط الفصل الثاني الضوء على الضمانات القضائية التي تُكرّس حق المالك في الحصول على تعويض عادل ومنصف عند نزع ملكيته للمنفعة العامة، موضحًا أن اللجوء إلى القضاء الإداري يُعد من أهم الضمانات القانونية للطعن في قرارات الإدارة، لا سيما ما يتعلق بقيمة التعويض الممنوح.

وقد بيّن الفصل أن الطعن في التعويض يمثّل وسيلة قانونية لحماية حقوق الأفراد المتضررين من إجراءات نزع الملكية، حيث يسمح لهم بمراجعة القرار الإداري المتعلق بتقدير مبلغ التعويض. ويتطلب هذا الطعن توفر جملة من الشروط الشكلية والموضوعية، كاحترام ميعاد الطعن، وإرفاق القرار محل المنازعة، وعدم سحب مبلغ التعويض، إلى جانب تحديد الجهة القضائية المختصة.

كما تناول الفصل آثار الطعن في قيمة التعويض، مبرزًا أن تقديم الطعن لا يوقف إجراءات نزع الملكية ولا يُلغي القرار المتعلق بها، وإنما يقتصر أثره على مراجعة القيمة المحددة للتعويض، بما يضمن تحقيق مبدأ العدالة دون المساس بسير المصلحة العامة.

وفي إطار الضمانات القضائية، ناقش الفصل دور القاضي الإداري في مراجعة وتعديل مبلغ التعويض، حيث يتمتع بسلطة تقديرية واسعة تخوّله الرقابة على تصرفات الإدارة النازعة للملكية، وتقييم تقارير الخبرة، بل وتجاوزها متى تبين له وجود خلل أو تعسف في التقدير، مما يعزز موقعه كحامٍ للحقوق وضامنٍ للعدالة.

واختتم الفصل بالتأكيد على الدور الهام لاجتهادات مجلس الدولة في تعزيز مبدأ التعويض العادل والمنصف، مع الإشارة إلى أن المنظومة القانونية القائمة لا تزال بحاجة إلى تطوير، خصوصًا فيما يتعلق بتوحيد معايير التقييم، وتعزيز استقلالية الجهات المختصة به، بما يحقق حماية فعالة لحق الملكية .

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة التي تناولت موضوع الطعن في قيمة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، تبيّن لنا أن نزع الملكية يُعد من أبرز القيود التي تُفرض على حق الملكية الخاصة لتحقيق المصلحة العامة، ورغم أن هذا الإجراء الاستثنائي يجب ان يقابل بتعويض عادل ومنصف الا ان تداخل الاختصاصات في تقدير قيمة التعويض يجعل من مسالة ضمان العدالة تحديا يتطلب تدخلا قانونيا دقيقا.

وقد هدفت هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الإطار القانوني المنظم للتعويض، وبيان مدى التزام الإدارة بالضوابط القانونية عند تقدير القيمة، مع التركيز على دور القضاء الإداري في تمكين المتضرر من الطعن في قيمة التعويض لضمان تحقيق العدالة.

ومن خلال الدراسة، توصلنا إلى جملة من النتائج، أهمها:

1. أن المشرّع الجزائري أقرّ مبدأ التعويض العادل والمنصف كمبدأ دستوري، إلا أنه لم يحدد بدقة المعايير التي يُعتمد عليها في تحديد القيمة، مما يجعل الأمر متروكًا لاجتهاد الإدارة والقضاء.

2. كما ان بعض النقائص الاجرائية والادارية لاسيما غياب توحيد طرق التقييم، تؤدي احيانا الى اختلاف تقدير قيمة التعويض .

3. أن القضاء الإداري يُعد أداة محورية لتحقيق التوازن بين الإدارة والأفراد، إلا أن محدودية صلاحياته أحيانًا وعدم فعالية بعض الهيئات الإدارية، تحدّ من فعالية هذه الحماية.

وبناءً على ما سبق، نقترح التوصيات التالية:

1. تدخل المشرّع لتحديد معايير دقيقة وواضحة لتقدير التعويض، مع ضبط القيمة السوقية للعقارات بشفافية.

2. تعزيز رقابة القضاء الإداري على تقدير التعويض، وتمكينه من فحص تقارير الخبرة والتقييم بسلطة أوسع.

3. إلزام الإدارة باحترام الآجال القانونية في التبليغ والدفع، وتفعيل آلية التعويض القبلي بشكل صارم.

4. تحسين التنسيق بين الجهات المختصة، خصوصًا لجان التحقيق ومصالح أملاك الدولة، لتفادي التأخير والإرباك في الإجراءات

وفي الختام، فإن الحق في الملكية، وإن كان يقبل التقييد تحقيقًا للمنفعة العامة، فإن ضمان تعويض عادل ومنصف عن طريق تمكين المالك من الطعن في قيمة التعويض يشكّل الضمانة الجوهرية لحماية هذا الحق، وهو ما لا يتحقق فعليًا إلا في ظل قضاء قوي، وقانون واضح، وإدارة نزيهة.

المصادر و المراجع

المصادر و المراجع

أولا-المصادر

الدساتير:

1. دستور 1976 :مرسوم رئاسي رقم 76-97 مؤرخ في 27 أبريل 1976، يتعلق بإصدار الدستور، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 35، الصادرة في 30 أبريل 1976.

2. دستور 1996 :مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية، العدد 76، الصادرة في 18 ديسمبر 1996.

3. دستور 2016 :الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 7 مارس 2016.

4. دستور 2020 :مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة في 30 ديسمبر 2020.

القوانين العضوية و العادية :

1.القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49.

2.القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52.

3.القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21.

4.القانون رقم 12- 07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالولاية،عدد12.

5.قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، المعدل بموجب القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، الجريدة الرسمية، العدد 49.

التنظيمات:

الأوامر:

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78.

2. الأمر رقم 76-48 مؤرخ في 15 مايو 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المراسيم التنفيذية:

6. المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11، الجريدة الرسمية، العدد 48، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 2 يوليو 2008، الجريدة الرسمية، العدد 44.

القرارات القضائية

1. قرار المحكمة العليا :قرار المحكمة العليا، رقم 1192623، الصادر بتاريخ 24 مايو 2018.

2. قرار المحكمة العليا، رقم 36595، الصادر بتاريخ 26 مايو 1994.

3. قرار مجلس الدولة، رقم 12368، الصادر بتاريخ 25 يونيو 2002، قضية: وزير السكن ضد ورثة (ش. ع)، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 3، سنة 2003.

ثانيا: المراجع

الكتب:

1. لعشاش محمد، مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، دون ط، الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، المدينة الجديدة، تيزي وزو، الجزائر، 2018.

2. مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلب، الجزائر، 1992.

3. أنور طلبة ، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، 14ش دينوقراط الازاريطة _الإسكندرية د،ط.

المقالات:

1. حيدر فليح حسن، "التعويض العادل عن نزع الملكية للمنفعة العامة: دراسة مقارنة"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة بغداد، كلية الحقوق، العراق، العدد 1، أفريل 2020. https://asjp.cerist.dz/en

2. هلال قاشي وعبد الحليم بوشكيوه، "عدالة التعويض ضمانة لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، العدد 02، 2021. https://asjp.cerist.dz/en

3. إيمان العباسية شتيح، "نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني، جامعة تبسة، الجزائر, تاريخ الاطلاع 9-5-2025https://asjp.cerist.dz/en

4. رحماني أحمد، نزع الملكية من أجل النفعة العامة،المجلة الجزائرية للدراسات القانونية و الإجتماعية ، ص 29، تاريخ الاطلاع 5-5-2025https://asjp.cerist.dz/en

5. أمينة طواولة، "إجراءات نزع الملكية في عمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي"، مجلة الدراسات المتفوقة، المجلد 7، العدد 1، مارس 2020 تاريخ الإطلاع7-5-2025،https://asjp.cerist.dz/en

6. أحلام حراش، الاختصاص القضائي في منازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة،مجلة العلوم القانونية والسياسية،الجزائر ،العدد12- جانفي2016،،تاريخ الإطلاع 2-5-2025 https://asjp.cerist.dz/en

7. همدان طاهر محمد علي، "مفهوم دعوى التعويض عن الأعمال القانونية للإدارة وتمييزها عن دعوى الإلغاء"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، اليمن، العدد 01، 2023،تاريخ الإطلاع 23-5-2025، https://asjp.cerist.dz/en .

8 . لعشاش محمد، قواعد ومعايير تقدير الاملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزعها للمنفعة العامة في القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10العدد1، 2020، صفحة 165.166 تاريخ الإطلاع20-4-2025، https://asjp.cerist.dz/en.

الرسائل الجامعية:

1. وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2006.

2. خالدي بعوني، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة، رسالة ماجستير، فرع القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2002.

3. عزت صديق طنيوس، نزع الملكية للمنفعة العامة: دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس.

محاضرات:

1. خليل بوصنوبرة، محاضرات في قانون نزع الملكية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية 2013-2014.

الفهرس

الفهرس

شكر وعرفان.....

إهداء.....

مقدمة.....Erreur ! Signet non défini.

الفصل الأول: الإطار القانوني للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة 7

المبحث الأول: الأساس الدستوري والتشريعي للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة .8

المطلب الأول: الأساس الدستوري للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة 8

المطلب الثاني: التأطير التشريعي للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة.....10

المبحث الثاني: مفهوم التعويض العادل والمنصف عن نزع الملكية للمنفعة العامة.....12

المطلب الأول: المفهوم التشريعي والقضائي للتعويض العادل والمنصف 12

الفرع الأول: التعويض العادل والمنصف في التشريع الجزائري 12

الفرع الثاني: تفسير القضاء لمفهوم التعويض العادل 13

المطلب الثاني: التقييم الإداري لقيمة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة 14

الفرع الأول: معايير التقييم والجهة المختصة به 14

أولا: المعايير المرتبطة بالتعويض 14

ثانيا: الجهة الادارية المختصة بتقدير اللتعويض.....17

الفرع الثاني: كيفيات التقييم الإداري 17

الفرع الثالث :إجراءات التقييم الإداري 19

الفرع الرابع : جهة إصدار قرار التعويض 20

الفصل الثاني: الضمانات القضائية للتعويض العادل والمنصف.....24

المبحث الأول: الطعن في التعويض.....25

المطلب الأول: الطعن في قيمة التعويض.....25

الفرع الأول: الدعوى التي تحمي الحق في التعويض العادل والمنصف 25

الفرع الثاني: الجهة المختصة بمنازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري 26

ـ أولا: طبيعة منازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة 27

ـ ثانيا: تحديد الاختصاص 27

الفرع الثالث :الشروط الخاصة بطعن في قيمة التعويض عن نزع الملكية.....28

أولًا: شرط الميعاد 28

ثانيًا: شرط إرفاق القرار محل الدعوى بعريضة الدعوى 30

ثالثاً: شرط الامتناع عن سحب مبلغ التعويض المعروض 31

الفرع الرابع: الأطراف التي لها حق اللجوء إلى القضاء: 32

أولا: مالك العقار 32

ثانيا: أصحاب الحقوق العينية التبعية المتعلقة بالعقار: 33

ثالثا: المستأجر للملكية: 33

المطلب الثاني: آثار الطعن في قيمة عويض.....34

الفرع الأول: الطعن لا يوقف إجراءات نزع الملكية**.....34**

الفرع الثاني: الطعن لا يلغي قرار نزع الملكية**.....35**

المبحث الثاني:**دور القاضي في تعديل قيمة التعويض.....36**

المطلب الأول: دور القاضي الإداري اتجاه الإدارة واتجاه الخبرة 36

الفرع الأول: رقابة القاضي الإداري على تصرفات الإدارة نازعة الملكية 36

الفرع الثاني: رقابة القاضي اتجاه الخبرة 37

المطلب الثاني: الاجتهاد القضائي بخصوص التعويض العادل.....38

خاتمة..... Erreur ! Signet non défini.

