

الاستيلاء المؤقت على العقار (الملكية العقارية الفردية)
- الإطار المفاهيمي في تشريعات الدول المغاربية
(الجزائر- تونس- المغرب)

بن طيبة صونية

أستاذة مساعدة: صنف أ-

جامعة تبسة

مسجلة في الدكتوراه بجامعة باجي مختار- عنابة

الملخص:

لقد خول القانون للإدارة سلطات وامتيازات تمكنها من أداء وظائفها، مما أدى ذلك إلى سمو المركز القانوني للإدارة في مواجهة الأفراد. وفي استعمالها لتلك السلطات والامتيازات قد تتعرض لحرقات الأفراد وتمس مراكزهم القانونية وتلحق الضرر بأشخاصهم وبأموالهم، وقد تسيء استخدام هذه الوسائل الاستثنائية المتاحة لها، كأن تتعمد بها إهدار حقوق الأفراد أو المساس بحرياتهم وممتلكاتهم الخاصة، مما يتحتم معه تقرير ضمانات كافية لحمايتهم وتأمينهم في مواجهة الإدارة العامة. وضرورة خضوعها بصفة عامة لأحكام القانون في كل ما تقوم به من أعمال أو فيما تستخدمه من امتيازات.

Résumé :

La loi confère à l'administration des pouvoirs et des privilèges qui lui permettent d'accomplir ses fonctions.

Cela a conduit à la sublimité de la position légale ou juridique de l'administration. Vis-à-vis des personnes , et dans son utilisation de ces pouvoirs et ces privilèges.

Ainsi, elle peut s'exposer aux libertés des personnes, porter atteinte à leurs statuts juridiques, et porter préjudice à leurs personnes ainsi qu'à leurs biens.

La mauvaise utilisation des moyens exceptionnels qui lui sont attribués telle que la dilapidation volontaire des droits des personnes ou l'atteinte de leurs libertés et de leurs biens privés, ce qui imposerait de prévoir des garanties suffisantes pour leur protection et leur préservation face à l'administration générale, et sa résignation nécessaire à se conformer d'une manière générale, aux dispositions légales , dans tous ce qu'elle entreprend et dans tous ce qu'elle utilise comme moyens privilèges.

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية الفردية من اهم الحقوق الذاتية التي تضمن استقلالية الفرد وتدعيم حريته ، لذلك فقد عمدت اغلب المواثيق الدولية إلى تكريس وضمان هذا الحق جاعلة منه حقا مقدسا، فقد نص الفصل 17 من الإعلان العالمي الصادر

بتاريخ 10 ديسمبر 1948 على " إن لكل فرد حق التملك بمفرده او بالاشتراك مع غيره، ولا يجوز تجريد احد من ملكيته تعسفيا".

ومن هذا المنطلق اصبحت الملكية العقارية الفردية حقا مقدسا، إلا أنه يظل نسبيا مقيدا بما تفرضه القوانين من قيود تحد من سلطات المالك تحقيقا للصالح العام، فالملكية الفردية بهذا المعنى اصبحت تؤدي وظيفة اجتماعية يقوم بها المالك لتحقيق مصلحته الخاصة وكذلك المصلحة العامة، إذ قد تحتاج الادارة في اشرافها على المرافق العمومية الى الاموال، وللحصول على ما يلزمها تلتجئ في كثير من الاحيان الى طرق التعاقد المختلفة، كالكراء والشراء والمعاوضة وغيرها. لكن في صورة عدم حصولها بصورة ودية على هذه الاموال او نظرا لقيام حالات وظروف استعجالية استثنائية، وبغرض عدم تعطيل سير المرافق العامة، أجاز لها المشرع الحصول بطرق جبرية على الملكية العقارية الفردية سواء بصورة دائمة عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة اذا كانت في حاجة دائمة لهذه العقارات، كما أجاز لها ان تشغل او تستولي على هذه العقارات بصورة مؤقتة اذا كان احتياجها لهذه الملكيات محدد بمدة معينة .

ويظل الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الفردية أحد اهم صلاحيات السلطة العامة التي تمكنها من تحقيق المصلحة، لكنه يبقى اجراء وقتيا كي لا يفقد طابعه الشرعي والقانوني، ومن هنا يطرح التساؤل حول مضمون هذا الإجراء وأساسه القانوني؟ مع الإشارة إلى موقف الدول المغاربية (الجزائر، تونس والمغرب) وتشريعاتها من منظومة الاستيلاء المؤقت؟

وللإجابة عن هذه التساؤلات سوف يتم اتباع الخطة الآتية :

المطلب الأول: تعريف الاستيلاء المؤقت على العقار (الملكية العقارية الفردية)

المطلب الثاني: الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار (الملكية العقارية

الفردية)

المطلب الأول: تعريف الاستيلاء المؤقت الوارد على الملكية العقارية الفردية

اختلف فقهاء القانون في إيجاد تعريف جامع مانع للاستيلاء المؤقت، إلا أنه وبالرغم من اختلافهم وتنوعهم فقد اتفقوا جميعا في تحديد الطبيعة القانونية للاستيلاء من حيث انه إجراء مؤقت تتطلبه ضرورة المصلحة العامة ويرد على الملكية العقارية الخاصة.

الفرع الأول: معنى الاستيلاء المؤقت

إن مسألة تعريف الاستيلاء المؤقت على العقار تستدعي تعريف المعنى او المقصود بالاستيلاء كمصطلح قانوني، مع توضيح مرادف هذا المصطلح في كل من التشريعات المغربية كأساس منهجي لهذه الدراسة (أولا). وعلى اعتبار ان محل الاستيلاء المؤقت هو الملكية العقارية الخاصة، فإن الأمر سيستوجب بالضرورة تسليط الضوء كذلك على مضمون هذه الملكية، وذلك من خلال توضيح المعنى اللغوي والاصطلاحي للملكية العقارية كمصطلح واسع (ثانيا)، ثم التطرق لمعنى العقار كمصطلح ضيق مرادف لمحل الاستيلاء (ثالثا).

أولا: تعريف الاستيلاء المؤقت

قبل التطرق الى تعريف الاستيلاء المؤقت على العقار لغة واصطلاحا، لابد من الإشارة إلى مسألة الاختلاف اللغوي لكلمة الاستيلاء المستعملة في القانون الجزائري وذلك في كل من التشريع التونسي والمغربي.

فبالرجوع إلى ما هو وارد في القانون التونسي والى ما تضمنته مختلف المراجع والمؤلفات الفقهية التونسية والأطروحات التي عالجت هذا الموضوع، تبين أن الاستيلاء كمصطلح لغوي لا يستخدم إلا في الحالات التي يعبر فيها عن اعتداء الإدارة غير المشروع على الملكية العقارية الخاصة، أما المصطلح الذي يعبر عن معنى الاستيلاء المؤقت والذي هو موضوع دراستنا هذه فهو "الإشغال المؤقت" في الحالات العادية، "والتسخير في الحالات والظروف الاستثنائية-كما سيأتي الحديث عنه لاحقا-

أما القانون المغربي فقد استعمل مصطلح "الاحتلال المؤقت" كمرادف للاستيلاء المؤقت الوارد في التشريع الجزائري.

1/ التعريف اللغوي للاستيلاء المؤقت:

الاستيلاء-كما هو وارد النص عليه في التشريع الجزائري- لفظ مأخوذ عن اللاتينية "réquisition" من الفعل requière ، ويقصد به لغة معنى التسخير ، وهو اللفظ الذي استعمله التشريع التونسي.

والتسخير لغة: بمعنى كلفه عملا بلا أجره، وكلفه ما لا يريد، وقهره.

فالتسخير لغة إذا معناه القهروالإجبار(1).

والتسخير(2) -بصورة عامة- قد يشمل الأشخاص أو الأموال أو الخدمات.

أ/ الاستيلاء على الأموال : وهو التسخير الذي ينصب على المنقولات بهدف تملكها أو بهدف استعمالها فقط، أو على العقارات ولكن لا يكون في هذه الحالة إلا بهدف استعمالها دون تملكها-وهذا الأخير هو موضوع دراستنا.

ب/ تسخير الأشخاص والخدمات الشخصية: يمكن أن يكون التسخير موجه للأشخاص أو للخدمات. ويكون ذلك بإلزام الشخص أو المؤسسة بتنفيذ الخدمات المطلوبة بوسائلها الخاصة مع الاحتفاظ بالنشاط المهني.

ج/ تسخير المؤسسات: ويشمل الوسائل المادية للمشروع بماله ومحلاته

2/ التعريف الاصطلاحي للاستيلاء المؤقت

لقد اختلف فقهاء القانون في إيجاد تعريف جامع مانع للاستيلاء المؤقت-او ما يعرف بالإشغال المؤقت في تونس و الاحتلال المؤقت في المغرب- إلا أنه وبالرغم من اختلافهم وتنوعهم اتفقوا جميعا في تحديد الطبيعة القانونية للاستيلاء من حيث انه إجراء مؤقت يرد على الملكية الخاصة .

ومن ابرز التعريفات الفقهية للاستيلاء المؤقت على العقار نورد ما يلي:

• الاستيلاء المؤقت على العقار هو: " منح الإدارة الحق في حيازة عقار خاص بالأفراد بالقوة الجبرية بصفة مؤقتة، في الحالات المحددة في القانون ومقابل تعويض عن مدة الاستيلاء(3).

• ويعرف الاستيلاء المؤقت على العقار أيضا بأنه " حق السلطة الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفة مؤقتة تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل. (4)

* ويعرف الاستيلاء أيضا بأنه: " إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة (الوالي أو أي عون مؤهل آخر) قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان استمرارية المرافق العامة، وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجال(5).

