



جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



بعنوان :

## النظام القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص :دولة ومؤسسات

تحت إشراف الأستاذة

من إعداد الطالب (ة) :

✓ بوالشعور وفاء

✓ آسيا شبل

لجنة المناقشة

✓ حسيبة بلارو

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د/بريك الطاهر	أستاذ محاضر ق. أ	رئيسا
د/بوالشعور وفاء	استاذة مساعدة ق.ب	مشرف ومقرر
د/شعابنة إيمان	استاذة مساعدة	مناقشا

دورة جويلية 2019

## شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين، وبعد...

فإننا نشكر الله تعالى على فضله حيث أتاح لنا إنجاز هذا العمل بفضلته، فله الحمد أولاً وآخرأ.

ثم نشكر أولئك الأخيار الذين مدوا لنا يد المساعدة، خلال هذه الفترة، وفي مقدمتهم أستاذتنا المشرفة على المذكرة فضيلة الأستاذة بوالشعور وفاء التي لم تدخر جهداً في مساعدتنا ، وكان تحنُّنا على البحث، وترغُّبنا فيه، وتقوي عزمنا عليه فلها من الله الأجر ومنا كل التقدير حفظها الله ومتَّعها بالصحة والعافية .

## إهداء

إلى واحة كان لي الحظ أن انعم بظلالها الوافرة إلى الشمعة التي تآكلت من اجل أن

تنير دروبي ،إلى زهرة أينعت حتى تعطر أيامي لامي الغالية .

إلى من علمني حب الحياة على شداؤها وعلمي أن الحياة مدرسة إلى مثلي الأعلى

أبي الغالي

إلى من كان لي نعم السند ....إلى من واجه مع كل الصعوبات .....

إلى من شجعني ووقف بجانبني في هذا البحث

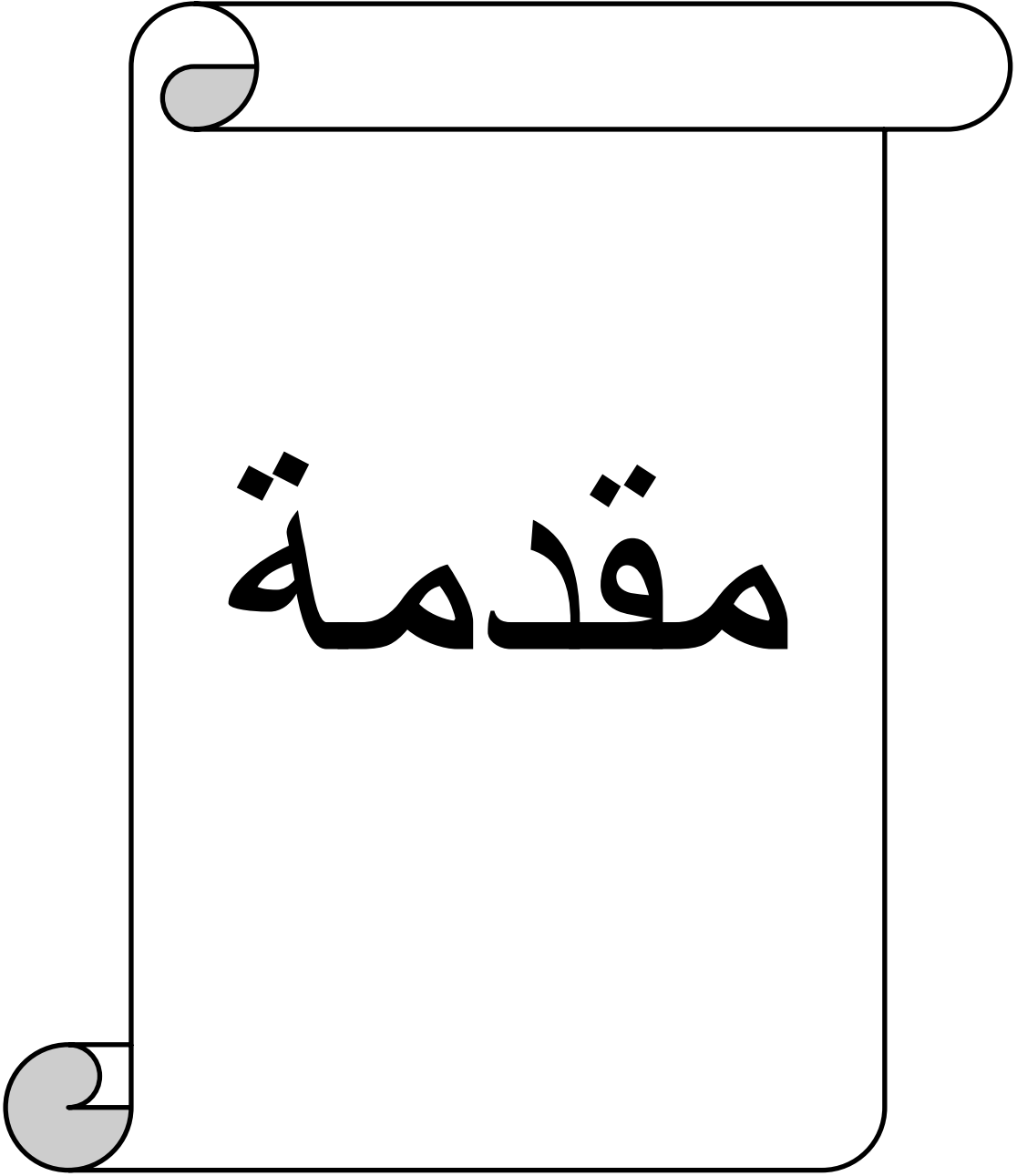
إلى أخواتي الأعزاء

حسيبة بلارو

## إهداء

إلى ينبوع الصبر و التفاؤل و الأمل  
إلى كل من في الوجود بعد الله و رسوله أمة الغالية  
إلى سندي و قوتي و ملاذي بعد الله  
إلى من أثروني على أنفسهم  
إلى من علموني علم الحياة  
إلى من أظهروا لي ما هو أجمل من الحياة إخوتي  
إلى من كانوا ملاذي و ملجئي  
إلى من تذوقت معهم أجمل اللحظات  
إلى من سافقتهم و أتمنى أن يفتقدوني  
إلى من جعلهم الله إخوتي بالله و من أحببتهم بالله طلاب قسم  
الحقوق

شبل آسيا



إن تزايد جهود المجتمع الدولي لتكريس و تقرير المبادئ و المفاهيم العالمية كحقوق الإنسان و حث الدول على تجسيدها في تشريعاتها الوطنية، حدى بالمشرع الجزائري إلى تكريس حقوق الإنسان في هيكل النظام القانوني لا سيما حق الملكية الخاصة، حيث اعترف الدستور الجزائري بحق الملكية للأفراد مثله مثل بقية دساتير العالم.

فقد اكد المشرع على هذا الحق دائماً في دساتيره فنجد المادة 64 من التعديل الدستوري 2016 تنص على ان الملكية الخاصة مضمونة ما يبين من نص المادة أن حق الملكية من الحقوق العينية الأساسية التي يتمتع بها الأفراد و المكفولة دستوريا فهو يوفر لها الحماية من أي اعتداء و يضمن للأفراد حق ممارسة الحقوق المرتبطة بها، كحق استعمالها و استغلالها و التصرف بها في إطار ما يسمح به القانون، غير أن هذا الحق الممنوح للأفراد و المحمي دستوريا قد تطرأ عليه بعض الاستثناءات تمكن من المساس به إلا أن المساس بهذا الحق لا يكون إلا وفق ضوابط و إجراءات محددة قانونا حتى لا ينتهك و لا يتعسف في استعماله و من بين هذه الاستثناءات الاستيلاء المؤقت على العقار حيث يمثل هذا الأخير إجراء خطير لما يتضمنه من اعتداء على حرمة الملكية الخاصة التي حرصت الدساتير،

و القوانين على حمايتها و صيانتها، لذلك فإن دوافع الإدارة في الإستيلاء المؤقت على العقار يجب أن تكون لتحقيق الصالح العام و إلا عد استيلاءها مخالف للقانون و لهذا أحاط المشرع هذا الإجراء بمجموعة من القيود و الإجراءات كضمانة للحد من خطورته و حماية الأفراد من تعسف الإدارة في استعماله من خلال نصوص قانونية كالنصوص الواردة في الامر 58/75 و المتضمن القانون المدني التي يترتب على مخالفتها لجوء المتضرر للقضاء لاسترجاع حقوقه جراء الاستيلاء الغير شرعي .

### أهمية الدراسة:

أما عن أهمية الموضوع فيمكن القول أنها تنصب على بعدين : البعد القانوني و البعد العملي ، فيكمن البعد العلمي في الضرورة العملية الملحة التي تعكس إحتياجات الدولة المستمرة لعنصر العقار على إعتبارها البنية الأساسية في تلبية الاحتياجات المختلفة بالمجتمع و الارتقاء بإقتصاد الدولة و غيره من القطاعات الحساسة من خلال تجسيد المشاريع الفعالة من خلال احتكاك الإدارة و تعاملها مع الافراد المالكين للوصول الى اتفاقات ناجعة ، أما البعد القانوني لهذا الاجراء فيخص تقييد الملكية العقارية الخاصة سعيا لتحقيق المصلحة العامة التي تعود بالفائدة العامة التي هي الغاية من كل إجراء يمس بحق الملكية الخاصة .

### أهداف الدراسة:

- بحث و تحليل فكرة الاستيلاء المؤقت و مدى تعارضها مع مبدأ الحق في الملكية من خلال دراسة أهم الشروط و الإجراءات التي يجب إتباعها.
- تحليل مختلف النصوص القانونية التي جاء بها المشرع فيما يخص هذا الجانب.
- محاولة التوصل إلى ضبط مختلف الشروط و الإجراءات التي تنظم عملية الاستيلاء المؤقت إلى جانب الطرق القضائية التي سلكها المتقاضي في حالة تعسف الإدارة في استعمال هذا الإجراء مع طرح بعض التصورات التي تساهم في عملية إصلاح بعض العراقيل التي تواجه المواطن و الإدارة بالنسبة لهذا الإجراء.

### أسباب الدراسة:

- قلة وجود الدراسات المتكاملة الجوانب فيما يخص هذا الإجراء من الناحيتين القانونية و العملية.
- تدعيم المكتبة الجزائرية بهذا البحث حتى يفيد دارسي القانون بكم من المعلومات حول هذا الموضوع.

- تأتي هذه الدراسة في وقت ساد فيه مبدأ دستوري جد مهم "حق الملكية" ولهذا يجب وضع آليات جد صارمة تمنع المساس بهذا المبدأ حتى في الحالات الاستثنائية "موضوع الدراسة".

### الصعوبات:

- صادفتنا بعض العراقيل، نقص المراجع المتخصصة في هذا المجال ضف إلى ذلك صعوبة الحصول على الأحكام القضائية في هذا المجال التي صدرت.

### المنهج المتبع:

- سنعالج موضوع الدراسة باستخدام المنهج الوصفي التحليلي لتوضيح الجوانب المختلفة للموضوع و هذا حتى يسهل على القارئ و المطلع فهم و استيعاب كل جوانبه.

### إشكالية الموضوع:

- كل موضوع يكون محل دراسة و تحليل له إشكالية يبنى على أساسها. فبالنسبة لإشكالية الموضوع الذي سندرسه سعياً منا بذلك الوصول إلى نتائج فعالة. فالإشكالية كالاتي:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم الإطار القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار بما يكفل تحقيق المصلحة العامة و حماية حق الملكية الخاصة للأفراد؟ و سنحاول الإجابة عن هذه الإشكالية من خلال التساؤلات الفرعية التالية:

- ما المقصود بإجراء الاستيلاء المؤقت؟
- ما هي خصائصه؟
- ما هي الإجراءات القضائية التي منحها المشرع للمواطن في حالة تعسف الإدارة في استعمال إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار؟

سنحاول من خلال معالجة هذه الإشكالية موضوع الدراسة تقسيم بحثنا إلى فصلين:

نتناول في الفصل الأول: ماهية الاستيلاء المؤقت على العقار

و ذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين

المبحث الأول: مفهوم لاستيلاء المؤقت على العقار

المبحث الثاني: شروط و إجراءات الاستيلاء المؤقت على العقار.

و سنتناول في الفصل الثاني

الآثار المترتبة على الاستيلاء المؤقت على العقار و منازعاته.

المبحث الأول: آثار الاستيلاء المؤقت على العقار.

المبحث الثاني: الدعاوى المترتبة عن عملية الاستيلاء المؤقت عن العقار.

الفصل

الأول

الفصل الأول: ماهية للإستيلاء المؤقت على العقار

إذا كان الاستيلاء المؤقت يعد وسيلة من الوسائل التي تلجأ إليها الإدارة تستولي من خلالها على ملكية خاصة للأفراد و ذلك بهدف تحقيق مصلحة عامة، فهو بذلك يعتبر إجراء قانوني تحكمه مبادئ و أحكام عامة لا يجيز القانون ممارسته إلا وفق ظروف استثنائية و استعجالية في إطار ضوابط و إجراءات قانونية محددة، و هذا ما سنتطرق إليه من خلال مضمون هذا الفصل الذي يتضمن مبحثين

سنتناول في المبحث الأول مفهوم الاستيلاء المؤقت بشكل عام، المقصود منه، خصائصه، تمييزه على ما يشابهه من مفاهيم و أساسه القانوني.

أما بالنسبة للمبحث الثاني سنتعرض من خلاله إلى شروط و إجراءات و طرق تنفيذ الإستيلاء المؤقت.

المبحث الأول: مفهوم الاستيلاء المؤقت على العقار

سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى مفهوم للإستيلاء المؤقت، من خلال تعريفه و خصائصه و أساسه القانوني و تمييز هذا الأخير عن ما شابهه من أنظمة .

المطلب الأول: تعريف الاستيلاء المؤقت على العقار

إن التطرق إلى مفهوم الاستيلاء المؤقت على العقار يستدعي منا تحديد ما المقصود منه كإجراء استثنائي مؤقت بعد ذلك عرض أهم خصائصه بالإضافة إلى أساسه القانوني و ذلك من خلال ثلاثة فروع على التوالي.

## الفرع الأول: تعريف الاستيلاء المؤقت

### أولاً: تعريف الاستيلاء المؤقت لغة

الاستيلاء المؤقت هي كلمة لاتينية، و يقصد بها لغة التسخير. و التسخير : بمعنى كلفه عملاً بلا أجره، و كلفه ما لا يريد و قهره ، فالتسخير لغة معناه القهر و الإجبار<sup>1</sup>.

### ثانياً: تعريف الاستيلاء اصطلاحاً

يشمل الأشخاص أو الخدمات.

- تسخير الأشخاص أو الخدمات: و التسخير هنا يكون موجهاً إلى الأشخاص أو

المؤسسات و يتمثل ذلك في أن يلتزم الشخص أو المؤسسة بتنفيذ الخدمات المطلوبة

مع احتفاظها بالنشاط المهني أما بالنسبة لتسخير المؤسسات تشمل الوسائل المادية للمشروع بماله و محلاته<sup>2</sup>.

ولم يعرف المشرع الجزائري الاستيلاء المؤقت على العقار، تاركاً ذلك للفقهاء باستثناء ما تم ذكره من خلال المواد 679 إلى 681 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني<sup>3</sup> و التي نص فيها على الشروط الأساسية و الإجراءات القانونية الواجب إتباعها أثناء اللجوء إلى هذا الإجراء الاستثنائي، و بهذا فهو ترك أمر التعريف به للفقهاء الذي بدوره لم يجتمع على تعريف واحد جامع و مانع، غير أن غالبيتهم اتفقوا حول الطبيعة القانونية للاستيلاء على أنه إجراء مؤقت تتطلبه ظروف استعجالية ضرورية و ينصب على الملكية الخاصة .

