



جامعة ألكلي محند اولحاج - البويرة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

النظام القانوني للأملك الخاصة التابعة للدولة في الجزائر

مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ:

د/ لعشاش محمد

إعداد الطالب:

بلعسل عادل

لجنة المناقشة:

د. غازي خديجة.....رئيسا

د. لعشاش محمد.....مشرفا ومقررا

أ. أيت بن عمر صونيا.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019

شكر وتقدير

الشكر و الحمد كثيرا أولا و أخيرا لله وحده العلي القدير الذي وفقنا لإتمام هذه المذكرة و منحنا القوة و الصبر.

أتقدم بالشكر الجزيل والخالص للدكتور لعشاش محمد لإشرافه على هذا العمل و على كل المساعدات و النصائح و التوجيهات القيمة التي قدمها لي.

كما لا يفوتني أن أتقدم بجزيل الشكر إلى أساتذتنا أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة و تقييم هذا الأداء العلمي.

فشكرا لكل من أعانني بمرجع أو وجهني إلى فكرة، أو شد أزمي بكلمة طيبة، أو تكرم علي بصالح الدعاء.

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم و الصلاة و السلام على أشرف
المرسلين وعلى آله وصحبه أجمعين أما بعد:

في المقام الأول أهدي ثمرة عملي هذا إلى من أعلى الله منزلتهما
إلى من لهم الفضل بعد الله عز وجل فيما وصلت إليه والدي
العزيزين أطال الله في عمرهما و إلى كل الأحبة الذين ساهموا و
بادروا في إنجاز و إتمام هذا العمل، و ارجوا أن يتقبله الله بقبول
حسن فينتفع به الناس.

مقدمة

تتجه أغلب التشريعات الحديثة إلى التمييز بين أملاك الدومين أو ما يعرف في الجزائر بالأملاك الوطنية فتقسمها إلى أملاك عمومية، وأملاك خاصة تملكها الجماعات العمومية، ويستمد هذا التمييز أصوله من النظرية التقليدية للأملاك الوطنية التي يعود الفضل في بلورتها وإنشاء أصولها للفقه الفرنسي مستوحيا ذلك من قضاء مجلس الدولة الفرنسي، ومايهمنا نحن في هذا الشأن هو الصنف الثاني من هذه الأملاك، ففي الجزائر لا تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة موضوعا جديدا و إن عادت إلى الظهور حديثا في نظامنا التشريعي.

بعد استقلال الجزائر عن فرنسا سنة 1962 وإلى تاريخ استقلالها كانت القوانين الفرنسية هي المطبقة على الأراضي الجزائرية ما عدا ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو ما كان يتميز بالطابع العنصري، وهو ما جاء به الأمر المشهور 157/62 الذي مدد العمل بالتشريع الفرنسي هذا الأخير كان يعتمد على نظام ازدواجية الأملاك وبقاء الوضع كذلك إلى غاية صدور أول قانون 16/84 المؤرخ في 03 يونيو 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والذي كان يعتمد على وحدة الأملاك الوطنية أي أنه لم يميز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الخاصة إلى غاية صدور المرسوم الرئاسي رقم 18/89¹ المتضمن دستور البلاد الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989 فكان بمثابة ضربة لنظام وحدة الأملاك الوطنية بحيث كرس نظام ازدواجية الأملاك الوطنية.

بمقتضى هذا الدستور وجهت أول ضربة لنظام وحدة الأملاك الوطنية بموجب المادة 18 منه، بحيث كرس على لسان أسمى القواعد القانونية وأعلىها مرتبة نظام ازدواجية الأملاك الوطنية، هذا النظام الذي يتماشى ومبدأ الفصل بين نشاط الدولة باعتبارها القوة العمومية ونشاطها التملكي باعتبارها مالكة الأملاك، والذي من خلاله تظهر لنا الخطوط العريضة للدور الجديد الذي ستلعبه الدولة في المجالين الاقتصادي والاجتماعي مسايرة لهذه المتغيرات، وبالتالي كان مرتقبا استحداث قواعد قانونية مسايرة للمفهوم الجديد أو بالأحرى للمفهوم المتجدد للأملاك القانوني الجزائري وقد ساير المشرع الجزائري هذا التطور الحاصل في مفهوم الملكية

¹ مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 22 رجب عام 1409 الموافق 28 فبراير سنة 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 1989، في الجريدة الرسمية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 9، المؤرخة في الأربعاء 23 رجب عام 1409 الموافق أول مارس سنة 1989.

الوطنية بإصداره للقانون رقم 25/90¹ المتضمن لقانون التوجيه العقاري الذي نص على ازدواجية الأملاك الوطنية، وبشكل أكثر وضوحاً وتفصيلاً بموجب إصدار القانون رقم 30/90² المتضمن لقانون الأملاك الوطنية الذي وضع المبادئ العامة ومجمل القواعد القانونية التي تحدد مفهوم الأملاك الوطنية وكذا القواعد التي تضبط التصرفات الواردة على صنفى الملكية الوطنية.

وتجدر الإشارة في هذا المطاف أن قانون الأملاك الوطنية هذا تميز عن باقي القوانين الأخرى التي عاصرت مرحلة الإصلاحات السياسية و الاقتصادية بالثبات، بحيث لم تطرأ عليه أي تعديلات برغم الأمور المستجدة التي ما فتأت تحصل.

لكن الأمر لم يقف عند هذا الحد فحسب، فلقد عمدت السلطات العمومية، بطريقة جد حذرة، إلى اعتماد التوجيهات الليبرالية في الميدان الاقتصادي، وهو ما يعني بالضرورة انسحاب الدولة التدريجي من هذا الميدان تاركة المجال أمام المبادرة الخاصة واكتفائها بالمقابل بالقيام بدور المراقبة بما تملكه وبما احتفظت به من سلطات التنظيم في سبيل خدمة المنفعة العامة التي لم تنتصل الدولة من مسؤولية رعايتها، ولا يجوز لها ذلك بأي حال من الأحوال.

فالأملاك الوطنية الخاصة ارتبطت بكل الظواهر القانونية المستجدة، وقد نص القانون المنظم لهذه الأملاك على أن الأملاك الوطنية تضم صنفين أملاك عامة والتي عرفها المشرع صراحة فهي غير قابلة للتقادم ولا الحجز ولا يجوز التصرف فيها خلافاً للأملاك الخاصة التي لها أهمية بالغة في المجال الاقتصادي وهي تشمل الأملاك غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية.

تكمُن أهمية موضوع الأملاك الوطنية في الدور الكبير الذي تلعبه في بناء سياسة اقتصادية، واجتماعية ناجعة بالنظر في طبيعتها القانونية المتمثلة في قابليتها للتملك والتصرف

¹ قانون رقم 25-90 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49، المؤرخة في الأحد جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990.

² قانون رقم 30-90 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، المؤرخة في الأحد 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 2 ديسمبر سنة 1990.

و نظرا لكونها عنصرا أساسيا في تسيير وتنظيم مختلف المرافق العامة التي تهدف بدورها إلى إشباع حاجة المجتمع في جميع المجالات لاسيما في المجال الفلاحي الذي عرف مدا و جزرا من حيث حجم الأراضي الفلاحية وطرق الاستغلال و النصوص القانونية التي توالت عليها .

فهذه الأملاك تحتل جانبا كبيرا من نشاط الإدارة التي تعتبر نواة الأشخاص العمومية، وفيه تتمتع الإدارة على سبيل الاحتكار بالامتيازات السلطة العامة في مجال اتخاذ القرارات و إبرام العقود المتعلقة بعملية إدارة هذه الأملاك ، وقد تبرم الإدارة عقودا مع الأفراد على قدم المساواة وتكون مجردة من كل الامتيازات التي تمنحها إياها السلطة العامة أي أنها تتصرف في أملاكها تصرف الأفراد في أملاكهم الخاصة.

وتعود أسباب اختياري لهذا الموضوع إلى نوعين من الأسباب، منها الشخصية و الأخرى عملية موضوعية، فأما عن الأسباب الشخصية رغبتني وميلي للبحث في هذا الموضوع وكونه يدخل في صلب اختصاصاتي وكذلك لقلة المراجع فيه وذلك من أجل إثراء هذا الموضوع، أما من الناحية الموضوعية لكثرة النزاعات العالقة في المحاكم بخصوصه.

أما المنهج المتبع في الدراسة هو المنهج الوصفي التحليلي من أجل وصف تحديد المفاهيم الواردة في البحث وتحليل النصوص القانونية التي تخدم الموضوع ومن بينها القانون 30/90 المنظم لهذا النوع من الأملاك وكذلك المرسوم 1427/12¹ .

ومن خلال ما ذكرناه سابقا يمكننا طرح الإشكالية التالية:

ما مدى اهتمام المشرع الجزائري بالأملاك الوطنية الخاصة؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية حاولنا تقسيم البحث إلى فصلين متكاملين مترابطين من حيث الهدف والغاية تناولنا في أولهما الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، متحدثين في المبحث الأول عن مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة، بينما في المبحث الثاني

¹ مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر، العدد 69، المؤرخة في الأربعاء 5 صفر عام 1434 الموافق 19 ديسمبر سنة 2012.

تحدثنا عن تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، أما في الفصل الثاني فقد تطرقنا إلى الإطار التطبيقي للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مبرزين في المبحث الأول التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة ، أما في المبحث الثاني من هذا الفصل فقد تناولنا حماية الأملاك الوطنية الخاصة والمنازعات المتعلقة بها.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للأملات الوطنية

الخاصة التابعة للدول

تم تخصيص القسم الثاني من الفصل الأول من الباب الأول من الجزء الأول من قانون الأماكن الوطنية لتعداد و ذكر الأماكن الوطنية الخاصة، حيث قسمت إلى أماكن مشتركة بين الدولة و الولاية و البلدية.

إن القانون 30/90 واستنادا لمادته 03 فقرة 02 فإن الأماكن الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية وقد تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية و مالية و تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص، بمقابل نجد المادة 04 من قانون 30/90 فإن الأماكن الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز عليها فهي غير قابلة للبيع أو الإيجار، ولا يمكن كسبها بالتقادم من طرف الغير و لا يمكن توقيع الحجز عليها بموجب حكم قضائي، والأصل أن هذه المميزات ناجمة عن الطبيعة القانونية التي تستمد منها هذه الخصائص وكونها مسخرة للمنفعة و الصالح العام و إن معيار عدم قابلية الأماكن العمومية للتملك الخاص. فالتساؤل المطروح ما المقصود بالأماكن الوطنية وكيف نميز بينها و بين الأماكن الأخرى؟

وللإجابة على هذا التساؤل قد قسمنا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم الأماكن الوطنية الخاصة.

المبحث الثاني: لتكوين الأماكن الوطنية الخاصة.

المبحث الأول

مفهوم الأموال الوطنية الخاصة

إن قانون 30/90 واستنادا لمادته 3 فقرة 2 فإن الأموال الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية وقد تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية ومالية وتخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص ومن خلال هذا المبحث سوف نتطرق إلى مقصود الأموال الوطنية الخاصة وخصائصها في المطلب الأول، بينما المطلب الثاني نخصه لتمييز الأموال الوطنية الخاصة عن غيرها من الأموال الأخرى.

المطلب الأول

مقصود الأموال الوطنية الخاصة وخصائصها

نقصد بالأموال الوطنية الخاصة مجموعة الأموال غير مخصصة للمنفعة العامة، وحق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأموال الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأموال العمومية و من هنا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول يتمثل في تعريف الأموال الوطنية الخاصة في حين أن الفرع الثاني يتمثل في خصائص الأموال الوطنية الخاصة.

الفرع الأول: تعريف الأموال الوطنية الخاصة

توجد الأموال الوطنية الخاصة منذ الأزل، وقد عرفت بعدت تعاريف نذكر أهمها من خلال الآتي.