* والى جانب هذه التعاريف الواردة بشأن الاستيلاء المؤقت على العقار هناك تعريفات أخرى منها انه: " وضع الإدارة يدها -جبرا- على عقار مملوك للغير لمدة من الزمن، مع احتفاظه بملكية العقار، وذلك لقاء تعويض عادل عن فترة الاستيلاء عليه"(6).

* ويعرف أيضا بأنه " حرمان المالك من الانتفاع بملكه وطرده منه إن كان مقيما فيه". (7)

وعلى العموم فإن أهم تعريف يمكن الاستناد إليه في بيان المعنى والمقصود من الاستيلاء المؤقت على العقار هو التعريف الذي أورده الأستاذ مسعود شهبوب فالاستيلاء المؤقت بالنسبة له 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 والمرجوة وهو أكثر الإجراءات خطورة لأنه لا يتضمن ضمانات لصالح الأفراد مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مع أنه يتشابه مع هذه الأخيرة في أنه يقع بموجب قرار إداري مكتوب ويهدف إلى تحقيق المصلحة العامة ومقابل تعويض، ومن ثم فهو مبدئيا إجراء مشروع عكس" الغصب".(8)

وما يمكن استخلاصه من هذا التعريف أن الاستيلاء المؤقت يدل- من واقع اسمه- على أنه:

* إجراء مؤقت غير مؤبد: إذ قد تحتاج الإدارة لعقار ما لفترة من الزمن فتستولي عليه لهذا الغرض ثم ترده للمالك عند انتهاء الحاجة إليه.

* يتم مقابل تعويض: بمعنى انه وبانتهاء غرض الاستيلاء يتم إعادة العقار للمالك، مع تعويضه عن حرمانه من الانتفاع به.

* أنه يتم اللجوء إليه في حالة الضرورة والاستعجال (وهو الأصل في الاستيلاء المؤقت): وهي الحالة التي تحتاج فيها الإدارة لعقار من العقارات لمدة مؤقتة لاتبرر نزع ملكيته ، وعلى ذلك تقوم هذه الأخيرة بالاستيلاء عليه مع بقاء الملكية لصاحبه ونية رده في نهاية المدة.(9)

وعلى هذا الأساس فإننا نساير الأستاذ مسعود شهبوب في تعريفه للاستيلاء ونؤيده فيما ذهب إليه.

والجدير بالذكر أن وضع الإدارة يدها على العقار لا يكون إلا في الحالات المحددة قانونا ، ويظل المالك محتفظا بملكيته طوال فترة الاستيلاء ، وكل ما يحدث هو حرمانه من الانتفاع بملكه طوال هذه المدة.(10)

ثانيا/ تعريف الملكية العقارية الخاصة

لقد عرف الفقهاء الملك بتعريفات كثيرة متقاربة في مرمها وإن اختلفت في مبناها . فمنهم من عرفه بأنه " الاختصاص الحاجز " أي الاختصاص المانع لغيره من الانتفاع به أو التصرف فيه إلا عن طريقه وبسببه بالتوكيل أو النيابة(11)

ويعرف الملك " تمكن الإنسان شرعا بنفسه أو بالنيابة عنه من الانتفاع بالعين، ومن اخذ العوض أو تمكنه من الانتفاع خاصة " (12)

وهناك من عرفه بأنه " القدرة على التصرف في الرقبة بمنزلة القدرة الحسية"، (13).

وقد عرف الملك أيضا بأنه "هو قدرة يثبتها الشارع ابتداء على التصرف إلا لمانع"، ويستفاد منه ان الملك عبارة عن اختصاص الانسان بالشيء والتصرف فيه ابتداء أو الانتفاع به منفردا، ومنع الغير منه على الوجه الذي إذن فيه الشارع(14) وتجدر الاشارة الى ان حق الملكية كان في القانون الروماني قديما حق مطلق(15)، لا تقيده غير المصلحة العامة المضبوطة بقانون.

كما نصت المادة 17 من وثيقة حقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789(16) في مضمونها على أن "الملكية حق مقدس لا يمكن الاعتداء عليه ، ولا يجوز أن يحرم منه إلا عند تعارضه مع المصلحة التي يقرها القانون" وإلى جانب نص المادة 17 من وثيقة حقوق الإنسان، فقد نصت المادة 17 أيضا من الاعلان العالمي لحقوق الإنسان(17) على انه: "لكل شخص حق التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره.ولا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفاً"

3-موقف التشريعات المغاربية (الجزائر، تونس، المغرب) من تعريف

الملكية :

بالرجوع الى التشريع وموقفه من تعريف الملكية(18)، فإننا نلاحظ ان القانون الجزائري لم يتعرض لمفهوم الملكية العقارية، على الرغم من انه اعتبرها من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق، ويظهر ذلك من خلال تعدد القوانين والمراسيم والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال ولحد الان حول موضوع الملكية العقارية، إذ يتبين من نص المادة 02 من القانون رقم 25/ 90 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، أن "الأملك العقارية هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية(19).

فالملكية العقارية تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها، وهذا ما أكدته المادة 674 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بنصها على أن "الملكية هي

حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة"، وفي نفس السياق نجد الفقرة 01 من المادة 677 من نفس القانون تنص على أنه " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون".

وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني ، فان الملكية الخاصة نظمتها أحكام المواد 674 وما يليها ، وهي تكون إما ملكية تامة أو ملكية مجزئة أو مشتركة أو مشاعة(20) والى جانب ما نص عليه القانون المدني فان الدستور الجزائري قد جاء مؤكدا بان القانون يضمن حق الملكية، وهذا ما تضمنته المادة 52 الفقرة 01 من التعديل الدستوري لسنة 1996 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 76/96 بنصه على أن: " الملكية الخاصة مضمونة" (21)

وعلى غرار التشريع الجزائري فإن المشرع التونسي لم يهتم بتعريف حق الملكية، إلا أنه اتجه الى ابراز سلطات صاحب الملك ، اين نجد الفصل 17 من مجلة الحقوق العينية التونسية قد نص على ان حق الملكية هو " الحق الذي يخول لصاحب الشيء وحده استعماله واستغلاله والتفويت فيه ". فالمشرع التونسي عرف الملكية من خلال ابراز سلطات المالك. ذلك ان الاستئثار بالاستعمال والاستغلال والتصرف هو النتيجة والأثر الذي يترتب على قيام الملك، لان الملك هو الاختصاص والاستئثار بالشيء(22)

والى جانب ما نص عليه الفصل 17 من مجلة الحقوق العينية التونسية ، فقد نص الفصل 41 من الدستور التونسي الجديد(23) الصادر بتاريخ 26 جانفي 2014 على ان " حق الملكية مضمون ، ولا يمكن النيل منه إلا في الحالات وبالضمانات التي يضبطها القانون"(24).

وبالنسبة للمشرع المغربي فقد عرف الملكية العقارية من خلال الفصلان 9 و 10 لظهير 02 جوان 1915 - المتعلق بتحديد التشريع المطبق على العقارات المحفظة - بأنها

"حق مطاق لا يجوز التخلي عنه إلا لأجل المصلحة العامة ووفق القوانين الجاري بها العمل في نزع الملكية".

وقد جاء أيضا في تعريف حق الملكية" (25) أنه "حق عيني على شيء معين يخول صاحبه دون غيره بصورة مطلقة استعمال هذا الشيء و استغلاله و التصرف فيه, و ذلك في حدود القانون و النظام دون تعسف" (26).

والى جانب ما تضمنه الفصلان 9 و10 من ظهير 02 جوان 1915 ، فقد جاء دستور المملكة المغربية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.91 المؤرخ في 29 جويلية 2011، مؤكدا في الفصل 35 الفقرة 01 منه على ان حق الملكية مضمون قانونا وذلك بنصه على انه: "يضمن القانون حق الملكية"

وعلى اعتبار ان حق الملكية يتسلط على المال ، و المال ينقسم إلى منقولات و عقارات، واستنادا لموضوع دراستنا –الاستيلاء المؤقت على العقار- فإننا سنقتصر على الإشارة الى محل هذا الاستيلاء و المتمثل في العقار .

ثانيا/ تعريف العقار: العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل

منه إلى مكان آخر بدون تلف (27)

ويقسم الفقه الأموال إلى عقار و منقول، فالعقار هو ما له أصل ثابت بحيث لا يمكن نقله و تحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته و شكله ، فيشمل الأرض و المباني، وهو غير المنقول الذي يمكن نقله و تحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته و شكله كالنقود و الملابس (28).

و المقصود بالعقار هنا هو العقار بطبيعته، فكل مساحة من الأرض تعتبر عقارا بطبيعته، لأنها ثابتة في مكانها مستقرة في حيزها، وإذا نقل الشيء منها كبعض الأتربة أو الصخور مثلا، تغيرت الأرض و تلفت غالبا، و تشمل الأرض سطحها و ما في باطنها كالمعادن مثلا، طالما كان ما في باطن الأرض متصلا بها اتصالا ثابتا مستقرا في حيزه (29). وعلى هذا الأساس لا يعتبر الكنز المدفون في باطن الأرض عقارا، لأنه يمكن نقله من حيزه دون تلف،

وقد رأينا أن العقار هو ما لا يمكن نقله من حيزه دون تلف ، وتعتبر الأشجار والنباتات المغروسة في الأرض عقارا بطبيعته لأنها ثابتة في حيزها.(30)

كما تعتبر ثمار الأشجار والنباتات عقارا بطبيعتها طالما كانت متصلة بها، ومن المسلم به أن الأشجار وسائر النباتات وثمارها المغروسة في الأرض تعتبر عقارا بالرغم من أنه يمكن نقلها من مكان إلى مكان آخر دون تلف، وهي تعتبر عقارا بطبيعته سواء غرسها مالك الأرض أم غرسها شخص آخر غيره(31).