ومن بين التعريفات التي أوردها بعض الفقهاء نجد ما يلي:

>>الاستيلاء المؤقت هو منح الإدارة الحق في حيازة عقار خاص بالأفراد بالقوة الجبرية بصفة مؤقتة في الحالات المحددة في القانون مقابل تعويض عن مدة الاستيلاء<<<sup>4</sup>

نلاحظ من خلال هذا التعريف أنه حدد الطبيعة القانونية للاستيلاء وحالات اللجوء إليه مبيناً أنه إجراء مؤقت يمنح الإدارة الحق في حيازة عقار خاص بالأفراد، بالقوة الجبرية في إطار الحالات المنصوص عليها قانوناً وانه يتم مقابل تعويض، إلا أنه يؤخذ على هذا التعريف أنه أقام الاستيلاء على القهر و الجبر في حين أن القانون سبق الطريقة الاتفاقية و الرضائية التي يتم اللجوء إليها قبل اللجوء إلى القوة الجبرية.

كذلك نجد من بين التعريفات أن الاستيلاء هو حق السلطة في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفة مؤقتة للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل<sup>1</sup>

<sup>1</sup> صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص7

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 8

<sup>3</sup> الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، 2007

<sup>4</sup> الموقع الإلكتروني www.startimes.com/?=24790797 ، تاريخ الاطلاع 21.04.2019، الساعة 00:25.

والملاحظ من هذا التعريف انه جعل من الاستيلاء وسيلة لتحقيق المنفعة العامة، أي انه من حق السلطة حيازة ملكية خاصة وذلك بغرض تحقيق منفعة عامة، وهذا ما لم يتم ذكره في التعريف السابق.

كما يعرف الاستيلاء على انه >>إجراء مؤقت تتخذه السلطة المختصة قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان سير المرفق العام وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستعجالية<sup>2</sup>

فالاستيلاء من خلال هذا التعريف إجراء يتم من قبل جهة أو سلطة مختصة(الوالي أو أي عون)، و يشمل الخدمات والأموال العقارية والمنقولة بشكل عام، ويستعمل هذا الإجراء في الظروف الاستعجالية، غير أن هذا التعريف لم يتطرق إلى مسألة التعويض التي تعتبر ضماناً لمصلحة المالك المستولى على عقاره.

وعلى العموم فإن أهم تعريف يمكن الاستناد إليه لبيان المقصود من الاستيلاء هو التعريف الذي أورده الأستاذ مسعود شيهوب على أن الاستيلاء المؤقت هو إجراء استثنائي تلجأ إليه الإدارة للحصول على الأموال والخدمات من الأفراد في حالة الضرورة والاستعجال وذلك عندما لا تسمح طرق القانون المألوفة بتحقيق الأهداف المرجوة، وهو أكثر الإجراءات خطورة لأنه لا يتضمن ضمانات لصالح الأفراد مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مع أنه يتشابه مع هذا الأخير في أنه يقع بموجب قرار إداري مكتوب و يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة ومقابل تعويض<sup>3</sup>.

من خلال هذا التعريف يمكن استنتاج أهم عناصر الاستيلاء والتي سنتطرق لها في الفرع الثاني.

### الفرع الثاني : خصائص الاستيلاء المؤقت على العقار

يتميز الاستيلاء المؤقت على العقار كإجراء قانوني بمجموعة من الخصائص تميزه عن غيره من المفاهيم المشابهة، سنتطرق إلى هذه الخصائص في النقاط التالية:

#### أولاً: الاستيلاء إجراء استثنائي.

يجوز للإدارة في الحالات الضرورية و الإستعجالية كقطع جسر أو فيضان و سائر الأحوال الإستعجالية أن تصدر قرار الاستيلاء المؤقت على العقارات اللازمة.

<sup>1</sup> المرجع نفسه.

<sup>2</sup> الموقع الإلكتروني، [www.startimes.com/?=24790797](http://www.startimes.com/?=24790797) ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية – نظرية الاختصاص –، الجزء الثالث، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1998، ص ص 392-393.

و هذا ما ورد في نص المادة 679 لقانون مدني السالفة الذكر على أنه يمكن في الحالة الاستثنائية و الإستعجالية و ضمانا لاستمرارية المرفق العمومي الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء.

إلا أن مفهوم هذه الحالات الاستثنائية يبقى مفهوما مرنا، يخضع لتقدير الإدارة لأنها الأدرى بالظروف التي تحيط بها، وهذا ما قد يعتبر مساسا بحقوق الأفراد، و يبقى في ذلك الدور الرئيسي للقضاء الإداري بالنسبة لمسألة رقابة مدى تقدير الإدارة لهذه الحالات الاستثنائية وتحقيقها للتوازن بين النفع العام وحقوق الأفراد.

لأن مضمون الظرف الاستثنائي يتلخص في كون أن أول ما يجب على الإدارة أن تلتزم به هو العمل على المحافظة على النظام العام و حسن سير المرفق العام<sup>2</sup>، إذ انه في حال ما تبين للإدارة أن هناك ظروف تحول دون تنفيذ التزاماتها في الظروف العادية فإن ذلك يسمح لها بعدم التقيد بالقوانين العادية بالقدر الذي يجعلها قادرة على قيامها بواجباتها، لكن لا بد على الإدارة أن تراعي مدى تناسب الظرف الاستثنائي والإجراء المتخذ، لأن عدم تناسب هذا الإجراء مع الظرف الاستثنائي قد يؤدي إلى الطعن في عمل الإدارة، ولهذا يجب على الإدارة أن تقتصر على القدر الضروري لمواجهة الظرف الاستثنائي.<sup>3</sup>

### ثانيا: الاستيلاء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية.

يعد القرار الإداري مظهر من مظاهر ممارسة السلطة العامة، ولعل أهمية هذا القرار تبرز أكثر من حيث أنه عمل قانوني انفرادي صادر عن جهة إدارية مركزية كانت أو محلية، و يحدث أثرا قانونيا يؤثر على المركز القانوني للمخاطب به، و عليه يعتبر قرار الاستيلاء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية رئيس الجمهورية، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو أي عون مؤهل لذلك، حيث تصدره تعبيرا عن إرادتها في الاستيلاء على عقار ما لاستعماله في مواجهة ظروف استثنائية أو إستعجالية بهدف تحقيق منفعة عامة أو ضمان سير مرفق عام<sup>4</sup>.

### ثالثا: أن يكون مقابل تعويض.

بما أن الاستيلاء المؤقت هو إجراء تلجأ إليه الإدارة بغية تحقيق منفعة عامة من جهة، و مساسا بحق الملكية الخاصة من جهة أخرى، فقد خصه المشرع الجزائري بمجموعة من القيود و الضمانات من بينها تحديد طريقة و كيفية التعويض، وهذا ما تم الإشارة إليه من خلال نص المادة 680 و المادة 681 مكرر 2 التي نصت على أنه "يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف وفي حالة عدم الإتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء

1 تنص المادة 679 الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني "يتم الحصول على الأموال و الخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات و الشروط المنصوص عليها في القانون، إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية و الاستعجالية و ضمانا لضمانية استمرار المرفق العمومي الحصول على الأموال و الخدمات عن طريق الاستيلاء و لا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن."

عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، د.ط، دار ربحانة للطباعة، الجزائر، 1999، ص 90<sup>2</sup>

3. صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 22

4 عمار بوضياف، القرار الإداري - دراسة قضائية فقهية -، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، 2007، ص 23.

5 انظر المادة 681 الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد كما يمكن منح التعويض في حاله تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيم"، وعليه يترتب على نشر قرار الاستيلاء اعتبار العقار مخصص للمنفعة العامة ويكون لذوي الشأن تعويض مقابل عدم الانتفاع بالعقار من تاريخ الاستيلاء الفعلي إلى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية<sup>1</sup>.

#### رابعاً: الاستيلاء إجراء مؤقت.

الاستيلاء المؤقت على العقار ذو طبيعة مؤقتة يهدف إلى معالجة أوضاع استثنائية ينصب على حق الاستعمال، وهو غير ناقل للملكية وهذا ما يميزه عن إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة التي تستهدف نقل الملكية بصفة دائمة، فنظراً لخطورة إجراء الاستيلاء فقد تقرر حصر تطبيقه في الحالات الاستثنائية و الاستعجالية فهذا لا بد أن ينتهي الاستيلاء على العقار في كل الأحوال بانتهاء حالة الضرورة، وهذا ما يكسبه طبيعته المؤقتة، و لعل ميزة التأقت في الاستيلاء هي الخاصية المميزة لهذا الإجراء، وهذا نظراً لتعلقه بظروف استثنائية و استعجالية مؤقتة يزول بزوال الظرف أو المدة أو الغرض من الاستيلاء<sup>2</sup>.

#### خامساً: الاستيلاء غرضه تحقيق منفعة عامة.

تعتبر المصلحة العامة هي الأساس الشرعي الذي يبرر إصدار الإدارة لقرار الاستيلاء على الملكية الخاصة، حيث يكون الغرض من هذا الاستيلاء تحقيق النفع العام وهذا ما تم النص عليه في المادة 679<sup>3</sup> من القانون المدني الجزائري ، لكن مفهوم المصلحة العامة لم يتم حصرها بمفاهيم محددة في القانون. حيث لم يتم تحديد المنفعة العامة و لا تحديد صوراً و أنواعاً معينة يتم من أجلها الاستيلاء على العقار، وعلى هذا الأساس فإن للإدارة مطلق التقدير في تحديد العقارات اللازمة للقيام بالمشاريع التي يكون الغرض منها تحقيق النفع العام سواء كانت عقارات أساسية أو مكملة لأغراض المشروع، وبذلك يفتح للإدارة المجال الكامل للاستيلاء على العقار، دون أن يكون لمالك العقار سوى أن يرضى بقرار الإدارة الذي لا يمكن الطعن فيه<sup>4</sup>.

#### الفرع الثالث: النصوص القانونية للاستيلاء المؤقت.

تجد فكرة الاستيلاء أساسها في مصادر قانونية يمكن حصرها في الآتي:

#### أولاً: التشريع الأساسي.

لم تتضمن مختلف الدساتير الجزائرية من خلال أحكامها إجراء الاستيلاء المؤقت بنصوص خاصة، إلا أنها تعترف بالملكية العقارية الخاصة مثلها مثل باقي دساتير العالم وتحميها من التعدي.

<sup>1</sup> أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة، د.ط، المكتبة القانونية، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 188.

<sup>2</sup> صونية بن طيبة، الإستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 23.

<sup>3</sup> تنص المادة 679 القانون المدني..... "يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الشروط و الحالات المنصوص عليها في القانون".

<sup>4</sup> عبد الغني ببيوني عبد الله، القانون الإداري- دراسة مقارنة لأسس و مبادئ القانون الإداري-، د.ط، الدار الجامعية، لبنان، ص 587.

ومن بين ما ورد في هذا الإطار نجد دستور 1976 وذلك من خلال نص المادة 16 "الملكية الفردية ذات الاستعمال الشخصي أو العائلي مضمونة".

فإذا كان دستور 1976<sup>1</sup> لم يتطرق من خلال نصوصه إلى إجراء الاستيلاء المؤقت، إلا أنه أقر نظام نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك من خلال نص المادة 17 على أنه "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عنه أداء تفويض عادل ومنصف".

كما نجد أيضا ما ورد في دستور 1989<sup>2</sup> حيث أصبح حق الملكية مضمونا دستوريا وذلك بموجب المادتين 49 من نفس الدستور و المادة 52 الفقرة 1 من الدستور 1996<sup>3</sup>.

كما ورد ذلك في دستور 2016<sup>4</sup> بموجب المادة 64

### ثانيا: التشريع العادي

سنتطرق في هذا الفرع إلى النصوص القانونية التي ورد فيها النص على شرعية الاستيلاء المؤقت.

حيث نجد من بين هذه النصوص القانون المدني الذي يعتبر الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار إلى جانب القانون رقم 11/ 10 المتضمن قانون البلدية من خلال المادة 91، و قانون 07\12 المتضمن قانون الولاية من خلال المادة 116، قانون رقم 11\91 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة من خلال المادة 22، و قانون رقم 09\08 المتضمن الإجراءات قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال المادة 921.

### 1) القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم

وذلك من خلال المواد من 679 إلى 681 مكرر3.

المادة 679: يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات الاستثنائية و الإستعجالية وضمان استمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء، ولا يجوز الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلا للسكن<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> دستور 1976 الصادر بالأمر رقم 76-79 المؤرخ في 30 ذو القعدة 1996 ، الموافق 22 نوفمبر 1976 ، الجريدة الرسمية ، عدد 94 الصادرة بتاريخ 16 يناير 1976 ، المعدل بقانون رقم 79 06 ، المؤرخ 12 شعبان 1399 الموافق 07 يوليو 1979 .

<sup>2</sup> دستور 1989 ، الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 89/18 المؤرخ في 22 رجب 1409 الموافق 28 فبراير 1989 ، جريدة رسمية العدد 09.

<sup>3</sup> دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 96/438 المؤرخ في 27 رجب 1417 الموافق 7 ديسمبر 1996 الجريدة رسمية ، العدد 76 ، 1996 ، المعدل القانون رقم 02-03 المؤرخ 10 أبريل 2002 الجريدة الرسمية عدد 25 الصادرة في 14 أبريل و المعدل و المتمم بالقانون 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 جريدة رسمية عدد 63 الصادرة في 13 نوفمبر 2008 .

<sup>4</sup> قانون رقم 01/16 ، مؤرخ في 26 جمادى الأولى 1437 الموافق 6 مارس 2016 ، التعديل الدستوري عدد 14 المؤرخة في 27 جمادى الأولى 1437 ، الموافق 7 مارس 2016 .

<sup>5</sup> الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

وضحت هذه المادة أنه يمكن أن تسلك الإدارة طريق الاستيلاء المؤقت وذلك استثناء على الطريق الأصلي للحصول على الأموال والخدمات و التي تكون باتفاق رضائي وذلك ضمانا لتسيير المرافق العمومية.

المادة 680: يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا، يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا و يوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات، و يبين طبيعة و صفة و\أو مدة الخدمة وعند الاقتضاء مبلغ وطرق التعويض و\أو الأجر<sup>1</sup>.

بينت هذه المادة إجراءات الاستيلاء الذي يكون بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا يتضمن بيان طبيعة وصفة أو مدة الخدمة و مبلغ التعويض ومبلغ الدفع كما حددت الجهة المختصة للقيام بهذا الإجراء.

المادة 681: ينفذ الاستيلاء مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويمكن في الحالات التي يقتضي ذلك تنفيذه بالقوة بطريقة إدارية دون الإخلال بالعقوبات المدنية والجزائية التي أقرها التشريع المعمول به<sup>2</sup>.

المادة 681 مكرر1: في حالة وجود حيازة من طرف المستفيد من الاستيلاء يكون هذا الاستيلاء مسبقا مجرد، وبنفس الطريقة يترتب عن استعادة الحيازة من طرف المستفيد إعداد جرد<sup>3</sup>.

حددت هذه المادة الجهة المختصة بتنفيذ قرار الاستيلاء وكذا طرق ممارسته.

المادة 681 مكرر2: يحدد تعويض الاستيلاء بالإتفاق بين الأطراف وفي حالة عدم الإتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء، مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد، كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة<sup>4</sup>

تبين هذه المادة طرق دفع التعويض لمصلحة المالك أو المتضرر من إجراء الاستيلاء.

المادة 681 مكرر3: يعد تعسفا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا المادة 679 وما يليها و يمكن أن يترتب عليه زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء، يتعلق هذا التعويض بإصلاح

الضرر المتسبب ومكافأة العمل والرأس مال وكذا بتعويض كل نقص في الربح<sup>5</sup>.

1 المرجع نفسه.