أولا: التعريف الفقهي

ولقد وردت في شأنها عدة تعاريف نذكر منها: أملاك الدولة الخاصة هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، وللدولة

والأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص.¹

ويعرف الدومين الخاص بأنه: ما لم يخصص للمنفعة العامة وتملكه الدولة أو الشخص المعنوي العام ملكية خاصة ويكون التصرف فيه كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة.²

وقد عرف عبد الرزاق أحمد السنهوري الأملاك الوطنية الخاصة على أنها: الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى وهي الأشياء الغير مخصصة للمنفعة العامة بل أن الأموال العامة ذاتها يمكن أن تتقلب إلى أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة على الوجه المقرر في القانون، وحق الدولة في الأموال الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية وتخضع هذه الأموال بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن الأشياء المملوكة للأفراد.³

أما الدكتور محمد فاروق أحمد باشا في كتابه حول التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري قد اعتبرها: "تمثل الأملاك الخاصة في مفهوم النظرية التقليدية، الصنف الثاني من الأملاك التي تحوزها الإدارة، وهي أملاك ينظر إليها أساسا على أنها أملاك تتشابه للأملاك الفردية الخاصة وتخضع كقاعدة عامة للأحكام القانون الخاص.⁴

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- نظرية الالتزام بوجه عامل الإثبات- آثار الالتزام، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967، ص 154.

2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الثامن، حق الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 150.

3- إمان حاج أحسن-نذير قطاش، النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، 2013-2014، ص 42.

4- محمد فاروق أحمد باشا، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، د.ط، د م ج، الجزائر، 1998، ص 159.

ثانيا: التعريف القانوني

حسب المادة 18 من دستور 1989 فهي الأملاك الوطنية التي يحددها القانون والتي تتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية، والبلدية ويتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون.¹

نصت المادة 688 من ق م تعتبر أموال للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية.² بالرجوع إلى القانون المنظم للأملاك الوطنية يتضح بأنه لم يرد تعريف واضحا للأملاك الوطنية الخاصة، كما ورد تعريف للأملاك العمومية من خلال نص المادة 12 من القانون 30/90 المعدل بموجب المادة 6 من القانون رقم 14/08³ المؤرخ في 20 يوليو 2008 لكن نص المادة 3 من قانون الأملاك الوطنية يبين لنا أن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية حول الأملاك الوطنية الخاصة حيث نصت هذه المادة على: "... تمثل الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها".⁴

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

¹ مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 22 رجب عام 1409 الموافق 28 فبراير سنة 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 1989، في الجريدة الرسمية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 9، المؤرخة في الأربعاء 23 رجب عام 1409 الموافق أول مارس سنة 1989.

² الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، العدد 78، المؤرخة في الثلاثاء رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، معدل ومتمم.

³ قانون رقم: 08-14، مؤرخ في: رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتم قانون 90-30، المؤرخ في: 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق أول ديسمبر سنة 1990، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 44، المؤرخة في الأحد أول شعبان عام 1929 الموافق 3 غشت سنة 2008.

⁴ أنظر المادة 2 من قانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق أول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، المؤرخة في الأحد 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 2 ديسمبر 1990.

فحسب هذا التعريف أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية أو تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية مالية، غير أن هذا التعريف ليس دائما صحيحا، لأن بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة، وقد عمدت المواد 17، 18، 19، 20 من القانون 30/90 إلى تعداد هذه الأملاك التابعة للدولة، الولاية والبلدية مؤكدة على معيار عدم التخصيص أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها.¹

يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة من قبل الدولة والجماعات المحلية على عكس الأموال العمومية التي لا يجوز التصرف فيها، كذلك الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم المكسب المعروف في القانون المدني، ولا يجوز الحجز عليها.²

الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بخصائص ونظام يختلف عن غيرها من الأملاك الأخرى ومن هاته الخصائص نذكر ما يلي:

أولا: قابلية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة

إن قابلية الشيء الخاص المملوك للدولة للتصرف فيه لا يدع مجالاً للشك وللدولة أن تتصرف في الشيء كما يتصرف الفرد في ملكه الخاص غير أن الدولة مقيدة بكبير من القوانين واللوائح التي تخضع لها في تصرفاتها في الأشياء الخاصة، وفي استثمارها فلا بد إذن من مراعاة أحكام هذه القوانين واللوائح، أما إذا لم يوجد قيد في قانون أو لائحة فقواعد القانون المدني هي التي تسري في تصرف الدولة في الأشياء الخاصة المملوكة لها كذلك تكون المحاكم القضائية لا المحاكم الإدارية هي المختصة بنظرها تنشأ عن تصرف الدولة في الشيء الخاص من وجوه النزاع.³

¹ إيلي زروقي- عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص116.

² أنظر المادة 4 قانون 90-30 المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 44، 2008.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص167.

ويجوز التصرف في الأملاك الخاصة بالتنازل ولكن هذه القاعدة ليست مطلقة لأنه لا يمكن للإدارة التنازل عن أملاكها إذا لم تكن المرافق العامة المخصصة لها بحاجة إليها.¹

ثانيا: عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها

الأصل أنه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء الخاصة المملوكة لها، ولكن الذي يقع فعلا هو أن الدولة لا تمكن الأفراد من الحجز على أملاكها الخاصة، ويميع قلم المحضرين عادة إجراء هذا الحجز ذلك أن المفروض هو أن الدولة مليئة، غير معسرة ولا مباطلة وأنه متى تبين لها أن الحق في جانب الدائن أو فاته حقه طوعا واختيارا لا عسرا و إجبارا.²

ثالثا: عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للتملك بالتقادم

بقيت قابلية الشيء الخاص لتملكه بالتقادم وهذا ما كان مقررا إلى عهد قريب، بل كان هذا هو أهم فرق بين الملك العام والملك الخاص، فالأول لا يجوز تملكه بالتقادم أما الآخر فيجوز تملكه بهذا الطريق وكثيرا ما كانت الأفراد تضع يدها على أملاك الدولة الخاصة فهي مشتتة في أنحاء البلاد، ولا تستطيع في كل حالة أن تدفع عنها اعتداء الأفراد في الوقت المناسب، لذلك انحرفت عنه هذه القاعدة العامة وقررت تشريع خاص أن الأشياء الخاصة المملوكة لا يجوز تملكها بالتقادم وهذا ما تشغل الآن إليه.³

المطلب الثاني

تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن غيرها من الأملاك الأخرى

قد تتشابه الأملاك الوطنية الخاصة مع بعض الأموال الأخرى، كالأموال الوطنية العمومية والأموال التابعة للأفراد، والأملاك الموقوفة، مما ينبغي التفرقة بين هذه الملكيات

¹ عمر حمدي باشا-ليلي زروقي، المنازعات العقارية، د ط، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص102.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص168.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص169.

الفرع الأول: التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك العمومية

لقد اعتمد المشرع الجزائري في التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الخاصة على النظرية التقليدية والتي على أساس المعيارين حسب المادة 3 من قانون 30/90 والمتمثلان في : معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص: ومعناه أن هذه الأملاك غير قابلة للتصرف فيها ولا التنازل عنها ما دامت مخصصة للنفع العام أو المرافق العامة، وإن كان يمكن التنازل عنها إذا رفع عنها التخصيص وهو ما جاءت به المادة 4 من قانون 30/90 ومعيار الوظيفة التي يؤديها المال العام :هذا المعيار يمكن أن يفصل بين النشاط الإداري والنشاط الاقتصادي، فوظيفة الأملاك الوطنية العمومية هي تحقيق مهمة من مهام المرفق العام (أي أنها ضرورية للمرفق العم أو هيئات خصيصا له)، وعليه عند تسييرها يحق للإدارة استعمال صلاحيات السلطة العامة في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الأملاك الخاصة المخصصة أساسا حسب ما جاء في القانون لأغراض امتلاكية.

ولقد أخذ المشرع الجزائري بهذا المعيار مكرسا إياه صراحة في نص المادة 3 من القانون 30/90 السالفة الذكر، قاصدا الفصل بين النشاط الإداري الرامي إلى تحقيق مهمة من مهام المرفق العام و النشاط الاقتصادي الرامي إلى تحقيق المردودية المالية.

فحسب النظرية التقليدية، فالأملاك العمومية هي تلك المخصصة للمرافق العامة بينما الأملاك الخاصة ليست محل تخصيص، أي التمييز يكون حسب الوظيفة التي يؤديها المال العام. غير أن المشرع الجزائري لم يقتصر على معيار التخصيص للاستعمال الجماهيري العام والمرفق العام لأن المادة 17 من الدستور أدرجت ضمن الأملاك الوطنية العمومية الثروات الطبيعية وبعض النشاطات، وعليه أصبحت الأملاك العمومية في النظام الجزائري تشمل الأملاك العمومية بحكم الدستور وأملاك عمومية بحسب التخصيص.

أما الأملاك الأخرى غير مخصصة، فهي أملاك وطنية خاصة تستخدم لأغراض مالية وامتلاكية وهذا التعريف غير صحيح في القانون الجزائري كما سبق الإشارة إليه، لأن الثروات الطبيعية المصنفة ضمن الأملاك العمومية تؤدي وظيفة مالية بحتة، وعليه نص قانون الأملاك الوطنية على أنها تخضع للقوانين الخاصة التي تحكمها، هذا فضلا على أن الأملاك الوطنية

الخاصة لا تؤدي دائما وظيفة مالية بحتة ومثال ذلك العقارات والمنقولات المخصصة للمصالح الإدارية الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية.¹

الفرع الثاني: التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأموال التابعة للأفراد

- الأموال الخاصة هي الملكية التي يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرقة عنه وهي: الملكية التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث من استعمال واستغلال وتصرف.²
- الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون.³
- وتثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري.⁴

وأما الأملاك الوطنية الخاصة هي الأموال التي تؤدي وظيفة مالية وتملكية فمبدئيا من ناحية التصرف لا يوجد فرق بين الأموال الوطنية الخاصة والأموال التابعة للأفراد.

ولكن الاختلاف في إجراء هذا التصرف، فالدولة و هيئاتها المحلية يفرض عليها القانون إتباع إجراءات معينة للتصرف في أملاكها فمثلا في حالة بيع أو إيجار ملك تابع للأملاك الوطنية الخاصة فإدارة أملاك الدولة هي التي تعد العقد ولكن بعد استعمال الشروط و الرخص المحددة قانونيا، فالبلدية مثلا لا يمكنها بيع عقار إلا بعد موافقة المجلس الشعبي البلدي عن طريق المداولة وهنا نفرق بين التصرف الذي أجرته هذه الهيئة (البلدية) لصالح أحد الأشخاص العامة أو أحد الأفراد فإذا كان التصرف لصالح أحد الأشخاص العامة كالدولة أو الولاية أو المؤسسات الإدارية العامة فهنا يتم التصرف مباشرة من قبل الجماعة المحلية المالكة، وفقا

¹ إسمهان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر شعبة الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2014-2015، ص ص 10-11.

² عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار العلوم والنشر والتوزيع، عنابة، د س ن، ص 12.

³ أنظر الأمر رقم 58-75، السالف الذكر.

⁴ ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول العقار الفلاحي، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال الترقية، د ب ن،

2001، ص من 15 إلى 20.

لقواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ولا حاجة لمرور عبر الوكالة المحلية لتسيير والتنظيم العاقريين الحضريين.¹

أما إذا كان التصرف لصالح أحد الخواص تنص المادة 73 الفقرة 02 من الأمر 26/75 المؤرخ في 1995/09/26 المتضمن التوجه العقاري على أن: (كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر).²

فهنا الجماعة المحلية (البلدية) هي صاحبة القرار في التصرف غير أن تنفيذ هذا القرار لا يتم إلا عن طريق الوكالة المحلية للتسيير العقاري وتعتبر هنا الوكيل القانوني لإتمام عملية التصرف.³

الفرع الثالث: تمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية

قبل التعرض إلى التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة و الوقفية نتعرض إلى التعريف بالوقف مع بيان أنواعه.