هذا وقد عرف المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني المعدل والمتمم العقار بأنه: " كل شيء مستقر بحيزه ، وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول."

فالعقار إذا بالنسبة للقانون الجزائري هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف، وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة. وما يلاحظ على التعريف السابق أن القانون الجزائري يقسم الأشياء إلى عقار ومنقول، وقد عرف العقار بأنه كل شيء، مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف كالأراضي والمباني، ثم بين أن المنقول هو كل شيء ما عدا العقار كالنقود والملابس. ومع ذلك جعل القانون بعض المنقولات عقارات بالتخصيص ، كما جعل بعض العقارات منقولات بحسب المأل.(32)

أما عن التشريع التونسي فإنه لم يختلف عن ما ذهب إليه نظيره الجزائري، إذ أنه عرف العقار بالفصل 03 من مجلة الحقوق العينية بأنه " كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله منه دون تلف".

وهو تعريف يخص العقار الطبيعي فقط ، مع العلم أن المشرع التونسي يصنف العقارات الى طبيعية و حكمية وتبعية(33)، وهو ما يؤكد الفصل 06 و 07 من مجلة الحقوق العينية ، إذ أن المباني والنباتات ما دامت متصلة بالأرض تمثل عقارات طبيعية وكذلك الأجهزة والأنابيب اللاصقة والمباني المتممة لها ، كما ان الغاية على سوقها والثمار في اصولها هي ايضا من العقارات الطبيعية.

اما العقارات الحكمية وتسمى ايضا عقارات بالتخصيص فهي اشياء في الحقيقة من طبيعتها انها منقولات غير ان القانون التونسي يفترض حكما انها عقارات وتخضع للنظام القانوني للعقارات، أما العقارات التبعية فهي الحقوق العينية العقارية والدعاوى المتعلقة بها(34).

والى جانب هذا التقسيم للعقارات -وهو تقسيم النظام القانوني- فان المشرع التونسي قد اقر تقسيم آخر للعقارات وفق النظام العقاري، وهو تقسيم العقارات الى العقارات المسجلة والعقارات غير المسجلة، وهو تقسيم غير موجود في النظام القانوني العقاري الجزائري، إلا أن ذلك لا يعني ان القانون التونسي قد انفرد به دون غيره، بل نجد ان القانون المغربي قد اعتمده في نظامه العقاري اذ فرق بين الأملاك المحفظة والأملاك غير المحفظة(35).

وإذا كانت بعض التشريعات المدنية قد قسمت العقار إلى عقار بالطبيعة وعقار بالتخصيص، فإن التشريع المغربي(36) أضاف نوعا ثالثا، وهو العقار بحسب المحل الذي ينسحب عليه، اذ نجد نص الفصل 05 من ظهير 2 يونيو 1915 ينص على أن الأموال عقارات بطبيعتها أو بالتخصيص أو بالمحل الذي تنسحب عليه.

فالملاحظ أن المشرع المغربي قد أورد في الفصل 06 من ظهير 2 يونيو 1915 تعدادا لأهم أنواع العقارات بطبيعتها، إذ ينص هذا الفصل على " أن الأراضي والنباتات، عقارات بطبيعتها وكذلك الشأن بالنسبة للألات والمنشآت المثبتة والموصولة بالبناء والأعمدة المدمجة في بناية أو في الأرض، وتعتبر عقارات بطبيعتها المحصولات الفلاحية الثابتة بجذورها في الأرض، والأشجار وثمارها."

وبالرجوع إلى مدونة الحقوق العينية يتبين أن المشرع المغربي عرف العقار بطبيعته في الفصل 5 من ذات الظهير، " بأن العقار بطبيعته هو كل شيء مستقر بحيث لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير في هيئته."

اما العقار بالتخصيص فهو منقول بطبيعته يوضع طيلة مدة صلاحيته لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته وهي عقارات لخدمة معينة، والملاحظ أن المنقول بمجرد أن يصبح عقارا بالتخصيص يفقد ذاتيته.

وقد عرف الفصل 07 من ظهير 1915 "العقار بالتخصيص بأنها الأشياء التي جعلها المالك بأرضه لمصلحة هذه الأرض واستغلالها وكذا الشأن في جميع الأشياء المنقولة والملحقة بالمالك بصفة دائمة".

وقد عرفته مدونة الحقوق العينية في الفصل 06 بأنه هو المنقول الذي يضعه مالكة في عقار يملكه رسدا لخدمته واستغلاله أو يلحقه به بصفة دائمة.

وتسري على العقارات بالتخصيص سائر التصرفات والإجراءات الجارية على العقار الأصلي المرتبط به ما لم يتفق على خلاف ذلك (37).

ويلاحظ أن اللجنة التي وضعت المشروع ركزت على أن يكون المنقول والعقار تابعين لشخص واحد، وأن يكون الغرض من التخصيص خدمة العقار (38)، ويجب أن يكون هذا العقار محفظا (39)، وهذه هي شروط العقار بالتخصيص.

أما عن النوع الثالث من العقارات فهو العقار بحسب المحل الذي تنسحب عليه، وقد ورد تعداده في الفصل 08 من ظهير 2 يونيو 1915، بحيث نص من جهة على الحقوق العينية كحق الملكية والانتفاع وحق الاستعمال والسكنى وغيرها من الحقوق العينية، ومن جهة أخرى نص على الدعاوى التي ترمي إلى استحقاق عقار (40).

وفكرة العقارات بحسب المحل الذي تنسحب عليه، تتأسس على أن الحقوق العينية إما أن تقع على عقار أو منقول، فإذا وقعت على شيء عقاري اعتبرت حقوقا عينية عقارية وأخذت من ذلك الوصف العقاري من المحل الذي وقعت عليه (41).

المطلب الثاني: الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار (الملكية العقارية الخاصة)

إن فكرة الاستيلاء المؤقت أو نظرية الاستيلاء المؤقت (42) تجد أساسها القانوني في مصادر عدة يمكن حصرها في الآتي:

الفرع الأول: الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الأساس (الدستور)

لقد كفل كل من الدستور الجزائري ونظيره التونسي والمغربي-عموما- حماية لحق الملكية الخاصة من كل تعدي. وفي هذا الاطار نورد اهم ما تضمنته هذه الدساتير على التوالي حول هذه الحماية:

أولا/ - الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في دستور الجمهورية الجزائرية: لقد نص التعديل الدستوري للجمهورية الجزائرية وتحديد المادة 52 الفقرة 01 على ان حق الملكية مضمون دستوريا " الملكية الخاصة مضمونة".

وبالتالي يتضح أن الدستور الجزائري قد اعتبر ان حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأساسية التي يتمتع بها الأفراد والمكفولة دستوريا وهذا ما يعرف بالقاعدة العامة، فالأصل عدم المساس بحق الملكية الخاصة(43).

ثانيا/ - الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في دستور الجمهورية التونسية: بالرجوع لدستور الجمهورية التونسية الجديد الصادر بتاريخ 26 جانفي 2014 ، نجد انه كرس بدوره حق الملكية واعتبره مبدأ دستوري، إذ نص في الفصل 41 منه على ان " حق الملكية مضمون ، ولا يمكن النيل منه الا في الحالات وبالضمانات التي يضبطها القانون "(44).

ثالثا/ - الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في دستور المملكة المغربية: وعلى غرار نظيره الجزائري والتونسي ، فقد اقر بدوره دستور المملكة المغربية(45) حق الملكية، مؤكدا بالفصل 35 منه على ان "يضمن القانون حق الملكية، ويمكن الحد من نطاقها وممارستها بموجب القانون، إذا اقتضت ذلك متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد..."

وعموما فإننا نلاحظ أن دساتير الدول المغاربية الثلاثة قد تضمنت – ودون استثناء- النص على أن حق الملكية يضمنه ويحميه القانون، إلا أنه وعلى الرغم من مكانة حق الملكية الخاصة والحماية التي كفلها لها التشريع الأساس (الدستور) إلا أنه – واستثناء

على القاعدة العامة -وفي ظروف استثنائية تستدعي ذلك، فإنه يحق للدولة ويهدف تحقيق المصلحة العامة ومن أجل حسن سير المرافق العامة بانتظام تحقيقا للنفع العام، أن تلجأ إلى استخدام وسائل القانون فتستولي على هذه الملكيات الخاصة .

الفرع الثاني: الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع

العادي

لقد ورد النص على شرعية الاستيلاء المؤقت في العديد من النصوص القانونية والتشريعات المختلفة ، سواء تعلق الأمر بالتشريع الجزائري أو التونسي أو المغربي، إذ نجد أن هذه التشريعات ودون استثناء أقرت بجواز اللجوء لاستعمال هذا الاجراء في مواجهة الملكية الفردية الخاصة ، بالرغم من اختلاف التسميات والحالات وحتى الشروط أحيانا، ضمن قوانينها العامة والخاصة .

أولا/ - الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري:

ان من بين القوانين التي تضمنت بالأساس النص على هذا الإجراء ، هو القانون المدني المتضمن بالأمر رقم 75/58 والذي يعتبر الأساس القانوني الأصلي للاستيلاء المؤقت ، إلى جانب القانون رقم 07-12 المتضمن قانون الولاية، القانون رقم 10/11 المتضمن قانون البلدية، القانون رقم 11/91 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ، والقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو ما سيتم توضيحه فيما يلي:

1/ القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم(46): لقد نص القانون المدني

الجزائري على قواعد وإجراءات الاستيلاء المؤقت على العقار، إلى جانب شروطه وآثاره، وذلك بموجب المواد من 679 إلى المادة 981 مكرر03 .