2 المرجع نفسه.

3 الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

4 المرجع نفسه.

5 المرجع نفسه.

تضمنت هذه المادة الجزاءات المترتبة في حالة تعسف الإدارة المستولية في استعمال هذا الإجراء والمتمثلة في التعويض الذي يحدده القضاء وهذا زيادة على العقوبات الجزائية المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

## (2) قانون الولاية المعدل والمتمم

ينص من خلال المادة 116 على انه <<يمكن للوالي عندما تقتضي الظروف الاستثنائية ذلك، أن يطلب تدخل قوات الشرطة والدرك الوطني المتواجد على إقليم الولاية عن طريق التسخير>><sup>1</sup>.

يفهم من هذه المادة أنه يمكن للوالي عندما تقتضي الظروف الاستعجالية باعتباره سلطة إدارية أن يطلب تدخل قوات الأمن و الدرك والشرطة لاتخاذ أي إجراء لتسخير الأموال.

## (3) قانون البلدية المعدل والمتمم

حيث نص من خلال المادة 91 أنه في إطار مخططات تنظيم و تدخل الاسعافات، يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بتسخير الأشخاص والممتلكات طبقا للتشريع المعمول به<sup>2</sup>.

أجاز القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار الاستيلاء عن طريق تسخير الأشخاص و الممتلكات و ذلك في إطار و حدود التشريع المعمول به.

## (4) قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد

فقد نص هذا القانون بالمادة 921 منه على الاستيلاء المؤقت في حالة الاستعجال القصوى يجوز لقاضي الاستعجال، أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى، دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري بموجب أمر على عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق، وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري، يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه<sup>3</sup>.

## (5) القانون المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

حيث جاء في نص المادة 22 <<إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض النقصان في القيمة الذي يلحق الأملاك و الحقوق غير المشروعة من جراء الاستيلاء<sup>4</sup>. يلاحظ من خلال هذه المادة أنه يمكن للمالك المنزوع ملكيته أن يطلب من الإدارة

<sup>1</sup> قانون رقم 07/12، يتضمن قانون الولاية المؤرخ في 28 ربيع الاول 1433 الموافق 21 فبراير 2012 ، الجريدة الرسمية ، العدد 12 ، المؤرخة 7 ربيع الثاني 1433 الموافق 29 فبراير 2012.

<sup>2</sup> قانون رقم 10/11، المتضمن قانون البلدية المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق 22 يونيو 2011 ، الجريدة الرسمية العدد 37 ، المؤرخة في 13 شعبان 1432 الموافق 3 جويلية 2011.

<sup>3</sup> قانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فيفري 2008 ، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة 17 ربيع الثاني 1429 الموافق 23 أفريل 2008.

<sup>4</sup> قانون رقم 11\91 ، المتضمن قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق 27 أفريل 1991 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، جريدة رسمية رقم 51، 1991.

التي قامت بعملية الاستيلاء على جزء من ملكيته أن يستولي على الجزء الباقي غير المستعمل حيث يتم تطبيق إجراءات الاستيلاء على الجزء المتبقي من العقار وأن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك غير المشروعة من جراء نزع الملكية.

### المطلب الثاني: تمييز الاستيلاء المؤقت على ما شابهه من مفاهيم

من أجل إبراز صورة الاستيلاء المؤقت فإنه سيتم الكشف عن أهم نقاط التوافق والتباين بينه وبين ما يتقارب منه من مفاهيم، ولاسيما التصرفات الأخرى التي تقوم بها الإدارة. مثل نزع الملكية، التأميم، التعدي... وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال هذه الفروع.

### الفرع الأول : تمييز الاستيلاء عن نزع الملكية للمنفعة العامة

الاستيلاء المؤقت هو إجراء استثنائي تلجأ إليه الإدارة في حالة الضرورة و الاستعجال مقابل تعويض، في حين نزع الملكية للمنفعة العامة هو إجراء استثنائي لاكتساب أملاك عقارية، الهدف منه تحقيق النفع العام، ومنه يتضح أن كل من الاستيلاء ونزع الملكية يقع بموجب قرار إداري استثنائي، كما أن كلاهما يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة وكلاهما يكون مقابل تعويض مالي، كما أن كلاهما يرد على حق عيني عقاري<sup>1</sup>.

وبالرغم من نقاط التشابه الموجودة بين كل من الاستيلاء المؤقت و نزع الملكية للمنفعة العامة إلا أن هناك نقاط اختلاف يمكن حصرها في ما يلي:

#### - أولاً: من حيث الضمانات

حيث نجد نزع الملكية أكثر ضماناً للخواص بالمقارنة مع إجراءات الاستيلاء، وذلك بالنظر إلى ما تشمل عليه قوانين نزع الملكية، فهي تعطي ضمانات كافية للأفراد لضمان حقوقهم سواء قبل أو بعد نزع الملكية، بالإضافة إلى ضمانات أخرى هامة وهي إمكانية الطعن ضد كل تصرف تقوم به الإدارة في أي مرحلة من مراحل نزع الملكية، أما بالنسبة إلى الاستيلاء المؤقت فهو أقل خطورة على ملكية الفرد، إذ أنه إجراء مؤقت ينتهي بانتهاء الطرف الاستثنائي المؤقت الذي أوجده بالإضافة إلى إمكانية وقف تنفيذ القرارات الإدارية إذا ما تعلق الأمر بالاستيلاء أو التعدي<sup>2</sup>.

#### - ثانياً: من حيث الإجراءات.

لقد نص المشرع على مجموعة من الإجراءات على الإدارة إتباعها فيما يخص نزع الملكية، لتتمكن من اكتساب الأملاك العينية العقارية التابعة للخواص ومن بين هذه الإجراءات ما جاء في نص المادة 3 قانون 11\91 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة من بينها : التصريح بالمنفعة العمومية، تحديد كامل الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها والتعريف بهوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية، تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها و التعريف بهوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه

<sup>1</sup> صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص 32.

<sup>2</sup> صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 33.

الملكية، إضافة إلى توفير الإعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها<sup>1</sup>.

و أضافت المادة 33 من نفس القانون "كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها القانون يكون باطلا و عديم الأثر و يعد تجاوزا يترتب عنه تعويض محدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به<sup>2</sup>."

يلاحظ من خلال المادتين 3 و 33 من القانون 11\91 أن الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة وجوبية، وأي إخلال سيؤدي إلى بطلان هذه العملية أما بالنسبة لعملية الاستيلاء المؤقت لا توجد فيه إجراءات خاصة كما هو في عملية نزع الملكية، إذ أنه إذا اقتضت الظروف الاستثنائية و الاستعجالية، فإنه يحق لكل من الوالي أو أي سلطة مؤهلة قانونا أن تصدر أمر الاستيلاء ضمنا للسير الحسن للمرافق العامة، وعليه فإن قرار الاستيلاء يخضع للقواعد العامة إلا إذا وجد نص يقضي بخلاف ذلك.

### - ثالثا: من حيث مسألة التعويض:

بالنسبة لنزع الملكية للمنفعة العامة نجد حسب ما ورد في نص المادة 20 من قانون رقم 11\91 نزع الملكية للمنفعة العامة "تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييما للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يشمل على ما يلي، قرار التصريح بالمنفعة العمومية، التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 98 و 19 من هذا القانون<sup>3</sup>.

كما أضافت المادة 21 من القانون السابق الذكر "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب بسبب نزع الملكية ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعا لما ينتج وذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية للآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفي<sup>4</sup>.

يتبين من خلال المادتين أن قيمة التعويض يتم تقديرها حسب ما ورد في التقييم الذي تقوم به مصالح الأملاك الوطنية حيث يشترط أن يكون التقييم منصفا و يغطي كل الأضرار، استنادا للقيمة الحقيقية للأملاك حسب طبيعتها و موقعها أما فيما يخص الاستيلاء المؤقت فإن مسألة تقييم التعويض تخضع لإتفاق الطرفين وإن لم يتفق الطرفين حول مسألة التعويض يتم اللجوء إلى القضاء.

### الفرع الثاني : تمييز الاستيلاء المؤقت عن التأميم

<sup>1</sup> القانون رقم 11-91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

<sup>2</sup> المرجع نفسه.

<sup>3</sup> القانون رقم 11-91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

<sup>4</sup> المرجع نفسه.

لقد ورد النص على نظام التأميم في أحكام القانون المدني في المادة 678 والتي جاء فيها "لا يجوز إصدار أحكام التأميم إلا إذا بنص قانوني على أن الشروط والإجراءات نقل الملكية و الكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون"<sup>1</sup>.

ويعرف التأميم على أنه تحويل مال معين أو نشاط معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي بقصد استعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة.

ومن تعريف التأميم يمكن أن نستخلص أوجه التشابه بينه وبين الاستيلاء المؤقت فكلاهما إجراء استثنائي يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، و يخولان للمخاطبين بهما الحق في طلب التعويض، كما أن كلاهما يصدر عن سلطة أو هيئة إدارية و يمس بالملكية الخاصة<sup>2</sup>.

وبالرغم من أوجه التشابه بين كل من التأميم و الاستيلاء المؤقت على العقار إلا انه هناك اختلاف بينهما في العديد من الجوانب نذكر:

### أولاً: من حيث الخطورة

يعتبر اجراء التأميم اشد تصرفات الادارة خطورة بدليل نص المادة 678 من القانون المدني و التي تقضي بعدم جواز اصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني، وهذا ما يؤكد خطورته و بالنتيجة فهو لا يخضع لرقابة القضاء باعتباره عملاً من اعمال السيادة<sup>3</sup> و أحد انواع التصرفات التي تقوم بها السلطة التنفيذية و التي تحيط بها اعتبارات خاصة كسلامة الدولة في الداخل و الخارج وبالتالي فانه وفقاً لهذا الاجراء الخطير تلجأ السلطة التنفيذية الى محاولة الحصول على اتفاق ودي قبل التصرف بأي اجراء، عكس ما هو الحال بالنسبة للاستيلاء الذي لا يمكن اللجوء اليه إلا بعد محاولة الحصول على الاموال باتفاق رضائي بين الادارة المستفيدة وبين الافراد المعنيين، اضافة الى ان اجراء التأميم يتضمن الاموال العقارية و الحقوق العينية و العقارية حتى ولو كانت محلات مخصصة للسكن بعكس الاستيلاء الذي وان كان ينصب على الاموال العقارية لا انه لا يتعدى الى المساس<sup>2</sup> بالمحلات المخصصة فعلاً للسكن، وهذه احد الضمانات التي يتمتع بها الافراد تجاه الإدارة الى جانب ضمانات امكانية خضوع قرار الاستيلاء الى الرقابة القضائية في حالة المطالبة ببطلان القرار الصادر به.

### ثانياً: من حيث طبيعة الإجراء

إذا كان الاستيلاء إجراء إداري يصدر وفقاً لشروط قانونية وحالات تقتضيها الظروف الاستثنائية و الإستعجالية، فإنه وعلى غرار القرارات الإدارية الأخرى الصادرة عن السلطات الإدارية بإرادتها المنفردة، والمحدثة لأذى بذاتها تخضع لرقابة القضاء، وهذا عكس قرار التأميم الذي يصنف في طائفة الأعمال السيادية التي لا تخضع لرقابة القضاء<sup>4</sup>.

### ثالثاً: من حيث استرجاع الأملاك المنزوعة

<sup>1</sup> الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004 ، ص115.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 115.

<sup>4</sup> صونية بن طيبة المرجع السابق ، ص34.

بالنسبة للتأميم فهو إجراء دائم و نهائي ولا يتم فيه استرجاع الأملاك المنزوعة إلا بنص قانوني، والذي يضع شروط استرجاع الأراضي المؤمنة، من دون تحميل الدولة أي عبئ أو أي تعويض لصالح المالك الأصلي<sup>1</sup>، أما بالنسبة للإستيلاء فهو إجراء مؤقت محدد المدة يكون بقصد الاستعمال فقط، وليس من أجل الاكتساب، إذ بمجرد أن ينتهي سبب إصداره يعاد العقار إلى مالكة مع التعويض.

### المبحث الثاني: شروط وإجراءات الاستيلاء.

يتميز الاستيلاء المؤقت بجملة من الشروط والإجراءات تميزه عن باقي الأنظمة التي تشبهه، وهذا ما سنقوم بدراسته في المطالب التالية: **المطلب الأول: شروط الاستيلاء المؤقت،**

### المطلب الثاني: إجراءات الاستيلاء المؤقت.

### المطلب الأول: شروط الاستيلاء المؤقت.

يتطلب قرار الاستيلاء توفر شروط شكلية وموضوعية يترتب على تخلفها عدم مشروعية قرار الاستيلاء. وهذا ما سنقوم بتوضيحه من خلال الفروع التالية:

### الفرع الأول: الشروط الشكلية.

**أولاً: أن يتم الاستيلاء بموجب قرار إداري.**

يجب أن يتم اتخاذ إجراء الاستيلاء بموجب قرار صادر عن الوالي طبقاً لنص المادة 680 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الاستيلاء على ملكية أحد الأفراد، ضماناً لاستمرارية أحد المرافق العامة وبالتالي فهو تصرف قانوني ذو طابع إداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة<sup>2</sup>.

**ثانياً: أن يتم الاستيلاء بموجب قرار كتابي<sup>3</sup>.**

بما أن الإدارة تتعامل دائماً بالكتابة وليس القراءة، وبما أن إجراء الاستيلاء هو قرار إداري فحتى ينتج أثره يجب أن يكون كتابياً<sup>4</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 680 في فقرتها الأولى من القانون المدني.

### ثالثاً: بيان حالة العقار محل الاستيلاء.

باعتبار أن الاستيلاء لا يريد إلا على عقار فلا بد أن يتضمن قرار الاستيلاء بيان حالة العقار من مساحته و مشتملاته وموقعه، اسم وصفة مالكة، ويقتضي ذلك تحرير جرد كامل للعقار

<sup>1</sup> حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 117.

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عناية، 2005، ص 11-15.

<sup>3</sup> صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 51.

<sup>4</sup> الامر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني .

يرد قبل و بعد الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقدان المال لقيمتها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الشروط الموضوعية

#### أولاً: وجود ظروف استثنائية و استعجابية

يقصد بها تلك الظروف الاستثنائية التي تعيق الإدارة عن قيامها بواجباتها والتزاماتها وتحول دون تحقيقها في ظل القوانين العادية كما هو الحال في حالة الحرب أو الكوارث الطبيعية أو حالة الحصار والطوارئ وغيرها<sup>2</sup>.

واستعمال الإدارة لسلطات الظروف الاستثنائية، كما ذكرنا سابقاً، لا يعفيها من رقابة المشروعية، على خلاف أعمال السيادة التي لا تخضع فيها لرقابة القضاء، وعليه فالإدارة تلتزم بتعويض المضرور من جراء الظروف الاستثنائية حتى ولو حكم القضاء بمشروعيتها وذلك على أساس المخاطر<sup>3</sup>.

#### ثانياً: عدم وجود طريق قانوني:

يقصد به عدم قدرة الإدارة على مواجهة الظروف الاستثنائية بالوسائل العادية التي تخول الحصول على الأموال أو العقارات الخاصة بالأفراد إلا عن طريق الاستيلاء<sup>4</sup>.

ووجود الظرف الاستثنائي فعلاً يستدعي البحث في مدى خطورته، و هو أمر صعب تحديده بمعيار معين، و لكن يكفي أن تصل هذه الخطورة إلى درجة عدم قدرة الإدارة على مواجهة الظرف الإستثنائي بالوسائل العادية دون تعسف منها في ذلك، فإذا وجد طريق آخر عادي فإن

<sup>1</sup> ميمونة سعاد، الضمانات الإدارية و القضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء المؤقت، مقال منشور في مجلة التعمير و البناء، العدد الأول، جامعة تلمسان، 2017، ص 31

<sup>2</sup> صونية بن طيبة، ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة تبسة، العدد 11، دس، ص 152

<sup>3</sup> ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، د.ط، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004، ص 346

<sup>4</sup> تقيدة عبد الرحمان، نظرية الظروف الاستثنائية في النظام القانوني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 1990، ص 50.