المصادر و المراجع.....49

الفهرس.....54

الملاحق.....57

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولايـــة تبســـة
مديرية التقنين والشؤون العامـــة
مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات

02 JAN 2025

القرار رقـم 04 المؤرخ في
المتضمن قـابايـة التنـازل عن الاملاك والحقوق العينية والمشتملات السطحية الواقعـة ضمن الـوعاء العقـاري المخصص لاحتضان مشـــروع إزدواج وتحديث وتصحيـــح خط السكـــة الحديديـــة المنجمـــي شـــرق شطـــر بلديـــات: العوينـــات ،بنرالذهب،مرســـط ، بولحاف الدير الواقعة خـــارج المحيط العمرانـــي لفائـــدة الوكـــالة الوطنيـــة للدراسات ومتابـــعـــة إنجازالإستثمـارات في السكك الحديدية.

إن والـــــي ولايـــة تبســـــة

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلّق بالتنظيم الإقليمي للبـلاد، المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.
- بناء على المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2024/11/05 المتضمن تعيين السيد [redacted] واليا لولاية تبسة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 1994/07/23 الذي يضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها المعدل.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 المؤرخ في 1995/09/06 المحدد لصلاحيات مصالح التقنين، والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 312/18 المؤرخ في 2018/12/10 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز ازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 57/19 المؤرخ في 2019/01/31 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أرضية فلاحية موجهة لإزدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق .
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 554/89 المؤرخ في 1989/08/23 المتضمن إجراءات تسوية التعويضات عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة .
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 57 المؤرخ في 1993/01/26 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- بناء على المنشور الوزاري المشترك رقم 07 المؤرخ في 11 ماي 1994 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 07/43 المؤرخ في 2007/09/02 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي .
- بناء على القرار الولائي رقم 356المؤرخ في 2022/01/23المتضمن فتح تحقيق جزئي لانجاز مشروع إزدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق شطربلديات: العوينات، بنر الذهب،مرسط وبولحاف الدير.
- بناء على القرار الولائي رقم 769المؤرخ في 2023/05/16المتضمن تمديد فترة التحقيق الجزئي لانجاز مشروع إزدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق شطربلديات: العوينات، بنر الذهب،مرسط وبولحاف الدير.
- بناء على القرار الولائي رقم 01 المؤرخ في 02 JAN 2025 المتضمن ايداع لدى خزينة الولاية المبلغ المالي المخصص لتعويض أصحاب الأملاك والحقوق العينية والمشتملات السطحية الواقعة ضمن الوعاء العقاري المحتضن لمشروع ازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق شطر بلديات : العوينات، بنرالذهب،مرسط، وبولحاف الدير، لفائدة الوكالة الوطنية للدراسات ومتابعة الإستثمارات في السكك الحديدية.
- بناء على نتائج للتحقيق الجزئي النهائي المعد من طرف الخبير المحافظ المحقق قمري بعريش.

© Bibliothèque INESUM

- بناء على نتائج التحقيق الجزئي الإستدراكي الخاص بالجزء الواقع ببلديتي بولحاف الدير ومرسط المعد من طرف الخبير المحافظ المحقق قمري بعريش.
- بناء على ملخص التقرير التقييمي المرفق بالارسال رقم 6990 المؤرخ في 2023/10/03 المعد من طرف مصالح أملاك الدولة والأصرار الناجمة عن مشروع ازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق شطر بلديات : العوينات ، مرسط بئر الذهب وبولحاف الدير.
- بناء على مراسلة أملاك الدولة رقم 3295 المؤرخة في 2024/04/29 المتضمنة ملخص تقرير تقييم إستدراكي للمشتملات لمشروع ازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق شطر بلديات : العوينات ، مرسط بئر الذهب، بولحاف الدير.
- بناء على مراسلة أملاك الدولة رقم 7311 المؤرخة في 2024/10/20 المتضمنة مجموع مبالغ التعويض الإجمالية المخصصة
- بناء على محضر الاجتماع المنعقد بمقر الولاية –الأمانة العامة- بتاريخ 2024/12/24 بخصوص دراسة الإشكالات العالقة بمشروع ازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق.

باقتـــراح من مديـــر التقنيـــن والشـــؤون العامـــة

يقـــــــــرر

المادة الأولى : يصرح بقابلية التنازل عن الاملاك والحقوق العينية والمشتملات السطحية الواقعة ضمن الوعاء العقاري المخصص لاحتضان مشروع ازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق، شطر بلديات: العوينات، بئر الذهب ، مرسط ، بولحاف الدير الواقعة خارج المحيط العمراني لفائدة الوكالة الوطنية للدراسات ومتابعة الاستثمارات في السكك الحديـدية.

المـادة 02: تعـود أصـل ملكيـة الاوعية العقارية والحقوق العينية إلـى الأشـخاص الـواردة أسـماؤهم بالملحق رقم 01 من هـــذا القـــرار.

المـادة 03: يقدر المبلغ الإجمالي لتعويض أصحاب الأملاك والحقوق العينية و المشتملات السطحيـــة بـ: 22.[illegible].00 دج (**اثنان وعشرون مليونا و[illegible] دينار جزائري**) المـودع لـــدى خزينـــة الولايـــة بموجب القرار رقم .....01..... المؤرخ في .....02 JAN 2025..... المتضمن إيداع لدى خزينة الولاية المبلغ المالي المخصص لتعويض أصحاب الأملاك والحقوق العينية والمشتملات السطحية المراد نزعها لإنجاز مشروع إزدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق شطر بلديات العوينات ، مرسط ، بئر الذهب وبولحاف الدير، طبقا للتقرير التقييمي المعد من طرف مصالح أملاك الدولة .

المـادة 04 : يبلغ هذا القرار إلى أصحاب الأملاك والحقوق العينية والمشتملات السطحية المنزوعة ملكيتها من طرف صاحبة المشروع (الوكالة الوطنية للدراسات ومتابعة الاستثمارات في السكك الحديدية).

المـادة 05: يكلف السادة: الأمين العام للولاية، مدير التقنين والشؤون العامة، مديرة الري ، مدير أملاك الدّولة ، مدير السكن مدير التجهيزات العمومية ، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء ، مدير النقل ، مدير الأشغال العمومية ، مدير المصالح الفلاحية مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري ، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أمين خزينة الولاية ، مدير الوكالة الوطنية للدراسات ومتابعة الاستثمارات في السكك الحديدية ، رؤساء دوائر : العوينات ، مرسط ، الكويف ، رؤساء المجالس الشعبية لبلديات: العوينات مرسط، ، بئر الذهب وبولحاف الدير كلّ في حدود اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في نشرة القرارات الإداريّة للولايـة.

الوالي

أحمد بلحداد

09

ملحق رقم 01 للقرار رقم ..... المؤرخ في 02 JUIL 2025 المتضمن قابلية التنازل عن الاملاك والحقوق العينية والمشتملات السطحية المراد تزعـــها لانجاز مشروع ازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق، شطر بلديات العوينات، مرسط ، بئر الذهب ، بولحاف الدير الواقعة خارج المحيط العمراني.

قائمة الأملاك والحقوق العينية و المشتملات السطحية المشكلة لأرضية مشروع ازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق شطر بلديات :العوينات، مرسط ، بئر الذهب ، بولحاف الدير الواقعة خارج المحيط العمراني.

الرقم	القسم	مجموعة الملكية	المتضـــرر	المساحـــة المنزوعـــة	الأشجـــار والـمـزروعات والبنايـــات	مبلـــغ التعويـــض	ملاحـــظات
بلديـــــة العوينـــــات							
01	27	04	المستثمرة الفلاحية الجماعية [illegible] المنبثقة من التعاونية الفلاحية قاية ميلود	18142م²	/	870.816.00 دج	يعلق صرف التعويض إلى غاية تسوية الوضعية
02	27	02	- ورثة [illegible] - [illegible] بن [illegible] - [illegible] بن [illegible]	11101 م²	/	532.848،00دج	/
03	26	05	المستثمرة الفلاحية الجماعية [illegible]	15134م²	/	726.432،00دج	يعلق صرف التعويض إلى غاية تسوية الوضعية
04	43	06	المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم 06 المنبثقة من التعاونية الفلاحية قاية [illegible]	5994م²	/	287.712.00دج	
المجمـــــــــــــــوع						2.417.808.00 دج	
بلديـــــة مرســـــط							
01	10	20	ورثة [illegible] وفريقه (مجهولون)	4998 م²	/	399.840.00 دج	إعـــراض رقـم 486 بتاريخ 2005/02/14 من طرف أملاك الدولة (العوينات) يعلق صرف التعويض إلـــى غايـــة تســـوية الوضعية
02	10	39	عولمي [illegible] بن [illegible] وعولمي [illegible]	8383 م²	/	670.640.00 دج	إعـــراض رقـم 486 بتاريخ 2005/02/14 من طرف أملاك الدولة (العوينات) يعلق صرف التعويض إلـــى غايـــة تســـوية الوضعية
03	10	46	ورثة [illegible] بن [illegible] ومـ [illegible] بن [illegible] وتـ [illegible] بن [illegible] الرحمان	5758 م²	/	460.640.00 دج	- عريضة حجم 48 رقم 1559 بتاريخ 2013/06/05 لفائدة ورثة [illegible] - عريضة حجم 55 رقم 1357 بتاريخ 2015/11/29 لفائدة [illegible] عريضة حجم 60 رقم 565 بتاريخ 2018/02/05 لفائد [illegible] يعلق صرف التعوي إلى غاية تسوية الوضعية

ملحق رقم 01 للقرار رقم ..... المؤرخ في ..... المتضمن قابلية التنازل عن الاملاك والحقوق العينية والمشتملات السطحية المراد نزعـــها لإنجاز مشروع ازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق، شطر بلديات العوينات، مرسط ، بئر الذهب ، بولحاف الدير الواقعة خارج المحيط العمراني،

04	27	39	بـ[redacted] عـ[redacted] بن [redacted]	1720م²	/	137.600.00 دج	عريضة حجم 58 رقم 1151 بتاريخ 2017/04/14 يعلق صرف التعويض إلى غاية تسوية الوضعية
05	57	06	بو[redacted] احمد بن احمد	3296م²	/	197.760,00 دج	/
06	57	15	با[redacted] بن حاج	3151م²	/	189.060.00دج	/
07	57	14	بو[redacted] بن الحاج	7697م²	/	461.820.00دج	/
8	27	38	زر[redacted] بن عبد الرحمان زر[redacted] احمد بن عبد الرحمان	7616م²	/	609.280.00 دج	
	27	37	زر[redacted] بن عبد الرحمان زر[redacted] بن عبد الرحمان زر[redacted] بن عبد الرحمان زر[redacted] بن عـ[redacted] زر[redacted] بنت عـ[redacted]	3885م²	/	310.800.00دج	عريضة رقم 1047 يعلق صرف التعويض إلى غاية تسوية الوضعية
09	59	07	مـ[redacted] عـ[redacted]	/	73- شجرة زيتون عمرها 15 سنة -3 أشجار تين - 4 أشجار كاليتوس 40 شجرة سرول - سياج حديدي بعلو 1.2 م على طول 150 متر - 50 وتد حديدي بطول 1.2م - أنبوب مياه للسقي قطره 20 مم تحت الأرض طوله 180م	1.492.000,00 دج	/
المجمـــوع الخـاص ببـلدية مرســط						4.929.440,00 دج	

رقم	القسم	رقم الجزء	بلـدية بـــئر الذهـــب
01	10	01	مـــــلك للدولـــــــة
02	10	11	
03	10	09	
04	10	03	
05	22	05	
06	23	03	
07	43	02	
المجموع الاجمالي لبلديتي العوينات، مرسط			7.347.248,00 دج

ملحق رقم 01 للقرار رقم ..... المؤرخ في ..... المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية والمشتملات السطحية المراد نزعها لإنجاز مشروع إزدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق، شطر بلديات العوينات، مرسط ، بئر الذهب ، بولحاف الدير الواقعة خارج المحيط العمراني.