وستتناول مضامينها تباعا:

* المادة 679 معدلة بالقانون 88 - 14 من القانون المدني الجزائري (47) :واهم

ما يلاحظ على نص هذه المادة أنها قد حددت الطريق الأصلي للحصول على الأموال والخدمات، وهو الطريق الرضائي بين كل من الإدارة وصاحب الملكية، إلا انه واستثناءا

من هذا الأصل فإنه يجوز للإدارة سلوك طريق الاستيلاء المؤقت للحصول على هذه الأموال ضمانا لسير المرافق العامة وذلك في ظل ظروف وحالات استعجالية على اعتبار إن الاستيلاء إجراء جبري، غير أن هذه المادة قد كفلت ضمانة هامة لحق الملكية وهي عدم جواز الاستيلاء على المحلات المعدة للسكن حماية لحرمة الشخص في مسكنه.

*المادة 680 معدلة بالقانون 88 - 14 من القانون المدني الجزائري (48) : وقد

تضمنت هذه المادة بيان إجراءات الاستيلاء من كون انه يرد كتابي بصفة فردية أو جماعية، متضمنا بيان طبيعة الخدمة والمدة، ومبلغ التعويض وطرق دفعه، مع تحديد الجهة المختصة بممارسة هذا الإجراء ألا وهي الوالي وكل سلطة مؤهلة قانونا لذلك.

*المادة 681 معدلة بالقانون 88 - 14 من القانون المدني الجزائري (49) : وقد

حددت هذه المادة الجهة المختصة بتنفيذ قرار الاستيلاء وطرق ممارسته. فالقانون قد أجاز للإدارة وضمانا لسير المرافق العمومية وتحقيقا للمصلحة العامة سلوك هذا الطريق ولو كان ذلك باستعمال القوة، وهو ما يؤكد معه حقيقة خطورة هذا الإجراء على الملكية الخاصة المكفولة دستوريا.

*المادة 681 مكرر 1 معدلة بالقانون 88 - 14 من القانون المدني الجزائري (50):

وقد أوضحت هذه المادة احد أهم الإجراءات التي يجب على الإدارة المباشرة للتنفيذ مراعاتها وهو الجرد الذي يتم قبل وبعده انتهاء عملية الاستيلاء الذي يعتبر كضمانة أخرى للمستولى على ملكيته.

*المادة 681 مكرر 2 معدلة بالقانون 88 - 14 من القانون المدني الجزائري (51):

حددت هذه المادة أحوال وطرق دفع التعويض المقرر لمصالح المالك أو المتضرر من إجراء الاستيلاء المؤقت، فالأصل في التعويض المقرر لمصلحة المالك أن يتم تحديده باتفاق مع الإدارة المستفيدة إلا انه وفي حالة عدم الوصول لهذا الاتفاق بين الطرفين فإنه يتم اللجوء للقضاء، على أن عملية تحديد التعويض تتم بمراعاة ظروف الاستيلاء وغرضه وفي كل ذلك لبد من مراعاة مصلحة الإدارة المستفيدة دون أي ضرر، والى جانب التعويض الذي يتقاضاه المالك المتضرر من عملية الاستيلاء فإنه يمكن أيضا الحصول

على تعويض في حالة تسبب الإدارة المستفيدة في نقص قيمة العقار المستولى عليه جراء عملية الاستيلاء.

***المادة 681 مكرر 3 معدلة بالقانون 88 - 14 من القانون المدني الجزائري (52)**

ولقد تضمنت هذه المادة النص على الجزاء المترتب عن حالات تعسف الإدارة المستولية في استعمال هذا الإجراء، إذ أن إخلال الإدارة بإجراءات وشروط الاستيلاء أو المساس بالحقوق والضمانات الممنوحة للأفراد المستولى على ملكيتهم يشكل معه مخالفة قانونية ترتب معه زيادة على العقوبات الجزائية التي قد تطبق على الموظف المباشر للإجراء، أيضا عقوبات مدنية تتمثل في التعويض الذي يحدده ويقدره القضاء باعتباره الرقيب على أعمال الإدارة، والذي يشمل تقديره إصلاح الضرر اللاحق بالمتضرر من عملية الاستيلاء التعسفي وكذا التعويض الناتج عن كل نقص في الريح واستغلال العقار المستولى عليه.

2/ قانون البلدية رقم 11 - 10(53):

ولقد نص هذا القانون من خلال المادتين 90 و91 على إجراء الاستيلاء المتعلق بتسخير الأشخاص والأموال، أين تم منح سلطة الاستيلاء على الأملاك العقارية لرئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في إطار تطبيق ما تقتضيه المخططات الوطنية، والحالات التي تستوجب تقديم المساعدات أو الإعانات (54).

فإلى جانب الوالي والذي يعتبر هيئة لها سلطة إدارية في إصدار قرارات الاستيلاء، فإنه أيضا وبالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي قد خصه القانون بهذه السلطة، وأجاز له في إطار تقديم المساعدات والإعانات أن يباشر إجراء الاستيلاء عن طريق تسخير الأشخاص والممتلكات المنقولة والعقارية، وذلك في إطار وحدود التشريع المعمول به.

3/ قانون الولاية رقم 12 - 07(55):

وعلى غرار قانون البلدية، فقد نص قانون الولاية من خلال مادتيه 116 و119 على أنه يمكن للوالي باعتباره سلطة إدارية -لها كامل الصلاحيات - أن يطلب تدخل الهيئات

الأمنية والدفاعية المتمركزة بإقليم ولاية اختصاصه اتخاذ أي إجراء لتسخير الأموال والأشخاص حفاظا على النظام والأمن العام ، وذلك في حالة الظروف الاستثنائية. وما يلاحظ في هذا الإطار أن اختصاص الوالي في هذه الحالة له ارتباط وثيق بظروف وأحوال الضبط الإداري المنوط به كأحد واهم سلطة محلية(56).

4/ القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية(57):

لقد تضمن هذا القانون بدوره النص في المادة 921 منه على إجراء الاستيلاء المؤقت باعتباره إجراء استثنائي وحالة من حالات وقف تنفيذ القرار الإداري ، يمكن من خلاله اللجوء للقضاء الإستعجالي لطلب وقف تنفيذ هذا القرار ، وذلك لما يتضمنه هذا الأخير من آثار قد يصعب تداركها لو تم تنفيذه(58).

ثانيا/ - الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع التونسي:

أما عن التشريع التونسي فقد ورد النص على الاستيلاء المؤقت كإجراء استثنائي يقع على الملكية العقارية الخاصة في الأمر 20 أوت 1888(59). وقد استعمل المشرع التونسي في هذا الامر مصطلح الإشغال المؤقت بدلا من الاستيلاء المؤقت، مبينا من خلال الفصول التسعة التي تضمنها هذا الأمر ، حالات الإشغال المؤقت، شروطه، إجراءاته، وأثاره.

والى جانب ما نص عليه أمر 20 أوت 1888، فقد جاء القانون رقم 39 لسنة 1991(60) والمتعلق بتفادي الكوارث ومجابهتها وتنظيم النجدة، لينص على إجراء التسخير الذي يقع على الاشخاص و الممتلكات الخاصة المنقولة والعقارية على حد السواء. وما يلاحظ على هذا القانون انه اورد اجراء التسخير بصفة عامة سواء ذلك الذي يقع على العقارات او المنقولات او حتى الاشخاص ، وبالتالي فان النص على التسخير قد جاء عام وليس خاص ،عكس ما عليه الحال بالنسبة لإجراء الإشغال المؤقت-الوارد النص عليه بأمر 20 أوت 1888 -والذي يرد فقط على العقارات وهو الامر الذي يهمننا في دراستنا هذه والتي اساسها الملكية العقارية الخاصة (الفردية).

وهذا ما سيتم تناوله فيما يلي:

1/ القانون عدد 39 لسنة 1991 مؤرخ في 08 جوان 1991 المتعلق بتفادي الكوارث ومجابهتها وتنظيم النجدة: وقد تضمن هذا القانون 16 فصلا (أي 16 مادة قانونية) ، وما يهمننا في ذلك الفصول 01 ، 05 ، 06 ، 07 ، 08 ، 09 ، 10 ، 11 ، 12 ، 13 ، 14 .
*الفصل 01 من القانون عدد 39 لسنة 1991(61): ، والملاحظ على هذا الفصل أنه قد تضمن تحديد مفهوم مصطلح "الكارثة" استنادا إلى أشكالها وآثارها، وذلك على اعتبار أنها تشكل حالة او ظرف يبرر استعمال إجراء التسخير (الاستيلاء المؤقت)، فالكارثة هي الحرائق والفيضانات والزلازل والعواصف ومختلف انواع الآفات ، وكل ما من شأنه ان يخلف اخطار تفوق مجابهتها إمكانيات الدولة المتوفرة الجهوي أو الوطني .
*الفصل 05 من القانون عدد 39 لسنة 1991(62): وقد ألزم هذا الفصل كل والي بان يقوم بإحصاء شامل وكامل يتضمن كل ما هو متوفر في نطاق اختصاصه الاقليمي من امكانيات ووسائل بشرية ومادية (معدات ، آلات ، عقارات..)، وهذا اجراء يفترض ان يكون سابق على مسالة وقوع الكارثة ، على اعتبار ان هذه الاخيرة ظرف استعجالي يستدعي السرعة في معالجة ومجابهة آثار الظرف الطارئ الاستعجالي، وبالتالي فان مسالة الإحصاء التي يكون قد قام بها الوالي سابقا ستفيد في تقدير الامكانيات المتوفرة واللازمة لمواجهة أي ظرف طارئ او استثنائي كالكارثة عند وقوعها.
*الفصل 06 من القانون عدد 39 لسنة 1991(63): تضمن هذا الفصل النص على الاختصاص الشخصي في مجال اتخاذ الاجراءات الاولية التي ينبغي مراعاتها من قبل الجهات الإدارية المختصة، قبل البدء في تحديد وسائل المجابهة ، وهذا من خلال اصدار الاذن للعمل بالمخطط الخاص بالتنفيذ في حالة حدوث الكوارث الطبيعية ، اين يكون الاختصاص في اصدار الاذن بالعمل بالمخطط الوطني لوزير الداخلية وذلك بموجب مقرر اداري ، ويكون الاختصاص للوالي بالنسبة للقرار المتضمن الإذن بإصدار المخطط الجهوي.