ويعرف الوقف على أنه: (حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق على الفقراء أو على وجه وجوه البر و الخير).⁴ والوقف نوعان: وقف عام و وقف خاص .

أولاً: الوقف العام: لقد اختلفت تعريفات الوقف العام حسب الخاصية التي يركز عليها كل منهم فقد عرفه الدكتور مصطفى شلبي على انه: (هو ما جعل ابتداء على جهة من جهات البر، ولو لمدة معينة، ويكون بعدها على شخص أو أشخاص معينين).⁵

¹ عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2008-2009، ص63.

² أنظر الأمر رقم 75-26 المؤرخ في 1995/09/26 المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد55، 1995.

³ عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص64.

⁴ محمد بن أحمد بن محمد علي، منح الجليل شرح مختصر خليل، الجزء الثامن، د ط، دار الفكر، بيروت، 1989، ص108.

⁵ مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والأوقاف، الطبعة الرابعة، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، د س ن، ص من318 إلى320.

كما أن الدكتور نصر الدين سعيدوني، قد ركز على فكرة الخيرية وقابلها بمصطلح المصلحة العامة و هذا ما ورد صراحة عند تعريفه للوقف العام بقوله (الوقف الذي يعود أساسا على المصلحة العامة التي حبس من أجلها وهو يتكون من الأوقاف الأهلية).¹

و إذا ما جمعنا بين هذه التعريفات فإننا نكون أمام نص المادة السادسة من قانون 10/02 يقولها: (الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات).²

ثانيا: الوقف الخاص: وهو ما كان ريعه مصروفا على الوقف نفسه ثم على أولاده وذريته من بعده، وبعد انقراضهم يصرف على الجهة الخيرية .

ومما تقدم نستطيع التمييز بين الوقف و الأموال الوطنية الخاصة من خلال الآتي :

- أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعية والاعتبارية بل له شخصية معنوية مستقلة عن ذمة مكونية ، والوقف لا يمكن التصرف فيه تصرفات ناقلة للملكية كالبيع و التنازل.
- أما بالنسبة للأموال الوطنية الخاصة فهي ملك للأشخاص المعنوية وبالتالي نستطيع التصرف فيها تصرفات ناقلة للملكية بالبيع و الإيجار ولكن وقف شروط وضوابط وقيود.³

¹- نصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، الطبعة الأولى للمؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، د س ن، ص78.

²-أنظر قانون 10-02 الصادر في 2002/12/14 والمعلق بالأوقاف

³-محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، د ط، دار الهدى، الجزائر، د س ن، ص14.

المبحث الثاني

تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

هناك مجموعة من المصادر على أساسها يتم تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، طبقاً لقانون الأملاك الوطنية على حسب القواعد المطبقة عليه ومنه قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول قد خصص لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة حسب طرق القانون العام، بينما المطلب الثاني خصص لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة حسب طرق القانون الخاص.

المطلب الأول

تكوين الأملاك الوطنية الخاصة حسب طرق القانون العام

يتعلق الأمر هنا بعمليات الاقتناء بالمقابل وذلك عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو ممارسة حق الشفعة أو تسخير الأملاك أو من خلال عمليات الاقتناء المجاني باعتبار أن الدولة هي الوحيدة المخول لها الحصول على التركات المهملة و الأملاك الشاغرة والتي لا مالك لها والحطام والكنوز و تفصيلاً نبرزه في فرعين الفرع الأول عمليات الاقتناء بمقابل في الفرع الثاني عمليات الاقتناء المجاني في.

الفرع الأول: عمليات الاقتناء بمقابل

نصت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية على وسيلتين استثنائيتين يتمثلان في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والشفعة كما أن تسخير الأملاك يعتبر من عمليات الاقتناء الذين بهم تكسب الدولة الأملاك العقارية الخاصة لغرض تكوين الأملاك الخاصة وسنتطرق إليهم كالتالي

أولاً: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

يعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة عمل إداري مقتضاه حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة بشرط تعويضه عنه.

وبالتالي أحيانا تلجأ الإدارة لاكتساب الملك إلى استخدام وسائل استثنائية جبرية يأتي في مقدمتها إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة وهو إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه، تتخذه الإدارة بهدف تخصيص العقار للمنفعة العامة مقابل حصوله على تعويض مالي.¹

كما أن نزع الملكية هي من النظم الاستثنائية التي تعطي للإدارة إمكانية الحصول على الأموال العقارية والحقوق العينية العقارية، دون إرضاء مالكيها لاستعمالها في تحقيق المصلحة العامة، وقد نظم المشرع الجزائري إجراءاته بموجب القانون 11/91 المؤرخ في 1991/02/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1991/07/27 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون المذكور أعلاه.²

وعلى هذا الأساس فالمشرع قيد الإدارة عند اللجوء لمثل هذا الإجراء إحترام الشروط التالية:

- أن يكون موضوع نزع الملكية عقارا ، فكل العقارات يجوز نزع ملكيتها هي عقارات القصر والمحجوز عليهم والغائبين والعقارات المنقولة الذي يصير عقارا بالتخصيص، والحقوق العينية الواردة على العقار (الامتياز الرهن وحقوق الارتفاق).

فكل هذه الحقوق تنزع مع حق الملكية نفسه حتى يؤول العقار إلى نزع الملكية محددًا من أي عبئ على ملكية التامة.³

-أن يمنح مقابل مالي عن العقار المنزوع يدخل في ذمة الإدارة التي قامت بالنزع بحيث يجب عليها دفع تعويض عادل ومسبق لمن تتوفر فيهم صفة الملاك للعقار محل النزع.

¹ محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء الأول الأموال العامة، الطبعة الثانية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة عنابة، 1992، ص44.

² كريمة صفرائي، النظام القانوني للأملك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2015/2014، ص27.

³ محمد يوسف المعداوي، المرجع السابق، ص45.

-وجوب إتباع الإجراءات المقررة قانونيا، بحيث أن مخالفة الإدارة لأحد هذه الإجراءات تعد عملية نزع الملكية اعتداء غير مشروع على ملكية الخواص، ومن جهة أخرى أعطى المشرع للأفراد الحق في استرجاع ممتلكاتهم إذا لم تقم الإدارة بإنجاز المشروع الذي يستهدف المنفعة العمومية في أجل أقصاه أربع (04) سنوات.¹

ثانيا: تسخير الأملاك

التسخير هو إجراء يسمح بالحصول على حق الاستعمال للملك التابع للأفراد، والتسخير لا ينجر عنه نقل الملكية للإدارة وليس طريقة لاقتناء الأملاك، وهو مقرر في المادة 679 من القانون المدني المعدل والمتمم والتي تنص على: (يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات و الشروط المنصوص عليها في القانون).

يمكن استثناء الأملاك المسخرة أن تكون محل استرجاع لأصحابها نظرا لعدم صلاحيتها للاستعمال، كما يمكن أن تدخل ضمن الأملاك الخاصة بعد دفع التعويض للملاك.²

كما أنه يعتبر سببا من أسباب كسب الدومين الخاص فقد تملك الدولة المال بالاستيلاء إذا لم يكن للشيء مالك، فتضع يدها عليه نية تملكه.³

ومن أهم صور التسخير تسخير الأشخاص والخدمات وكذلك تسخير المؤسسات وكان ذلك بموجب المرسوم رقم 44/53 المؤرخ في 1992/02/05 المتضمن إعلان حالة الطوارئ فقد نصت المادة 6 منه على " جواز تسخير العمال، وفي حالة الإضراب غير المرخص به وكذلك تسخير المؤسسات العمومية بهدف استمرار الخدمات، وكذلك تسخير الموظفين من أجل تأطير سير الانتخابات في مرحلة التصويت".⁴

¹- علاء الدين عشي، مدخل للقانون الإداري، الجزء الثاني، د ط، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن، ص 102.

²- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي شعبة الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، 2014/2013، ص 54-55.

³- عبد الحميد الشواربي-أسامة عثمان، منازعات الأوقاف والأحكام والنظام القانوني لأملاك الدولة الخاصة ونزع الملكية، الطبعة الثالثة، الناشر منشأة المعارف، 1997، ص 102.

⁴- أنظر المرسوم رقم 53-44 المؤرخ في 1992/02/05 المتضمن إعلان حالة الطوارئ.

ثالثا: حق الشفعة

الشفعة لغة : ضم الشيء إلى مثله أخذت من الشفع وهو الزوج من العدد وهو ضد الوتر، وهي مأخوذة من الفعل الثلاثي شفع أي ضم وزاد، فيقال شفع الرجل شفعاً إذا كان فرداً فصار له ثان.¹

أما اصطلاحاً فقد عرفها الأستاذ مهدي كامل الخطيب بأنها رخصة تجيز في بيع العقار بالحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها قانونياً، وهي سبب من أسباب كسب الملكية. أما الأستاذ الدكتور حسن كيرة فقد عرف الشفعة على أنها قدرة أو سلطة تخول من يقوم به سبب من أسباب الحلول في بيع العقار محل المشتري إذ أظهر إرادته في ذلك ، وهذه الحلول في كافة حقوق المشتري و التزاماته الناشئة عن عقد البيع أو المترتبة عليه.²

أما في الاصطلاح القانوني فالشفعة كسب من أسباب كسب الملكية العقارية ، هي رخصة يمنحها القانون لشخص معين (الشفيع) تتوافر فيه شروط محددة تجيز له الحلول محل المشتري المشفوع منه في بيع العقار، فهي لا تنص إلا على عقار.³

والشفعة الإدارية هي كالشفعة المدنية من حيث كونها عبارة عن رخصة تجيز لمن تقررت لمصلحة الحلول محل المشتري في عقد البيع، لكنها تختلف عنها في كون الشفيع في الشفعة المدنية هو من أشخاص القانون الخاص ويهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة، أما في الشفعة الإدارية فالشفيع هو احد أشخاص القانون العام وبالتحديد الدولة والجماعات المحلية، حيث يحق للإدارة عندما يضع أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشترياً بالأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة أو منفعة عمومية.⁴

ومن بين المجالات التي تعطي الحق للدولة في ممارسة حق الشفعة ما يلي:

¹ منصور فؤاد عبد الرحمان مساء، الشفعة كسب من أسباب كسب الملكية دراسة مقارنة، أطروحة الدكتوراه، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية فلسطين، 2008، ص5.

² مهدي كامل الخطيب نقلاً عن مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، شهادة الماجستير، جامعة البليدة، 2012، ص8.

³ ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، د ط، دار هومه، الجزائر، 2014، ص57.

⁴ المرجع نفسه، ص107.

أولاً: بالنسبة إلى قانون الأملاك الوطنية 30/90 كما تمت الإشارة سابقاً من مادة 26 نجد أن الدولة تأخذ بحق الشفعة حيث تعتبر الوسيلة أو الطريقة الاستثنائية لاكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة ومنه تستطيع الدولة الأخذ بالرخصة الشفعة وهذا بحلول محل المشتري في بيع العقار وذلك وفق شروط معينة.

ثانياً: بالنسبة لقانون التسجيل المشرع الجزائري نص في المادة 118 من قانون التسجيل على أن الدولة الحق في استعمال الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو حق الإيجار أو الوعد به والذي يقع على العقارات سواء كانت كلها أو جزء منها في حالة إذا رأت أن ثمن البيع غير كافي.