الإدارة مجبرة على سلوكه لأن الأمر يتعلق بالملكية الخاصة للأفراد التي هي محمية بموجب الدستور.<sup>1</sup>

وقد نصت المادة 679 من القانون المدني على أنه: <<يتم الحصول على الأموال و الخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات و الشروط المنصوص عليها في القانون>><sup>2</sup>.

وبالتالي فالإدارة تستطيع الحصول على أموال خاصة بالأفراد بطرق رضائية بين الأفراد و ذلك باستعمال وسائل القانون الخاص كإبرام عقود و غيرها كقاعدة عامة و يرد عليها إستثناء في حالة عدم الاتفاق و هو اتخاذ إجراء الاستيلاء وفق إجراءات قانونية، مع مراعاة تحقيق المصلحة العامة في ذلك.

### ثالثا : عدم الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلا للسكن

بالرجوع إلى مختلف القرارات القضائية، فقد أثبتت أن غالبية عمليات الاستيلاء تقع على محلات مخصصة فعلا للسكن ونذكر من ذلك قرار مجلس الدولة في قضية(ع.س) ضد والي ولاية الجزائر ومن معه.

حيث قضى مجلس الدولة: " بأن استيلاء الوالي المنتدب على محل ذي استعمال سكني مشغول بصفة قانونية يعد تجاوز السلطة بما أن السلطة القضائية هي الوحيدة المختصة بالإخراج من السكن، مؤسسا قراره على أساس المادتين 679 - 681 من القانون المدني، وأنه يتعين الأمر إضافة إلى إبطال قرار الاستيلاء المتنازع عليه إعادة إرجاع المستأنف إلى المسكن الذي كان يشغله في إقامة دولة الساحل<sup>3</sup>.

وأيضا من بين القرارات لدينا:

- قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا (سابقا) في قضية(خ) أرملة(ب ق) من والي ولاية معسكر (ع أ) بتاريخ 10\20\1984 حيث قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بأنه: ( من المقرر أن نظرية الشغور، مبنية على أسس محددة قانونا كالمعاينة والتصريح بالشغور ومن ثم فإن القرار المتخذ من الإدارة بالاستيلاء على عقار دون استيفاء الإجراءات القانونية المنبثقة لحالة الشغور، يكون مشوبا بتجاوز السلطة.
- وفي قرار آخر للغرفة الإدارية للمحكمة العليا، في قضية(ل.ك) ضد وزير الداخلية ووالي ولاية عنابة، من المقرر قانونا أنه لا يجوز بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن ومن ثم فإن القرار الإداري المتضمن الاستيلاء على السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون، لما كان من الثابت في قضية الحال أن نسكن المتنازع فيه مشغولا من قبل الطاعنين، وان الشقة المتنازع فيها غير مصرح بشغورها، ومن ثم

<sup>1</sup> مسعود شيهوب المبادئ العامة للمنازعات الادارية، الجزء الأول، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998، ص 136.

<sup>2</sup> المادة 679 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني

<sup>3</sup> ميمونة سعاد، الضمانات الادارية القضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء المؤقت، المرجع السابق، ص 33.

فإن قرار والي عنابة المتضمن الاستيلاء على هذا السكن يعد مشوباً بعيب خرق القانون، ومتى كان كذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه<sup>(1)</sup>.

#### رابعاً: مراعاة المدة

سبق و أن تطرقنا في خصائص الاستيلاء إلى أنه إجراء استثنائي "مؤقت" و أهم خصائصه ومميزاته صفة التأقت، و هذا نظراً لتعلقه بظروف الإستثنائية و الاستعجالية المؤقتة، وفي هذا الإطار نلاحظ أن التشريع الجزائري لم يتطرق عند تنظيمه لهذا الإجراء إلى تحديد مدته تاركاً ذلك لسلطة الإدارة المستولية.

و على خلاف ذلك فإن أغلبية التشريعات الأخرى قد راعت هذا الأمر و قيدت سلطة الإدارة في ذلك من خلال تحديد مدة الاستيلاء وهي ثلاث سنوات كحد أقصى لمنع أي تعسف قد يصدر من الإدارة<sup>(2)</sup>.

فيتعين على الإدارة إذا لجأت إلى الاستيلاء على عقارات الأفراد يجب أن يكون هذا الاستيلاء محدد بمدة معينة، أما إذا كانت غرضها من الاستيلاء هو الاستيلاء نهائياً على العقار، فيجب عليها أن تلجأ إلى نزع الملكية بالإجراءات المعروفة، و يتم تحويل الاستيلاء المؤقت إلى نزع الملكية نهائي في الفرضيتين الآتيتين:

- إذا احتاجت الإدارة المستولية إلى العقار مدة أطول عن ثلاث سنوات أو عن المدة المحددة وتعثر عليها الاتفاق مع المالك على مدة المدة.
- إذا أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذي كان مخصصاً له<sup>1</sup>.

#### خامساً: التعويض

التعويض عن الاستيلاء يتم بموجب اتفاق بين الإدارة المستولية وبين صاحب العقار المستولي عليه كقاعدة عامة كما أنه يرد استثناء على القاعدة وذلك في حالة عدم اتفاق الأطراف حول تحديد التعويض في هذه الحالة فإنه يقع على عاتق القضاء، و هذا ما جسده المادة 681 مكرر 02 من القانون المدني.

كما أنه يمكن لصاحب العقار المستولى عليه اللجوء للقضاء والمطالبة بالتعويض في حالة نقص قيمة العقار المستولى عليه، والذي يتم تحديده بالنظر للحالة التي أصبح عليها العقار وقت استرداده مقارنة مع حالته وقت الاستيلاء<sup>2</sup>.

#### المطلب الثاني: إجراءات الاستيلاء المؤقت.

(1) نقلاً عن صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 56.

(2) المرجع نفسه، ص 58.

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، المجلد التاسع، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان ص 622.

<sup>2</sup> صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 63.

تتميز إجراءات الاستيلاء المؤقت ببعض البساطة كونها تكون في ظروف إستعجالية ويكون لمدة محدودة، و أيضا يتميز الاستيلاء بإجراءات سابقة على تنفيذ قرار الاستيلاء ولاحقة وهي تنفيذ قرار الاستيلاء، ويمكن اختصار إجراءات الاستيلاء في الفروع التالية:

### الفرع الأول: الإجراءات السابقة على تنفيذ قرار الاستيلاء

أولا: تسجيل قرار الاستيلاء إداريا.

معناه أن تقوم الإدارة مصدرة القرار بتسجيله في السجلات الإدارية الخاصة، ليتم الرجوع إليها عند الضرورة<sup>1</sup>.

### ثانيا: تبليغ قرار الاستيلاء

أهمية التبليغ تكمن في كون الإدارة المستفيدة من قرار الاستيلاء المؤقت لا يمكنها أن تتحجج على الفرد إلا إذا سبق تبليغه قانونا، وإن لم يبلغ المالك أو الحائز على العقار محل الاستيلاء، فإن إجراءات التبليغ تقع تحت طائلة البطلان<sup>2</sup>.

### ثالثا: الجرد

الجرد هو إجراء أساسي لا يمكن إغفاله، ومضمون هذا الإجراء هو أن الإدارة تقوم بجرد العقار المراد الاستيلاء قبل عملية الاستيلاء فهذا جرد سابق، أما الجرد اللاحق هو أن تقوم بجرده عند إعادة العقار إلى صاحبه بعد انتهاء مده الاستيلاء، وهذا ما نصت عليه المادة 681 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري.

وبالرجوع إلى إجراءات الاستيلاء المؤقت بصفة عامة نجد لها جد بسيطة حيث هناك قرار واحد عكس ما هو موجود في نزع الملكية للمنفعة العامة أين نجد عدة قرارات وإجراءاتها معقدة وتتطلب وقت ربما تبسيط إجراءات الاستيلاء المؤقت راجع إلى ظرف الاستعجال الموجود فيه والذي لا يقبل أي تعطيل<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: تنفيذ قرارات الاستيلاء.

أولا: التنفيذ الإداري للقرار الاستيلاء المؤقت

<sup>1</sup> صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 63.

<sup>2</sup> ماجد راغب الحلو، القانون الإداري ، المرجع السابق ص 299 .

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 299.

الأصل في القرارات الإدارية الصادرة في مواجهة الأفراد هو خضوعهم لها و التزامهم بتنفيذها طواعية و اختيارية على أساس صحة و مشروعية القرار الإداري، ومن ثم لا يجوز للأفراد الامتناع عن التنفيذ بأية طريقة كانت.

وبهذا يتميز قرار الاستيلاء كغيره من القرارات الإدارية بالقوة التنفيذية لما يحمله من آثار، و هذا التنفيذ هو نتيجة حتمية للقوة التنفيذية الذي يتميز بها في حالة ما إذا لم يتم تطبيقه أو تنفيذه اختياريًا (1).

والحديث عن تنفيذ القرار الإداري يقتضي الحديث عن نوعين من التنفيذ هما التنفيذ الاختياري والتنفيذ الجبري.

1. **التنفيذ الاختياري:** يلتزم كل من هو مخاطب بالقرار الإداري سواء إدارة عامة أو أفراد بتنفيذ القرارات الإدارية تنفيذًا اختياريًا وذلك بعد أن تصبح نافذة وكذلك التقيد بالآثار المتولدة عنها سواء كانت حقوق أو التزامات.

ويقصد بالتنفيذ الاختياري للقرارات الإدارية هو أن القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المختصة يلتزم بتنفيذها المخاطبين بها سواء كانت الدولة، إدارة أو أفراد وذلك متى علموا بها بإحدى وسائل الإعلام المنصوص عليها قانونًا أو كلما طلبوا منهم تنفيذ هذه القرارات الإدارية (2).

2. **التنفيذ الجبري:** يقصد بالتنفيذ الجبري للقرار الإداري حق الإدارة في أن تنفذ قراراتها على الأفراد بالقوة الجبرية إذا تم رفضهم تنفيذ القرار اختياريًا دون حاجة إلى إذن من سلطة أخرى ولو كانت سلطة القضاء (3).

فمثلا لو كنا بصدد قرار الاستيلاء وامتنع المستولى على ملكيته على رفع اليد على العقار المراد الاستيلاء عليه فامتناعه هذا لا يحول دون تنفيذ قرار الاستيلاء ولو باستعمال القوة العمومية وما على المتضرر من حل إلا اللجوء إلى القضاء.

و يخضع التنفيذ الجبري لشروط تتمثل فيما يلي:

#### أ) مشروعية التنفيذ الجبري:

يجب أن يكون القرار الإداري محل التنفيذ المباشر مستند إلى نص تشريعي قانون أو تنظيم (1).

#### ب) أن يمتنع الفرد عن التنفيذ إراديا أو اختياريًا:

(1) عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية و القانون الإداري، د ط، دار هومة، الجزائر 2003 ، ص 158.

(2) المرجع نفسه، ص 158.

(3) عمار بوضياف، القرار الإداري، المرجع السابق، ص ص 204-205.

(1) محمد الصغير بعلي، القرارات الادارية، د ط، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، ص 113.

تعتبر طريقة التنفيذ الجبري طريقة استثنائية، و من ثم فإن الأصل أن يبادر المعني أو المعنيين بالخضوع لمضمون القرار (2). كما يكتفي هنا ظهور نية سيئة في الفرد لرفض التنفيذ (3).

غير أن امتناع الفرد على تنفيذ مضمون القرار والتمرد على يعطي للإدارة حق اللجوء لاستعمال وسائل القانون العام، والتي من بينها استعمال القوة الجبرية لتنفيذ القرارات الإدارية.

### (ج) إن تلتزم الإدارة حدود التنفيذ الجبري:

بما أن التنفيذ الجبري هو وسيلة استثنائية وجب استعمالها فقط للغرض المخصص له له دون تجاوزه، فلا يمكن للإدارة أن تتخذ من هذه الآلية فرصة للإضرار بالآخرين والمساس بمراكزهم (4).

وقد نصت المادة 459 معدلة من قانون العقوبات 2009 على انه:

>> يعاقب بغرامة من 30 إلى 100 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر كل ما خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانونا من طرف السلطة الإدارية إذا لم يكن الجرائم الواردة بها معاقبا عليها بنصوص خاصة<<<sup>1</sup>.

ومن خلال نص المادة يكون المشرع قد لزم الافراد تنفيذ القرارات الإدارية- كقرار الاستيلاء - من قبل الأفراد المخاطبين بها وإلا تعرضوا لعقوبات. كما انه اعتبر الامتناع عن التنفيذ جريمة يعاقب عليها القانون بعقوبة الغرامة أو الحبس.

### ثانيا: تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت عن طريق القضاء.

تلجأ الإدارة العامة إلى طريق القضاء لتنفيذ قراراتها وذلك بمقتضى رفع دعوى مدنية أو جزائية:

#### 1. الدعوى الجزائية:

يجوز للإدارة في حال امتناع الشخص عن تنفيذ قراراتها أن تقوم برفع دعوى جزائية وتطلب من وكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة أن يحرك دعوى عمومية موضوعها الامتناع عن تنفيذ قرار إداري كقرار الاستيلاء مثلا، وهو الفعل المجرم المعاقب عليه بموجب المادة 459 معدلة من قانون العقوبات و التي نصت على عقوبة جزائية لكل من يمتنع عن تنفيذ مرسوم أو قرار صادر من سلطة إدارية<sup>2</sup>

(2) صونية بن طيبة، ، المرجع السابق، ص 67.

(3) محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، المرجع السابق، ص 113.

(4) عمار بوضياف، القرار الإداري، المرجع السابق، ص 206.

1 المادة 459 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو 1966، الذي يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 49 الصادر 11 يونيو 1966.

2 عمار بوضياف، القرار الإداري، المرجع السابق، ص 207.

## 2. الدعوى المدنية:

بما أن الإدارة تمتلك الشخصية المعنوية الاعتبارية فهي بالمقابل تملك حق التداعي واللجوء للقضاء المختص لرفع دعوى تلزم الأفراد بالامتثال لقرارها<sup>1</sup>

حيث أنه يمكن للإدارة اللجوء للقضاء عن طريق رفع دعوى قضائية مدنية في مجال تنفيذ قرار الاستيلاء هي "حالة رفض المعني الخروج من العقار محل قرار الاستيلاء"، وفي هذه الحالة لا يمكن للإدارة أن تواجه هذا الرفض باستعمال القوة لتقوم بإجبار المعني عن التخلي على العقار لان ذلك الأمر سيشكل معه تعدي وصورة من صور تجاوز السلطة، وهذا باعتبار أن القضاء وحده المختص بالإخراج من السكنات، وأي تجاوز في ذلك سيؤدي إلى إبطال قرار الاستيلاء إذا ما تم عرض الأمر على القضاء<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المرجع نفسه ، ص 207 .

<sup>2</sup> صونية بن طيبة ، المرجع السابق ، ص 69.

### خلاصة الفصل الأول

تقتضي الضرورة أحيانا من الإدارة استعمالها عقارات مملوكة للأفراد لزمن محدد من أجل إنجاز أشغال هامة قصد تحقيق مهمة من مهام المرفق لعام و يتم ذلك عن طريق ما يسمى بإجراء الاستيلاء المؤقت على العقار، وبما أن هذا الإجراء يشكل أساسا بمبدأ دستوري هام وهو حق الملكية الخاصة للأفراد، فقد أحاطه المشرع بمجموعة من القيود والإجراءات نصت عليها المواد 680 إلى 681 مكرر 1 من القانون المدني حتى لا تتعسف الإدارة في استعماله، فجعله وسيلة قانونية لمواجهة ظرف استثنائي واستعجالي يكون الهدف الرئيسي من وراءه هو تحقيق المصلحة العامة، ولفترة محدودة مسبقا مع عدم المساس بالمحلات المخصصة فعلا للسكن، لكن مسألة تحديد الفترة الزمنية والظرف الاستثنائي جعلها من سلطات الإدارة التقديرية، مع ضمان الرقابة القضائية عليها في حالة التعسف في استعمال هذه السلطة.