***الفصل 07 من القانون عدد 39 لسنة 1991(64):** ويعتبر هذا الفصل الاساس القانوني والشرعي للممارسة اجراء التسخير في التشريع التونسي، وقد حدد هذا الفصل المجال الموضوعي للتسخير وهو الاشخاص والوسائل التي تم النص عليها بالفصل 05 والمتمثلة في المعدات والآليات والعقارات ومنشآت الخدمات الممكن تسخيرها عند الاقتضاء سواء أكانت ملكيتها عامة او خاصة .

***الفصل 08 من القانون عدد 39 لسنة 1991(65):** إن أساس هذا النص هو ما تضمنه الفصل 06 -المشار إليه أعلاه- فقد حدد هذا الأخير الاختصاص الإداري والإقليمي في مسألة إصدار الاذن للعمل بالمخطط الوطني والجهوي .واستنادا لذلك فقد احال الفصل 08 الاختصاص في اتخاذ قرار التسخير لوزير الداخلية على المستوى الوطني، وللوالي ان كان قرار التسخير سينفذ على المستوى الجهوي. وبالتالي فان الفصل 08 يكون بنصه هذا قد حدد وبدقة الجهة الادارية المختصة في اتخاذ قرار التسخير ألا وهي وزير الداخلية والوالي، وفي هذا اختلاف نوعي بين ما تضمنته نص المادة 680 من القانون المدني الجزائري-المعدل والمتمم-(السابقة الذكر) والتي اقرت باختصاص الوالي وكل سلطة مؤهلة قانونا لذلك في اتخاذ اجراء الاستيلاء المؤقت ،دون التحديد الدقيق لمعنى او المقصود بعبارة السلطة المؤهلة ، وهو ما من شأنه ان يطرح العديد من التأويلات والتساؤلات والتي قد تشكك حتى فيما بعد في مدى شرعية هذا الاجراء المتخذ. والى جانب ما تضمنه الفصل 08 حول مسألة الجهة المختصة بإصدار قرار التسخير، فقد جاء هذا الفصل ايضا ليبين ان التسخير قد يرد بصفة فردية أو جماعية.

***الفصل 09 من القانون عدد 39 لسنة 1991(67):** حدد هذا الفصل أحد أهم إجراءات التسخير ألا وهو إجراء الإعلام والتبليغ ، حيث ان التسخير وعلى اعتباره ان يرد في شكل قرار فكان لزاما ان يبلغ به المعني ، وهذا يعتبر احد الضمانات التي تكفل الحق للمعني (المخاطب بالقرار) في الاعتراض على هذا الاجراء سواء امام الادارة او امام القضاء ان تم دون مراعاة القانون ، ويقابل هذا الفصل نص المادة 680 من القانون المدني الجزائري-المعدل والمتمم-المشار إليها أعلاه(68) .

***الفصل 10 من القانون عدد 39 لسنة 1991(69):** الملاحظ على هذا الفصل

انه قد تضمن النص على وجوب تضمين قرار التسخير لنوعية وكمية الأشياء المسخرة ، ومكان تسخيرها وحالتها، وفي حالة التبليغ الكتابي الفردي يجب ان يسلم للمعني بالقرار وصل يثبت وصف حالة الاشياء المسخرة ومكانها.وفي هذه الحالة تلزم الجهة الادارية المصدرة لقرار التسخير بمسك سجل يتضمن جرد حسابي للمكتسبات والخدمات المسخرة. وما يلاحظ على مضمون هذا الفصل انه جاء مطابقا الى حد بعيد مع ما نصت عليه المادة 681 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري السابقة الذكر وذلك فيما يخص الزامية اعداد الجرد السابق على عملية الاستيلاء.

***الفصل 11 من القانون عدد 39 لسنة 1991(70):** لقد أقر هذا الفصل ضمانات

هامية تعتبر الأساس في نظام التسخير، الذي لا يبرر اللجوء إليه الا المقابل الذي يقرره القانون لصالح من وقع عليه أو على ممتلكاته هذا الاجراء. ويتمثل هذا المقابل في التعويض العادل الذي يتم تقريره وتقديره من قبل اللجنة المختصة إقليميا وطنيا أو جهويا، وذلك استنادا للطلب الكتابي الذي يرفعه المعني للجنة المختصة. وفي حالة عدم قبول المعني بهذا التقدير او في حالة نشوب أي نزاع بين طرفي الخصومة ، فيمكن اللجوء الى القضاء المختص للفصل في النزاع.

***الفصل 12 من القانون عدد 39 لسنة 1991(71):** جاء هذا الفصل ليؤكد طابع

التأقيت لإجراء التسخير، فهو ذو طابع استثنائي وقي يخضع تقريره لقيام الاسباب والظروف الطارئة الداعية له كالكوارث الطبيعية، وينتهي بانتهاء وزوال هذه الأخيرة، وبفسح الإجراءات والكيفيات التي تم النص عليها بالفصل 08. أي أنه يتم الإعلان عن رفع الاجراءات المقررة للتسخير بموجب قرار يصدر عن وزير الداخلية على المستوى الوطني، والوالي على المستوى الجهوي .

***الفصل 13 من القانون عدد 39 لسنة 1991(72):** لقد تضمن هذا الفصل

النص على الجزاء المترتب عن حالة عدم الامتثال لقرار التسخير دون مبرر، أو في حالة الامتثال عن طريق استعمال القوة. وقد حدد هذا الفصل العقوبة المقررة في هاتين

الحالتين والتي قد تصل الى السجن من شهر الى سنتين دون المساس بالغرامة التي قد تصل إلى 2000 دينار تونسي، أو بإحدى هاتين العقوبتين. مع العلم ان هذه العقوبة قد تتضاعف في حالة العود وطبعاً كل هذا دون المساس بما نص عليه الفصل 143 من المجلة الجزائية(73)

*الفصل 14 من القانون عدد 39 لسنة 1991(74): لقد جاء مضمون هذا الفصل كتكملة لما نص عليه الفصل -05 السابق الإشارة اليه- فقد نص على انه يجب على كل شخص معني تقديم كل المعطيات والتوضيحات اللازمة كتابيا عن كل ما هو متوفر لديه في النطاق الاقليمي من إمكانيات بشرية ومادية (منقولات، معدات، عقارات...) والتي تم النص عليها بالفصل 05 الى والي الولاية ، وفي حالة رفض تقديم البيانات اللازمة، أو محاولة إخفاء حقيقتها، يتعرض المعني لعقوبة الغرامة التي تصل الى حد 2000 دينار تونسي.

2/ أمر 20 أوت 1888 المتعلق بالإشغال المؤقتي:

يعتبر هذا الأمر والذي لا يزال ساري المفعول لحد الآن الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع التونسي، وهذا نظراً لما يحتويه من فصول جاءت في مجملها متضمنة لأهم الشروط والإجراءات الخاصة بالاستيلاء المؤقت، فقد تضمن هذا الأمر حوالي تسعة فصول احتوت في مجملها على الأسس القانونية التي ينبغي على الإدارة المستفيدة مراعاتها في حالة استعمالها لإجراء الإشغال المؤقت، كي لا يكون قرارها الصادر في هذا الإطار عرضة للطعن فيه قضائياً، وسيتم الإشارة إلى مضمون ومحتوى هذه الفصول تباعاً:

*الفصل 01 من الامر 20 اوت 1888 (75): ينص الفصل 01 على أن " الإشغال المؤقت هو صلاحية يتمتع بها منفذ الإشغال، وتمكنه مؤقتاً من استغلال او استعمال ارض تابعة لأحد الخواص، وذلك إما لتركيز الآلات والمعدات المخصصة لتنفيذ الاشغال العمومية او لاستخراج المواد الاساسية او القيام بالدراسات الاولية اللازمة لمباشرة الاشغال العمومية.

ولا يجوز الحوز الوقتي في المساحات والرياض والموانئ اللاصقة للمساكن المحوطة بسيارات راسخة.

ويجب ان يتضمن قرار الإشغال مكان وجود الأرض موضوع الإشغال المؤقت، عدد قطعها، اسم مالكيها، أو من يقوم مقامه مع بيان محل سكنها، وكل هذا في جدول تفصيلي يرفق بقرار الإشغال الوقتي".

*الفصل 02 من أمر 20 أوت 1888(76): ينص الفصل 02 على أن " يرسل مدير الأشغال العمومية نسخة من قرار الإشغال المؤقت الى المهندس او لرئيس المجلس البلدي ان كان العقار موضوع الإشغال تابعا لمنطقة بلدية، وذلك ليقع إعلام مالك العقار بموضوع القرار".

*الفصل 03 من أمر 20 أوت 1888 (77): نص الفصل 03 على انه اذا وقع اتفاق بالمرضاة بين صاحب الأرض والمقاول، فعلى الثاني أن يقدم موافقته الواقعة كتابة للمقاول .

*الفصل 04 من أمر 20 أوت 1888 (78): وقد جاء مضمونه مكتملا لما نص عليه الفصل 03، إذ أنه وبعد تقديم صاحب الارض الموافقة الكتابية على إنجاز الأشغال على أرضه للمقاول، فإنه يتم مباشرة تعيين الأمنيين اللذان سيباشران معاينة الارض قبل البدء في الأشغال، ويتم تبليغ الأطراف بذلك خلال ثلاثة ايام من تاريخ وصول الاعلان المحدد والمبين لأطراف المعاينة، على أن تقوم هذه العملية بحضور الطرفين أو من ينوب عنهما، هذا وتكون المدة الفاصلة بين تاريخ الاعلام ويوم الحضور للمعاينة هي عشرة أيام كأقصى حد .