والمشرع الجزائري أضاف حالات أخرى ينقرر فيها حق الشفعة، أوردها في إطار القانون الصادر تحت رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990. المتضمن قانون التوجيه العقاري والحق في الشفعة كما يشير إليه هذا القانون، ثم تقريره للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و للدولة وجماعاتها المحلية وفقاً للمواد التالية: المادة 52 من قانون التوجيه العقاري، أشارت إلى حالة قانونية تتمثل في ممارسة حق الشفعة لهيئة عمومية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المادة 55 من قانون التوجيه العقاري نفسه تجيز للهيئة العمومية، أن تمارس حق الشفعة عندما تبرم معاملات عقارية، تنص على أراضي فلاحية من شأنها إلحاق ضرر بقابليتها للاستغلال أو تحويل طبيعتها الفلاحية.¹

وفي الأخير نرى أن حق الشفعة هو حق يقرر لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية وكذلك في الأخذ بالشفعة في الأراضي العامرة والقابلة للتعمير حيث نصت المادة 71 من قانون توجيه العقاري (ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغيت توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية).²

¹ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2011، ص 175-176.

² المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المتضمن إحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 03-480 المؤرخ في 05/11/2003 الجريدة الرسمية، العدد 68، 2003.

الفرع الثاني: عمليات الاقتناء المجاني

تعتبر الدولة هي الوحيدة المخول لها الحصول المجاني على التركات المهملة والأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها والحطام والكنوز والأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية

أولاً: الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها

الأملاك الشاغرة هي الأملاك التي لا وارث لها (هناك عدة تعاريف للوارث وهو من تنتقل إليه التركة أو الصفات الوراثية كما يتم تحديد نصابه في التركة)¹ وتعود ملكيتها إلى الدولة.

وقبل الحديث عن المادة 773 قانون مدني هناك أوامر في بداية الاستقلال ومنها الأمر 20/62 المؤرخ في 16/08/1962 المتعلق بالحماية تسيير الأملاك الشاغرة وهناك مرسوم آخر سنة 1962 . وهو مرسوم 03/62 المتعلق بالبيع والكرء والزامية حظر جميع التصرفات والبيع الخاصة بالأملاك الشاغرة إلا أنه هناك استثناء على ما يتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير.²

وكان في تلك المرحلة أي اتفاقية، عقد، قرار خلافا للمقتضيات يكون باطل .

رجوعاً للمادة 773 قانون مدني وكذلك المادة 48 قانون 30/90 نصت على الأملاك الشاغرة التي ليس لها وارث وبالتالي المواد 39 و 48 قانون 30/90 والمادة 773 قانون مدني هي كلها من ضمن أملاك الدولة والأملاك الشاغرة وفق القوانين السابق الذكر إذا لم يكن للوارث مالك. وفي حالة انعدام المالك أو الوارث فإن الإجراءات تنحصر في المادة 51 والمادة 52 المعدلة في المادة 14 من قانون رقم 14/08 المعدل والمتم لقانون الأملاك الوطنية حيث تدرج هذه الإجراءات إلى ثلاث نقاط: الأولى في البحث والتحقيق من انعدام الوارث، الثانية استصدار حكم بانعدام الوارث والثالثة إعلان الشغور.

بعد اكتمال جميع إجراءات المنصوص عليها ووصول القاضي إلى التصريح بالشغور و إلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة وتثبيت إدارة الأملاك الوطنية تحويل ملكية العقار محل

¹د/ محمد باوني، محاضرات في الموارث وتمارين محلولة، طبعة 2011، منشورات مكتبة إقرأ، قسنطينة، 2011، ص11.

²حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة، مذكرة ماجستير فرع الدولة ومؤسسات الدولة، جامعة الجزائر، 2006، ص125.

المطالبة القضائية للدولة، وتدمج في الأملاك الخاصة بها إلا أن هذه الأملاك ذات طبيعة خاصة ذلك أن الحامي الطبيعي لها هو القاضي العادي لا القاضي الإداري.

ثانياً: التركات المهملة

تشمل هذه الأخيرة أموال التركات التابعة لأشخاص توفوا ولم يتركوا وريثاً أو كان الوريث غير معروف، وكذا، أموال التركات التابعة لأشخاص صرحوا بالتنازل عن حقوقهم في تركة.

ونصت في ذلك، المادة 51 من القانون رقم 30/90 كالتالي: "إذا لم يكن العقار مالياً معروفاً أو توفي مالكه دون أن يترك وارثاً، يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونياً، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشوط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية، ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري و البحث عن الملاك المحتملين أو الرثة.

ويترتب عن الحكم بعد أن يصبح نهائياً، تطبيق نظام الدراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني.

سيتخلص من نص المادة 51، أعلاه بأن اعتبار الأملاك العقارية أملاك شاغرة وتصنيفها ضمن الأملاك الخاصة للدولة، لا يتم بصورة تلقائية بل يتطلب توافر عدة شروط وإتباع إجراءات قانونية محددة وهي:

- قيام الدولة (ممثلة في أملاك الدولة) بالمطالبة بصدور حكم أول يصرح بانعدام الوارث أمام الهيئات القضائية المختصة بالفعل في الدعاوى العقارية.
- إجراء تحقيق أولي يثبت انعدام أي وريث أو مالك محتمل للعقار المتنازع عليه.
- يترتب عن الحكم القضائي بانعدام الورثة بعد أن يصبح نهائياً تطبيق نظام الدراسة القضائية.
- يمكن للقاضي بعد انقضاء الآجال المقررة قانونياً، إصدار الحكم الذي يثبت انعدام الوارث و حالة شغور العقار. ومن ثم تصريح بتسليم أموال التركة كلها.

فضلا عما نصت عليه أحكام المادة 51 من القانون رقم 30/90، حولت المادة 52 من نفس القانون للدولة حق المطالبة بأموال المنقولة الآتية من التركة تعود إلى الخزينة العمومية بسبب انعدام الوارث، ويتم ذلك بدعوى ترفع أمام المحكمة المختصة التي تقع التركة في دائرة اختصاصها.

كما حولت المادة 53 للدولة حق المطالبة بالحقوق العينية التي تم التخلي عنها في الملكية الموروثة، ويتم ذلك بدعوى ترفع أمام القاضي المختص في دعاوى المدنية بعد إجراء التحقيق القضائي و إذا صرح القاضي بحكم ثبوت التخلي عن هذه الحقوق، يتم وضع هذه الأخيرة تحت نظام الدراسة القضائية ليتم تسليمها فيم بعد للخزينة العمومية، وتدرج الأملاك الموضوعة تحت الدراسة القضائية في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، إذا ثبت فعلا و قطعا تخلي الورثة عن ذلك الإرث.

يثور هذا التساؤل التالي: ماذا لو تم إدراج أملاك شاغرة ضمن الأملاك الخاصة للدولة ثم ثبت ظهور مالك أو وارث لها؟

بالإحالة إلى أحكام المادة 829 من القانون المدني الجزائري، نجد أنها تنص على أنه لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحياة ثلاثا وثلاثين (33) سنة، وهي مدة كافية للتأكد من عدم وجود مالك أو وارث للتركة.

ولكن في جميع الحالات إذا ثبت الاستيراد المشروع قانونيا بحكم نهائي، فإن المالك أو الوارث القانوني استرداد عقاره إن كان ذلك ممكنا عمليا أو له الحق في تعويض عادل يساوي قيمة العقار محسوبة يوم الاعتراف له بصفة المالك، لا يوم حيازة العقار من الدولة. ويتوقف هنا استرداد المالك أو ذوي حقوقه للعقار، على دفعهم لفوائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها.

وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق مرضي للطرفين، يحدد مبلغ التعويض على أساس نظام نزع الملكية للمنفعة العامة المحددة بالقانون رقم 11/91، وكذا، المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المكمل له.

ثالثا: الحطام و الكنوز

الحطام: بمفهوم المادة 55 من قانون الأملاك الوطنية (المعدل و المتمم) تعتبر حطاما كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكاها في أي مكان، وكذا التي يكون مالكاها مجهولا.¹

ويمكن لنا إذا أن نعتبر حطاما الأشياء أو القيم التي تخلى عنها المالك بطريقة لا إرادية (الأشياء الضائعة أو المهملة من طرف المالك) تسلم السيارات الموضوعة في حظائر الحجز والتي يتركها ملاكها إلى إدارة أملاك الدولة من أجل بيعها و صب نتائج البيع لفائدة الخزينة العمومية.

يعتبر الحطام ملكا للدولة، يباع من طرف مصالح الدولة ويفرغ النتائج في الخزينة العمومية، يبقى الأجل المحدد لاسترجاع لفائدة المالك مدة 366 يوما كاملا.²

إن القيم المنقولة الأخرى التابعة للحطام كما هو بالنسبة للأموال المودوعة أو الحسابات الجارية المودوعة لدى الحسابات البنكية وكذلك الفوائد المترتبة عن التزامات المتعاقدين للدولة اتجاه الخواص والغير مطالب بها والتي بلغت التقادم المسقط طبقا لما جاء في المواد 162 إلى 163 من المرسوم التنفيذي 12-427 والتي حددت كيفية امتلاكها من طرف الدولة.³

الكنوز: حسب ما جاء في المادة 57 من القانون 30/90 المعدل والمتمم، يعتبر كنزا كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة ثم اكتشفها أو العثر عليها بمحض الصدفة، ولا يمكن لأحد أن يثبت ملكيته.

إذا كان القانون قد أترف بأحقية الدولة في الحصول على ملكية هذه الكنوز المعثور عليها في توابع الأملاك الوطنية، وهو ما جاءت به المادة 58 من قانون 30/90، فإنه على العكس من ذلك لم يقم القانون بتكريس هاته الملكية على الكنوز المكتشفة في الأملاك ذات الملكية الخاصة، وعليه فإن الكنز المعثور عليه ليس بالضرورة ملك الدولة.

¹ قانون رقم 90-30، السالف الذكر.

² المادة 56 من قانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ المواد من 162 إلى 168 من المرسوم التنفيذي 12-427 مؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق 16 ديسمبر سنة 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

رابعاً: الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند الملكية:

الأراضي الصحراوية في مفهوم التشريع المعمول به، التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حياة هادئة ومستمرة و دون التباس، منذ خمسة عشرة (15) سنة على الأقل عند نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية هي ملك الدولة.¹

المطلب الثاني

تكوين الأملاك الوطنية الخاصة حسب طرق القانون الخاص.

تلجأ الدولة في اكتسابها للأملاك الوطنية الخاصة إلى أسلوب القانون الخاص الذي ينظمه قواعد القانون المدني، بالإضافة إلى النصوص القانونية الخاصة والتي تستهدف بصورة خاصة تأكيد المصلحة العامة ولهذا فإن تكوين الأملاك الوطنية الخاصة حسب طرق القانون الخاص تكمن في الاقتناء العقارات والصفات العمومية التي تندرج تحت عنوان الاقتناء بالمقابل في الفرع الأول أما الفرع الثاني فهو الاقتناء بدون مقابل الذي نتناول فيه الهبات والتبرعات المقدمة لفائدة الدولة والحياة.

الفرع الأول: الاقتناء بالمقابل

يتم الاقتناء بالمقابل هنا عن طريق العقد المدني كعمليات الشراء والاستئجار وذلك طبقاً للأحكام التي ينص عليها القانون

أولاً: اقتناء العقارات : الحقوق العقارية و القواعد التجارية.

تتم عملية شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية، وكذلك عمليات استئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات طابع إداري التابعة للدولة، وفقاً لأحكام المنصوص عليها في 91 مكرر إلى 91 مكرر 2 أدناه، وتخضع المصالح العمومية

¹ المادة 54 مكرر من قانون 90-30 المعدل والمتمم.