الفصل

الثاني

### الفصل الثاني: آثار عملية الاستيلاء المؤقت و منازعاته.

إن عملية الاستيلاء المؤقت هي طريق جبري ينصب على حق الملكية الخاصة للأفراد، ولهذا فقد أحاطه المشرع بمجموعة من القيود والإجراءات كضمانة للحد من خطورته بهدف حماية حقوق الأفراد و ردعا لأي تعسفات قد تطال هذا الحق خارج الإطار المسموح به.

وعلى هذا الأساس سنتطرق في هذا الفصل إلى أهم الآثار المترتبة عن عملية تنفيذ قرار الاستيلاء كإجراء استثنائي مؤقت من خلال المبحث الأول و المنازعات التي قد تثار بخصوصه في المبحث الثاني.

#### المبحث الأول: الآثار المترتبة عن عملية الاستيلاء المؤقت على العقار.

ينبغي القول بأن الإدارة عندما تمارس سلطتها التقديرية في الاستيلاء المؤقت على أي عقار فهي تهدف من وراء ذلك إلى تحقيق المصلحة العامة والنفع العام لعموم المجتمع مقابل تعويض يحصل عليه مالك العقار، كما على الإدارة أن تلتزم برد العقار إلى المالك بالحالة التي كان عليها وقت قيامها بعملية الاستيلاء و عليه سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى عنصرين أساسيين وهما رد العقار المستولى عليه لمالكه بعد انتهاء عملية الاستيلاء كمطلب أول، التعويض المترتب عن عملية الاستيلاء كمطلب ثاني.

#### المطلب الأول: رد العقار المستولى عليه لمالكه بعد انتهاء عملية الاستيلاء.

بعد أن تنتهي الإدارة من عملية استغلال العقار المستولى عليه ينبغي عليها رده إلى مالكه، وذلك بنفس الحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء عليه ووفق إجراءات معينة وهذا ما سنتناوله من خلال الفرعين التالي

### الفرع الأول: الجرد.

سبق وتطرقنا إلى مسألة الجرد عندما تحدثنا عن إجراءات الاستيلاء المؤقت، حيث تم توضيح أهميه الجرد كون انه يقوم بإعطاء تقرير واضح مادي وحقيقي لحالة العقار المستولى عليه، كما أن له من الأهمية البالغة في تحديد التعويض الناتج عن نقص في قيمة العقار.

فعملية الجرد تقوم على أساس تحديد مكونات العقار المادية وحتى القانونية بغية تسهيل عملية تحديد حجم الأضرار التي تسببت فيها عملية الاستيلاء، أو نقص في القيمة المادية أو الاقتصادية للعقار<sup>1</sup>، هذه العملية تقوم بها الإدارة المستفيدة من عملية الاستيلاء على العقار حيث يتم ذلك عن طريق أعوانها المختصين ويتم ذلك قبل وبعد عملية الاستيلاء وهذا ما تم الإشارة إليه في نص المادة 681 مكرر 1 فقره 20 قانون مدني.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني طريقة رد العقار

بعد أن تنتهي الإدارة من الاستفادة و استعمال العقار المستولى عليه تلتزم برده إلى مالكه، على أن يتم رده بنفس الحالة التي كان عليها وقت تنفيذ عملية الاستيلاء، أين يتم تبليغ مالك العقار بانتهاء عملية الاستيلاء، فإذا ما ثبت حدوث أي ضرر نتيجة نقص في قيمة العقار مثلاً بسبب الأشغال أو الأعمال التي قامت بها الإدارة، وهذا بعد أن يتم تطابق نتيجة الجرد النهائي مع الحالة الحقيقية التي كان عليها العقار قبل تنفيذ العملية، حيث يتم إثبات ذلك بالاتفاق بين مالك العقار والإدارة وهذا يتم في الأوضاع العادية أو انه يتم اللجوء إلى خبرة قضائية وذلك بعد اللجوء إلى القضاء.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: التعويض المترتب عن عملية الاستيلاء.

لا يتحمل المالك المستولى على ملكيته وحده تبعية عملية الاستيلاء على العقار فعلى الإدارة ان تتحمل شيء من الضرر الذي اصابه جراء عملية الاستيلاء لذا يعد التعويض احد الحقوق والضمانات الأساسية التي يمكن أن يتمتع بها المالك والتعويض أن يكون باتفاق بين الإدارة و مالك العقار.

وهذا ما تم النص عليه من خلال نص المادة 681 مكرر 2

<sup>1</sup> صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص73.

<sup>2</sup> تنص المادة 681 مكرر 1 " ... و بنفس الطريقة يترتب على استعادة الحيازة من طرف المستفيد إعداد جرد".

<sup>3</sup> صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص74.

في فقرتها الأولى: <<يحدد تعويض الاستيلاء بالاتفاق بين الأطراف>><sup>1</sup>. حيث يعتبر الاتفاق هو الطريق العادي الذي يسلكه الطرفان وفي هذه الحالة لا يوجد أي إشكال.

أضافت الفقرة الثانية من نفس المادة أنه: <<في حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف و غرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد>> حيث يتضح من نص هذه الفقرة انه في حالة عدم الاتفاق بين الأطراف في تحديد التعويض يتم تحديده عن طريق القضاء، وفي هذه الحالة القاضي يحكم بالتعويض حسب تقديره على أن يراعى في ذلك ظروف و غرض الاستيلاء و مصلحة الإدارة المستفيدة.

أما الفقرة الثالثة فقد أضافت مسألة التعويض المترتب عن حالة النقص في قيمة العقار المستولى عليه أي الحالة التي أصبح عليها العقار من عملية الاستيلاء والتي يحدد التعويض على أساسها كما يلي "كما يمنح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة".

### الفرع الاول: خصائص الضرر القابل للتعويض.

#### أولاً: أن يكون الضرر مادي:

إذا كانت المسؤولية الموضوعية طبقاً للقواعد العامة تقوم على الضرر المادي أو المعنوي، فإن الأمر يختلف عنه في إجراء الاستيلاء المؤقت، فالتعويض لا يكون إلا على الضرر المادي الوارد على حق قانوني، لأن خصوصية التعويض في نطاق إجراء الاستيلاء على العقار تتمثل في أن التصرف القانوني الذي يشكل أساس الضرر الواجب التعويض عليه هو تصرف مشروع تؤكد المصلحة العامة، خلافاً للضرر الواجب التعويض عليه في نطاق القانون المدني الذي يؤسس على ركن الخطأ ومن ثم فإن قواعد أو أركان المسؤولية المدنية لا تطبق بخصوص التعويض في إطار عملية الاستيلاء المؤقت على العقار وعليه فإن الضرر كما سبق القول هو الضرر المادي فقط وتعليل ذلك أن العاطفة والمعنويات ليست مقرونة بالماديات<sup>2</sup>.

#### ثانياً: أن يكون الضرر محققاً.

أي أن يكون الضرر المؤكد واليقيني و الحادث بحيث يكون آثاره و مظهره واضح ومعطياته موجودة فعلاً و في هذا الإطار قد يجد القاضي صعوبة في معرفه الضرر المؤكد الذي لا يظهر في الوقت الذي تجري فيه الإجراءات المتعلقة بالاستيلاء، و إنما يظهر مستقبلاً حيث لا يمكن التعويض عن ضرر لم يقع بعد أو مفترض أو ما يسمى بالضرر الاحتمالي غير أن المالك يمكن المطالبة بالتعويض عن ضرر محتمل الوقوع في المستقبل، وان كان غير حال انه مؤكد و يمكن تحديده على وجه الدقة على عكس الاحتمالي فهو لا يقع ولا يوجد ما يؤكد

<sup>1</sup> قانون رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

<sup>2</sup> حميش صافية، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، في الحقوق، جامعة بن يوسف بد خدة، كلية الحقوق، فرع ادارة مالية، الجزائر، 2011-2012، ص31.

وقوعه فيتوقف عن طريق غير مؤكد وبالتالي لا يمكن أن يكون محل تعويض لأنه ضرر إفتراضي والأحكام لا تبنى على الافتراض<sup>1</sup>.

### ثالثا: أن يكون الضرر مباشرا

أي أن يكون هناك علاقة بين الاستيلاء على العقار والضرر الناتج عن عملية الاستيلاء، فإذا كان الضرر تحقق بطريقة غير مباشرة لا يجوز التعويض عنه، و إذا كان سبب الضرر لا علاقة له بعملية الاستيلاء فلا يكون قابل للتعويض<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: نوع التعويض.

لم يورد المشرع الجزائري أية أحكام تفصيلية حول دفع التعويض، فالقانون المدني لم يحدد نوع التعويض الواجب دفعه للمالك الذي تضرر من عملية الاستيلاء، إلا أنه بالرجوع للقواعد العامة فإن التعويض عن عملية الاستيلاء يكون نقديا وهو الأصل باعتباره تعويض مقابل الاستعمال أو الإستغلال أو تعويض ناتج عن نقصان في قيمة العقار المستولى عليه<sup>3</sup>.

### أولا: التعويض النقدي.

يشكل مبدأ التعويض النقدي مبدأ ثابت في كافة التشريعات الجزائرية، حيث اشترط المشرع أن يتم الدفع بالعملة الوطنية أين نجد المرسوم التنفيذي رقم 186\95 ينص على ما يلي: "تحدد التعويضات نقدا أو بالعملة الصعبة"<sup>4</sup> وعليه فإن القاضي ليس له أن يقرر من تلقاء نفسه اللجوء إلى صيغة مخالفة للتعويض النقدي.

فالأصل في التعويض بالنسبة لعملية الاستيلاء المؤقت يكون نقديا، فالنقود إضافة إلى كونها وسيلة تبادل تعتبر وسيلة تقويم أيضا، وبالتالي يمكن تعريف التعويض النقدي بأنه مبلغ من المال يحدد على أساسه قيمة العقارات المستولى عليها، وذلك لعدة إعتبارات من بينها إمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية الخاصة إلى نقود، لأن النقود تشكل قيمة مقابلة لكل الأملاك العقارية وكذا صعوبة التعويض العيني<sup>5</sup>.

### ثانيا: التعويض العيني.

يعتبر التعويض العيني من الوسائل التي تلجأ إليها الإدارة عند الاستيلاء على عقار ما، و للإدارة السلطة التقديرية في اقتراح التعويض فهي غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني، حيث

1 حميش صافية، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، المرجع نفسه ، ص 31 .  
 2 وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ،رسالة ماجستير في القانون الاداري ،جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية،باتنة،2006، صص79-81.  
 3 المرسوم التنفيذي رقم 186\93 المؤرخ في 27 جويلية 1993، الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 11\91، الجريدة الرسمية، العدد 51.  
 4 ايمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري،مقال منشور في مجلة الدراسات والبحوث القانونية،العدد الثاني،جامعة العربي التبسي،كلية الحقوق والعلوم السياسية د.ص.256.  
 5 ايمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 256

تقوم بتقدير التعويض العيني كلما سمحت الظروف بذلك في مجال العقارات المخصصة للنشاطات التجارية والصناعية والحرفية، كما لا يتصور التعويض العيني إلا في حالات الهلاك الكلي للعقار أو في الحالات التي ترى فيها الإدارة بقاء الاستيلاء لأزيد من المدة المحددة.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني الدعاوى المترتبة عن الاستيلاء المؤقت.

يعتبر حق اللجوء إلى القضاء من أهم الضمانات المتاحة للأفراد لحمايتهم من تعسف الإدارة و ذلك من خلال الوسائل القضائية المتاحة ولهذا يمكن للمتضرر من قرار الاستيلاء المؤقت على العقار أن يرفع كدعوى إلغاء ضد هذا القرار أو دعوى تعويض عن الضرر الناشئ عن عملية الاستيلاء المؤقت على العقار.

### المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت.

من مميزات القرار الإداري عامة و قرار الاستيلاء خاصة أنه قابل للتنفيذ بمجرد صدوره وبذلك تستطيع الإدارة مصدر القرار الزام بالخضوع لقراراتها، وهذا يعتبر مظهر من مظاهر السلطة العامة التي تتمتع بها، غير أنه تكريسا لدولة القانون وضمانا لمشروعية أعمال الإدارة أجاز المشرع للأفراد اللجوء إلى القضاء الإداري، وذلك قصد إلغاء قرار الاستيلاء متى تثبت عدم مشروعيته نظرا لما يشوب أركانه من عيوب.<sup>2</sup>

من بين هذه العيوب نجد:

**عيب الاختصاص:** ويقصد بالاختصاص القدرة قانونا على مباشرة عمل إداري معين، فالقرار الإداري لا يعتبر صحيحا الا اذا صدر من سلطات ادارية يخولها القانون الكفاءة لذلك، فهذه الكفاءة القانونية تكون الاختصاص<sup>3</sup>، كان ان يصدر قرار الاستيلاء عن جهة ادارية غير مختصة مكانيا او موضوعيا او زمانيا .

<sup>1</sup> صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص ص 78-79.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، - دراسة تشريعية و قضائية و فقهية -، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، ص ص 53-54.

<sup>3</sup> بالشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة ماجستير في اطار مدرسة الدكتوراه، الشعبة القانون الإداري، جامعة عنابة، 2010-2011، ص 64.

عيب الشكل والإجراءات: لا يكفي أن يلزم رجل الإدارة اختصاصه كي يصبح القرار الإداري سليماً، بل يجب أن يصدر هذا القرار طبقاً للإجراءات التي حددها المشرع وفقاً للشكل المرسوم له.

ويعرف الفقيه دولابدير عيب الشكل والإجراءات بأنه "إهمال أو عدم صحة الإجراءات الشكلية الواجب إتباعها في العمل الإداري". "بمعنى أن هناك عيباً أو إهمالاً يصيب شكل القرار أو الإجراءات التي تتبع في إصداره، كأن تصدر الإدارة قرار الاستيلاء دون أن تراعى في ذلك الشكل والإجراءات المحددة قانوناً من خلال المادتين 680 و 681 قانون مدني السالفة الذكر<sup>1</sup>.

**عيب المحل:** يقصد بمحل القرار الإداري ذلك القرار الإداري الناتج عنه سواء تمثل هذا الأثر في إنشاء مركز قانوني جديد أو في تعديل مركز قانوني قائم أو الغاء هذا المركز، وقد استقر الفقه والقضاء للحكم على صحة القرار الإداري ان يكون القرار ممكناً وان يكون مشروعاً من حيث محله كأن يكون الاستيلاء على العقار الذي يعتبر محل قرار الاستيلاء غير مشروعاً ومستحيلاً، كصدور قرار الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلاً للسكن فهي مخالفة مباشرة لنص المادة 679 قانون مدني. أو في حال صدور قرار الاستيلاء بناء على تفسير أو تأويل خاطئ لمضمون القاعدة القانونية<sup>2</sup>.

**عيب السبب:** حيث يقصد بالسبب أنه الحالة الواقعية أو القانونية السابقة على إصدار القرار و الدافعة إلى تدخل الإدارة باتخاذها. فيما يخص قرار الاستيلاء حسب مقتضيات المادة 679 من القانون المدني السالفة الذكر فإن سبب إصدار قرار الاستيلاء هو الظروف الإستعجالية والاستثنائية، و بما أن حالة الضرورة ذات مفهوم واسع و مرن فهي تخضع للسلطة التقديرية للإدارة المستولية، إلا أن هذه الإدارة في كثير من الأحيان تتعسف في تقدير هذه الحالة متحججة في ذلك بالمصلحة العامة كأن تصدر الإدارة قرار الاستيلاء لإنجاز استثمار أجنبي في حين أن هذا الاستثمار لا يمكن إثبات فيه حالة الضرورة<sup>3</sup>.