*الفصل 05 و06 من أمر 20 أوت 1888(79) : بعد تعيين الأمنيين، تتم مباشرة عملية معاينة الأرض محل الأشغال في اليوم الذي تم تعيينه، على أن ينحصر دور الامنيين في معاينة حال الأرض ومشمولاتها، وذلك لكي يتسنى لهما فيما بعد تقويم أي ضرر قد يحصل لاحقا للأرض بعد الانتهاء من الأشغال، هذا وإن مسالة قبول التقويم

الذي يحدداه الأمنيين أوقفه من قبل كل من صاحب الأرض والمستفيد من العملية، تتوقف على مدى موافقة هؤلاء منذ البداية على تعيين الامنيين .

***الفصل 07 و 08 من أمر 20 أوت 1888(80):** اقتصر مضمون الفصل السابع

على تقرير حل وسطي، وذلك في حالة عدم حصول موافقة بين صاحب الأرض أو المستفيد حول من سيعين الضرر الحاصل، كلياً أو جزئياً، إذ أنه وفي هذه الحالة ليد من تعيين أمين ثالث باقتراح من مدير الأشغال العامة ليمارس مهام تقدير الضرر الحاصل للأرض، والذي سيتسنى من خلاله مطالبة صاحب الأرض بالتعويض المناسب.

***الفصل 09 من أمر 20 أوت 1888(81):** لقد حصر الفصل التاسع مهمة الأمناء

المكلفون بالتقويم والتي ستقتصر على تقويم الضرر الواقع بالأرض محل الأشغال، دون أن يتعدى ذلك الى قيمة المواد المستخرجة من الأرض، إلا إذا كانت الأشغال قد وقعت على مقطع من المعتاد ان يستخرج منه عادة هذه المواد، ففي هذه الحالة يلزم الأمناء بتقويم هذه المواد المستخرجة أيضاً، على أن يراعى في هذا التقويم الأسعار الجارية، وذلك بغض النظر عن مدى أهمية أو احتياج الإدارة لهذه المواد ام لا.

ثالثاً/ - الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع المغربي :

على غرار كل من التشريعين الجزائري والتونسي فقد أقر التشريع المغربي نظام الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة، وخصه بشروط وإجراءات استثنائية تجد أساسها في القانون رقم 7-81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 الصادر في 06 ماي 1982، وكما هو واضح من مضمون هذا القانون فقد استعمل المشرع المغربي مصطلح الاحتلال المؤقت لدلالة على الاستيلاء المؤقت، وقد خصص حوالي تسعة فصول في صلب هذا القانون لتوضيح وبيان أحوال وشروط اللجوء لهذا الإجراء، وهو ما سيتم توضيحه في الآتي:

الفصل 50 من القانون رقم 7-81(82): لقد تضمن الفصل 50 النص على انه

يمكن احتلال الأملاك العقارية الخاصة بصفة مؤقتة عندما يتبين أن العقار – موضوع

الاحتلال- ضروري لتسهيل إنجاز الأشغال العمومية الخاصة بالدراسات أو الاعمال الاعدادية لأشغال عمومية ، او ايداع آليات او مواد لازمة لتنفيذ أشغال عمومية بصفة مؤقتة، أو استخراج بعض المواد.

فالاحتلال المؤقت في التشريع المغربي يرد بالأساس على الأملاك العقارية التي تكون ضرورية ولزامة لتنفيذ أشغال عمومية ، غير أن ممارسة هذا الاجراء تقتضي توفر ظروف وشروط ينبغي على الجهة المستفيدة مراعاتها واحترامها.

الفصل 51 و52 من القانون رقم 7-81(83): لقد أقر الفصل 51 و52 مجموعة من الإجراءات على الإدارة أو الجهة المستفيدة مراعاتها قبل احتلال عقارات الأفراد، وهذا على اعتبار أنها تمثل ضمانات من الضمانات المقررة لصالح هؤلاء المستولى على ملكيتهم، ومن بين هذه الإجراءات هي عدم المساس بالعقارات أو المحلات المعدة للسكن، مع وجوب استصدار مقرر إداري يتضمن البيانات الخاصة بالعقار، مساحته، مدته المحتملة، ونوع العمليات التي ستباشر على العقار المحتل إلى جانب ذكر تاريخ الشروع في إنجاز الأشغال. على أن تسلم نسخة من هذا المقرر للجهة المستفيدة من هذه الأشغال وهذا بغرض تقديمها عند الطلب للملاك أو الحائزين للعقار. ويبلغ رئيس المجلس الجماعي نسخة أخرى من هذا المقرر وجوبا الى مالك العقار أو الشاغلين.

الفصل 53 من القانون رقم 7-81(84): أما الفصل 53 فقد جاء ليعيد التأكيد على عدم جواز احتلال دور السكنى والساحات والبساتين والحدائق المجاور لها أو المحيطة بسيج، إلى جانب المباني التي تمثل معالم دينية، مساجد، والمقابر.

الفصل 54 و55 من القانون رقم 7-81(85): لقد جاء مضمون الفصلين 54 و55 مطابقا إلى حد كبير مع مضمون الفصول 04، 07 و08 من أمر 20 أوت 1888 والتي تم الإشارة إليها عند الحديث عن الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت في التشريع التونسي، إذ أنه وفي حالة عدم وقوع اتفاق بين الجهة المستفيدة والمستولى على ملكيته حول عملية الاحتلال، يتم مباشرة معاينة العقار من طرف خبيرين (وهما الأمنيين في التشريع

التونسي)، مع وجوب إعلان المالك بتاريخ المعاينة وهذا ليتسنى له بدوره تعيين خبير، غير أنه إذا لم يعين المالك من يمثله فإن عملية المعاينة ستتم من قبل خبيري الإدارة. هذا وتتم عملية المعاينة بتحرير الخبيران لمحضر يتضمن تحديد العناصر اللازمة لتقدير الضرر، وفي حالة وقوع أي نزاع حول حالة الأماكن أو حول مسالة تقدير الضرر، فإنه وعلى الطرف المستعجل أن يرفع دعوى أمام رئيس المحكمة الإدارية.

الفصل 56 من القانون رقم 7-81(86): جاء الفصل 56 ليقرر أحقية المستولى على ملكيته في المطالبة بالتعويض حتى قبل انتهاء عملية الاحتلال المؤقت، على أن تكون المطالبة خلال الشهر الأخير لانتهاء العملية، أو خلال الشهر الموالي لانتهاء الاحتلال وذلك إذا ما كانت الأشغال تستغرق عدة سنوات. غير أنه وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق بين الطرفين بشأن مبلغ التعويض، فإنه يحق للطرف المستعجل اللجوء إلى رئيس المحكمة الإدارية المختص والذي يقرر التعويض المناسب وذلك بعد الأخذ بعين الاعتبار الضرر اللاحق بالعقار، قيمة المواد المستخرجة، وقيمة التحسينات المدخلة على الأرض وذلك إن لم تكن قد أضيفت بسوء نية بغرض الحصول على تعويض إضافي.

الفصل 57 من القانون رقم 7-81(87): لقد قرر الفصل 57 ضماناً هامة للمالك المستولى على ملكيته، وتتعلق بمسألة تحديد مدة الاحتلال التي تعتبر قيد على سلطة الإدارة المستفيدة لكي لا يتحول الاحتلال إلى استيلاء غير شرعي والذي سيشكل لأعمالها فيما بعد أحد أوجه الاعتداء المادي، فالتشريع المغربي وعلى غرار نظيره التونسي فقد قدر مدة للاحتلال وجعل حدها الأقصى هو 05 سنوات، غير أنه إذا امتد إلى مدة تفوق ذلك ولم يحصل اتفاق بالتراضي بين الطرفين، وجب على الإدارة في هذه أن تلجأ إلى استخدام إجراءات نزع الملكية وفق الكيفيات المقررة قانوناً، وفي جميع الأحوال وعند انتهاء الاحتلال على المستفيد من العملية القيام بتبليغ المالك المعني بالأمر أو الشاغل عن طريق رئيس المجلس الجماعي.

الفصل 58 من القانون رقم 7-81(88): نص هذا الفصل على وجوب تطبيق أحكام الفقرة الأولى من الفصل 46 من القانون رقم 7-81 والمتعلقة بالتبليغات، ذلك

أنه إذا تعذر تسليم التبليغات الإدارية المنصوص عليها في الفصل 14 من هذا الجزء إلى المعنيين بالأمر، فإنه يتم توجيهها إلى وكيل الملك التابع لنفوذه موقع العقار، ويتم اعتماد هذه التبليغات لحساب آجال الطعن.

الخاتمة:

وفي الأخير وبعد استعراض أهم تشريعات الخاصة بالدول المغاربية (الجزائر، تونس والمغرب) والمتعلقة بتكريس نظرية الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة، تبين مدى التقارب في كثير من الزوايا المنظمة والمقيدة لهذا الاجراء، مع الاختلاف والنقص في بعضها الآخر.

ذلك أن الاستيلاء المؤقت وكما اصطلح عليه في القانون التونسي بالإشغال المؤقت والاحتلال المؤقت في القانون المغربي، وبالرغم من أن له أساس قانوني في كل هذه التشريعات، إلا أن هناك نقاط اختلاف في كلاهما ومن بينها:

- أن المشرع الجزائري قد نص على إجراءات الاستيلاء المؤقت في صلب نصوص القانون المدني-المعدل والمتمم وتحديدا في (المواد من 679 الى 681 مكرر3)، إلا أنه وفي المقابل نجد أن كل من التشريع التونسي ونظيره المغربي قد ضمن قواعد وأحكام الاستيلاء المؤقت في نصوص قانونية مستقلة.