بلديـــة بولحـــاف الـــدير

الرقم	القسم	رقم الجزء	الحـائـز / المـالك/ الشـاغـل	المساحة المنزوعة	الأضـرار والمشتمـلات	مبلغ التعـويـض	ملاحظات
01	11	02	المستثمرة الفلاحية الفردية [illegible]	3750 م²	/	247.500,00 دج	يبقى التعويض مرهون بتسديد إتاوة الإمتياز
				/	قطعة أرض مزروعة قمح بمساحة 3750 م²	67.500,00 دج	
02	10	11	المستثمرة الفلاحية الفردية [illegible]	4495 م²	/	6.670,00 2 دج	يبقى التعويض مرهون بتسديد إتاوة الإمتياز
				/	قطعة أرض مزروعة قمح بمساحة 4495 م²	80.910,00 دج	
03	11	10	المستثمرة الفلاحية الفردية [illegible]	1728م²	/	11 .048,00 دج	يبقى التعويض مرهون بتسديد إتاوة الإمتياز
04	11	12	المستثمرة الفلاحية الفردية [illegible]	920م²	/	60.720,00 دج	يبقى التعويض مرهون بتسديد إتاوة الإمتياز
05	11	13	المستثمرة الفلاحية الفردية [illegible]	659م²	/	43.494,00 دج	يبقى التعويض مرهون بتسديد إتاوة الإمتياز
06	17	19	المستثمرة الفلاحية الفردية [illegible]	3668م²	/	242.088,00دج	يبقى التعويض مرهون بتسديد إتاوة الإمتياز
07	17	18	[illegible]	/	- 09 أنابيب بطول 04 م وقطر 08 سم أو 36 م طولي - إطار معدني مربع الشكل (ضلع 05 سم) وطول 135 م - 08 أنابيب مثنية قطر 05 سم وطول إجمالي 278 م - حزام خرساني مسلح إرتفاع 01 م وعرض 30 سم وطول 70 م - حزام خرساني مسلح إرتفاع 01 م وعرض 30 سم وطول 17.20م - حزام خرساني مسلح بطول 17.20 م مقطع 0.25 × 0.25 م - 06 أعمدة بارتفاع 04 أمتار وبمساحة 0.3 × 0.3 م² جدار من الآجر بمساحة 64 م² - 01 منزلق معدني بطول 60 م وعرض 0.05 م - 01 سور معدني من شبكة حديدية ملحومة بطول 184 م وارتفاع 2.40 م وزوايا 75 وارتفاع 2.40 م	60.950,00 1. دج	/

الجمهوريـــه الجزائريـــه الديمقراطيـــه الشعبيـه
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة
مفتشية أملاك الدولة بتبسة
قسم الخبرات و التقييمات العقارية
رقم الإرسال: 2021 /

Ministère des Finances
Direction Générale du Domaine National
Direction des Domaines de la Wilaya de Tébessa

تبسة في

السيد مدير أملاك الدولة بتبسة

الموضـــوع : ف/ي نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية " تقييمات الأملاك و الحقوق العقارية " .
المرجـــع : - التعليمة رقم 3523 المؤرخة في 02 أفريل 2014 .
- التعليمة رقم 6408 المؤرخة في 15 أكتوبر 2005 .
- التعليمة رقم 0953 المؤرخة في 04 جوان2003 .
- إرسالكم رقم 1728 المؤرخ في 08 مارس 2021 .
المرفقـات : نسختين من مشروع التقرير التقيمي .

يشرفني أن أوافيكم بمشروع تقرير تقييمي للقطع المعنية التي مسها مشروع الطريق الرابط بين سكانسكا و الطريق الوطني رقم 10 " تبسة "على مسافة 1.7 كم، قصد المراقبة و التدقيق ثم المصادقة احتمالا

مع الإشارة أن هذه القطع تقع بكاملها داخل المحيط العمراني لبلدية تبسة وهي مزيج من أراضي فلاحية (مستثمرات فلاحية جماعية E.A.C) ملك للدولة وأخرى و أراضي صالحة للبناء ملك للخواص وعليه فان عملية التقييم تمت طبقا أحكام التعليمة رقم 64 المؤرخة في 15 أكتوبر 2005 الصادرة عن المديرية العامة و التي نصت على أن تقييم القطع الأرضية التابعة للقطاع العمومي يجب أن تكون على أساس أراضي فلاحية (بالهكتار)،و الأراضي الفلاحية التابعة للخواص يجب يتم تقييمها على أساس أنها أراضي صالحة للبناء.

تقبلوا السيد المدير أسمى عبارات التقدير و الاحترام

Shot on AWESOME 270

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية املاك الدولة لولاية تبسة

مصلحة الجرد والتقييمات العقارية

رقم الارسال

رقم الملف 2021/36

السيد/ المدير الولائي لاملاك الدولة تبسة.

الى

السيد/ رئيس مفتشية أملاك الدولة بتبسة.

جدول ارسال

الوثائق المرسلة	العدد	الملاحظات
ملف خاص بتقييم وعاء عقاري مملك للدولة متواجد ببلدية: بولحاف الدير بمساحة: 20000,00م2 بالمكان المسمى: قسم 55 م م 06 جزء (مشروع معهد تكوين الإطارات الدينية) لصالح: مديرية الشؤون الدينية لولاية تبسة. في اطار عملية: تقييم استشاري / استدلالي.	01x01	لافادتي بالقيمة التجارية على سبيل الاستدلال والاستشارة -تداخل أرضية المشروع وقاعدة حياة حسب مخطط مصالح المسح.
المجموع	01	

تبسة في .....

29 سبتمبر 2021

SHOOT AWESOME 20

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولايـــة تبســـة
مديرية التقنين والشؤون العامـــة
مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات

02 JAN 2025

القرار رقـم 01 المؤرخ في
المتضمن إيداع لدى خزينة الولاية المبلغ المالـــي المخصص لتعويـــض أصحاب الامـــلاك والحقوق العينيـــة والمشتملات السطحية الـمراد نزعـها لانجاز مشروع إزدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق شطرلديات : العوينات ، مرسط ، بئر الذهب ، بولحاف الدير الواقعة خـارج المحيط العمراني .

2024 ديسمبر 31 3764

إن والـــــي ولايـــة تبســـــــة

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلّق بالتنظيم الإقليمي للبـــلاد، المعدل والمتمـم.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمـم.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمـم.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمـم.
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.
- بناء على المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2024/11/05 المتضمن تعيين السيد **احمد بلحداد** واليا لولاية تبسة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 1994/07/23 الذي يضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها المعدل.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 المؤرخ في 1995/09/06 المحدد لصلاحيات مصالح التقنين، والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 312/18 المؤرخ في 2018/12/10 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز ازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 57/19 المؤرخ في 2019/01/31 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أرضية فلاحية موجهة لإزدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق .
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 554/89 المؤرخ في 1989/08/23 المتضمن إجراءات تسوية التعويضات . نزع الملكية من اجل المنفعة العامة .
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 57 المؤرخ في 1993/01/26 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- بناء على المنشور الوزاري المشترك رقم 07 المؤرخ في 11 ماي 1994 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 07/43 المؤرخ في 2007/09/02 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي .
- بناء على القرار الولائي رقم 356المؤرخ في 2022/01/23المتضمن فتح تحقيق جزئي لانجاز مشروع إزدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق شطربلديات: العوينات، بئر الذهب،مرسط وبولحاف الدير.
- بناء على القرار الولائي رقم 769المؤرخ في 2023/05/16المتضمن تمديد فترة التحقيق الجزئي لانجاز مشروع إزدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق شطربلديات: العوينات، بئر الذهب،مرسط وبولحاف الد
- بناء على نتائج التحقيق الجزئي النهائي المعد من طرف الخبير المحافظ المحقق ق ب .

09

11

بلدية تبسة

جدول المساحات والمعلومات المسحية

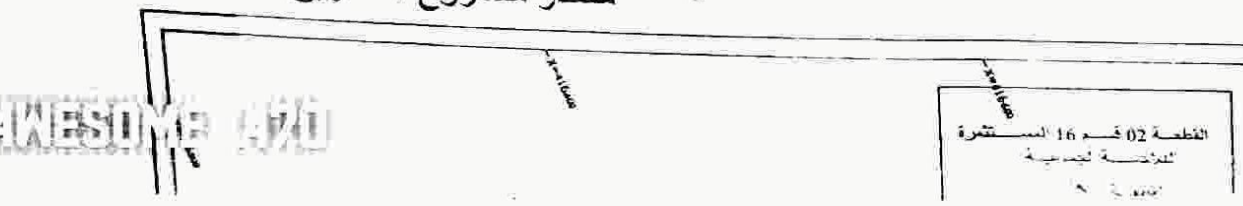
رقم القطعة المنزوعة فوق المخطط	رقم القطعة الاصلية	المساحة المنزوعة سار	ار	هك	الموقع	المالك أو المستفيد من عقد الامتياز	الوثائق ومراجع العقود المعتمدة
M	القطعة 01 قسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية النجاح	04	88	01	داخل المحيط العمراني مخطط شغل الاراضي 22	ورثة [illegible] وكيلة عنهم بن [illegible] ورثة [illegible] وكيلة عنهم [illegible] ورثة [illegible] وكيل عنهم [illegible] له 4/1	- عقد امتياز رقم 53 لسنة 2013 - عقد امتياز رقم 54 لسنة 2013 - عقد امتياز رقم 55 لسنة 2013
N	القطعة 02 قسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية الأمل	92	82	01	داخل المحيط العمراني مخطط شغل الاراضي 22	ورثة [illegible] وكيلة عنهم [illegible] ورثة [illegible] وكيلة عنهم [illegible] ورثة [illegible] وكيل عنهم [illegible] له 3/1	- عقد امتياز رقم 641 لسنة 2013 - عقد امتياز رقم 433 لسنة 2012 - قرار رقم 90/93 بتاريخ 26/05/1993
O	القطعة 03 قسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية الحرية	68	92	00	داخل المحيط العمراني مخطط شغل الاراضي 22	[illegible] علي له 4/1 [illegible] علي له 4/1 ورثة [illegible] بن محمد لهم 4/1 وكيل عنهم [illegible] بن [illegible] له 4/1	- عقد امتياز رقم 56 لسنة 2013 - عقد امتياز رقم 60 لسنة 2012 - عقد امتياز رقم 473 لسنة 2012 - عقد امتياز رقم 117 لسنة 2012
P	القطعة رقم 15 من مخطط المنطقة الحضرية رقم 02	56	20	00	داخل المحيط العمراني المنطقة الحضرية 02 مخطط شغل الاراضي 22	ورثة [illegible] بن [illegible]	عقد ايداع عقد عرفي رقم 2148/2001 بتاريخ 20/11/2001
	المساحة الاجمالية	20	84	04			

16 سار

حدود المساحة المنزوعة

حدود القطع التي يمسها المشروع

مسار مشروع الطريق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولايـــة تبســـة
مديرية التنظيم والشؤون العامـــة
مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات

قرار رقم 05 مؤرخ في 06 جانفي 2013
يتضمن نزع الملكيـــة من اجل المنفعـــة العمومية
لانجاز مشروع ازدواج الطريق الوطني رقم 16 بين
تبسة وبواحاف الدير على مسافة 09 كلم.