**عيب إنحراف السلطة:** يقصد بعيب الانحراف بالسلطة هو استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو ابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدده له القانون والذي من أجله منحت لها هذه السلطات، وهو ملازم للسلطة التقديرية للإدارة الذي يترك فيها المشرع الإدارة جانباً من الحرية في التدخل أو عدمه في اختيار الوقت الملائم في التدخل ومن تعد السلطة التقديرية المجال الطبيعي لظهور عيب الانحراف بالسلطة.

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي ، القضاء الإداري دعوى الالغاء ، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة ، 2007، ص80.

<sup>2</sup> المرجع نفسه ، ص346.

<sup>3</sup> المرجع نفسه ، ص 337 .

أي أن يكون هدف الإدارة من إصدار قرار الاستيلاء تحقيق مصلحة شخصية أو أهداف سياسية في حين أن الهدف من إصدار قرار الاستيلاء تحقيق مصلحة عامة و سير المرفق العام<sup>1</sup>

سنتطرق من خلال المطلب إلى شروط قبول دعوى إلغاء قرار الاستيلاء بالإضافة إلى إجراءات دعوى إلغاء قرار الاستيلاء أمام القضاء الإداري من خلال فرعين على التوالي:

### الفرع الاول: شروط قبول دعوى إلغاء قرار الاستيلاء.

تعتبر دعوى إلغاء قرار الاستيلاء كغيرها من دعاوى إلغاء القرارات الإدارية تتطلب توافر شروط شكلية و أخرى موضوعية.

#### أولاً: الشروط الشكلية.

لا يمكن للقاضي المختص بدعوى إلغاء قرار الاستيلاء و الفصل فيها ما لم تتوفر الشروط المقررة لقبولها والتي تعرف اصطلاحاً بشروط القبول منها ما يتعلق بعريضة الإفتتاح، ومنها ما يتعلق بالمدعي ومنها ما يتعلق بالاختصاص القضائي.

#### 1. الشروط الخاصة بعريضة الدعوى:

يشترط لقبول دعوى إلغاء قرار الاستيلاء أمام هيئات القضاء الإداري تقديم عريضة مكتوبة مرفقة ببعض الوثائق، حيث تعتبر هي العنصر المحرك للخصومة، وحتى تكون عريضة إفتتاح الدعوى مقبولة لا بد أن تشمل على مجموعة من البيانات الشكلية.

- أن تكون العريضة مكتوبة: نظراً للطابع الكتابي والتحريري للإجراءات القضائية الإدارية فإن دعوى إلغاء قرار الإستيلاء يجب أن تفرغ في شكل مكتوب إذ أنها لا تكون شفوية
- أن تكون العريضة موقعة: يجب التوقيع على عريضة إفتتاح دعوى إلغاء قرار الاستيلاء من قبل الطاعن إذا كان شخصاً طبيعياً أو الممثل القانوني إذا كان شخصاً معنوياً<sup>2</sup>
- أن تكون العريضة مستوفية الشروط: وذلك بأن تتضمن البيانات التالية: موجز عن وقائع وظروف اتخاذ قرار الاستيلاء المطعون فيه، وجه أو أوجه الطعن أي الإشارة إلى العيب الذي يشوب قرار الاستيلاء التي تم ذكرها سابقاً بالإضافة إلى مختلف البيانات المتعلقة بأطراف النزاع لكل من الإدارة المسؤولة على العقار ومالكه رافع الدعوى<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> وفاء بالشعور ، سلطات القاضي الاداري في دعوى الالغاء في الجزائر، المرجع السابق ،ص78.

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي ، القضاء الاداري دعوى الالغاء ، المرجع السابق ،ص 148.

<sup>3</sup> المرجع نفسه ،ص149.

- المرفقات: مرفقات العريضة التي يستوجبها القانون في هذا الإطار تتمثل في قرار الاستيلاء المطعون فيه وذلك حتى يتمكن قاضي الإلغاء من فحص وجه أو أوجه المشاركة من طرف الطاعن، بالإضافة إلى نسخ العريضة بعدد الخصوم<sup>1</sup>. وهذا ما أشارت إليه المادة 818 قانون 09\08 إجراءات مدنية وإدارية.

"تودع العريضة مع نسخة منها بملف القضية، وعند الضرورة قد يأمر رئيس تشكيلة الحكم بتقديم نسخ إضافية. يتضح من نص المادة أنه يجب أن تكون عريضة افتتاح دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المودعة لدى أمانة الضبط مرفقة بنسخ بعدد الخصوم المشار إليهم فيها"<sup>2</sup>.

كما يجب تقديم وصل يثبت دفع الرسم، وهذا ما تم النص عليه من خلال نص المادة 821

قانون إجراءات مدنية وإدارية على أنه: "تودع العريضة بأمانة الضبط مقابل دفع الرسم القضائي"<sup>3</sup>.

## 2. الشروط الخاصة برفع الدعوى:

يشترط لقبول دعوى إلغاء قرار الاستيلاء على العقار أن تتوفر في الطاعن صاحب العقار جملة من الشروط تتعلق بالمصلحة، الصفة والأهلية، فنتطبيقاً للمبدأ العام في عملية التقاضي لا دعوى بدون مصلحة فلا تقبل دعوى إلغاء قرار الاستيلاء إلا إذا وجدت مصلحة شخصية وحالة ومباشرة و جدية ومشروعية لرفعها بالإضافة إلى شرط الصفة أي أن يكون رفع الدعوى في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى<sup>4</sup>.

أما في ما يخص شرط الأهلية فطبقاً لما ورد في نص المادة 65 قانون إجراءات مدنية وإدارية: "يشير القاضي تلقائياً انعدام الأهلية، ويجوز له أن يشير تلقائياً انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي"<sup>5</sup>.

فان المشرع لم يدرج الأهلية ضمن الشروط الشكلية في رفع الدعوى، بل اكتفى بالنص على أنه يمكن إثارتها تلقائياً من قبل القاضي مما يعني أن الأهلية من النظام العام و يترتب على نقصانها أو انعدامها بطلان كل الإجراءات.

## 3. الشروط الخاصة بالاختصاص القضائي الإداري:

<sup>1</sup> المرجع نفسه ، ص 150.

<sup>2</sup> المادة 818 من القانون رقم 09/08، المتضمن إجراءات مدنية وإدارية

<sup>3</sup> المادة 821 من القانون رقم 09/08، المتضمن إجراءات مدنية وإدارية.

<sup>4</sup> عوادي عمار النظرية العامة في المنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة 4، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، د، س، ص409.

<sup>5</sup> المادة 65 من القانون رقم 09/08، المتضمن إجراءات مدنية وإدارية.

تختلف الجهة القضائية المختصة بالنظر الطعن في قرار الاستيلاء بحسب الجهة الإدارية التي أصدرت القرار.

أ) المحكمة الإدارية: تنص المادة 801 من القانون 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه: " تختص المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية، و المصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية، البلدية و المصالح غير المركزية للبلدية".

ب) مجلس الدولة: إنطلاقاً من المادة 801<sup>1</sup> من القانون 09\08 إجراءات مدنية و إدارية فإن اختصاص مجلس الدولة بالنظر في طعون القرارات الإدارية قرار الاستيلاء – الطعن بالإلغاء في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية الطعن بالإلغاء ضد القرارات الإدارية الصادرة عن الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية.

### ثانياً: الشروط الموضوعية.

يمكن تصنيف الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء قرار الإستيلاء إلى شرط القرار محل الدعوى شرط التظلم الإداري المسبق و شرط الميعاد.

#### 1. شرط القرار محل الدعوى:

بإسقاط عناصر القرار الإداري محل الطعن على قرارات الاستيلاء يتضح أنها تتوافر فيه العناصر الآتية:

أ) أن قرار الاستيلاء هو عمل إداري قانوني انفرادي: كون أن قرار الاستيلاء هو قرار صادر عن سلطة إدارية بإرادتها المفردة<sup>2</sup> ، فهو يعتبر عمل إداري قانوني يولد ويحدث آثار قانونية<sup>3</sup> و طبقاً للمعيار العضوي الذي اعتمده المشرع يمكن القول بأن قرارات الاستيلاء التي تكون محل الطعن بالإلغاء تتضمن أحد القرارات التالية:

- قرار الاستيلاء الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة.
- قرار الاستيلاء التي يصدرها الوالي باعتباره ممثلاً للولاية أو أي هيئة إدارية مؤهلة قانوناً.
- القرارات التي يصدرها الوزراء.

ب) قرار الاستيلاء قرار تنفيذي: القرار الإداري لا يكون نافذاً إلا إذا أصبح نهائياً، كما لا يكون القرار الإداري نهائياً إلا إذا اكتسب الطبيعة التنفيذية، ويظهر الطابع التنفيذي لقرار الاستيلاء باعتباره قرار إداري من خلال الآثار التي

<sup>1</sup> المادة 801، من القانون 09-08 المتضمن الإجراءات المدنية و الادارية.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، القرار الاداري، المرجع السابق، الصفحة 17.

<sup>3</sup> عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الادارية، المرجع السابق، ص 358.

تترتب عنه سواء إنشاء أو تعديل أو إلغاء حقوق وواجبات قانونية<sup>1</sup>. ومثاله أن تصدر الإدارة قرار الاستيلاء على محل غير مخصص للسكن من أجل استعماله مؤقتاً لإقامة مجموعة من العمال لفترة زمنية محددة، فقرار الاستيلاء هذا يعد قرار تنفيذي محدثاً لأثره و هو تخصيص المحل و أخذه من مالكة الأصلي بغية إستعماله لتحقيق المصلحة العامة.

ج) قرار الاستيلاء يلحق اثر بذاته: بمعنى أن القرار الذي تصدره الإدارة بإرادتها المنفردة تريد من خلاله إحداث أثر قانوني و لولا الأثر لما كان للمعني بالقرار الطعن فيه، فيفترض هنا أن المركز القانوني للمخاطب به تمت زعزعته و التأثير عليه بصفة سلبية<sup>2</sup>. أي أن يلحق به ضرر و أذى ومثاله قرار الاستيلاء الذي يلحق بمالك العقار ضرر نتيجة حرمانه من إستعماله لفترة الاستيلاء عليه، و أيضاً الضرر المادي الذي يلحق به من حيث أن إستعمال العقار قد يؤدي إلى نقص في قيمته.

## 2. شرط التظلم الإداري:

التظلم هو الإلتماس أو الشكوى التي يقدمها أصحاب الصفة أو المصلحة إلى السلطة الإدارية: الولائية أو الرئاسية طاعنين بذلك في قرارات و أعمال إدارية بعدم الشرعية مطالبين بإلغاء أو سحب أو تعديل هذه الأعمال الإدارية الغير مشروعة<sup>3</sup>.

يتضح من خلال هذا التعريف أن هناك نوعين من التظلم، التظلم الولائي الذي يرفع إلى نفس الجهة الإدارية مصدرة قرار الاستيلاء، كما هناك التظلم الرئاسي وهو الذي يقدمه ذوو الشأن إلى السلطة الإدارية الرئاسية التي تعلوا السلطة الإدارية مصدرة قرار الاستيلاء.

وللتحدث عن مسألة التظلم ضد قرار الاستيلاء لابد من التمييز بين العديد من الحالات كشرط التظلم أمام مجلس الدولة فطبقاً لنص المادة 830<sup>4</sup> في فقرته الأولى قانون 09\08 إجراءات مدنية و إدارية التي نصت على أنه: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829، يتضح أن التظلم الإداري لم يعد أمر وجوبي أمام مجلس الدولة بل أصبح أمر جوازي أما بالنسبة لشرط التظلم أمام المحاكم الإدارية فبموجب المادة 830 من قانون 09\08 المتضمن الاجراءات المدنية والادارية أصبح شرط التظلم من جديد قائم و لكن بأمر جوازي.

كما أن هناك حالة لا يشترط فيها رفع التظلم الإداري المسبق وهي تتعلق بالنزاعات التي استثنى فيها التظلم بحكم القانون كحالة رفع دعوى إستعجالية إذ لا يكون من

<sup>1</sup> عمار عوادي، نظرية القرارات الادارية، المرجع سابق، ص 170.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، القرار الاداري، المرجع السابق، ص 53.

<sup>3</sup> عمار عوادي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص ص 366-367.

<sup>4</sup> المادة 830 قانون 09-08 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية.

اختصاص قاضي الاستعجال الأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري إلا إذا شكل هذا القرار تعديا واستيلاء<sup>1</sup>.

وبالتالي فإن قرار الاستيلاء يمكن وقف تنفيذه برفع دعوى أمام القضاء الإستعجالي، وهذا ما تم الإشارة إليه من خلال المادة 2921 من القانون 08 \ 09 إجراءات مدنية و إدارية" في حالة الاستعجال القصوى يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى، دون عرقلة تنفيذ أي قرار بموجب أمر على عريضة و لو في غياب القرار الإداري المسبق، وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه.

### 3. شرط الميعاد:

خلافًا للدعوى المدنية التي لم يحدد القانون كأصل عام مدة محددة لرفعها مادام الحق قائمًا فإن دعوى الإلغاء مقيدة بنطاق زمن ضيق حرصا على استقرار الأوضاع الإدارية<sup>3</sup>.

وعليه فإن شرط قبول دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار يجب أن ترفع خلال المدة التي حددها القانون ورجوعا إلى قانون 09\08 إجراءات مدنية وادارية نجده قد حدد آجال رفع دعوى إلغاء قرار الاستيلاء أمام المحكمة الإدارية و كذا مجلس الدولة وذلك بموجب المواد 829 و 901 إجراءات مدنية و إدارية فطبقا لما جاء في نص المادة 829 على أنه: " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي"<sup>4</sup>.

كما جاء في نص المادة 907 على أنه: " عندما يفصل مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة تطبق الأحكام المتعلقة بالأجال المنصوص عليها في المواد 829 إلى 832 أعلاه". ومنه فإن شرط ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار الاستيلاء سواء لمجلس الدولة أو المحاكم الإدارية هو أربعة أشهر من تاريخ تبليغ المعني شخصيا بنسخة من القرار أو من تاريخ نشر القرار<sup>5</sup>.

1 مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 511.

2 المادة 921 قانون 08-09 المتضمن الاجراءات المدنية و الادارية.

3 عمار بوضياف، دعوى الالغاء، المرجع السابق، ص 94.

4 المادة 829 قانون 08-09 المتضمن الاجراءات المدنية و الادارية.

5 المرجع نفسه.

### الفرع الثاني: سير الإجراءات أمام الهيئات القضائية الإدارية.

تتسم إجراءات التقاضي أمام هيئات القضاء الإداري ببعض الخصوصية وذلك راجع إلى طبيعة المنازعة الإدارية و مجموعة الخصائص التي تتميز بها دعوى الإلغاء- قرار الاستيلاء - و قد ورد النص عليها في قانون 09\08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لقد ذهب بعض الفقه إلى أن الإجراءات القضائية الإدارية عموماً و إجراءات دعوى الإلغاء خصوصاً تطبعها الخصائص الآتية: الكتابة، الحضورية، الشبه سرية، السرعة، البساطة و قلة التكاليف والطابع التحقيقي<sup>1</sup>. وعلى هذا الأساس سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى إجراءات التقاضي أمام الهيئات القضائية الإدارية و كذا إجراءات تنفيذ القرارات القضائية.