- ربط المشرع الجزائري الاستيلاء المؤقت بقيام أحوال وظروف استثنائية استعجالية، واعتبر أن هذه الظروف هي المبرر الأساسي والوحيد سلوك الإدارة طريق الاستيلاء على اعتبار أنه إجراء استثنائي واستعجالي، وهي نقطة ايجابية تحسب للمشرع الجزائري، في حين انه وبالرجوع إلى التشريع التونسي والمغربي فإننا نجد أن لجوء الادارة الى هذا الاجراء لا يشترط فيه قيام حالة الضرورة أو الحالة الاستعجالية الاستثنائية، بل يكفي قيام حالة لزوم العقار لخدمة مشروع ذي منفعة عامة لكي يكون مبررا لسلوك الإدارة هذا الطريق، وهو ما سيعطي - لا محال- الدافع للإدارة في أن تلجأ

للمساس بحق الملكية الخاصة للأفراد متى شاءت دون قيد سواء مبرر المنفعة العامة، هذا الأخير الذي يخضع في تقديره لسلطة الادارة .

- أن الاستيلاء أو الإشغال أو الاحتلال وعلى اعتبار أنه إجراء إداري مؤقت، فإنه يفترض من خلاله قيام المشرع بوضع تحديد مدة زمنية يمكن اعتمادها كحد أقصى بانتهائه يمكن للمالك استرجاع ملكيته، وهو ما تم تجسيده في التشريع التونسي والمغربي وذلك بتقريرهما مدة لهذا الاستيلاء وهي خمس سنوات كحد أقصى، في حين أنه وبالرجوع إلى ما تضمنته نصوص القانون المدني الجزائري (المعدل والمتمم)- وكما تم بيانه في متن المقال- لا نجد تحديد واضح للحد الأقصى لمدة الاستيلاء المؤقت، أين اكتفى في ذلك المشرع بالإشارة إلى الأمر الإداري الصادر عن السلطة الإدارية والذي يتم في شكل كتابي، ويحدد من خلاله العقار المستولى عليه ومدة الاستيلاء عليه، وهو ما يجعل من الإدارة تفضل اللجوء إلى الاستيلاء لبساطة إجراءاته بدلا من إتباع الإجراء الأصلي وهو النزاع بسبب تعقيد إجراءاته وطولها.

وعلى العموم يبقى الاستيلاء كإجراء استثنائي مؤقت لا يمارس إلا إذا اقتضت ضرورة النفع العام أو سير المرفق العام ذلك، بحيث يتم تغليب مصلحة الجماعة على مصلحة الفرد. فسلطة الإدارة مقيدة بتحقيق هذه المصلحة، وعليه فهي ملزمة باحترام ومراعاة قاعدة تخصيص الأهداف والضمانات المخولة للأفراد في هذه الحالة. مع الزامية رد العقار الى مالكة بمجرد انتهاء الغرض من الاستيلاء أو بانتهاء مدته القانونية، دون المساس في ذلك بالمحلات المخصصة فعلا للسكن.

قائمة الهوامش والمراجع:

- انظر/الإمام العلامة ابن منظور، لسان العرب، المجلد رقم 06، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 203.
- انظر في ذلك د/مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1998، ص 136.
- (3) انظر/ د.عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاته، دون ذكر الطبعة، الدار الجامعية، لبنان، ص (587).
- (4) انظر/ د.ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دارالجامعية الجديدة للنشر، القاهرة، سنة 2004، ص(466).
- (5) انظر/ د.عمر يحيى، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دارهومة، الجزائر، 2001، ص(77).
- (6) انظر/د.عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءاته والتعويض عنه والتقاضي بشأنه، دار الفكر العربي، مصر، 1992، ص 140.
- (7) انظر/د.عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، دون ذكر الطبعة، كلية الحقوق، جامعة حلوان، جمهورية مصر-2002 2003-ص(339).
- (8) انظر- د/ مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1998، ص(392-393)
- (9) أنظر/د حسن عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دارالمطبوعات الجامعية، القاهرة، 2004، ص (372و273).
- (10) انظر/ د.عبد الحكيم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص(141-140)

- (11) انظر/د.عبد الحميد محمود ،الملكية وضوابطها في الإسلام ، مكتبة وهبة، القاهرة، ص 25.
- (12) انظر/ أبوزهرة محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دارالفكر العربي، القاهرة، ص65.
- (13)-انظر/د. عبد الله ،الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية، الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، ص 29.
- (14)- انظر/أحمد فرج حسين، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار المطبوعات الجامعية، 1999، ص 31.
- (15)-انظر/ حبيبة ابراهيم، الدفاع الشرعي عن الأملاك، مذكرة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في العلوم الجنائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس3 ، ص15.
- (16)-وقد صدرت هذه الوثيقة عن الجمعية العامة التأسيسية الوطنية بتاريخ 26 اوت 1789.
- (17)-صدر الإعلان العالمي لحقوق الانسان بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة، المؤرخ في 10 ديسمبر 1948.
- (18)-انظر/ د. السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني ، دار النهضة العربية القاهرة 1967 الجزء 8.
- (19)-القانون رقم 25-90 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990.
- (20)-إن التعريف الذي اعتمده القانون المدني الفرنسي للملكية هو "الملكية هي حق المالك في الانتفاع بما يملكه ، والتصرف فيه بطريقة مطلقة بشرط أن لا يستعمله استعمالاً يحظره القوانين والأنظمة " .
- (21)-وهو النص الذي يقابل المادة 49 من دستور 1989 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 09/89.

- (22)-انظر في ذلك الحبيب الصلغاني، الملكية العقارية أمام القضاء الإداري، مذكرة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون العام، ص 80.
- (23)-وهو الدستور المصادق في 26 يناير 2014 والذي تم انتخابه في 23 أكتوبر 2011.
- (24)-وهو النص الذي يقابله الفصل الرابع عشر(14) من الدستور السابق.
- (25)-انظر/ أ. محمد خيرى، الملكية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، مطبعة المعارف، 1986، ص 22.
- (26)-انظر/ د.محمد خيرى الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، مكتبة المعارف، 1986.
- (27)-يعرف د. مأمون الكزبري العقار بأنه هو: «الشيء المعد في الأصل لأن يبقى مستقرا في حيزه ثابتا فيه لا ينقل منه إلا استثناء ويتطلب نقله في أغلب الأحيان استعمال وسائل تقنية خاصة لا تتوفر عادة إلا لدى الأخصائيين.
- (28)-انظر/ د. عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967 الجزء 08)،
- (29)-انظر/ د.مأمون الكزبري القانون المدني، الحقوق العينية، مطبعة الجامعة السورية 1959.
- (30)-انظر/د. محمد حسنين، نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، 1985.
- (31)-انظر/ د.زهدي يكن، شرح مفضل قانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، ج 1، ط 03، دار الثقافة، بيروت 1974، ص 04.
- (32)-تنص المادة 683 فقرة 02 " ..غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص
- (33)-ينص الفصل الرابع من مجلة الحقوق العينية على إن " العقارات إما أن تكون عقارات طبيعية او حكومية او تبعية"

- (34)-انظر مصطفى طواهرية، الحوز والملكية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في العلوم القانونية الأساسية، كلية العلوم القانونية والسياسية والاجتماعية، تونس، 2003، ص 4-5.
- (35)-انظر/عمر بوقديرة، الدعوى الحوزية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات المعمقة، في القانون الخاص، 1981، تونس، ص 33-34.
- (36)-المشعر المغربي لم يعرف العقار تعريفا مباشرا وإنما ذكر أنواعه، وتتلخص هذه الأنواع في ما يلي: (الأرض+البنائات والمنشآت+المحصولات الفلاحية وثمار الأشجار وأشجار الغابات).
- (37)-انظر/ د. مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية مطبوعة لساحل حي المحيط الرباط، الجزء الثاني، طبعة 1987.
- (38)-بمعنى أن يكون مسجلا وهو ذات التقسيم الذي أخذ به المشعر التونسي - كما سبق الإشارة إليه.
- (39)-انظر/ د. محمد خيرى الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، مكتبة المعارف، 1986.
- (40)-كان المغرب قبل فترة الحماية وقبل إقرار نظام التحفيظ العقاري يعرف نظاما واحدا وهو العقار المدني بأشكاله التقليدية.
- (41)- أو كما يسمها المشعر التونسي بالتسخير أو الإشغال المؤقت، أو الاحتلال المؤقت في التشريع المغربي.
- (42)- الملاحظ في هذا الإطار أن دستور 1963 دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المصادق عليه في -28/08/1963 استفتاء 08/09/1963) لم ينظم لاحق الملكية الخاصة ولا الاستيلاء المؤقت بنصوص خاصة.
- أما دستور 1976 (الجريدة الرسمية رقم 94/76) فقد تطرقت أحكامه للتأكيد على ضمان الملكية الفردية في حدود ضيقة. وعلى خلاف ذلك فقد تكرر حق الملكية وأصبح مضمون دستوريا بموجب نص المادة 49 من دستور 1989 (الجريدة الرسمية

رقم 09/89) والتي تقابل نص المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996 (الجريدة الرسمية رقم 76/96).

(42)- إن ما يلاحظ في هذا الإطار أن النص على حق الملكية قد تم إقراره في دستور الجمهورية الدستورية الملغى وقد ورد ذلك تحديدا بالفصل 14 من الدستور الملغى.

(43)- الدستور الجديد للمملكة المغربية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.91 بتاريخ 29 يوليو 2011.