ومؤسسات الجماعات الإقليمية للقواعد المحددة في هذا المجال أو لقانون الولاية، وقانون البلدية، وما يرد في التنظيم إن اقتضى الأمر.¹

إن عملية شراء العقارات والحقوق العقارية من قبل الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة وتطبيقا لما جاء به قانون الأملاك الوطنية 30/90 حيث أن هذا القانون لم يحدد الأحكام القانونية التفصيلية التي تخضع لها العمليات الشراء ونلاحظ ما جاء به التعديل 14/08 في موادها 91 مكرر و 91 مكرر 1 و أيضا 91 مكرر 2². بالتالي أصبحت عمليات الشراء العقارات و الحقوق العقارية والمحلات التجارية من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة لا تتم إلا بعد أخذ رأي إدارة أملاك الدولة ومنه جاءت المادة 91 مكرر بقولها: " لا يجوز القيام بالعمليات الآتية إلا بعد أخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية فيما يخص طلبات البائع المؤجر و وفق للشروط و الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم:

- شراء العقارات أو الحقوق العقارية والمحلات التجارية من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها. كذلك تهتم الإدارة المكلفة بالعقود المثبتة التي تنص على عمليات الشراء وهذا عن طريق ممثل المصلحة العمومية للدولة أو الهيئة أو المؤسسة وهذا ما جاءت به المادة 91 مكرر 2 فقرة 1 حيث نصت تختص إدارة المكلفة بأملاك الدولة دون سواها بإعداد العقود المثبتة لشراء أو إنجاز العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية التي تعني بها المصالح العمومية للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري وتحريرها وفق لشروط قانونية والمصادقة عليها بقرار من وزير المالية وبموجب هذا الإجراء تستبعد الإدارة كل الشروط والبنود الغير قانونية أو التي تضر بالمصالح الخزينة.³

¹ المادة 91 المعدلة بالمادة 28 من قانون رقم 08-14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 44، 2008.

² المواد 91 مكرر، 91 مكرر 1، 91 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي 12-427، السالف الذكر.

³ أ عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د ط، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، د ب ن، 2002، ص 42.

وكذلك ينتج عن أعمال الشراء التخصيص بقوة القانون إلى المصلحة العمومية للدولة أو الهيئة أو المؤسسة التي ينبغي أن يمثلها لهذا الغرض ممثل في إبرام العقد.

نجد أن المادة 91 مكرر 1 ومكرر 2 من القانون 30/90 المعدل و المتمم كان لم يكن لها داعٍ للتعديل وهذا حسب رأينا. ذلك أن المرسوم رقم 345/91 كان قد نظرت بشكل واضح فيها يخص الدور الذي تلعبه مديرية أملاك الدولة في إتمام عمليات الشراء و كذلك المرسوم المذكور الذي يقرر تدخل إدارة أملاك الدولة في تحقيق عمليات اقتناء العقارات أو الحقوق العقارية الخاصة بالدولة ومن بينها عقود الشراء وكما ذكرنا سابقا كل عملية بعد أخذ رأي الإدارة المكلفة. وكذلك المادة 8 من المرسوم رقم 65/91 متضمن¹، تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة أن مديرية أملاك الدولة في الولاية تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وتحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها ودراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر في مستوى المحلي.

كما يستفاد من إدارة أملاك الدولة التي يمثلها مدير أملاك الدولة للولاية هي المختصة وحدها بتحرير الأوراق الرسمية المثبتة لشراء وكذا بيع العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة² وهو كذلك نفس المهام التي تقوم به البلدية في تسيير محفظتها العقارية وفي إطار الصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي.³

ثانيا: الصفقات العمومية

تعتبر الصفقات العمومية وسيلة من الوسائل التعاقدية التي تسمح لأشخاص القانون العام من اكتساب أموالها الخاصة وهي منظمة بموجب قواعد قانون خاصة، مرسوم رقم 250/02 المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي 338/08 المؤرخ في 2008/10/06 وبمقتضى هذه القواعد تعتبر من قبل الصفقات العمومية كافة طلبات الإدارية في مجال تنفيذ الأشغال العمومية

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل بمرسوم التنفيذي 94-117 المؤرخ 1994/06/01، ج ر، العدد 36، سنة 1994.

² سامية براهيم، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير قانون خاص، جامعة قسنطينة، 2008

³ المادة 86 من قانون 11-10 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 37، المؤرخة في الأحد أول شعبان عام 1432 الموافق 3 يوليو سنة 2011.

والدراسات والتوريدات والبناء، فتدخل الإدارة كمشتريّة ومكتسبة لحقوق أموال جديدة تضم لأموالها الخاصة.

الفرع الثاني: الاقتناء بدون مقابل

يتعلق الأمر هنا بالحيازة التي هي سبب في اكتساب الأموال للأموال الوطنية الخاصة و بإمكانية الأشخاص بإجراء هبات وتبرعات لصالح الأشخاص العمومية

أولاً: الهبات والتبرعات المقدمة لفائدة الدولة وينظمها القانون

منحت المادة 45 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم صلاحية قبول أو رفض الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو البلدية، لكل من المجلس الشعبي الولائي بالنسبة لأموال الولاية، والمجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأموال البلدية عن طريق مداولة.¹

قانون الأملاك الوطنية 30/90 كما سبق ذكره يجوز لأي شخص مهما كانت صفته أن يتبرع للدولة ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري إما أن يكون هذا التبرع هبة أو وصية وهذا ما أكدته المواد 18، 26، 39 من نفس القانون كما أن الهبات والوصايا تعتبر ملك يعود للدولة ويكون خاص وهذا ما دام الهبة والوصية مجانية متقدم من طرف الخواص فالدولة ومؤسساتها العمومية التابعة لها حتما تقبلها والأصح من ذلك أنها لا تتعارض مع النظام العام والمنفعة العامة وتقبل هذه الهبات والوصايا بقرار من وزير المالية أو قرار مشترك وهذا طبقاً بما جاءت به المواد 42، 43 وأضاف المادة 44 أنه لا تقبل مباشرة إلا بعد ترخيص من الوزير المكلف بالمالية كما أنها تخضع إلى الرخصة المشتركة نفسها و هذا عندما تكون مثقلة بأعباء وشروط أو مقيدة بتخصيص خاص بعد إجراء مداولة طبقاً للقانون الأساسي في حالة المخالفة تطبق أحكام المادة 170 من المرسوم 427/12.

كما يقرر وزير المالية وحده أو بالاشتراك مع الوزير المعني بالنسبة لقبول الوصية لفائدة الدولة أو مؤسساتها العمومية الوطنية أو رفضه لها تحدد المدة خلال 3 أشهر.

¹ رضوان عايلي، أملاك الجماعات المحلية مبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة المفكر، العدد العاشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسبية بن بوعلی الشلف، ص 511.

حيث يقوم الوزير المكلف بالمالية بعد أن يعلم بالهبة أو الوصية قانونا في هذه الحالة يأمر مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإجراء بحث قبلي لملائمة مدى أهمية الأملاك الموهوبة أو الموصى بها والشروط المحتملة لتخصيصها و معرفة موقف الورثة من حيث قبولهم تنفيذها ومعارضتهم لذلك، في حالة ما إذا كان تقدير الأملاك الموهوبة و الموصى بها، وتخصيصها لإحدى المؤسسات من اختصاص وزير آخر هنا يتعين على الوزير المكلف بالمالية أن يطلب مقدما موافقة ذلك الوزير.

أما فيما يخص الهبات الممنوحة للجماعات المحلية والمؤسسات ذات الطابع الإداري التابعة لها يتم قبولها أو رفضها من طرف المجالس المداولة طبقا للمادة 45 و 46 من قانون الأملاك الوطنية. فنصت المادة 46 على أنه "يأذن المجلس الشعبي الولائي أو المجلس الشعبي البلدي المعني عن طريق المداولة بقبول أو رفض التبرعات التي تقدم للمؤسسات التابعة للولاية أو البلدية الوارد ذكرها في المادة 45 أعلاه، عندما تكون مثقلة بأعباء أو شروط أو مقيدة بتخصيص خاص.

ثانيا: الحيابة

تعتبر الحيابة من أسباب دخول الأموال في الأملاك الوطنية الخاصة، وهذا الإدراج مقترن بشروط كأن تكون هذه الحيابة لمدة 15 سنة وبدون انقطاع. من حاز وفقا للشروط المطلوبة وطوال المدة المطلوبة يكتسب ملكية الشيء التامة والكاملة، ويتعين علينا هذا الخصوص الرجوع إلى المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني، التي هي قاعدة هذه المسائل، ونكتفي بمعالجة آثار الحيابة المكونة في الاكتساب بالتقادم أو التقادم المكسب.

1- الحيابة اللازمة لتحقيق التقادم المكسب

إن التصرفات بمحض الإرادة (أي بمعنى تلك التي نكون أحرار للقيام بها أو التخلي عنها) وتلك التي تقوم بها بسهولة (أي بمعنى تلك التي تقوم بها برخصة من الغير) لا يمكن أن تأسس الحيابة ولا بإتباع التقادم المكسب فلا تؤدي أو تستعمل الحيابة كأساس لاكتساب الملكية دوما بالتقادم المكسب، بل يجب أن تكون:

- الحيازة مستمرة وبدون انقطاع (وعدم الاستمرارية لا تبطل الحيازة بل تمنعها فقط من أن تكون قاعدة للتقادم، وعكس ذلك فإن الانقطاع يبطل الحيازة).
- الحيازة سلمية فهي ليست وسيلة شرعية للسلب، فأعمال العنف لا يمكن أن تأسس الحيازة القادرة على الكسب بالتقادم.
- الحيازة علنية، أي تمارس على مرأى ومعرفة كل من أراد رؤيتها ومعرفتها.
- الحيازة غير مبهمة (تكون الحيازة مبهمة عند وجود شك في الصفة التي يتصرف بموجبها الحائز، هذا الشك يفيد المالك الهدد بفقدان ملكه بالتقادم).
- الحيازة بصفة المالك هي الاكتساب بإرادة أن يصبح مالكا، فلا يمكن اكتساب الملكية بالتقادم إن كنا نحوز بصفة أخرى، مثلا بصفة المنتفع أو المستعمل.¹

2- التقادم المكسب

من حيث المبدأ، يبدأ سريان التقادم منذ اللحظة التي تقوم فيها الحيازة وفقا للشروط المطلوبة للتقادم، نقطة انطلاق التقادم ليست لحظة قيام الحيازة في الشخص الحائز الحال بذاته، هذا الحائز يمكنه أن يلحق حيازته حيازة بعض ممن سبقه (لاسيما مورثه) من ناحية أخرى، الحيازة التي بدأت يمكن أن تنقطع، وعليه فإن نقطة انطلاق التقادم تؤجل للحظة التي تستأنف فيها الحيازة حين يتقطع التقادم فإن الحيازة السابقة لا تحصى، والمدة الزمنية المطلوبة للتقادم هي 15 سنة، كل تقادم مكسب لا يحدد له القانون مدة زمنية أخرى، لا يتحقق إلا بعد خمسة عشر (15) سنة من الحيازة النافعة.²

وأضافت المادة 54 من قانون 14/08 بالنسبة للأراضي الصحراوية التي ليست لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة لمدة 15 سنة تعتبر حينها ملك للدولة، والمادة 54 مكرر 1 ذكرت الشروط الواجب إتباعها بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وفق ترقيم في السجل العقاري عن طريق تنظيم.³

¹ المادة 832 و 834 من الأمر رقم 75-58، المتضمن قانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² المادة 827 من الأمر رقم 75-58، السالف الذكر.

³ قانون رقم 08-14، السالف الذكر.

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي للأموال الوطنية الخاصة
التابعة للدولة

إن النظام القانوني الذي يحكم التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة وبشكل خاص طرق توظيف هذه الأملاك التي ينبغي أن تتسم بشيء من المرونة، وأن يفتح فيها المجال للتفاوض وقت إبرام التصرفات المتعلقة بها بين الإدارة والمتعاقد معها، يجب عدم مخالفتها للقانون بأي حال من الأحوال شريطة أن يتم استغلال هذه الأملاك استغلالاً لا تحرمه القوانين والأنظمة والذي يتم بطرق شتى منها ما يتم بواسطة البيع والتبادل، ومنها ما يتم بواسطة التخصيص والتأجير والامتياز وفي ظل ذلك يمكن أن تثار جملة من المنازعات وهو ما نحاول أن نبرزه من خلال المباحث الآتية:

المبحث الأول: التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة

المبحث الثاني: حماية الأملاك الوطنية الخاصة والمنازعات المتعلقة بها

المبحث الأول

التصرفات الواردة على الأموال الوطنية الخاصة.