إنّ والـــي ولايـــة تبســـة

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 29/06/1975 المتضمن القانون المدني المعدّل والمتمـــم.
- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بتحديد التنظيم الاقليمي للبـــلاد المعدّل.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدّل والمتمـــم.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدّل والمتمـــم.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنيـــة المعدّل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27/07/1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11-91 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية المتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 المؤرخ في 06/09/1995 الذي يحدد صلاحيات مصالح التكين والشؤون العامة و الإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها.
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 554/89 المؤرخ في 23/08/1989 المتضمن اجراءات تسوية التعويضات عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 57 المؤرخ في 26/01/1993 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 007 المؤرخ في 11/05/1994 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
- بناء على القرار الولائي رقم 1246 المؤرخ في 21/09/2010 المتضمن فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية الخاصة بإنجاز مشروع ازدواج الطريق الوطني رقم 16 بين تبسة وبواحاف الدير على مسافة 09 كلم.
- بناء على القرار الولائي رقم 04 المؤرخ في 05/01/2011 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية الخاصة بإنجاز مشروع ازدواج الطريق الوطني رقم 16 بين تبسة وبواحاف الدير على مسافة 09 كلم.
- بناء على القرار الولائي رقم 256 المؤرخ في 08/03/2011 المتضمن فتح تحقيق جزئي لانجاز مشروع ازدواج الطريق الوطني رقم 16 بين تبسة وبواحاف الدير على مسافة 09 كلم.
- بناء على القرار الولائي رقم 1506 المؤرخ في 18/10/2012 المتضمن قابلية التنازل عن الاملاك والحقوق العينية المراد نزعها لإنجاز مشروع ازدواج الطريق الوطني رقم 16 بين تبسة وبواحاف الدير على مسافة 09 كلم.
- بناء على القرار الولائي رقم 1507 المؤرخ في 18/10/2012 المتضمن ايداع لدى خزينة الولاية المبلغ المالي المخصص لتعويض الملاك وأصحاب الحقوق العقارية المشكلة لارضية إنجاز مشروع ازدواج الطريق الوطني رقم 16 بين تبسة وبواحاف الدير على مسافة 09 كلم.
- بناء على تقييم مصالح أملاك الدولة المرفق بالإرسال رقم 7410 بتاريخ 27/12/2011 .

Scanned with CamScanner

وبعد الإطلاع على التصريحات المتعلقة بالملكيات الواجب نزعها لإنجاز المشروع وكذا قائمة الملاك وذوي الحقوق كما تم تحديدهم في تقرير محافظ التحقيق الجزئي.

باقتراح من السيد مدير التنظيم والشؤون العامة

يقـــــــــــرر

المـــادة الأولى: تنزع من أجل المنفعة العمومية ولفائدة مديرية الأشغال العموميه ملكية الأشخاص المذكورين بالجدول التفصيلي الملحق بهذا القرار والتي هي ضرورية لإنجاز مشروع ازدواج الطريق الوطني رقم 16 بين تبسة وبولحاف الدير على مسافة 09 كلم.

المـــادة 02 : يعوض المالكين وذوي الحقوق المنزوع ملكيتهم طبقا للتقويم المعد من قبل مصالح املاك الدولة بمبلغ مقدر بـــواحد و مليون وستمائة واثنان وسبعون ألف ومائة وسبعة وثمانون دينار جزائري (81.672.187,00 دج) وتصرف التعويضات المقررة من الإعتمادات المودعة بخزينة الولاية بموجب القرار الولائي المتخذ لهذا الغرض والمذكور أعلاه.

المـــادة 03 : تبلغ المساحة الإجمالية لقطع الأرض المنزوع ملكيتها لإنجاز هذا المشروع بخمس وسبعـــين الف و مائتين وعشرة، فاصل ثلاثة وثلاثون متر مربع (75210,33 م2) مقسمة حسب الجدول الملحق بالقرار.

المـــادة 04 : يسجل هذا القرار بمصلحة التسجيل بمديرية الضرائب للولاية، ويشهر بالمحافظة العقارية للولاية خلال مدة شهر ابتداء من تبليغه للمعنيين.

المـــادة 05 : يجبر الأشخاص المنزوعي ملكياتهم عقب تبليغهم قرار نزع الملكية على اخلاء الأماكن فورا.

المـــادة 06 يبلغ هذا القرار إلى المالكين وذوي الحقوق المنزوعة ملكياتهم وكذا المستفيد من عملية نزع الملكية.

المـــادة 07: يكلف السادة : الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير الأشغال العمومية، مدير أملاك الدولة، مدير السكن والتجهيزات العمومية، مدير النقل، مدير الموارد المائية، أمين خزينة الولاية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء ، مدير الحفظ العقاري، رئيسي دائرتي تبسة والكويف، رئيسي المجلسين الشعبيين البلديين تبسة وبولحاف الدير، كلّ في حدود اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في نشرة القرارات الادارية للولاية.

الـــوالـــي
م. بليـــوز

Scanned with AWESOME APP

12

مشروع ازدواج الطريق الوطني رقم 16 بين تبسة وبواحاف الدير على مسافة 09 كلم. المتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية لانجاز

قائمـــة الأشخاص، العقارات و الحقوق العقارية المشكلة لأرضية

مشروع ازدواج الطريق الوطني رقم 16 بين تبسة وبواحاف الدير على مسافة 09 كلم.

بلديـــــــة تبســـــــــة

الرقم	القسم	مجموعة الملكية	الملاك الأصليون	المساحة	مبلغ التعويض	ملاحظـات
01	239	25	ش ... ص ... بن ... وفريقه	00 هـ 33 آر 34 سا	7.558.178.00 دج	
02	239	29	ر ... ك ... بن م ... ر ... السبتي بن م ... ر ... خ ... بن ا	00 هـ 2 آر 46 سا	557.682.00 دج	
03	239	30	ل ... ع ... بن ه	00 هـ 00 ار 62 سا	140.554.00 دج	
04	239	31	ش ... ع ... بن ر	00 هـ 2 آر 35 سا	532 745.00 دج	
05	239	35	ه ... ص ... ن ... سـ ... بن ر ... بن	00 هـ 6 آر 92 سا	1.568.764.00 دج	
06	239	36	ن ... ر ... بن امحمد	00 هـ 5 آر 84 سا	1.323.928.00 دج	
07	239	38	ب ... ه ... بن	00 هـ 1 آر 07 سا	242.569.00 دج	
08	239	40	د ... ة ... بن العربي	00 هـ 00 آر 48 سا	108 816.00 دج	
09		قطعة أرض تقع بالمنطقة العمرانية السكنية رقم 03 طريق عنابة	بلدية تبسة	00 هـ 37 آر 75 سا	14.261.950.00 دج	
10	240	01	ر ... عند ... س ... ـ ... رة ... رشيد بن ... ر ... ر ... ب ... د ... ـ ... ر ... م ... ب ... د ... ـ ... ر ... ح ... س ... د ... ـ ... ر ... ر ... ب ... د ... ـ ... ه ... ص ... بنت	00 هـ 20 آر 27 سا	4 595 209.00 دج	
11	240	11	ملك الدولـــة	00 هـ 35 آر 22 سا	ملك الدولـــة	
12	240	12	ش ... ق ... بن ع	00 هـ 28 آر 67 سا	6.499.489.00 دج	تعفير محل مراع بين الملاك ومشترية املاك الدولة بخصوص إعادة الترفيد
13	240	14	ش ... ص ... بن ع ...	00 هـ 13 آر 21 سـ	2 094 707.00 دج	تعفير محل مراع بين الملاك ومشترية ...
14	240	15	ش ... ق ... بن علي وفريقه	00 هـ 16 آر 92 سـ	2 815 214.00 دج	

ملحق القرار رقم .....د.... المؤرخ في 06 جانفي 2013 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لانجاز مشروع ازدواج الطريق الوطني رقم 16 بين تبسة وبواحاف الدير على مسافة 09 كلم.

15	240	16	[illegible]	00 هـ 4 أر 57 سا	1.036.019,00 دج	
16	240	17	[illegible]	00 هـ 3 أر 45 سا	782.115,00 دج	
17	240	18	[illegible]	00 هـ 3 أر 83 سا	868 261,00 دج	
18	240	19	[illegible]	00 هـ 00 أر 70 سا	158.690,00 دج	
19	240	20	[illegible]	00 هـ 6 أر 29 سا	1.425.943,00 دج	
20	240	23	[illegible] بن محمد	00 هـ 2 أر 80 سا	1 057.840,00 دج	
21	240	25	[illegible]	00 هـ 11 أر 43 سا	4.318.254,00 دج	العقار محل نزاع بين المالكين فريق [illegible] إعادة الترفيد
22	240	43	[illegible]	00 هـ 11 أر 06 سا	4.178.468,00 دج	
23	240	44	أبو طالب بن	00 هـ 00 أر 26 سا	58.942,00 دج	
24		قطعة أرض تقع على يمين الطريق الرابط بين تبسة وعنابة	ملك الدولـــة	00 هـ 17 أر 50 سا	ملك الدولـــة	

ملحق القرار رقم ..... المؤرخ في 06 جانفي 2013 المتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية لانجاز مشروع ازدواج الطريق الوطني رقم 16 بين تبسة وبواحاف الدير على مسافة 09 كلم

بلديـــــة بولحـــاف الديـــر

25	القطعة الأرضية الأولى تحمل رقم 37 من مخطط التحقيق الإجمالي رقم 12	ورثة المرحوم ز ص المدعو عمار بن م		00 هـ 9 أر 25 سا	740 000.00 دج
26	القطعة الأرضية الثانية تحمل رقم 40 من مخطط التحقيق الإجمالي رقم 12	ورثة المرحوم ز ص ع بن م		00 هـ 8 أر 48 سا	678.400.00 دج
27	القطعة الأرضية الثالثة مجموعة ملك رقم 02	أولا	ورثة ز ع بن م	00 هـ 25 أر 39 سا	2.031.200.00 دج
		ثانيا	ورثة ز ع بن م و و ا بن م	00 هـ 61 أر 35 سا	4.908.000.00 دج
28	القطعة الأرضية الرابعة	ب ف ال بنت ا وبا ا		00 هـ 8 أر 24 سا	659.200.00 دج
29	القطعة الأرضية الخامسة	ب از ال بن		00 هـ 40 أر 31 سـ	806.200.00 دج
30	القطعة الأرضية السادسة	ب اس بن ال		00 هـ 14 أر 36 سا	287.200.00 دج
3	القطعة الأرضية السابعة	ورثة ب علي بن		00 هـ 55 أر 28 سا	1.105.600.00 دج
3	قطعة الأرضية الثامنة	ورثة المرحوم بن بلقاسم		00 هـ 42 ر 17 سا	843.400.00 دج
	القطعة الأرضية التاسعة	ورثة السعيد بن		00 هـ 24 أر 93 سا	498.600,00 دج
	القطعة الأرضية العاشرة	ورثة ز ع بن م		00 هـ 16 أر 88 سا	337.600.00 دج
	القطعة الأرضية الحادية عشر	بو ل بن عبد ال ب ز ص بن عبد ال		00 هـ 14 أر 07 سا	281.400.00 دج
	القطعة الأرضية الثانية عشر	ورثة ب (.)		00 هـ 12 أر 42 سا	248 400.00 دج
	القطعة الأرضية الثالثة عشر	ورثة بو ا بن ورثة ب م بن ع (مقترص)		00 هـ 53 أر 33 سا	1.066.600.00 دج
	القطعة الأرضية الرابعة عشر	ورثة ب ال بن ال		00 هـ 13 أر 55 سا	271.000,00 دج

ملحق القرار رقم .....C.D..... المؤرخ في 06...جانفي...2013 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لانجاز مشروع ازدواج الطريق الوطني رقم 16 بين تبسة وبواحاف الدير على مسافة 09 كلم.