(44)- الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(45)- راجع نص المادة (679 من القانون المدني المعدل والمتمم)

(46)- راجع نص المادة (680 من القانون المدني المعدل والمتمم)

(47)- راجع نص المادة (681 من القانون المدني المعدل والمتمم)

(48)- راجع نص المادة (681 من القانون المدني المعدل والمتمم)

(49)- راجع نص المادة (681 مكرر 2 من القانون المدني المعدل والمتمم)

(50)- راجع نص المادة (681 مكرر 3 من القانون المدني المعدل والمتمم)

(51)- القانون رقم 10-11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 22 يونيو سنة 2011 المتضمن قانون البلدية.

(52)- القانون رقم 07-12 المؤرخ في 28 ربيع الاول عام 1433 الموافق لـ 21 فبراير سنة 2012 المتضمن قانون الولاية.

(53)- راجع نص المادتي 116 و 119 من قانون الولاية رقم 07-12.

(54)- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(55)- راجع نص المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

(56)- الرائد الرسمي الصادر بتاريخ 23 أوت 1888 ص (239)

(57)- إن هذا الامر المنظم للإشغال المؤقت للملكية الخاصة الصادر منذ عهد

الحماية لم تطرأ عليه أي تنقيحات رغم تغييرات الجوهرية التي عرفتها الدولة وهذا على عكس بعض القوانين المتقاربة كالقانون الفرنسي.

(58)- صدر هذا القانون بتاريخ 08 جوان 1991 بناء على ما توصلت إليه الأعمال

التحضيرية لمداولة مجلس النواب.

(59)- ينص الفصل 01 من قانون عدد 39 لسنة 1991 على أن " تعتبر كارثة

الحرائق والفيضانات والزلازل والعواصف"

(60)- يتولى كل وال مسك إحصاء شامل لجميع ما هو متوفر في الجهة من طاقات

بشرية وجميع المعدات والآليات والعقارات

(61)- في صورة حدوث كارثة يصدر الإذن بالعمل بالمخطط الوطني بمقتضى مقرر

من وزير الداخلية. ويصدر الإذن بالعمل بالمخطط الجهوي بقرار من الوالي المعني.

(62)- يمكن في صورة حدوث كارثة تسخير الأشخاص والوسائل المنصوص عليها

بالفصل 05 من هذا القانون باستثناء المحلات اللازمة لسكنى المقيمين فيها بصفة عادية.

(63)- يصدر الإذن بالتسخير على الصعيد الوطني بقرار من وزير الداخلية وعلى

الصعيد الجهوي بقرار من الوالي المعني. ويكون التسخير إما فرديا أو جماعيا.

(64)- إذا كان التسخير فرديا فإنه يبلغ كتابيا إلى المعني بالأمر وإذا كان جماعيا فإنه

يقع الإعلام به عن طريق التعليق أو وسائل الإعلام.

(65)- راجع نص المادة 680 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

(66)- ينص الفصل 10 على أن " يتضمن قرار التسخير وجوبا إذا تعلق بالأشياء

نوع وكمية الأشياء المسخرة ومكان التسخير وحالتها ويسلم وصل في ذلك . وعلى السلطة المعنية مسك حسابية للمكتسبات والخدمات المسخرة.

(67)- يخول التسخير الحق في تعويض عادل يقدر حسب الحالة من قبل اللجنة

الوطنية أو اللجنة الجهوية بناء على طلب كتابي يوجه مباشرة الى اللجنة المعنية. ويمكن في صورة الخلاف اللجوء إلى المحاكم المختصة.

(68)-ينتهي التسخير بانتهاء الظروف والأسباب التي دعت للجوء اليه وذلك حسب

الصيغ التي صدر بها الإذن بالتسخير، والواردة بالفصل 08 من هذا القانون

(69)- بصرف النظر عن أحكام الفصل 143 من المجلة الجنائية يعاقب كل من

لم يمتثل دون مبرر لقرار تسخير اتخذ في نطاق هذا القانون وطبقا للتشريع الجاري به العمل بالسجن من شهر الى سنتين وبخطية من مائة إلى ألفي دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط ولو في حالة انجاز التسخير بالقوة، وفي صورة العود تضاعف العقوبة.

(70)-تم تعديل الفصل 143 من المجلة الجزائية بموجب القانون عدد 46 لسنة

2005 المؤرخ في 06 جوان 2005.

(71)- يتعين على كل شخص مد الوالي عند مطالبته بذلك كتابيا بالمعطيات اللازمة

للإحصاء المنصوص عليه بالفصل 05 من هذا القانون والمتوفرة لديه...

(72)-الفصل 01 من أمر 20 أوت 1888.

(73)-الفصل 02 من أمر 20 أوت 1888.

(74)-الفصل 03 من أمر 20 أوت 1888 .

(75)-الفصل 04 من أمر 20 أوت 1888.

(76)-الفصل 05 و06 من أمر 20 أوت 1888.

(77)-الفصل 07 و08 من أمر 20 أوت 1888.

(78)-الفصل 09 من أمر 20 أوت 1888.

(79)-ينص الفصل 50 على أنه "يخول حق الاحتلال المؤقت الإذن في الحيازة

المؤقتة لأرض لفائدة كل منفذ لأشغال عامة ويسمح له من أجل تسهيل القيام بالأشغال العامة المعهود إليه بها:

1. إما بأن يقوم في تلك الأرض بالدراسات والأعمال التحضيرية للأشغال العامة؛

2. وإما بأن يودع فيها مؤقتا الآلات والمواد أو أن يقيم فيها أوراشا أو طرقا ضرورية

لإنجاز الأشغال أو منشآت أخرى.

3. وإما بأن يستخرج منها بعض المواد...

(81)-ينص الفصل 51 على أنه "يجوز لأعوان الإدارة أو الأشخاص الذين تفوض إليهم حقوقها أن يدخلوا لأجل القيام بالعمليات المنصوص عليها في الفقرة 1 من الفصل 50 إلى الأملاك الخاصة باستثناء دور السكنى بناء على مقرر إداري يبين فيه نوع العمليات المذكورة والجهة الواجب إنجاز هذه العمليات فيها وتاريخ الشروع في إنجازها... وينص الفصل 52 على "إن الاحتلال المؤقت لأجل القيام بالعمليات المشار إليها في الفقرتين 2 و3 من الفصل 50 يؤذن فيه بمقرر إداري تعين فيه العمليات الصادر الأمر بالاحتلال من أجلها والمساحة التي يجب أن يشملها هذا الاحتلال ونوعه ومدته المحتملة. ويبلغ رئيس المجلس الجماعي نسخة من المقرر المذكور إلى المالك وعند الاقتضاء إلى الشاغل".

(81)-ينص الفصل 53 على أنه "لا يمكن أن يشمل الاحتلال المؤقت دور السكنى والمساحات والبساتين والحدائق المجاورة لهذه الدور والمحيطه بها سياجات وكذا المباني الدينية والمقابر".

(82)-ينص الفصل 54 على أنه "إذا لم يحصل اتفاق بين المستفيد من الاحتلال المؤقت وبين المالك المعني بالأمر بوشرت حضوريا معاينة لحالة الأماكن على يد خبيرين، ولهذا الغرض يخبر المستفيد المذكور الشخص المعني بالأمر بتاريخ إجراء هذه المعاينة ويطلب منه في نفس الوقت تعيين خبيره".

وينص الفصل 55 على أنه "يحرر الخبيران في اليوم المحدد محضرا للعملية يتضمن العناصر اللازمة لتقدير الضرر. وإذا لم يعين المالك من يمثله قام خبير الإدارة وحده بمعاينة حالة الأماكن. وفي هذه الحالة الأخيرة أو عندما يحصل اتفاق بين الطرفين يجوز الشروع في الأشغال على الفور.

وفي حالة خلاف بشأن حالة الأماكن فإن الظرف المستعجل يعرض القضية على قاضي نزع الملكية".

(83)-استنادا لنص المادة 37 من الباب السادس من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه المحاكم الإدارية فإنه تحل عبارة رئيس المحكمة الإدارية محل قاضي نزع الملكية

(84)-ينص الفصل 56 على أنه "يجب خلال الشهر التالي لانهاء الاحتلال أو خلال الشهر الأخير من كل سنة للاحتلال إذا كانت الأشغال تستغرق عدة سنوات وفي حالة عدم حصول اتفاق بشأن مبلغ التعويض، أن يعرض الطرف المستعجل القضية على قاضي نزع الملكية الذي يحدد مبلغ التعويض بالاستناد عند الاقتضاء إلى :

1. الضرر اللاحق بسطح الأرض ؛

2. قيمة المواد المستخرجة ؛

3. زائد القيمة التي قد يطرأ على الأرض بفضل إنجاز الأشغال أما البناءات والأغراس والتحسينات المختلفة التي قد تكون موجودة في الأرض المحتلة فلا يدفع عنها أي تعويض إذا ثبت نظرا لتاريخ إنجازها أو لأي وجه من الوجوه أنها أنجزت لأجل الحصول على تعويض أكثر ارتفاعا".

(85)-ينص الفصل 57 على أنه:"لا يمكن الإذن في الاحتلال المؤقت المنصوص

عليه في الفصل 52 لمدة تتجاوز خمس سنوات.

وإذا امتد الاحتلال إلى ما فوق المدة المذكورة ولم يحصل اتفاق وجب على الإدارة

القيام بنزع الملكية طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون.

وكيفما كان الحال يجب أن يعمل المستفيد من الاحتلال على تبليغ انتهاء هذا

الاحتلال من لدن رئيس المجلس الجماعي إلى المالك المعني بالأمر وعند الاقتضاء إلى

الشاغل".

(88)-ينص الفصل 51 على أنه:"تطبق أحكام المقطع الأول من الفصل 46 على

التبليغات المنصوص عليها في الفصلين 52 و57".