إن تسيير الأموال الوطنية الخاصة من طرف إدارة أموال الدولة المكلفة على أساس أنها الأداة المميزة للدولة لضمان السير الحسن للذمة المالية للجماعة الوطنية وحمايتها والمحافظة عليها، وتسيير من طرف المصالح المستفيدة لذلك سنتطرق في هذا المبحث إلى التصرفات الواردة على الأموال الوطنية الخاصة في حين أنه انقسم إلى مطلبين، المطلب الأول يندرج تحت عنوان التصرفات الغير ناقلة للملكية بينما المطلب الثاني يتناول التصرفات الناقلة للملكية.

المطلب الأول

التصرفات غير ناقلة للملكية

التصرفات غير الناقلة للملكية هي تلك التصرفات التي تنصب على المنفعة فقط دون التملك، حيث ينتفع المتصرف إليه بملك من الأموال الوطنية الخاصة بمقابل يكون محددًا ومتفقًا عليه مسبقًا. وأهم هذه التصرفات التي تنسب تحت هذا الطلب هي التخصيص في الفرع الأول ومنح الامتياز في الفرع الثاني والإيجار في الفرع الثالث والتسيير الحر في الفرع الرابع.

الفرع الأول: التخصيص

يعتبر التخصيص في أصله آلية من آليات الإدراج ضمن الأموال الوطنية العمومية يهدف إلى إضفاء الحماية اللازمة على هذه الأخيرة وهو تصرف قانوني يرد على الأموال المملوكة للدولة أو الجماعات الإقليمية ملكية خاصة.

أولاً: تعريف التخصيص

"ويعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأموال الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو

الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها...¹.

وحتى يكون التخصيص سليما ينبغي أن يكون الملك المراد تخصيصه داخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، إلا أن الفقرة 2 من المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل و المتمم أجازت تخصيص الأشخاص العامة للأملاك التي تجوز عليها مجرد حقوق الانتفاع فقط دون ملكية الرقبة بشروط عدم المساس بحقوق الغير على الأملاك المخصصة.

من جهة أخرى لا يملك الشخص العام تخصيص الأملاك التي لا يجوز عليها حق الملكية أو الانتفاع؛ كان تسيورها الدولة لحساب الغير كالأموال الموضوعة تحت الحراسة القضائية أو في طريق التصفية حسب الفقرة الثالثة من المادة 82 إلى قانون الأملاك الوطنية 30/90.

وإن كان الأصل في التخصيص أن يكون لفائدة المؤسسات ذات الطابع الإداري فإنه استثناء يمكن أن تخصص الدولة لفائدة المؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري ومركز البحث و التنمية و الهيئات الإدارية المستقلة وذلك تحت عنوان التجهيز، العقارات التابعة لأموالها الخاصة وذلك وفقا للقواعد والإجراءات المقررة وطبقا للقوانين و التنظيمات المعمولة بها. كما تنص على ذلك الفقرة الأخيرة من المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل و المتمم.

ثانيا: أنواع التخصيص

1- التخصيص النهائي والتخصيص المؤقت:

التخصيص النهائي هو الذي لا يحدد له مدة زمنية ويبقى مستمر طالما بقيت مهمة النفع العام الذي خصص من أجلها قائمة و طالما بقي الملك مفيد لتحقيق مهمته.

¹ أحمد النوي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017-2018، ص264.

أما التخصيص المؤقت فهو التخصيص الذي يكون محدد المدة ولا ينبغي للتخصيص المؤقت أن يتجاوز خمس سنوات فإذا انقضت المدة وبقيت الحاجة إليه قائمة يصبح التخصيص نهائياً.

حيث تنص المادة 58 من القانون 30/90 المعدل والمتمم "يمكن أن يكون التخصيص نهائياً أو مؤقتاً، ويكون مؤقتاً عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتاً غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه.

ولا يمكن أن يتجاوز التخصيص المؤقت على أية حال مدة أقصاها خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ معاينته، ويصبح نهائياً بعد انقضاء هذه المدة إذا تبين أن فائدتها قائمة على أساس وفي الحالة العكسية يرد العقار للأملك الأصلية التي كان تابعا لها قبل تخصيصه طبقاً للمواد من 39 إلى 41 و 88 من هذا القانون".¹

2- التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل:

ويكون التخصيص مجاني عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة، وباستثناء الحالات المبنية في الفقرات السابقة يكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى. أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري.²

ثالثاً: إلغاء التخصيص

أي إلغاء العقد الذي من خلاله خصص الملك، عندما يتوقف الملك التابع للأملك الخاصة تماماً عن تقديم الخدمة لسير الدائرة الوزارية أو الهيئة العمومية أو المصلحة التي كان مخصص لها، كما يمكن أن ينتج إلغاء التخصيص عن عدم استعمال العقار لمدة طويلة.

¹ أحمد النوي، المرجع السابق، ص ص 265-269.

² المادة 87 من القانون 90-30 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

فإن كان الملك غير مستعمل يمكن إلغاء تخصيصه بمبادرة من مصالح أملاك الدولة، بمعنى آخر إذا أصبح العقار غير ضروري لسير المصلحة أو الجماعة المستفيدة أو إذا مرت 03 سنوات على العقار بدون أن يستعمل يجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة أملاك الدولة التي تقوم بإلغاء تخصيصه، ويثبت تسليم الملك الملغى تخصيصه إلى إدارة أملاك الدولة عن طريق محضر معد بين إدارة أملاك الدولة و المصلحة المستفيدة من التخصيص.

تنشر قرارات التخصيص والإلغاء التخصيص المتعلقة بالأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الجرائد الرسمية إلا إذا كان محل استعماله يخص الدفاع الوطني.¹

الفرع الثاني: منح الامتياز

الأصل في منح الامتياز طبقا للنصوص القانونية السالفة الذكر يتم عن طريق المزاد العلني وذلك حسب المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152-09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الدولة، والمادة 3 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153-09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة لمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها أن الامتياز عن طريق المزاد العلني إما عن طريق المزايدة الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، كما أجاز المشرح استثناء منح الامتياز عن طريق التراضي بموجب المادتين 6 و7 من الأمر 04-08، وذلك في الحالات المحددة على سبيل الحصر.²

كما تعرضت بعض القوانين النصوص التطبيقية لتعريف عقد الامتياز المرتب لحق الامتياز على نحو موسع و مضيق منها القانون المدني الذي عرف حق الامتياز في نص المادة 982 بقوله: "الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتيازاً إلا بمقتضى نص قانوني" ومن هذا نستنتج أن القانون بمفرده هو الذي يقرر لنا حق الامتياز اعتباراً لصفة الدين، وقد يكون حق امتياز وارد على عقار أو على منقول، كما

¹ صحراوي العربي، المرجع السابق، ص 50-51.

² كريم حرز الله، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، ص 216.

ينقسم إلى حقوق امتياز عامة ترد على جميع أموال المدين سواء منقولات أو عقارات، وحقوق امتياز خاصة ترد إما على منقول أو عقار، إلا أن هذا المفهوم القانوني لحق الامتياز الوارد في القانون المدني يستثنى من مجال الدراسة¹ لأن حق الامتياز الوارد في ظل القانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 المقصود به العقد الإداري، وذلك وفق عرفته نص المادة 03 بأنه: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"، وإن كان يبدو أن هذا التعريف جاء عاما بحيث لم يبين طبيعته القانونية للعقد وطبيعة الشخص الممنوح له حق استغلال ومدة الاستغلال.

أما القانون رقم 03/10 فقد عرفه في المادة 04 بأنه "العقد الذي تمنح بموجب الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة وكذا الأماك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد مقابل إتاوة سنوية"²، وما تجدر الإشارة إليه أن هذا التعريف جاء أكثر تفصيلا ودقة و حصر من التعريف الوارد في المادة 3 من قانون التوجيه الفلاحي، حيث أنه نص على أهم عناصر الامتياز وهي أطراف العقد، موضوع العقد، المقابل المالي، والجديد الذي جاء به هذا القانون أنه حصر الملتزم في الشخص الجزائري الجنسية فقط، وهو ما لم تقم القوانين التي تعرضت للامتياز بالنص عليه وبالتالي استبعاد إمكانية أن يكون الملتزم في مفهوم هذا القانون طرفا أجنبيا.³

في قرار لمجلس الدولة الجزائري الصادر بتاريخ 2004/03/09 في قضية تحت رقم 11950 عرف عقد الامتياز التابع لأماك الدولة بأنه عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل باستغلال المؤقت للعقار التابع لأماك وطنية بشكل استثنائي، ويهدف محدد

¹ نور الدين يوسف، الطبيعة القانونية لحق الامتياز في ظل القانون رقم 10-03، الملتقى الوطني الأول حول إشكالات العقار الفلاحي في الجزائر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص21 و22.

² أمال فكيري، القيود القانونية المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية، الملتقى الوطني الأول حول إشكالات العقار الفلاحي وأثرها على التنمية في الجزائر، يوم 09 مارس 2014، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص4.

³ نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013، ص21-22.

ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت قابل للرجوع فيه، فمن خلال هذا التعريف يتضح لنا أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري و العام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها اتجاه الطرف المتعاقد معها ويكون استغلال الأملاك بصفة مؤقتة دون أن يتم تحديد هذه المدة، ويكون مقابل دفع إتاوة غير أنه قابل للرجوع فيه بمعنى أن الدولة تسترد العقار التابع لأملكها الخاصة وتفسخ عقد الامتياز في حالة إخلال الطرف المتعاقد بالتزامه المنصوص عليه قانونيا أو الاعتداء على العقار التابع لأملكه بتغيير وجهتها الفلاحية أو عدم استثمارها لمدة محددة مما يؤثر على الهدف المرجو الذي منحت لأجله الأرض وهو الاستثمار.¹

الفرع الثالث: التاجير

تنص المادة 17 من المرسوم 454/91 على أنه تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسيورها مباشرة أو ألغي تخصيصها، وتقوم بتحديد الشروط المالية لهذا التاجير.

كما أن التاجير يكون لمدة تسع سنوات قابلة للتجديد، عن طريق المزاد العلني في غير المحلات ذات الاستعمال السكني ووفقا لدفتر شروط يوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية.²

-يتم تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الاستعمال الرئيسي كسكن بالقيمة الايجارية الحقيقية، مع مراعاة الأحكام التشريعية أو التنظيمية الخاصة، إما مباشرة من طرف مصالح أملاك الدولة، وإما بتفويض في إطار تعاقدية، من طرف هيئات عمومية أو خاصة متخصصة، مؤهلة في هذا المجال وتقوم السلطة المختصة بتأجير الأملاك

¹ حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017، ص 390-391.

² سمير اسعيداني -سماويل بوصبع، النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تخصص إدارة مالية عامة، جامعة ألكلي محند أولحاج البويرة، 2015-2016، ص 26.

العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة التي تملكها البلدية في إطار اختصاصاتها وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.¹

أما إيجار الأموال المنقولة فيما يخص الشروط التقنية التي تنظم التأجير تختص في المصلحة المخصصة لها هذه الأموال بوضعها وضبطها، أما الشروط المالية للتأجير فتكون من اختصاص إدارة أملاك الدولة صاحبة الولاية في تسيير هذه الأموال، على أن تتم هذه العملية بأي حال من الأحوال بدون مقابل ولا ثمن يقل عن القيمة التجارية لهذه الأموال مهما تكن صفة المستأجر ما لم يوجد نص يخالف ذلك، وتقوم الجماعات المحلية فيما يسمح به القانون بتأجير الأموال المنقولة والتي تحوزها مؤقتا للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين بمقابل يدرج في ميزانية الجماعة المحلية المؤجرة.²

الفرع الرابع: التسيير الحر

يمكن للدولة ولجماعاتها المحلية ومؤسساتها وهيئاتها العمومية، أن تؤجر محلاتها التجارية للغير قصد استمرارية نشاط هذه المحلات، وفقا لعقد رسمي يترتب عليه أن يتحول المحل المؤجر إلى التاجر الذي يلتزم بأن يتعامل به وفقا للتجار كان يسجل في السجل التجاري ويمسك الدفاتر التجارية، ويطبق عليه نظام الإفلاس في حالة ما إذا توقف عن دفع ديونه، لكنه لا يسأل إلا في حدود أمواله الشخصية لأن المؤجر غير مسئول عن التزامات المستأجر طبقا للقواعد العامة، كما أن أموال الدولة والجماعات المحلية غير قابلة للحجز.³

وفيما يخص مقابل الإيجار، فإن إدارة أملاك الدولة هي الجهة المخولة بتحديدده، بعد استشارة الإدارة المكلفة بالتجارة، إذا كان المحل التجاري تابعا للدولة، وإن كان ملكا لأحد الجماعات المحلية فيقتصر دورها على تقديم الاستشارة لهذه الجماعات فقط، على أنه تكون

¹ د/سمير بن عياش، ترشيد استغلال الأملاك الوطنية الخاصة (الدومين الخاص) التابعة للبلدية في الجزائر آليات التطبيق

المعيقات وسبل تجاوزها، دفاتر السياسة والقانون، السنة الحادية عشرة، المجلد 11، العدد الثاني، كلية الحقوق، جامعة بومرداس(الجزائر)، جوان 2019، ص42.

² كريمة صفرائي، المرجع السابق، ص42.

³ أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة لدولة والجماعات المحلية، د ط، دار هومه لطباعة والنشر، الجزائر،

2009، ص146.

علاقة المؤجر بالمستأجر محددة وفق دفتر الشروط المرفق مع عقد التأجير سواء تعلق الأمر بمحل تجاري تابع للدولة أو لجماعة إقليمية.¹

المطلب الثاني

التصرفات الناقلة للملكية

إن التصرفات الناقلة للملكية هي تلك التصرفات التي تخرج الملك الوطني الخاص من طائفة الأملاك الوطنية الخاصة إلى ذمة الغير سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وذلك بمقابل قد يكون مبلغا محدد القيمة يساوي القيمة التجارية للملك العقاري أو المنقول وقد يكون ملكا آخر يملكه أحد الخواص ولذلك سندرس التنازل على الأملاك الخاصة في الفرع الأول والتبادل في الفرع الثاني والقسمة في الفرع الثالث وبيع الأملاك الوطنية الخاصة في الفرع الرابع.

الفرع الأول: التنازل على الأملاك الخاصة

يتم التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية ووفق لشروط محددة ولهذا سنتناول التنازل عن أملاك الدولة في ظل القانون رقم 01-81 و قانون 18-83 و في إطار الاستثمار.

أولا: التنازل عن أملاك الدولة في ظل القانون رقم 01/81.

صدر القانون رقم 01/81² المؤرخ في 7 فبراير 1981 تحت تأثير ظروف سياسية واقتصادية معينة، فكان يهدف إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في استحلال لها قبل يناير 1981.

¹ المادة 102 والمادة 103 من قانون 90-30 المعدل والمتمم، السالف الذكر .

² قانون رقم 01-81 مؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري

لكن نظرا لظروف سياسية و اقتصادية مرت بها البلاد بدا عدم نجاعة هذا القانون لاستترافه لأملاك الدولة فتم إلغاء نص المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية سنة 2001، و التي ألغت جميع أحكام هذا القانون بما فيها الأحكام المعدلة والمتممة له وكذا الأحكام التطبيقية تعد ملغاة كما أضافت ذات المادة أنه بالنسبة للأملاك العقارية التي أودع أصحابها ملفات طلب الشراء قبل 31 ديسمبر 2000 فإنها تبقى تخضع لأحكام القانون رقم 01/81 تبعا لذلك تكمل اللجان ما بين البلديات المكلفة بإقرار التنازل أعمالها بشكل عادي فيها يخص هذه الطلبات إلى غاية تطهير وضعيتها النهائية، كما تلزم أيضا في نفس الصدد لجان الطعن الولائية بمواصلة أيضا و الصلاحيات المخولة لها قانونا.¹

ولعل ما يبرر دراستنا لهذا القانون بالرغم من أنه ملغى ما يلي:

- لا يزال العمل بالقانون رقم 01/81 قائما بالنسبة للملفات التي تم إيداعها قبل تاريخ 2000/12/31 .

-كسب نص المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 أن جميع الأملاك العقارية ذات الاستغلال السكني المهني الحرفي أو التجاري التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو دواوين الترقية و التسيير العقاري يمكن بيعها بالتراضي لفائدة شاغليها الشرعيين بناء على القيمة التجارية طبقا للأحكام القانونية و التنظيمية الجاري بها العمل وإضافة في الفقرة الثانية أنه ستحدد شروط تطبق هذه المادة عن طريق التنظيم.

والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر، العدد 6، المؤرخة في الثلاثاء 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 10 فبراير سنة 1981.

¹سلطانة عطا الله-فطيمة الزهراء عماره، أحكام بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2016-2017، ص48.

- وقد صدر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 الذي يحدد الشروط التي يتم بها التنازل عن الأملاك الذي تم تعديله.¹

- البعد الاقتصادي الذي جاءت به المادة 41 التي أقرت على ضرورة أن يكون البيع قائما على القيمة التجارية للعقار المحدد حسب قانون السوق العقاري الحر.

أصاب المشرع عندما ذكر في الفقرة الأولى من المادة 41 من قانون المالية أن ذلك سيكون طبقا للقوانين و التنظيمات وحسب اعتقادنا هو أحكام المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 وخصوصا حق الشفعة القانونية المخول للخواص بحيث سيتكون التنظيم محدد لشروط التطبيق هذه المادة، وبذلك نصل المادة 41 من قانون المالية نص قانوني يحيل إلى النصوص العامة التي تقيد بأن إقرار البيع على عقارات الدولة لا يكون إلا برخصة من الوزير المكلف بالمالية.

يتبين من خلال نص المادة 02 الفقرة الأولى من القانون رقم 01/81 طبيعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها بأجزائها المشتركة، والتي تخص أملاك الدولة وهي المحلات المتواجدة بالبنائيات الجماعية والمسكن الفردية التي آلت إلى الدولة بموجب الأمر رقم: 102/66 المؤرخ في 1966/5/06 وذلك البنائيات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 11/70 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة.²

استثناء هناك أملاك عقارية لا يمكن أن تكون محلا للبيع أو بالأحرى التنازل من خلال نص المادة الثالثة من القانون مثل البنائيات الجماعية المهدة بالانهيار، البنائيات الفردية من النوع الرفيع، المساكن الوظيفية المتواجدة داخل نطاق الإدارة أو المؤسسة و المساكن الوظيفية الأخرى التي تكون لضرورة الخدمة الملحة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 03-269 المؤرخ في 08 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 07 غشت 2003 يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر، العدد 48، المؤرخة في الأربعاء 14 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 13 غشت سنة 2003.

² الأمر رقم 70-11، مؤرخ في 15 ذي القعدة عام 1389 الموافق 22 يناير سنة 1970، يتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، ج ر، العدد 09، المؤرخة في الثلاثاء 30 ذو القعدة عام 1389 الموافق 27 يناير سنة 1970.

ثانياً: التنازل في إطار القانون رقم 18/83

بموجب القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية¹ والأحكام التطبيقية له لاسيما المرسوم 724/23 المؤرخ في 10/12/1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83² وأحكام القانون 12/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، والمرسوم التنفيذي 289/29 المؤرخ في 06/07/1992³ المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها، فتح المجال أمام الخواص لاكتساب الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها، وكان ذلك نقطة تحول هامة في السياسة العقارية التي كانت لا تقبل إلا بملكية الدولة للأراضي الفلاحية (الصندوق الوطني للثورة الزراعية) و الأهداف العامة لهذه النصوص القانونية لها طابع اقتصادي في الظاهر لكن هناك أهداف أخرى (محاربة التصحر، خلق منصب شغل.... الخ)، ولقد بينت المادة الأولى من القانون 18/83 إحدى هذه الأهداف فتوهت بأن هذا القانون يرمي إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية بقصد استصلاحها وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية و القابلة لأن تكون فلاحية.⁴

وتستبعد من نطاق تطبيق هذه الإجراءات الخاصة بالاستصلاح على الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية و التسيير الذاتي.

أما ضوابط الاستصلاح نصت عليها المادة الثامنة من القانون 18/83 كما نصت عليها أيضا المادة 12 من المرسوم 724/83 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 289/92، حيث يستنتج منها بأن مشاريع الاستصلاح لا بد أن تصل إلى تحقيق ما يلي:

- توفير الأراضي والمياه والحاجة إليهما أو ما يسمى بتتجيد المياه

¹ القانون رقم: 83-18، مؤرخ في: 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد34، المؤرخة في الثلاثاء 7 ذو القعدة عام 1403 الموافق 16 غشت سنة 1983.

² المرسوم رقم: 83-724، مؤرخ في: 3 ربيع الأول عام 1404 الموافق 10 ديسمبر سنة 1983، يحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 83-18، ج ر، العدد51، المؤرخة في: الثلاثاء ربيع الأول عام 1404 الموافق 13 ديسمبر سنة 1983.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، المؤرخ في: 06/07/1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها، الجريدة الرسمية، العدد55، المؤرخة في: 19/07/1992.

⁴ القانون رقم: 83-18، السالف الذكر.

-قابلية الحياة الاقتصادية في المزرعة (سقي، غراسة، محافظة على التربة)

-تسهيل الوصول إلى المساحات المستصلحة.

-إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة بقصد التنمية، علما انه يتولى تقدير انجاز برنامج الاستصلاح ومعاينته لجنة تتكون من ممثلي قطاعات (المالية، الفلاحة، الري، البلدية).¹

أما بالنسبة للشروط فإن التنازل يكون مباشرة أو بعد منح الامتياز بناء على دفتر الشروط وفقا لما يلي:

- أن يكون الشخص (طبيعي كان أم معنوي) لو جنسية جزائرية، وطبعا في الشخص المعنوي الشركاء أو المساهمين هم من يتمتعون بالجنسية الجزائرية، ولقد كان الأمر في السابق يتعلق فقط بالأشخاص المعنويين التابعين للنظام التعاوني.
- أن ينصب الاستصلاح على الأرض التابعة للدولة تقع في المناطق الصحراوية أو الأراضي التي تكون مماثلة لها.²
- يجب أن تكون مدة الاستصلاح لا تفوق مدة خمس سنوات، وهي المدة التي تمنح للمالك لانجاز برنامجه ويستثنى من ذلك حالة القوة القاهرة.³
- يكون التسديد بمقابل نقدي من قبل المستصلح المالك.

ثالثا: التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار الاستثمار

يعتبر قانون الاستثمار الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 حجر الزاوية في برنامج الإنعاش الاقتصادي، فهو قانون إصلاحي تقوم فلسفته على تسهيل الاستثمار في جميع المجالات في الجزائر بإعطاء ضمانات للمستثمرين الخواص مواطنين كانوا أم أجانب ورفع الإجراءات والشكليات المعقدة التي وقفت حجر عثرة في وجه أي

¹المادة 12 من المرسوم رقم: 83-724، السالف الذكر.

²المادة 04 من القانون رقم: 18/83، السالف الذكر.

³المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 289/92، السالف الذكر.