39	القطعة الأرضية الخامسة عشر	ر ال ، بن ، غ ، س ، بنت أ وفريق ب ـ علي بن ص وص بن	00 هـ 32 أر 75 سا	655.000,00 دج	
40	القطعة الارضية السادسة عشر	ملك الدولـــة	00 هـ 22 أر 14 سا	ملك الدولـــة	
41	القطعة الأرضية السابعة عشر	ورثة د بن ال ،(مفترض)	00 هـ 35 أر 61 سا	712.200,00 دج	
42	القطعة الأرضية الثامنة عشر	ملك الدولـــة	00 هـ 17 أر 37 سا	ملك الدولـــة	
43	القطعة الأرضية التاسعة عشر	ورثة ب ع ة س ط (مفترض)	00 هـ 07 أر 18 سا	143.600,00 دج	
44	القطعة الأرضية العشرون	ملك الدولـــة	01 هـ 53 أر 68 سا	ملك الدولـــة	
45	القطعة الأرضية الواحد والعشرون	فريق ب وهم: ال بنت م وم ب م وع بن ع والـ بن ع وف س وهما: ف ب ع وغ د ع	00 هـ 25 أر 88 سا	517.600,00 دج	
46	القطعة الأرضية الثانية والعشرون	ملك الدولـــة	00 هـ 37 أر 42 سا	ملك الدولـــة	
47	القطعة الأرضية الثالثة والعشرون	ب ا بن ع (مفترض)	00 هـ 06 أر 54 سا	130.800,00 دج	
48	القطعة الأرضية الرابعة والعشرون	ملك الدولـــة	00 هـ 74 أر 11 سا	ملك الدولـــة	
49	القطعة الأرضية الخامسة والعشرون	فريق س وهم: ع بن ع ، والـ بن ع ، وغ وف ب عثمان	00 هـ 08 أر 91,33 سا	1.514.700,00دج	
50	القطعة الأرضية السادسة والعشرون	فريق س المذكورين أعلاه (مفترض)	00 هـ 05 أر 67 سا	963.900,00 دج	
51	القطعة الأرضية السابعة والعشرون	ز ع بن الشريف(مفترض)	00 هـ 05 أر 79 سا	984.300,00 دج	
52	القطعة الأرضية الثامنة والعشرون	ملك الدولـــة	00 هـ 46 أر 54 سا	ملك الدولـــة	
53	القطعة الأرضية التاسعة والعشرون	بلدية بولحاف الدير	00 هـ 18 أر 72 سا	3.182.400,00 دج	
	المجمـــوع العام للأراضي التي يمسها المشروع		11هـ 65أر 33,33 سا		
	مجمـــــــوع الأملاك والحقوق العينية المراد نزعها		07هـ 52أر 10,33 سا	81.672.187,00 دج	

الجمهوريـــــة الجـزائـــريـــة الديمـقراطية الشعبيـة.

وزارة المالية

مديرية املاك الدولة لولاية تبسة

مفتشية أملاك الدولة تبسة

قسم: الخبرات و التقييمات العقارية

ملف: 2021/21

تقرير تقييم بالقيم التجارية لأوعية عقارية مبرمجة لاحتضان مشروع الطريق الرابط بين سكانسكا و الطريق الوطني رقم 10 " تبسة " على مسافة 1.7 كم – قصد تعويض الملاك الاصليين في إطار إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

1/ الهيئة الطالبة للتقييم: مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة (مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية) رقم 1728 المؤرخ في 2021/06/16 .

2/ العملية المراد القيام بها: تحديد القيمة التجارية وحق الامتياز لأوعية عقارية مبرمجة لاحتضان مشروع الطريق الرابط بين سكانسكا و الطريق الوطني رقم 10 " تبسة " على مسافة 1.7 كم من أجل تعويض الملاك الأصليين في إطار إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

3/ الإطار القانوني للعملية : تتم عملية التقييم هذه في إطار أحكام النصوص القانونية التالية :

- أحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في20جويلية 2008 .

- أحكام المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16، المحدد لشروط وكيفيات ادارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- أحكام المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 المتمم المحدد لكيفيات تطبيق القانون 11/91.

- أحكام القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

-أحكام التعليمة رقم 7065 المؤرخة في 2002/12/10 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة تقييم العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

- أحكام التعليمة رقم 3914 المؤرخة في2004/07/24 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية المتضمنة تقييم العقارات المبنية و الغير مبنية التابعة للدولة .

- أحكام التعليمة رقم 5977 المؤرخة في2006/08/07 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة عمليات التقييم .

التقنية رقم 265 المؤرخة في 1091/01/23 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية
مهمة كيفية تحديد أسعار التنازل عن الأراضي التابعة للدولة.
تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6408 المورخة في2005/10/15 المتعلقة بتقييمات
ادارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من اجل العمومية.
- تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم3523 بتاريخ 2014/04/02 المتعلقة بكيفية تقييم
الأملاك والحقوق العقارية في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- بناءا على مراسلة مدير الأشغال العمومية لولاية تبسة رقم 527 المؤرخة 2021/03/02.
- التقرير النهائي للتحقيق الجزئي المعد بتاريخ 2020/12/21 المعد من طرف الأستاذ :
عمرون عبد الغني مهندس خبير عقاري معتمد لدى المجالس والمحاكم القضائية.

4/ الطبيعة القانونية للعقار: تعود الطبيعة القانونية للاوعية العقارية موضوع عملية التقييم حسب الجداول المبينة أدناه بناء على التقرير النهائي للتحقيق الجزئي المعدة بتاريخ 2021/12/21 المعد من طرف الأستاذ: عمرون عبد الغني مهندس خبير عقاري معتمد لدى المجالس والمحاكم القضائية.

	التعيين		المساحة المنزوعة				المالك او المستفيد من عقد الامتياز	الوثائق ومراجع العقود
	رقم القطعة	رقم القطعه الاصلية	سما	آر	هار	الموقع		
بلدية تبسة	M	القطعة 01 قسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية [illegible]	04	88	01	داخل المحيط العمراني	نصيب يونس له ½ ورثة بو [illegible] له ½ وكيلة عنهم بن [illegible] بنت الز [illegible] ورثة بو [illegible] لهم ½ وكيل عنهم [illegible] له 4/1	- عقد امتياز رقم 53 لسنة 2013 - عقد امتياز رقم 54 لسنة 2013 - عقد امتياز رقم 55 لسنة 2013
	N	القطعة 02 قسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية [illegible]	92	82	01	داخل المحيط العمراني	ورثة ش [illegible] لهم 3/1 وكيل عنهم ش [illegible] ورثة ز [illegible] بن [illegible] لهم 3/1 وكيلة عنهم ز [illegible] بنت ه [illegible] ورثة ش [illegible] بن الد [illegible] لهم ½ وكيل عنهم ش [illegible]	- عقد امتياز رقم 641 لسنة 2013 - عقد امتياز رقم 433 لسنة 2012 قرار رقم 90/93 بتاريخ 1993/05/26
	O	القطعة 03 قسم 16 الفلاحية الجماعية ال [illegible] مستثمرة	68	92	00	داخل المحيط العمراني	[illegible] له ½ [illegible] ½ [illegible] بن [illegible] لهم 4/1 [illegible] بن [illegible] له 4/1	- عقد امتياز رقم 56 لسنة 2013 - عقد امتياز رقم 60 لسنة 2012 - عقد امتياز رقم 473 لسنة 2012 - عقد امتياز رقم 117 لسنة 2012
	P	القطعة 15 من مخطط مستخلفة [illegible] رقم 02	56	20	00	داخل المحيط العمراني	[illegible] بن [illegible]	عقد ايداع عرفي رقم 2148/2001 بتاريخ 2001/11/20
	المساحة الاجمالية المنزوعة		20	84	04			

بمقدار: تقع هذه العقارات (أراضي فلاحية عبارة عن قطع مقتطعة من مستثمرات [illegible]
1.84 أخرى صالحة للبناء) موضوع عملية الاقتطاع بإقليم بلدية تبسة، بمخطط شغل الأراضي
22، كما أنها تقع كلها داخل المحيط العمراني للبلدية وحدودها كالتالي :

من الجهة الأولى: الفاصل من الحصة المستخرج منها .

من الجهة الثانية: الفاصل من الحصة المستخرج منها .

من الجهة الثالثة: الفاصل من الحصة المستخرج منها .

من الجهة الرابعة: الفاصل من الحصة المستخرج منها .

2-5 وصف العقارات :

- **الاراضي الفلاحية** : العقارات عبارة عن أراضي فلاحية غير مسقية تحمل الرموز M + N+ O مقتطعة من مستثمرات فلاحية جماعية تستغل في زراعة الحبوب (القمح، الشعير)، ذات إنتاج مقبول ومتوسط من حيث الكم والنوعية، مستوية ، منبسطة ومتجانس من حيث الطبيعة والتضاريس، غير مثقلة بأي ارتفاق سواء طبيعي أو قانوني، مقتطعة من مجمل أراضي ذات طابع فلاحي، يعتمد في استغلالها وسقيها على كمية الأمطار ذات التهاطل المتوسط.

- **الأراضي الصالحة للبناء** :تتكون هذه القطعة الأرضية التي تحمل الرمز P من أرض طينية مستوية في مجملها مع شئ من الإنحدار البسيط، وهي ذات شكل منتظم ، يقع على حافة المحيط العمراني غير مجهزة حاليا بالمرافق الضرورية (كهرباء، ماء، غاز) إلا أنها قريبة نوعا ما، مما يؤهلها لأن تكون أرض صالحة للبناء، بالاضافة الى كونها مثقلة بارتفاق طبيعي عبارة عن واد (رفانة).

6- **تحديد القيمة التجارية** : تم اتباع طريقة المقارنة المباشرة لتحديد القيمة التجارية لأوعية عقارية ذات طابع فلاحي غير مسقي يشتمل على عدة قطع ارضية متجانسة ومتشابهة عموما عبارة عن قطع مقتطعة من مستثمرات فلاحية جماعية ، و اخرى صالحة للبناء ،تقع جميعها داخل المحيط العمراني مدينة تبسة ، ولتحديد هذه القيم فاننا نعتقد ان الطريقة المثلى والموضوعية والقريبة من الواقع المعبر عن حقيقة السوق العقاري ، هي طريقة التقييم السعر المتوسط بالمقارنة على أساس قيمة الهكتار الواحد بالنسبة للأراضي الفلاحية ، والسعر المتر المربع المتوسط بالنسبة للاراضي الصالحة للبناء و هذا طبقا لأحكام تعليمة المديرية العامة رقم 6408 المؤرخة في 2005/10/15 و التي نصت على أن تقييم القطع الارضية التابعة للقطاع العمومي يجب أن تكون على أساس أراضي فلاحية (بالهكتار)، و الأراضي الفلاحية التابعة للخواص يجب يتم تقييمها على أساس أنها أراضي صالحة للبناء، حيث تتطلب البحث والتحري الجيد على عناصر مقارنة

.ومرفقة ، من خلال المعاملات العقارية على مستوى المنطقة، واستخراج سعرا للهكتار

وسيط: وسعر متوسط للمتر المربع واعتمادها في تحديد قيمة هذه العقارات موضوع التقييم، حيث تمكننا من التوصل إلى المعايير التالية:

***معايير المقارنة:** رجوعا لمختلف المعاملات العقارية التي كانت مصالح املاك الدولة طرفا فيها، او المستفادة من الوكالات،السماسرة، ما يروى فيمكن تلخيصها لكل بلدية كمايلي :

*** معايير المقارنة بالنسبة للأراضي الفلاحية**

* تقرير تقييم رقم 2018/83/20 بتاريخ2018/10/15 مصادق عليه بتاريخ2018/10/21 متعلق بتحديد قيمة حق الامتياز الفلاحي لفائدة السيد: لبيض العربي حيث حددت سعر وحدوي يقدر بـ: 3.500.000 دج/ للهكتار.