### أولاً: إجراءات التقاضي أمام الهيئات القضائية الإدارية

باعتبار أن الاستيلاء المؤقت على العقار عمل قانوني إداري فإنه يخضع لرقابة القضاء، ويكون عرضة للإلغاء ويتم ذلك عن طريق دعوى الإلغاء وعليه سيتم التطرق إلى الإجراءات الواجبة للإتباع أمام الجهات القضائية المختصة بالإلغاء المتمثلة في المحاكم الإدارية ومجلس الدولة.

#### 1) -المحاكم الإدارية: سيتم التعرض من خلال هذا العنصر إلى بعض النقاط الأساسية

بخصوص سير الإجراءات أمام المحاكم بالنسبة لقرار الاستيلاء المؤقت على العقار.

أ) في إجراءات رفع الدعوى: باستقراء المواد 15،816،815، من القانون 09\08

نجدها قد نصت على إجراءات رفع دعوى إلغاء - قرار الاستيلاء - أمام المحكمة

الإدارية بموجب عريضة مكتوبة وموقعه من الخصوم أو محامي، وأن تتضمن

العريضة اسم ولقب و موطن ومهنة كل من مقدم العريضة والخصم و إرفاق

العريضة نسخة من قرار الاستيلاء المطعون فيه، وترفع خلال الميعاد المحدد

قانوناً، بعد أن يتم قيد العريضة فإن كاتب ضبط المحكمة الإدارية يقوم بإرسالها

إلى رئيس الغرفة الإدارية لغرض تعيين مستشار مقرر<sup>2</sup>.

#### ب) مسألة الصلح:

بالرجوع إلى القانون 09\08 نجد أن إجراء الصلح في إطار هذا القانون أصبح أمر جوازي أمام الجهات الإدارية وذلك طبقاً لما ورد في نص المادة 970 قانون إجراءات مدنية و

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 36.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص ص 92 93.

إدارية على أنه: "يجوز للجهات القضائية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل"<sup>1</sup>، وعليه فإن الصلح غير مقبول في دعوى الإلغاء باعتبار أنها من دعاوى قضاء المشروعية<sup>2</sup>.

## (2) مجلس الدولة:

إذا كانت المادة 680 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني تنص على أنه "يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا، يوقع من طرف الوالي أو كل سلطة ماهرة قانونا ويوضح فيه إذا كان الاستيلاء قصد الحصول على الأموال أو الخدمات ويبين طبيعة وصفة و/أو مدة خدمة عند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض"<sup>3</sup> وأضافت المادة 681 من فقرتها الأولى ينفذ الاستيلاء مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي...<sup>4</sup> يتضح من خلال نص المادتين أن قرار الاستيلاء يصدر في الغالب على الجماعات المحلية (الولاية والبلدية)، إلا أنه قد يتصور صدوره عن هيئات مركزية أيضا، طالما أن المادة 680 قد جعلت سلطة إصدار قرار الاستيلاء والقرار عليه يكون من الوالي أو هيئة إدارية مؤهلة قانونا فبناء على هذا يكون الاختصاص لمجلس الدولة وتسري إجراءات الدعوة أمام مجلس الدولة بموجب عريضة مستوفية الشروط بعدد الخصوم تتضمن الإشارة إلى البيانات والمعلومات التي تتعلق بالأطراف كذا احتوائها على موجز الوقائع بعدها يتم تسجيل عارضة افتتاح دعوة قرار الاستيلاء من طرف كتابة الضبط وتقييدها بعدها يقوم كاتب الضبط المختص محليا بإرسال عارضة الدعوة إلى رئيس الغرفة الإدارية بغرض تعيين مستشار مقرر<sup>5</sup>

## ثانيا: إجراءات تنفيذ القرارات القضائية (النتيجة عن مخاصمة قرار الاستيلاء)

حتى يعطي الدستور الجزائري مهابة لأحكام القضاء ويضمن لها حسن التنفيذ جاءت المادة 163 من الدستور الجزائري لسنة 2016 مؤكدة على الصرامة في تنفيذ الأحكام القضائية وذلك بقولها: >>على كل أجهزة الدولة المختصة أن تقوم في كل وقت وفي جميع الظروف بتنفيذ أحكام القضاء<sup>6</sup>.

وتدور الالتزامات التي يفرضها تنفيذ حكم الإلغاء على عاتق الإدارة، حول إزالة القرار بجميع آثاره القانونية والمادية المترتب عليه، فإذا كانت الإدارة قد باشرت بعد الأعمال المادية لتنفيذ القرار الملغى كحالة الاستيلاء على مسكن أو محل بناء على قرار الاستيلاء

<sup>1</sup> المادة 970 من قانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية.

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 190.

<sup>3</sup> المادة 680، من الأمر رقم 58/75 المتضمن قانون مدني

<sup>4</sup> المرجع نفسه.

<sup>5</sup> عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 486

<sup>6</sup> دستور 2016.

الصادر عن الوالي، فإن الإدارة المستولية تلتزم في هذا الإطار بإزالة مظاهر هذا التنفيذ، كإخلاء المحل المستولى عليها و إعادة تسليمه للمالك<sup>1</sup>.

والسؤال الذي يمكن طرحه في هذا المجال ما هو الحل في حال رفض الإدارة المستولية على العقار تنفيذ القرار القضائي طواعيا.

- إن رفض الإدارة تنفيذ قرار قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه يعد مخالفة للقانون وفي هذه الحالة يكون أمام المدعي إحدى الوسيلتين إما مخاصمة القرارات الإدارية المتخذة بصفة مخالفة للقرار القاضي بدعوى الإلغاء، بحيث تصبح هذه الأخيرة أداة قضائية لاحترام حجية الشيء المقضي فيه، و إما مساءلة الإدارة بدعوى التعويض<sup>2</sup>، وهناك أيضا الغرامة التهديدية التي تم الإشارة إليها في المادتين 981" في حلة عدم تنفيذ حكم او قرار قضائي، ولم تحدد تدابير التنفيذ، تقوم الجهة القضائية المطلوب منها ذلك، بتحديد، ويجوز لها تحديد اجل للتنفيذ والامر بغرامة تهديدية".

- كما نصت المادة 982"<sup>3</sup> من القانون رقم 09-08 تكون الغرامة التهديدية مستقلة عن تعويض الضرر" يتضح من خلال نص المادتين انه في حالة عدم تنفيذ الإدارة المستولية على العقار لقرار قضائي، يجوز للقاضي توقيع عليها غرامة تهديدية.

### المطلب الثاني: دعوى التعويض الناتجة عن قرار الاستيلاء.

بعدما تطرقنا في المبحث الأول إلى دعوى إلغاء قرار الاستيلاء سنحاول التطرق في هذا المبحث إلى دعوى التعويض الناتجة عن قرار الاستيلاء المؤقت وشروط قبولها، كما سنقوم بالتطرق إلى مسؤولية الإدارة المستفيدة من عملية الاستيلاء المؤقت على أساس الخطأ أو دون خطأ في الفروع التالية.

### الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض.

تتميز دعوى التعويض بجملة من الشروط يجب توافرها في الدعوى حتى يتم قبولها من المحكمة المختصة وهي:

#### أولاً: شرط وجود قرار سابق:

يجب على الشخص المتضرر من تصرفات الإدارة العامة سواء كانت أعمالاً قانونية أو أعمالاً مادية أن يلجأ في البداية إلى مطالبة تلك الإدارة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به من جراء تصرفاتها مما يفتضي تحديد موقفها من خلال ما يعرف بالقرار السابق، المتضمن

<sup>1</sup> صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 161.

<sup>2</sup> عادل بوراس، دعوة الإلغاء في ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مقال منشور في مجلة الفقه و القانون، جامعة المسيلة، كلية الحقوق، الجزائر، العدد الثالث، 2013، ص 279.

<sup>3</sup> المادة 982 من قانون رقم 09-08 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

الموافقة على التعويض أو رفض ذلك<sup>1</sup>

كما جاء أيضا في نص المادة 169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «تنص دعوى التعويض على قرار إداري». نلاحظ من خلال نص المادة أنه حتى تقوم دعوى التعويض لأبد من وجود قرار إداري سابق عليها و إلا كانت دعوى التعويض لا محل لها من الوجود<sup>2</sup>.

و شرط القرار السابق هو شرط أساسي لقبول دعوى التعويض يستصدره الشخص المضروب من السلطة الإدارية صاحبة النشاط الإداري الضار وفقا للأوضاع والشكليات والإجراءات القانونية المقررة وذلك قبل تقديم دعوى التعويض أمام الجهة القضائية المختصة<sup>3</sup>.

وتتدرج عملية الاستيلاء ضمن التصرفات أو الأعمال المادية الإدارية المتمثلة في قرارات الاستيلاء، التي تصدرها الإدارة أو السلطة الإدارية المؤهلة قانونا لتنفيذ القرار الإداري وهو قرار الاستيلاء. ومثال ذلك الأعمال المادية التي تأنتها الإدارة المستولية لتنفيذ لقرار الاستيلاء الصادر عن الوالي طبقا لنص المادة 680 من القانون المدني المعدل والمتمم المتضمن الاستيلاء على ملكية أحد الأفراد<sup>4</sup>.

و بالرغم من التشابه الموجود بين القرار السابق و التظلم الإداري (الطعن الإداري) حيث أنهما وسيلتين إداريتين لمحاولة حل المنازعات الإدارية، كالطعن في قرار الاستيلاء المؤقت الصادر عن جهة إدارية مختصة والمطالبة بالتعويض عنه في حالة ما إذا لحق العقار محل الاستيلاء ضرر.

و إذا كان القرار السابق هو شرط لقبول دعوى التعويض فهو يختلف عن التظلم الإداري من حيث أن التظلم الإداري يطبق عادة كشرط من الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء المنصبة على القرارات الإدارية المطعون فيها -كالطعن بإلغاء قرار استيلاء- بينما فكرة القرار السابق فهو شرط لقبول دعاوى القضاء الكامل بصفة عامة ودعوى التعويض بصفة خاصة مثال التعويض عن ضرر لحق شخص من قرار إداري كإصدار قرار استيلاء غير مشروع<sup>5</sup>.

## ثانيا: شرط الصفة والمصلحة

باعتبار دعوى التعويض هي دعوى قضائية فلا بد من توفر شرط وجود مصلحة قانونية و شخصية ومباشرة وحالة لرافعها. ولابد أن ترفع من صاحب المصلحة. و شرط المصلحة

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2005، ص 148

<sup>2</sup> المادة 169 مكرر من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

<sup>3</sup> عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية - دراسة تأصيلية تحليلية و مقارنة -، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دس، ص 266.

<sup>4</sup> بوخميس سهيلة، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص مؤسسات إدارية و دستورية، جامعة قلمة، 2005-2006، ص 102.

<sup>5</sup> عمار عوابدي، نظرية العامة للمنازعات الإدارية في نظام القضاء الجزائري، الجزء الثاني المرجع السابق، 588

قبول الدعوى القضائية بصفة عامة ودعوى التعويض والمسؤولية الإدارية بصفة خاصة من المبادئ العامة لقانون الإجراءات والمرافعات ونظام التقاضي<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها تنص على: <<لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون>> حيث نجد أنها تشترط توفر الصفة والمصلحة في الشخص رافع الدعوى حتى لا تقع تحت طائلة الرفض من الجهة المختصة<sup>2</sup>.

أما الحديث عن الصفة في دعوى التعويض، فيجب أن ترفع دعوى التعويض من صاحب المركز القانوني الذاتي أو الحق الشخصي المكتسب شخصياً، أو بواسطة نائبه أو وكيله القانوني، أو القيم أو الموصى عليه هذا بالنسبة للمدعين أو المدعى عليهم في دعوى التعويض<sup>3</sup>.

### ثالثاً: شرط الأجل والإختصاص.

#### 1- شرط الأجل

نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (09\08) على: <<يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري أو الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي التنظيمي.>><sup>4</sup>.

نلاحظ من خلال نص هذه المادة أن بداية حساب ميعاد الطعن أمام الجهة القضائية المختصة هو 04 أشهر من تاريخ العلم بالوسائل القانونية و شرط الميعاد هو من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه.

و مقابل هذه المادة نجد المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على التظلم الإداري الذي تقدمه إلى الجهة الإدارية مصدره القرار و يكون في نفس الأجل المذكور في المادة 829 من نفس القانون (08-09) بقولها: <<يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدره القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه>><sup>5</sup>.

ومدة الميعاد المقررة قانوناً لرفع و قبول دعوى التعويض الإدارية أمام الجهة القضائية المختصة بها هي مدة أربعة أشهر يبدأ حسابها من تاريخ علم الشخص صاحب المصلحة و الصفة بالقرار الذي قد ينتج عنه ضرر مثلاً صدور قرار إستيلاء على ملكية فرد الذي يدفعه

1 المرجع نفسه ، ص 326 .

2 المادة 13 من القانون 09-08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية

3 عمار عوابدي، نظرية العامة للمنازعات الادارية في نظام القضاء الجزائري، الجزء الثاني المرجع السابق، 588

4 المادة 829 من القانون 09-08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

5 المرجع نفسه.

إلى رفع دعوى تعويض عن الضرر الذي سببه قرار الاستيلاء بعدم المشروعية ومخالفة الإجراءات<sup>1</sup>.

## 2- الإختصاص

طبقا لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: >> تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

- (1) دعوى إلغاء القرارات الإدارية و دعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن .....
- (2) دعاوى القضاء الكامل.
- (3) القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة<sup>2</sup>.

نلاحظ من خلال نص المادة أن دعوى التعويض المترتبة عن الضرر الناجم عن عملية الاستيلاء هي من دعاوى القضاء الكامل وبالتالي يعود الاختصاص القضائي بالنظر في هذه الدعوى إلى المحاكم الإدارية.

### المطلب الثاني: أساس المسؤولية الإدارية عن عملية الاستيلاء.

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى أساس المسؤولية الإدارية عن عملية الاستيلاء وذلك من خلال فرعين، نتعرض في الفرع الأول إلى أساس المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، و في الفرع الثاني إلى أساس المسؤولية الإدارية دون خطأ.

#### الفرع الأول: أساس مسؤولية الإدارية على أساس الخطأ.

أقر المشرع الجزائري مسؤولية الإدارة عن الاستيلاء على أساس الخطأ ويكون في حالة تعسف الإدارة في استعمال السلطة ومخالفة الإجراءات والشروط المحددة قانونا، ومنه ومتى كان ذلك، أمكن للمتضرر الحصول على تعويض عن طريق القضاء، حيث نصت المادة 681 مكرر 3 من القانون المدني على أنه: >>يعد تعسفا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا و أحكام المادة 679 وما يليها أعلاه و يمكن أن يترتب عليه زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء، ويتعلق هذا التعويض بتصليح الضرر المتسبب و مكافأة العمل ورأس المال، وكذا بتعويض كل نقص في الربح<sup>3</sup>.

حيث أنه يمكن لصاحب العقار المستولى عليه الحصول على تعويض في حالة إعادة المال على غير الحالة التي أخذ عليها، ويكون ذلك بمقارنة حالة العقار بعد الاستيلاء مع حالته قبل

<sup>1</sup> عمار عوايدي، نظرية المنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص606.

<sup>2</sup> المادة 801 من قانون 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

<sup>3</sup> المادة 679 مكرر 3 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني.

الاستيلاء، و يعتبر هذا الغرض هو الغرض الأساسي من إلزام المشرع أن يكون الاستيلاء مسبقا و متبوعا بعملية الجرد<sup>1</sup>.

من خلال ما تم الحديث عنه سابقا يثور لنا التساؤل التالي هل تقدير القاضي للخطأ الذي على أساسه يتم تعويض مالك العقار من جراء الضرر الذي لحق بالعقار ينصف المالك أم لا؟. هذا ما دفع بالمشرع إلى تحديد طبيعة الخطأ الذي يتم التعويض على أساسه.