* تقرير تقييم رقم 2019/16 بتاريخ24 /09/ 2019 مصادق عليه بتاريخ2019/10/06 متعلق بتحديد قيمة حق الإمتياز الفلاحي لفائدة المستثمرة الفلاحية " الحرية و الأمل"، حيث حددت سعر وحدوي يقدر بـ 4.000.000 دج/ للهكتار.

* تقرير تقييم رقم 2020/30 المنجز بتاريخ 02/ 02/ 2020 و المصادق عليه بتاريخ 2020/02/09 (مشروع تجنيب مدينة تبسة الشطر الأخير) بسعر وحدوي 3.750.000 دج للهكتار.

*المعاملات العقارية غير الرسمية Ouïe Dire:المعاملات العقارية غيرالرسمية التي تتم بين الخواص لعقارات تشبه نوع ما هذا العقار يتراوح سعرها بين يقدر بـ 4.250.000 دج/ للهكتار الى 4.500.000 دج للهكتار.

*الدراسة التحليلية للسوق العقارية: بالرجوع كذلك الى الدراسة التحليلية للسداسي الثاني لسنة 2021 المعدة من طرف المديرية ،حددت بسعر وحدوي للاراضي غير مسقية القريبة عن المحيط العمراني ببلدية تبسة بسعر وحدوي يقدر بـ 4.000.000 دج للهكتار.

استنادا لهذه المعطيات والمعلومات يمكننا استنتاج السعر الوحدوي المتوسط حيث يكون كالاتي :

$$\frac{4.000.000 + 4.500.000 + 4.250.000 + 3.750.000 + 4.000.000 + 3.500.000}{6} = 4.000.000 \text{ دج / هك}$$

*** معايير المقارنة بالنسبة الاراضي الصالحة للبناء :**

*تقرير تقييم رقم 2021/34/20 المنجز بتاريخ 02/ 09/ 2021 و المصادق عليه بتاريخ 2021/09/16 (مسجد الزوبير ابن العوام ببلدية تبسة) بسعر وحدوي 4800 دج/م^2 .

رقم 2017/23 المنجز بتاريخ 2017/05/31 و المصادق عليه بتاريخ 2017/06/01

ع 64 سكن ترقوي + 06 محلات تجاري ببلدية تبسة) بسعر وحدوي 5300 دج/م².

*المعاملات العقارية غير الرسمية Ouïe Dire: المعاملات العقارية غير الرسمية التي تتم بين الخواص لعقارات تشبه نوع ما هذا العقار يتراوح سعرها بين بـ 6000 دج/ م² إلى 7000دج/ م².

*الدراسة التحليلية للسوق العقارية: بالرجوع كذلك الى الدراسة التحليلية للسداسي الثاني لسنة 2021 المعدة من طرف المديرية ،حددت بسعر وحدوي يقدر بـ 6.000 دج/ م².

استنادا لهذه المعطيات والمعلومات يمكننا استنتاج السعر الوحدوي المتوسط حيث يكون كالآتي :

$$\frac{7.000 + 6.000 + 6.000 + 5.300 + 4.800}{5} = 5820 \text{ دج /م}^2$$

ومنه تكون القيم التجارية (قيمة التعويض) لكل حصة من الحصص المكونة لهذه الأوعية العقارية بلدية (تبسة) مفصلة في الجداول التالية :

ملاحظة هامة : باعتبار أن القطع الأرضية (M ،N ،O) متقطعة من مستثمرات فلاحية جماعية فان قيمة التعويض عن حق الامتياز تمثل 60% من القيمة التجارية طبقا لأحكام المادة 353-07 من قانون الملية لسنة 2018 .

التعيين		المساحة المنزوعة				القيمة التجارية	قيمة التعويض تمثل 60% من القيمة التجارية
رقم القطعة	رقم القطعة الاصلية	سا	أر	هار	السعر الوحدوي		
M	القطعة 01 قسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية	04	88	01	4.000.000 دج / هك	7.521.600 دج	4.512.960 دج
N	القطعة 02 قسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية	92	82	01	4.000.000 دج / هك	7.316.800. دج	4.390.080 دج
O	القطعة 03 قسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية	68	92	00	4.000.000 دج / هك	3.707.200 دج	2.224.320 دج
P	القطعة 15 من مخطط المنطقة رقم 02	56	20	00	5820 دج /م²	11.965.920 دج	
المساحة الاجمالية المنزوعة		20	84	04		**23.093.280 دج**	

إن الممضون أسفله يقدرون القيمة التجارية (قيمة التعويض) لأوعية مبرمجة لاحتضان مشروع الطريق الرابط بين سكانسكا و الطريق الوطني رقم 1، "تبسة" على مسافة 1.7 كم في اطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بمبلغ اجمالي يقدر بمبلغ يقدر **280. 09. 2 دج** ثلاثة و عشرون مليون وثلاثة وتسعون ألف ومستان و ثمانون دينار جزائري .

تبسة في 09 سبتمبر 2021

المكلف بالتقييم | **تاشيرة رئيس المفتشية**

تبسة في :.....

تاشيرة رئيس المكتب | **تاشيرة رئيس المصلحة** | **مصادقة المدير**

الأستاذ :
ع حميد ا
مهندس خبير عقاري
معتمد محلف
عضو لدى هيئة المهندسين الخبراء العقاريين
المكتب : شارع الهواري بومدين محطة الحافلات تبسة
الهاتف (037) .4 .32. أو (0699) . 1.33

التقرير الخبرة العقارية

المشروع: إجراء دراسة خبرة عقارية
لمشروع : "إنجاز الطريق الرابط بين سكا نسكا
والطريق الوطني رقم 10 تبسة"
بلدية :تبسة
دائرة: تبسة
ولاية : تبسة

مكتب دراسات و خبرات عقارية
المهندس الخبير العقاري
عمرون عبد الغني

التقرير النهائي للتحقيق الجزئي الخاص بمشروع
"إنجاز الطريق الرابط بين سكا نسكا والطريق الوطني رقم 10 تبسة"

- نحن الأستاذ: عمرون عبد الغني مهندس خبير عقاري مسجل بالهيئة تحت الرقم: 531 ومعتمد لدى المجالس القضائية و الكائن مقره مكتبنا بشارع هواري بومدين -محلات جبالي - تبسة .
- طبقا للأمر باستكناف الأشغال الخبرة العقارية بتاريخ 2020/10/27 للاتفاقية 313 المؤشر عليها بتاريخ 2019/11/20 من طرف المراقب المالي.

بمقتضى الاتفاقية المؤشرة بتاريخ 2019/11/20 تحت رقم 313 من طرف المراقب المالي والمصادق عليها من طرف صاحب المشروع بتاريخ: 2019/11/27 المتضمن تعيينا محافظ محقق لإجراء التحقيق الجزئي في عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المتعلقة بمشروع خبرة عقارية تكميلية لمشروع انجاز الطريق الرابط بين سكانسكا والطريق الوطني رقم 10 لمدينة تبسة على طول يقدر بـ 1.7 كلم .

وتنفيذا لهذا بالتكليف بالمهمة انتقلنا إلى عين المكان حيث قمنا بما يلي :

- تمت عملية الرفع الطبوغرافي للطريق في طور الانجاز مع توجيهات مديرية الأشغال العمومية لولاية تبسة حيث حددوا لنا مسار المشروع الطريق بدقة
- حيث قمنا بخرجات ميدانية رفقت المستغلين من اجل تحديد حدود ملكياتهم.
- قمنا بالاتصال بمديرية مسح الأراضي لولاية تبسة و الوكالة العقارية والتسيير والتنظيم لعقاريين الحضاريين تبسة و بلدية تبسة و المحافظة العقارية تبسة حيث وجدنا المشروع يقع داخل المحيط العمراني منطقة غير ممسوحة .

بعدها قمنا بمطابقة مخطط الرفع الطبوغرافي لمسار المشروع على المخططات المقدمة الخاصة بالمنطقة لتحديد الطبيعة القانونية للعقارات المعنية بالتحقيق الجزئي و تم حصر كل المعنيين و مساحة القطع المتزوعة وتحديد الأضرار الناجمة ضمن مخطط القطع و الجدول المرفق له.

طبقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في: 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في : 27 أفريل 1991 يشهر التقرير الأولي و المخطط الجزئي للنتائج التي توصلنا إليها من خلال التحقيق الجزئي الذي كلفنا بإعداده .

بموجب المادة المذكورة أعلاه يتم الإشهار و لمدة ثلاثون يوما (15) على مستوى بلدية تبسة ولاية تبسة . ابتداء من تاريخ:2020/12/03 إلى غاية 2020/12/19، حتى يتسنى لكل شخص طبيعي أو معنوي متضرر تقديم أية ملاحظات أو تعديلات حول النتائج المتوصل إليها .

الانتقال إلى مكان المشروع

تم التعرف علي مسار المشروع رفقة ممثل عن مديرية الأشغال العمومية ومكتب الدراسات المكلف بالمتابعة, حيث حددوا لنا مكان المشروع المتعلق بتقرير الخبرة العقارية الخاصة بمشروع انجاز الطريق الرابط بين سكانسكا والطريق الوطني رقم 10 بتاريخ تبسة 03 /11/ 2020 .

حيث قمنا بعدها بالتحديد الدقيق لحدود الطريق الرابط بين سكانسكا والطريق الوطني رقم 10 و ذلك باستعمال الملف الرقمي الخاص بالمخطط المنجزة من طرف مكتب الدراسات المكلف بالدراسة و إعادة الرفع الطبوغرافي للقطعة المنزوعة.

حيث قمنا بتحديد القطع المعنية بالخبرة العقارية.

حيث التقينا بالأشخاص المالكين و المستغلين لها و استمعنا لتصريحاتهم , كما قدموا لنا الوثائق الخاصة بملكيتهم.

إشهار الإعلان عن فتح تحقيق عقاري

بتاريخ 2020/11/15 قمنا بإعداد مخطط موقع للحدود المشروع و إعلان حول العملية أين تم إشهارها علي مستوي بلدية تبسة و مديرية أملاك الدولة و مديرية الإشغال العمومية و مديرية الحفظ العقاري لولاية تبسة و مديرية مسح الأراضي لمدة خمسة عشرة يوما من 15 11 2020 إلي غاية 30-11-2020 .

الانتقال إلى مديرية مسح الأراضي

انتقلنا إلى مديرية مسح الأراضي لولاية تبسة من اجل التحديد الدقيق للقطع أين وجدنا حدود الوعاء العقاري للمشروع داخل المحيط العمراني منطقة غير ممسوحة إلى غاية يومنا هذا, حيث تحصلنا على المخططات القديمة لتلك المنطقة وقمنا بتحديد القطع الأصلية المعنية بالتحقيق الجزئي و المتمثلة كما يلي:

- جزء من القطعة 318 من التحقيق الإجمالي 12 لدوار تبسة.
- جزء من القطعة 317 من التحقيق الإجمالي 12 لدوار تبسة.
- جزء من القطعة 07 من التحقيق الجزئي 4852 لدوار تبسة.
- جزء من القطعة 10 من التحقيق الجزئي 4852 لدوار تبسة.
- جزء من القطعة 09 من التحقيق الجزئي 4852 لدوار تبسة.
- جزء من القطعة 314 من التحقيق الإجمالي 12 لدوار تبسة.
- جزء من القطعة 313 من التحقيق الإجمالي 12 لدوار تبسة.
- جزء من القطعة 03 من التحقيق الجزئي 10452 لدوار تبسة.
- جزء من القطعة 04 من التحقيق الجزئي 10452 لدوار تبسة.
- جزء من القطعة 327 من التحقيق الإجمالي 12 لدوار تبسة.