حيث لا يختلف الوضع فيما يتعلق بتعريف الخطأ في القانون الإداري عنه في القانون المدني، حيث لم يعن المشرع في أغلبية التشريعات بتعريف الخطأ بنص محدد في كلا القانونيين، و بهذا ترك تعريف الخطأ لجهود الفقه و اجتهادات القضاء فكان من الطبيعي أن تختلف التعريفات الفقهية بصفة عامة، لأنه ليس من السهل تحديد هذه الفكرة تحديدا دقيقا، و بالتالي ليس من اليسر تعريف الخطأ تعريفا جامعا مانعا، وربما هذا ما جعل المشرع يحجم عن وضع تعريف محدد للخطأ، مما زاد الأمر تعقيدا و أعطى للفكرة مرونة واسعة، و جعلها فضفاضة تحتمل كنى و نعوتا كثيرة.

من بين النعوت التي أطلقها البعض في معرض التعبير عن لفظ الخطأ اصطلاح العمل غير المشروع أو العمل المخالف للقانون أو الفعل الذي يحرمه القانون أو الإخلال بالتزام سابق.... الخ كما تتناول الفعل السلبي والفعل الإيجابي، و تنصرف دلالاته إلى مجرد الإهمال، و الفعل العمد على حد سواء<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: المسؤولية دون خطأ

بالإضافة إلى المسؤولية المترتبة على أساس الخطأ، يمكن أن تقوم مسؤولية الإدارة بدون خطأ، فالتعويض مقرر قانونا في مجال الاستيلاء بمجرد قيام هذا الفعل ولو بانعدام الخطأ، بل الأكثر من ذلك فالتعويض مقرر قانونا في مجال الاستيلاء بمجرد قيام فعل الاستيلاء و ديا ولو بانعدام الضرر، على انه يتم الحصول على هذا التعويض باتفاق يقوم بين الإدارة المستولية وصاحب العقار المستولى عليه وفي حالة عدم الاتفاق يكون ذلك عن طريق القضاء.

وهذا ما جسده المادة 681 مكرر 02 بنصه على: <<يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الطرفين وفي حالة عدم الإتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة غرض الاستهلاك دون أن يتضرر المستفيد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ميمونة سعاد، الضمانات الإدارية لحماية حق الملكية من الاستيلاء المؤقت، المرجع السابق، ص 43.

<sup>2</sup> الموقع الإلكتروني، نظرية الخطأ thesis.univ-biskra.dz ، تاريخ الاطلاع 1 جويلية 2019، 17:00.

<sup>3</sup> ميمونة سعاد ، الضمانات الادارية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء المؤقت، المرجع السابق، ص 43.

## خلاصة الفصل الثاني

خلاصة لما تطرقنا من خلال الفصل الثاني يتبين ان قرارات الاستيلاء المؤقت هي من القرارات الماسة بحق الملكية الخاصة ،لذا فقد رتب القانون امكانية الطعن فيه بالإلغاء امام الجهات القضائية المختصة ، من خلال قيام دعوى دعوة الغاء القرار الاداري وعلى غرار الدعاوي القضائية الادارية المتعلقة بتجاوز السلطة ،فان دعوة الغاء الاستيلاء هي الاخرى تقوم على احدى صور دعوة تجاوز السلطة ،اما بسبب انعدام الاختصاص او عيب السبب ،او عيب الانحراف في الاجراءات او عيب الشكل والاجراءات، وبإصابة قرار الاستيلاء بأحد هذه العيوب فانه يصبح عرضة للطعن بدعوة الالغاء، وذلك وفق للشروط العامة سواء تلك المتعلقة بالمدعي او بالاختصاص او بالعارضة .

والى جانب امكانية رفع دعوة الالغاء ضد قرار الاستيلاء المؤقت فانه يمكن للمتضرر من قرار الاستيلاء رفع دعوة التعويض الناتجة عن الضرر اللاحق لملك العقار المستولى عليه الى جانب التعويض المترتب عن الانتفاع او النقص في القيمة.

الختامة

إن موضوع الاستيلاء المؤقت على العقار دون شكل يعتبر من المواضيع التي تشغل حيزاً كبيراً من الإهتمام على الصعيد العملي والنظري كون أنه ينصب على حق من الحقوق المضمونة و المكرسة دستوريا و بناء على هذا فقد تطرقنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع إلى الكشف عن أهم الجوانب المتعلقة بهذا الإجراء و ذلك من خلال فصلين، حيث تناولنا في الفصل الأول: المفهوم العام للاستيلاء المؤقت بدءا بتعريف الاستيلاء على أنه إجراء قانوني تلجأ إليه الإدارة بصفة مؤقتة في حالات و ظروف استثنائية بهدف تحقيق مصلحة عامة، و من ثم قمنا بإبراز أهم الخصائص التي تميز هذا الإجراء عن غيره من الأنظمة المشابهة كنزع الملكية من أجل المنفعة و التأمين العامة و كذا تحديد الأساس القانوني المنظم لهذا الإجراء و ذلك من خلال التطرق إلى أهم النصوص القانونية الواردة في القانون المدني و القوانين الأخرى، بالإضافة إلى الحديث عن أهم الشروط و الإجراءات لإصدار قرار الاستيلاء المؤقت على العقار. و بعد توضيحنا لمفهوم الاستيلاء المؤقت، انتقلنا إلى الفصل الثاني الذي تناولنا فيه الآثار المترتبة عن عملية الاستيلاء التي تنحصر في عنصرين أساسيين: رد العقار بعد انتهاء عملية الاستيلاء، بالإضافة إلى تطرقنا إلى الرقابة القضائية على أعمال الإدارة المتعلقة بإجراء الاستيلاء المؤقت، و ذلك نتيجة النزاعات الناتجة عنه، حيث تعتبر الرقابة القضائية من أهم الضمانات التي تحمي حقوق الأفراد المستولى على ملكيتهم.

## النتائج:

- إن الاستيلاء المؤقت كوسيلة من الوسائل التي تلجأ إليها الإدارة لأجل الاستيلاء على ملكية خاصة للأفراد يحمها مبدأ واحد وهو تحقيق الصالح العام.
- لم يبدي المشرع اهتمامه بإجراء الاستيلاء لاعتباره حالة استثنائية تلجأ إليه الإدارة لاستعمال عقار ما ويظهر هذا من خلال عدم تنظيمه بنصوص خاصة.

- إن الإدارة مقيدة بالحالات الإستثنائية الطارئة و التي تنفعها للاستيلاء المؤقت على العقار .
- إن أهم ما يتميز به الاستيلاء المؤقت على العقار أنه مؤقت أي أن للإدارة حق الإنتفاع و الاستعمال و ليس حق الاكتساب و التملك كما هو الحال بالنسبة لإجراء نزع الملكية للمنفعة العامة.
- بساطة الاجراءات المتعلقة بعملية الاستيلاء المؤقت على العقار و ذلك ارتباطه بالظروف الاستثنائية و الاستعجالية، كما على الإدارة المستولية على العقار رده إلى مالكة بالحالة التي كان عليه قبل الاستيلاء مع دفع تعويض .
- حرص المشرع الجزائري إلى وضع ضمانات قانونية حماية للملكية العقارية الخاصة جراء الاستيلاء عليها من قبل الإدارة .
- لم يحض إجراء الاستيلاء المؤقت بقانون خاص ينظمه كما هو الحال بقانون نزع الملكية للمنفعة العامة. حيث اكتفى المشرع فقط بالنص عليه في مواد من القانون المدني.
- لم يحدد المشرع المدة الزمنية التي يمكن اعتمادها كحد اقصى للاستيلاء على عقار ما كما انه لم يعطي مفهوم واضح لحالة الضرورة على غرار بعض التشريعات الاخرى.
- إن الضمانات التي أقرها المشرع بخصوص إجراء الاستيلاء المؤقت على ملكية الأفراد ليست كافية مقارنة بخطورة هذا الاجراء الذي ينصب على حق من الحقوق المكفولة دستوريا.
- **الإقتراحات:**
- كان على المشرع أن يخص إجراء الاستيلاء المؤقت بنصوص خاصة تنظمه. كما هو الحال بالنسبة لقانون نزع الملكية لمنفعة العمة.

- التحقق من دور الإدارة عن طريق الحد من سلطاتها التقديرية في عملية الاستيلاء، انطلاقاً من البحث على المنفعة العامة التي تبرر كل تدخلاتها و التي تتنافى مع ما تحظى به الملكية الخاصة من ضمانة دستورية.
- لما كان من الأجدر من المشرع الجزائري أن لا يحصر حالات الاستيلاء المؤقت في وقت الضرورة و إنما في ظل الظروف العادية خاصة و إن كان بصدد ممارسة مشاريع ذات نفع عام.
- كان على المشرع ان يحدد مدة الاستيلاء بوضع مدة زمنية يتم بموجبها اعادة العقار المستولى عليه لصاحبه, كما هو بالنسبة لبعض التشريعات.

## قائمة المراجع

### المصادر

### الدستور:

- 1-دستور 1976، الصادر بالأمر رقم 76-79، المؤرخ في 30 دي القعدة 1396، الموافق 22 نوفمبر 1976، الجريدة الرسمية رقم 94 الصادرة بتاريخ 16 يناير 1976.
- 2-دستور 1989، الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 89-18، المؤرخ في رجب 1409، الموافق 28 فبراير 1989، الجريدة الرسمية، رقم 09.
- 3-دستور 1996، المؤرخ في 27 رجب 1417، الموافق 08 ديسمبر 1963، الجريدة الرسمية، جريدة رسمية، رقم 76، الصادرة بتاريخ \_ ديسمبر 1996، المعدل بالقانون رقم 03-02، المؤرخ في 10 افريل 2002 الجريدة الرسمية، رقم 25، الصادرة بتاريخ 14 ابريل 2002، المعدل بالقانون رقم 19-08، المؤرخ في 15 نوفمبر 200\_، الجريدة الرسمية رقم 63 الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2008.
- 4-القانون رقم 16-01 المؤرخ في جمادى الأول 1437، الموافق 06 مارس 2016 ، المتضمن التعديل الدستوري الصادر بالجريدة الرسمية رقم 14، بتاريخ 07 مارس 2016.

## القوانين

### القوانين العادية

- 1- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1411، الموافق 27 ابريل 1991، الجريدة الرسمية رقم 51، الصادرة بتاريخ 12 صفر 1414، الموافق 27 ابريل 1991، المحدد لنزع الملكية للمنفعة العامة.
- 2- الامر رقم 75-58 ، المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق 26 سبتمبر 1975. المتضمن قانون مدني، المعدل بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428، الموافق 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية رقم 31، الصادرة بتاريخ 25 ربيع الثاني 1428، الموافق 13 مايو 2007.
- 3- القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ 18 صفر 1429، الموافق 25 فبراير 2008، الجريدة الرسمية رقم 21، الصادرة بتاريخ 17 ربيع الثاني 1429، الموافق 23 ابريل، 2008.
- 4- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386، الموافق 8 يونيو، سنة 1966، الذي يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد 49 الصادرة بتاريخ 11 يونيو 1966.
- 5- القانون رقم 11-10، المتضمن قانون البلدية، المؤرخ في 20 رجب 1432، الموافق في 22 يونيو 2011، الجريدة الرسمية رقم 37، الصادرة بتاريخ 13 شعبان 1432، الموافق 03 جويلية 2011.

6-القانون رقم 12-07، المتضمن قانون الولاية، المؤرخ في 28 ربيع الأول 1433، الموافق، 21 فيفري 2012، الجريدة الرسمية، رقم 12، الصادرة بتاريخ 07 ربيع الثاني 1433، الموافق 29 فبراير 2012.

المراسيم التنظيمية.

1-المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 07 صفر 1414، الموافق 27 يوليو 1993، المحدد كفاءات تطبيق قانون رقم 91-11، المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 51، 1993.

## المراجع

الكتب باللغة العربية

1-أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الازرابطة، الإسكندرية.

2- صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائريين دار الهدى، الجزائر، 2010.

3-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني-أسباب كسب الملكية-، المجلد التاسع، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1998.

4-عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري-دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري و تطبيقاته، د-ط، الدار الجامعة، لبنان.

5-عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري، دار ريحانة، الجزائر، 1999.

- 6- عمار بوضياف، القرار الإداري - دراسة تشريعية قضائية فقهية-، الطبعة الأولى، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
- 7- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 8- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 9- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 10- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر.
- 11- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الحديدة للنشر، القاهرة، 2004.
- 12- محمد الصغير بعلي ن الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع.
- 13- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة.
- 14- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري-دعوى الإلغاء-، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة.
- 15- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية-نظرية الاختصاص-، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.

## المذكرات

مذكرات الماجستير .

- 1-سهيلة بوخميس، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، قسم العلوم القانونية والإدارية، مذكرة ماجستير، تخصص مؤسسات إدارية و دستورية، كلية الحقوق، جامعة قالمة، سنة 2005.
- 2-صفية حميش، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع ادارة ومالية، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2011، 2012.
- 3-عبد الرحمان تقيدة، نظرية الظروف الاستثنائية في النظام القانوني الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة، عنابة، سنة 1990.
- 4-عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2006.
- 5-بالشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، الشعبة القانون الإداري، جامعة عنابة، 2010، 2011.

## المجلات

- 1-إيمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، العدد الثاني.

2-سعاد ميمونة، الضمانات الإدارية والقضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء المؤقت، مجلة التعمير والبناء، جامعة تلمسان، العدد الأول، سنة 2012.

3-صونية بن طيبة، ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة تبسة، العدد 11.

4-عادل بوراس، دعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة الفقه والقانون، كلية الحقوق، جامعة تبسة، العدد الثالث، سنة 2013.

## المواقع الإلكترونية

[WWW.STORTIMES.COM/?T=24790797](http://WWW.STORTIMES.COM/?T=24790797)

[THESIS.UNIV-BISKRA.DZ](http://THESIS.UNIV-BISKRA.DZ)

الرقم	العنوان	الصفحة
	الفهرس	
	مقدمة	١
10	الفصل الأول : ماهية للاستيلاء المؤقت على العقار.	
11	المبحث الأول: مفهوم الاستيلاء المؤقت على العقار.	
11	المطلب الأول :تعريف الاستيلاء المؤقت.	
11	الفرع الأول :تعريف الاستيلاء المؤقت لغة واصطلاحا.	
13	الفرع الثاني :خصائص الاستيلاء المؤقت.	
16	الفرع الثالث :الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت.	
21	المطلب الثاني :تمييز الاستيلاء المؤقت على ما يشابهه من مفاهيم	
21	الفرع الأول :تمييز الاستيلاء المؤقت عن نزع للملكية للمنفعة العامة	
24	الفرع الثاني :تمييز الاستيلاء المؤقت عن التأميم	
26	المبحث الثاني :شروط واجراءات الاستيلاء المؤقت	
26	المطلب الأول :شروط الاستيلاء المؤقت.	

26	الفرع الأول :الشروط الشكلية	
27	الفرع الثاني :الشروط الموضوعية.	
30	المطلب الثاني :اجراءات الاستيلاء المؤقت.	
31	الفرع الأول :الإجراءات السابقة على تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت	
32	الفرع الثاني :تنفيذ قرار الاستيلاء.	

36	خلاصة الفصل	
38	الفصل الثاني: آثار عملية الاستيلاء المؤقت على العقار ومنازعة.	
39	المبحث الأول: الآثار المترتبة عن عملية الاستيلاء المؤقت.	
39	المطلب الأول: رد العقار لمالكه بعد انتهاء عملية الاستيلاء	
40	الفرع الأول: الجرد.	
40	الفرع الثاني: طريقة رد العقار	
41	المطلب الثاني: التعويض المترتب عن عملية الاستيلاء.	

--	--	--

42

الفرع الأول: خصائص الضرر  
القابل للتعويض.