- مجمع ملك رقم 01 فرسادو عبد الحفيظ.
- جزء من القطعة 01 قسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية النجاح.
- جزء من القطعة 02 قسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية الأمل.
- جزء من القطعه 03 قسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية الحرية.
- القطعة 15 من مخطط المنطقة الحضرية رقم 02.
- حيث قمنا بأخذ المخططات القديمة المتوفرة في الأرشيف الخاص بمكتبنا وبعد مطابقتها مع حدود الطريق الرابط بين سكا نسكا والطريق الوطني رقم 10 المنجز من طرف مكتب الدراسات المكلف بالدراسة حتى تمكنا من تحديد المساحة المنزوعة بدقة.

الانتقال للمحافظة العقارية تبسة

- بتاريخ 2020/11/23 قمنا بطلب معلومات خاصة القطع الأصلية المعنية بالتحقيق الجزئي حيث تحصلنا علي طلب علي إجراء عدد 2115 بتاريخ 2020/11/23 يحتوي علي 24 إجراء و هو مرفق بتقرير الخبرة.

اشهار التقرير للتحقيق الجزئي الأولي

بعد أن حددنا المساحة المنزوعة لكل قطعة و الأشخاص المالكين أو المستغلين لها قمنا بإعداد التقرير الأولي للتحقيق الجزئي مع المخطط الجزئي المتعلق بها حيث تم إشهاره على مستوى بلدية تبسة مدة 15 يوما إبتداءا من تاريخ : 2020/12/03 إلى غاية 2020/12/19 , بمقر بلدية تبسة، أملاك الدولة، مديرية المحافظ العقاري، مديرية مسح الأراضي تبسة، مديرية الأشغال العمومية حتى يتمكن المواطنين من تقديم أي ملاحظة أو شكوى.

بعد انتهاء مدة 15 يوما .

حيث لم يتم تسجيل معارضة

و بعد المعطيات التالية نحدد القطع المنزوعة كما يلي:

القطعة المنزوعة برمز A على المخطط الجزئي النهائي للمشروع :

- **ببلدية تبسة**

جزء من القطعة 318 من التحقيق الإجمالي رقم 12 لدوار تبسة

المساحة المنزوعة: 00 هكتار 30 أر 73 سار.

الطبيعة : مخصصة لإنجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي

الموقع: داخل المحيط العمراني المنطقة الحضرية رقم 04 مخطط شغل الأراضي 21.

- طبيعة الترقيم: منطقة غير ممسوح.

صاحب الملكية: بلدية تبسة.

الوثائق المعتمدة عليها: قرار تحويل رقم 86-95 بتاريخ 1995/03/02 مسجل و المنشر بالمحافظة العقارية تبسة بتاريخ 06 جوان 1995 حجم 81 رقم 10.

- القطعة المنزوعة برمز B علي المخطط الجزئي النهائي للمشروع :

- بلدية تبسة

- جزء من القطعة 317 من التحقيق الإجمالي 12 لدوار تبسة.
- المساحة المنزوعة: 00 هكتار 20 ار 36 سار.
- الطبيعة : مخصصة لانجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الاراضي.
- الموقع: داخل المحيط العمراني المنطقة الحضرية رقم 04 مخطط شغل الأراضي 21.
- طبيعة الترقيم: منطقة غير ممسوحة
- صاحب الملكية:بلدية تبسة.
- الوثائق المعتمد عليها:
- قرار تحويل رقم 23 بتاريخ 1996/01/17 مشهر بتبسة بتاريخ 18 مارس 1996 حجم 86 تربيعة 211.
- قرار تحويل رقم 24 بتاريخ 1996/01/17 مشهر بتبسة بتاريخ 18 مارس 1996 حجم 86 تربيعة 214.
- قرار تحويل رقم 04 بتاريخ 1990/11/20 مشهر بتبسة بتاريخ 1990/12/01 حجم 29 تربيعة 38.

- القطعة المنزوعة برمز C علي المخطط الجزئي النهائي للمشروع :

- بلدية تبسة

- جزء من القطعة 07 من التحقيق الجزئي 4852 لدوار تبسة.
- المساحة المنزوعة: 00 هكتار 17 آر 13 سار.
- الطبيعة : مخصصة لإنجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي.
- الموقع: داخل المحيط العمراني المنطقة الحضرية رقم 04 مخطط شغل الأراضي 21.
- طبيعة الترقيم: منطقة غير ممسوحة.
- صاحب الملكية. بلدية تبسة.
- الوثائق المعتمد عليها:
- قرار تحويل رقم 21 بتاريخ 1996/01/17 مشهر بتبسة بتاريخ 18 مارس 1996 حجم 86 تربيعة 213.
- قرار تحويل رقم 22 بتاريخ 1996/01/27 مشهر بتبسة بتاريخ 18 مارس 1996 حجم 86 تربيعة 212.
- عقد اقتناء رقم 05 بتاريخ 1990/11/20 مشهر بتبسة بتاريخ 1990/12/01 حجم 29 تربيعة 39.

- القطعة المنزوعة برمز D علي المخطط الجزئي النهائي للمشروع :

- بلدية تبسة

- جزء من القطعة 10 من التحقيق الجزئي 4852 لدوار تبسة.
- المساحة المنزوعة: 00 هكتار 88 آر 43 سار.

- الطبيعة : مخصصة للإنجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي.
- الموقع: داخل المحيط العمراني المنطقة الحضرية رقم 04 مخطط شغل الأراضي 21.
- طبيعة الترقيم: منطقة غير ممسوحة.
- صاحب الملكية: بلدية تبسة.
- الوثائق المعتمد عليها:
- عقد اقتناء رقم 24 بتاريخ 1993/01/17 مشهر بتبسة بتاريخ 1993/03/23 حجم 42 تربيعة 121.

- القطعة المنزوعة برمز E على المخطط الجزئي النهائي للمشروع :

- بلدية تبسة

- جزء من القطعة 09 من التحقيق الجزئي 4852 لدوار تبسة.
- المساحة المنزوعة: 00 هكتار 36 آر 49 سار.
- الطبيعة: مخصصة لانجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي.
- الموقع: داخل المحيط العمراني المنطقة الحضرية رقم 04 مخطط شغل الأراضي 21.
- طبيعة الترقيم: منطقة غير ممسوحة.
- صاحب الملكية: بلدية تبسة.
- الوثائق المعتمد عليها:
- قرار تحويل رقم 114 بتاريخ 1997/03/08 مشهر بتبسة بتاريخ 1998/03/27 حجم 108 تربيعة 24.
- قرار تحويل رقم 363 بتاريخ 1996/07/07 مشهر بتبسة بتاريخ 17 اوت 1996 حجم 89 تربيعة 34.

- القطعة المنزوعة برمز F على المخطط الجزئي النهائي للمشروع :

- بلدية تبسة

- جزء من القطعة 314 من التحقيق الإجمالي 12 لدوار تبسة.
- المساحة المنزوعة: 01 هكتار 12 آر 97 سار.
- الطبيعة : مخصصة لإنجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي.
- الموقع: داخل المحيط العمراني المنطقة الحضرية رقم 04 مخطط شغل الأراضي 21.
- طبيعة الترقيم: منطقة غير ممسوحة.
- صاحب الملكية: بلدية تبسة.
- الوثائق المعتمد عليها: عقد اقتناء رقم 24 بتاريخ 1993/01/17 مشهر بتبسة بتاريخ 1993/03/23 حجم 42 تربيعة 121.

- القطعة المنزوعة برمز G على المخطط الجزئي النهائي للمشروع :

- بلدية تبسة

- **القطعة المنزوعة برمز M علي المخطط الجزئي النهائي للمشروع :**

- جزء من القطعة 01 قسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية النجاح.

المساحة المنزوعة: 01 هكتار 88 آر 04 سار.

الطبيعة : مخصصة لإنجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي.

الموقع: داخل المحيط العمراني مخطط شغل الأراضي 22.

طبيعة الترقيم: منطقة غير ممسوحة.

- **المستفيدين من الامتياز:**

نسيب يونس له 4/1 .

ورثة بوقرة حمادة لهم 4/1 وكيلة عنهم بن مدور حواء بنت الربيعي

ورثة بوقرة محمد بن محمد لهم 4/1 وكيل عنهم بوقرة منير بن محمد

دريس علي له 4/1 (لم يقدم لنا اي وثيقة).

الاضرار: القطعة المنزوعة مزروعة بالقمح.

- **الوثائق المعتمد عليها:**

عقد امتياز رقم53 لسنة 2013 مشهر بتبسة بتاريخ 2013/02/18 حجم 327 تربيعة 68.

عقد امتياز رقم 54 لسنة 2013 مشهر بتبسة بتاريخ 1997/11/05 حجم 327 تربيعة 69.

عقد امتياز رقم 55 لسنة 2013 مشهر بتبسة بتاريخ 2013/02/18 حجم 327 تربيعة 70.

- **القطعة المنزوعة برمز N علي المخطط الجزئي النهائي للمشروع :**

- جزء من القطعة 02 قسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية الأمل.

المساحة المنزوعة: 01 هكتار 82 آر 92 سار.

الطبيعة : مخصصة لإنجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي.

الموقع: داخل المحيط العمراني مخطط شغل الأراضي 22.

- **طبيعة الترقيم:** منطقة غير ممسوحة.

- **المستفيدين من الامتياز:**

ورثة شراطي بلقاسم لهم 3/1 وكيل عنهم شراطي محمد.

ورثة رياني محمود لهم 3/1 وكيلة عنهم زياني نادية.

- شراطي النوي بن العربي له 3/1 .

الوثائق المعتمد عليها:

عقد امتياز رقم 01 لسنة2013مشهر بتبسة بتاريخ07/08/2013 حجم 342 تربيعة 78.

عقد امتياز رقم 433 لسنة 2012 مشهر بتبسة بتاريخ 15 أكتوبر 2012 .

قرار رقم 93/90 المؤرخ 1993/05/26 يتضمن التثبيت النهائي للمستثمرة الفلاحية الجماعية الامل..

- **القطعة المنزوعة برمز J علي المخطط الجزئي النهائي للمشروع :**

- **بلدية تبسة**

- جزء من القطعة 327 من التحقيق الإجمالي 12 لدوار تبسة.
- المساحة المنزوعة: 00 هكتار 06 آر 64 سار.
- الطبيعة : مخصصة لإنجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي.
- الموقع: داخل المحيط العمراني المنطقة الحضرية رقم 04 مخطط شغل الأراضي 21.
- طبيعة الترقيم: منطقة غير ممسوحة.
- صاحب الملكية: بلدية تبسة.
- الوثائق المعتمد عليها:
- قرار تحويل رقم 139 بتاريخ 1997/03/09 مشهر بتبسة بتاريخ 1997/11/05 حجم 100 تربيعة 51.

- **القطعة المنزوعة برمز K علي المخطط الجزئي النهائي للمشروع :**

- **الطبيعة :** واد
- **المساحة المنزوعة:** 00 هكتار 19 آر 50 سار.
- **الطبيعة :** مخصصة لانجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي.
- **الموقع:** داخل المحيط العمراني المنطقة الحضرية رقم 04 مخطط شغل الأراضي 21.
- **طبيعة الترقيم:** منطقة غير ممسوحة.
- **صاحب الملكية:** أملاك الدولة.

- **القطعة المنزوعة برمز L علي المخطط الجزئي النهائي للمشروع :**

- **بلدية تبسة**

- جزء مجمع ملك رقم 01 فرسادو عبد الحفيظ.
- **المساحة المنزوعة:** 00 هكتار 36 آر 02 سار.
- **الطبيعة :** مخصصة لإنجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي.
- **الموقع:** داخل المحيط العمراني المنطقة الحضرية رقم 04 مخطط شغل الأراضي 21.
- **طبيعة الترقيم:** منطقة غير ممسوحة.
- **صاحب الملكية:** بلدية تبسة.
- **الوثائق المعتمد عليها:**

- قرار تحويل رقم 20 بتاريخ 1996/04/02 مشهر بتبسة حجم 86 تربيعة 299

- **القطعة المنزوعة برمز O علي المخطط الجزئي النهائي للمشروع :**

- جزء من القطعة 03 قسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية الحرية.
- **المساحة المنزوعة:** 00 هكتار 92 آر 68 سار.
- **الطبيعة :** مخصصة لإنجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي.
- **الموقع:** داخل المحيط العمراني مخطط شغل الأراضي 22.
- **طبيعة الترقيم:** منطقة غير ممسوحة.
- **المستفيدين من الامتياز:**
- شراني محمد له 4/1
- مباركية علي له 4/1
- ورثة شراني الحمزة بن محمد لهم 4/1 وكيل عنهم شراني هارون.
- شراني الغضباني له 4/1.
- **الوثائق المعتمد عليها:**

عقد امتياز رقم 56 لسنة 2013 مشهر بتبسة بتاريخ 2013/02/18 حجم 327 تربيعة 71.

عقد امتياز رقم 60 مشهر بتبسة بتاريخ 2012/02/29 حجم 302 تربيعة 54.

عقد امتياز رقم 473 لسنة 2012 مشهر بتبسة بتاريخ 2012/10/15 حجم 318 تربيعة 75.

- عقد امتياز رقم 117 لسنة 2012 مشهر بتبسة بتاريخ 2012/04/09 حجم 305 تربيعة 27.

- **القطعة المنزوعة برمز P علي المخطط الجزئي النهائي للمشروع :**

- جزء من القطعة رقم 15 من مخطط المنطقة الحضرية رقم 02.
- **المساحة المنزوعة:** 00 هكتار 20 آر 56 سار.
- **الطبيعة :** مخصصة لإنجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي.
- **الموقع:** داخل المحيط العمراني مخطط شغل الأراضي 22.
- **طبيعة الترقيم:** منطقة غير ممسوحة.
- **صاحب الملكية:** ورثة لغواتي حميدة بن سليمان.
- **الوثائق المعتمد عليها:**

عقد إيداع عرفي رقم 2001/2148 بتاريخ 2001/11/20 مشهر بتبسة بتاريخ 2001/12/19 حجم 144 رقم88.

وثائق القياس (Document d'Arpentage)

ومن أجل التأكد من وضعية القطع المنزوعة إزاء عملية المسح قمنا بطلب C.C. 6 من مديرية مسح الأراضي:

القطعة A: جزء من القطعة 318 من التحقيق الإجمالي رقم 12 لدوار تبسة داخل المحيط العمراني منطقة غير ممسوحة حسب شهادة عدم المسح C.C.6رقم: 2020/2308 بتاريخ 16ديسمبر 2020

- جزء من القطعة 313 من التحقيق الإجمالي 12 لدوار تبسة.
- المساحة المنزوعة: 00 هكتار 48 آر 14 سار.
- الطبيعة : مخصصة لانجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي.
- الموقع: داخل المحيط العمراني المنطقة الحضرية رقم 04 مخطط شغل الأراضي 21.
- طبيعة الترقيم: منطقة غير ممسوحة.
- صاحب الملكية: بلدية تبسة.
- الوثائق المعتمد عليها:
- قرار تحويل رقم 114 بتاريخ 1998/03/08 مشهر بتبسة بتاريخ 1998/03/27 حجم 108 تربيعة 24.

- **القطعة المنزوعة برمز H علي المخطط الجزئي النهائي للمشروع :**

- **بلدية تبسة**

- جزء من القطعة 03 من التحقيق الجزئي 10452 لدوار تبسة.
- المساحة المنزوعة: 00 هكتار 43 آر 73 سار.
- الطبيعة : مخصصة لانجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي.
- الموقع: داخل المحيط العمراني المنطقة الحضرية رقم 04 مخطط شغل الأراضي 21.
- طبيعة الترقيم: منطقة غير ممسوحة.
- صاحب الملكية: بلدية تبسة.
- الوثائق المعتمد عليها:
- قرار تحويل رقم 25 بتاريخ 1996/01/27 مشهر بتبسة بتاريخ 1996/04/02 حجم 86 تربيعة 300.

- **القطعة المنزوعة برمز I علي المخطط الجزئي النهائي للمشروع :**

- **بلدية تبسة**

- جزء من القطعة 04 من التحقيق الجزئي 10452 لدوار تبسة.
- المساحة المنزوعة: 01 هكتار 26 آر 82 سار.
- الطبيعة : مخصصة لانجاز طريق مزدوج حسب مخطط شغل الأراضي.
- الموقع: داخل المحيط العمراني المنطقة الحضرية رقم 04 مخطط شغل الأراضي 21
- طبيعة الترقيم: منطقة غير ممسوحة.
- صاحب الملكية: بلدية تبسة.
- الوثائق المعتمد عليها:
- قرار تحويل رقم 469 بتاريخ 1995/11/28 مشهر بتبسة بتاريخ 1996/01/22 حجم 85 تربيعة 149.

القطعة B: جزء من القطعة 317 من التحقيق الإجمالي رقم 12 لدوار تبسة داخل المحيط العمراني منطقة غير
ممسوحة حسب شهادة عدم المسح C.C.6رقم: [illegible]/2020 بتاريخ 16ديسمبر 2020

القطعة C: جزء من القطعة 07 من التحقيق الجزئي رقم 48. لدوار تبسة داخل المحيط العمراني منطقة غير
ممسوحة حسب شهادة عدم المسح C.C.6رقم: 2020/23 بتاريخ 16ديسمبر 2020

القطعة D: جزء من القطعة 10 من التحقيق الجزئي رقم 48. لدوار تبسة داخل المحيط العمراني منطقة غير
ممسوحة حسب شهادة عدم المسح C.C.6رقم: 2020/23 بتاريخ 16ديسمبر 2020

القطعة E: جزء من القطعة 09 من التحقيق الجزئي رقم 48 لدوار تبسة داخل المحيط العمراني منطقة غير
ممسوحة حسب شهادة عدم المسح C.C.6رقم: 95 /2020 بتاريخ 16ديسمبر 2020.

القطعة F: جزء من القطعة 314 من التحقيق الإجمالي رقم 12 لدوار تبسة داخل المحيط العمراني منطقة غير
ممسوحة حسب شهادة عدم المسح C.C.6رقم: 2020/22 بتاريخ 16ديسمبر 2020.

القطعة G: جزء من القطعة 313 من التحقيق الإجمالي رقم 12 لدوار تبسة داخل المحيط العمراني منطقة غير
ممسوحة حسب شهادة عدم المسح C.C.6رقم: 2020/22 بتاريخ 16ديسمبر 2020.

القطعة H: جزء من القطعة 03 من التحقيق الجزئي رقم 104 لدوار تبسة داخل المحيط العمراني منطقة غير
ممسوحة حسب شهادة عدم المسح C.C.6رقم: 2020/23 بتاريخ 16ديسمبر 2020

القطعة I: جزء من القطعة 04 من التحقيق الجزئي رقم 104 لدوار تبسة داخل المحيط العمراني منطقة غير
ممسوحة حسب شهادة عدم المسح C.C.6رقم: 2020/23 بتاريخ 16ديسمبر 2020

القطعة J: جزء من القطعة 327 من التحقيق الإجمالي رقم 12 لدوار تبسة داخل المحيط العمراني منطقة غير
ممسوحة حسب شهادة عدم المسح C.C.6رقم: 2020/22 بتاريخ 16ديسمبر 2020

القطعة L: مجمع ملك رقم 01 فرسادو عبد الحفيظ داخل المحيط العمراني منطقة غير ممسوحة حسب شهادة عدم
المسح C.C.6رقم: 2020/23 بتاريخ 16ديسمبر 2020

القطعة M: جزء من القطعة 01 من القسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية النجاح بلدية تبسة داخل المحيط
العمراني منطقة غير ممسوحة حسب شهادة عدم المسح C.C.6رقم: 2020/23 بتاريخ 16ديسمبر 2020

القطعة N: جزء من القطعة 02 من القسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية الأمل داخل المحيط العمراني منطقة
غير ممسوحة حسب شهادة عدم المسح C.C.6رقم: 2020/23 بتاريخ 16ديسمبر 2020

القطعة O: جزء من القطعة 03 من القسم 16 المستثمرة الفلاحية الجماعية الحرية داخل المحيط العمراني منطقة
غير ممسوحة حسب شهادة عدم المسح C.C.6رقم: 2020/23 بتاريخ 16ديسمبر 2020

القطعة P: جزء من القطعة 15 من مخطط المنطقة الحضرية رقم 02 داخل المحيط العمراني منطقة غير ممسوحة حسب شهادة عدم المسح C.C.6رقم: 2020/22 بتاريخ 16ديسمبر 2020

الخلاصة النهائية

من خلال المعاينة التي قمنا بها و كذا التحقيق الجزئي قمنا بتلخيص نتائجنا في الجدول السابق , الذي تم إشهاره على مستوى بلدية تبسة مدة خمسة عشر يوما حيث لم يتم تسجيل أي إعترضات .

وفقا لما تقتضيه المسؤولية و بما يمليه علينا الضمير قمنا بإعداد هذا التقرير النهائي للتحقيق الجزئي , طبع منه خمسة نسخ , رجوا من الله العظيم أن نكون قد وفقنا في أعمالنا .

حيث قمنا بأعداد جدول نهائي ومخطط نهائي خاص بالقطع المنزوعة مرفقة بالتقرير

أقفلنا هذا التقرير في اليوم و الشهر المذكورين أسفله.

تبسة في : 2020/12/21

المحافظ المحقق

المهندس الخبير العقاري

الملخص:

يُعتبر الطعن في قيمة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة وسيلة قانونية أساسية لحماية حق الملكية وضمان حصول المتضررين على تعويض عادل ومنصف. يتيح هذا الطعن للمالك الاعتراض على قيمة التعويض المقدمة والمطالبة بإعادة تقييمها بما يتناسب مع الواقع الفعلي للعقار المنزوع. تعتمد عملية التعويض في الجزائر على إجراءات إدارية أولية قد تفتقر إلى معايير واضحة وموحدة، مما يعزز دور القضاء الإداري في مراجعة قرارات التعويض وتقارير الخبرة لضمان العدالة والإنصاف. ورغم أن الطعن في قيمة التعويض لا يوقف إجراءات النزع، إلا أنه يظل ضمانة حقيقية للمالك ضد أي تعسف في التقدير، ويساعد في الحفاظ على التوازن بين المصلحة العامة وحماية الحقوق الفردية. ساهمت الاجتهادات القضائية، خاصة لمجلس الدولة، في تعزيز مبدأ التعويض العادل، مع استمرار الحاجة لتطوير تشريعي يضمن استقلالية الجهات المختصة وتوحيد معايير التقييم.

الكلمات المفتاحية: نزع الملكية، الطعن في قيمة التعويض، التعويض العادل والمنصف.

Summary:

Appealing the amount of compensation for expropriation in the public interest is a fundamental legal tool for protecting property rights and ensuring that affected owners receive fair and equitable compensation. This appeal allows property owners to contest the proposed compensation and request a reassessment that reflects the true value of the expropriated property . In Algeria, the compensation process is initially handled through administrative procedures, which often lack clear and consistent standards. This highlights the essential role of the administrative judiciary in reviewing compensation decisions and expert reports to uphold justice and fairness.

Although appealing the compensation amount does not halt the expropriation process, it remains a vital safeguard against arbitrary valuation and contributes to maintaining the balance between public interest and individual rights. Judicial precedents, particularly from the Council of State, have reinforced the principle of fair compensation, though legislative reforms are still needed to ensure the independence of valuation bodies and standardize assessment criteria.

Keywords: Expropriation, Appeal of Compensation Value, Fair and Equitable Compensation


تم بحمد الله