استثمار. ولعل أهم التسهيلات التي يريدها المستثمرون تتعلق بسهولة التحصل على العقارات المستقبلية للمشاريع وقد نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 بأنه "يمكن للدولة أن تمنح وبشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي، تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح الاستثمارات التي تتجز في المناطق الخاصة"¹، والجدير بالذكر انه فيما يخص بيع الأملاك الخاصة في مجال الاستثمار لا يكون مباشرة، بل لا بد من استقادة الشروط الخاصة بمنح الامتياز حتى لا يكون تبديد لأملاك الدولة بحجة الاستثمار.

وفي هذا الإطار صدر المرسومين رقم 321/94 و 322/94 بتاريخ 17/10/1994 ليحدد شروط منح الامتياز في المناطق الخاصة لاسيما الجنوبية وذلك تطبيقا للقانون 12/93 السالف الذكر. كما جاءت المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة بالمادة 148 من قانون المالية لسنة 1996 والمادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 لتعميم إمكانية منح الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة على كل مناطق الوطن وإمكانية التنازل عنها بعد انجاز الاستثمار. من جهة أخرى صدر المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المتضمن كيفية منح حق الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه ليعمم إمكانية التنازل على كل المناطق ويكون هذا المنح عن طريق عقد الامتياز مقابل دفع اتاوي ومع مساهمة من الدولة في المشاريع ذات أهمية والأولوية. ويكون حق الامتياز هذا قابلا لان يتحول إلى تنازل لفائدة الأشخاص الطبيعيين المعنويين الجزائريين بعد التحقق من انجاز المشروع الاستثماري، ويتم تكريس ذلك بموجب عقد إداري. أما في حالة عدم احترام المستفيد لالتزاماته الواردة في دفتر الشروط. يجوز للدولة فسخ العقد عن طريق القضاء الإداري.

يحول عقد الامتياز للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء، كما يرتب له حقا عينيا يسمح له بتأسيس رهن على القطع الأرضية لصالح الهيئات القرض. وهذه الخصائص انفرد بها عقد الامتياز في ظل هذا المرسوم التنفيذي ذلك لان عقد الامتياز المرافق العامة المعروف في القانون الإداري هو إجراء يقوم به شخص عام يدعى الهيئة المانحة للامتياز بمنح

¹ -مرسوم شرعي رقم: 93-12، مؤرخ في: 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 5 أكتوبر سنة 1993، يتعلق بترقية الإستثمار، ج ر، العدد 64، المؤرخة في الأحد 24 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 10 أكتوبر سنة 1993.

شخص طبيعي أو معنوي يدعى صاحب الامتياز الحق في تسيير مرفق عام لمدة محددة ومقابل إتاوة يتحصل عليها صاحب الامتياز من مستعملي المرفق العام.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إن القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار قد تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم 03/2001 المؤرخ في 20/08/2001 والمصادق عليه بالقانون 15/2001 المؤرخ في 21/10/2001 الجريدة الرسمية رقم 47 لسنة 2001.

ويتميز عقد الامتياز هذا بخصائص هامة، تتجلى في أنه يرتب حقا عينيا لصاحب الامتياز، وهو ينتقل إلى ورثته من بعده ويتحول إلى تنازل بعد إنجاز المشروع وهي الميزة الثانية التي ينفرد بها عقد الامتياز. كما يترتب عليه جملة من الآثار تتمثل في الالتزامات وحقوق متبادلة بين المتعاقدين، فبالنسبة لصاحب الامتياز فإنه يسعى دائما إلى تحقيق الربح، وفي سبيل تحقيق هذه الغاية فهو يتمتع بجملة من الحقوق يمكن حصرها في حق الحصول على المقابل المادي وبعض المزايا المائتية وحقه في ضمان التوازن في المشروع.

أما بالنسبة لالتزامات السلطة المانحة للامتياز فإنها تتمثل في مساهمة الدولة في التكفل الكلي أو الجزئي بالنفقات الضرورية وتقديم كل التسهيلات من أجل نجاح عملية الاستصلاح.¹

الفرع الثاني: التبادل

يتم تبادل أملاك عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، وترسم عملية التبادل بعقد رسمي إداري بعد صدور قرار من الوزارة المكلفة بالمالية المتضمن الموافقة على التبادل، ولقد نظمت المواد 30 إلى 38 من المرسوم التنفيذي 454/91.

وتتم عملية التبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق شروط و الكيفيات التي يحددها التنظيم²،

¹ -سعدية يحيوي، تنظيم التنازل عن أملاك الدولة، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015-2016، ص من 24 إلى 27.

² -المادة 92 من قانون رقم: 90-30، السالف الذكر.

وتتم عملية التبادل إما بمبادرة من المصلحة العمومية أو من طرف صاحب العقار المتبادل معه ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 32 من المرسوم 454/91، تكلمت المواد 93، 94، 95 من قانون 30/90 على عملية التبادل، ولقد نظمت المواد 115 إلى 123 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 ويتم إجراء التبادل إما بعقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة و يوقعه الوالي المختص إقليميا أو بعقد توثيقي يمثل فيه الوزير المكلف بالمالية من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا مع دفع معدل فارق القيمة.

الفرع الثالث: القسمة

لكل شريك في الشيوخ أن يطالب بقسمة الأرض الفلاحية ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوخ بموجب نص قانوني أو الاتفاق، ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنح القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنوات.¹

إن القسمة تهدف إلى تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدول و الخواص، متى كان ذلك ممكنا فتخرج حصة الدولة بعد فرزها، ثم يتم إقرار إما بيعها للشركاء في الشيوخ أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة، وقسمت العقار المملوك للدولة في الشيوخ مع الخواص تتم في حالة كون العقار قابل للقسمة، يؤخذ النصيب العائد للدولة والباقي يبقى ملك في الشيوخ بين الملاك الآخرين.²

أولا: العقارات غير القابلة للقسمة

إذا كانت الأملاك غير قابلة للقسمة يتم التنازل أو إيجار الحقوق الغير قابلة للقسمة التابعة للدولة لصالح الملاك في الشيوخ بشرط أن يكون ذلك متماشيا مع المصلحة العمومية.

- في حالة رفض الاقتناء تقوم الدولة ببيع حصتها في الشيوخ بكل الوسائل القانونية التي تدعو للمنافسة.

¹ بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة(02)، ص289.

² صحراوي العربي، المرجع السابق، ص60.

- في حالة عدم قبول شراء كامل العقار المشاع يتم بيعه عن طريق المزاد العلني، ويتم الترخيص بعملية البيع هاته من طرف الوالي بعد تحديد السعر المرجعي من طرف مصالح أملاك الدولة، ويتم تحصيل كامل المبلغ من طرف إدارة أملاك الدولة لتشرع بعد ذلك في دفع الحصص الآيلة للملاك في الشيوخ.

ثانيا: العقارات القابلة للقسمة

كرست المادة 722 من القانون المدني مبدأ مفاده، بخلاف أحكام عكسية لا أحد مجبر على البقاء في الشيوخ، حيث جاء في فقرتها الأولى: " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق".

تنص المادة 126 من المرسوم 427/12 المذكور سابقا على أنه: " يقدم طلب التقسيم في شكل عريضة عادية لدى:

- مديرية أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يوجد فيه العقار، في حالة التراضي.
- الجهة القضائية المختصة في حالة عدم التراضي".

(أ) في حالة الاتفاق الرضائي:

المبادرة بالقسمة تخضع لأحكام المواد 722 و 723 من القانون المدني، تتم بتقديم طلب مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في حالة الاتفاق الرضائي، تقوم إدارة أملاك الدولة بعملية التقييم و تشكيل الحصص، يتم إعلام الملاك في الشيوخ بسير العمليات، ترسل النتائج عن طريق الإدارة من طرف الوالي إلى كل مالك في الشيوخ، الذين بإمكانهم تقديم احتجاجا مكتوبا من أجل شهرين عند انتهاء الآجال في حالة ما إذا كانت هناك احتجاجات تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير محضر اقتراح قسمة الحصص المصححة عند الاقتضاء، يفصل النصيب العائد للدولة وما تبقى من الحصص يظل في الشيوخ بين باقي الشركاء، بمجرد المصادقة على

محضر الاستفادة من طرف مدير إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً يبلغ هذا الأخير إلى الملاك في الشيوخ.¹

(ب) في حالة عدم وجود اتفاق رضائي:

يتم هنا اللجوء إلى القضاء المختص بمبادرة من أحد الطرفين الذي يريد الخروج من الشيوخ، يرفع دعوى على باقي الشركاء في الملك، وللمحكمة أن تعين خبيراً أكثر لتقويم الملك الشائع، وتجري المحكمة عملية القسمة باقتراع، وتثبت ذلك في محضرها وتصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه المفروز.

الفرع الرابع: بيع الأملاك الوطنية الخاصة

تباع الأملاك الوطنية الخاصة أساساً وكقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني، وهو الإجراء المنطقي والقانوني نظراً للأهمية التي تكتسبها هذه الأملاك بالإضافة إلى محاولة إضفاء نوع من الشرعية والمصادقية تجنباً للمحاباة وغيرها من التصرفات الماسة بهيئة الدولة.²

حسب نص المادة 89 و 100 من قانون أملاك الوطنية فإنه يمكن بيع الأملاك الوطنية العقارية و المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، بعد إلغاء تخصيصها إذا أصبحت غير صالحة للاستعمال أو حالة عدم قابليتها لتأدية وظيفتها وعليه فإن الإدارة لا تستطيع بيع أملاكها إلا في حالة عدم قابليتها للاستعمال وهذا الشرط مفيد لإرادة الإدارة.

إذا كان الأصل في عقد البيع المدني هو الرضائية و اللجوء إلى المزاد العلني و استثناء بالتراضي، وكلاهما تتجه فيه الإرادتين إلى إنشاء التزام بنقل الملكية أو الحق المالي³، لهذا سوف ندرس البيع بالمزاد أولاً ثم البيع بالتراضي ثانياً.

¹ صحراوي العربي، المرجع السابق، ص 61.

² مريم بوشري، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث لدراسات الأكاديمية، جامعة خنشلة، العدد العشر، جانفي 2017، ص 368.

³ محمد حسين، عقد البيع في القانون الجزائري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 23.

أولاً: البيع بالمزاد العلني

إن اللجوء إلى المزاد العلني لغرض بيع الأملاك الوطنية الخاصة، هو إجراء منطقي نظراً لأهمية هذه الأملاك من جهة، ولإضفاء المصداقية و المساواة في تصرفات الإدارة من جهة أخرى.

فالأصل أن كل الأملاك الوطنية الخاصة تخضع للبيع بالمزاد ما عدا ما يستثنى منها بنص خاص وعليه يجب دراسة إجراءات بيع الأملاك الوطنية الخاصة العقارية، ثم إجراءات بيع الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة.

(أ) إجراءات بيع الأملاك الوطنية الخاصة العقارية:

يتم بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني، ولكن بشرط أن يكون ألغى تخصيصها أو لم تعد صالحة لاستعمال من طرف المؤسسات العمومية، أي بعد تخلي الإدارة العمومية عنها.¹

يعلن عن بيع بالمزاد العلني قبل خمسة عشر (15) يوماً على الأقل من تاريخ البيع عن طريق الملصقات و إعلانات إخبارية أخرى ويجب أن تضمن:

- التعيين الدقيق و المفصل لكل جزء وكذلك مساحته و الثمن الأدنى المعروض.
- مكان إجراء المزاد.
- بيان مكان المواد بالمزايدات الشفوية

يتم المزاد العلني عن طريق المزايدات الشفوية أو التعهدات المحتومة.

- تتم المزايدات الشفوية عن طريق عروض مالية تتزايد حسب الرغبة المتنافسين وتتعهد تكرار إلى غاية انطفاء الشمعتين، أما المزايدات المحتومة (مكتوبة) هي عبارة عن عرض لشراء عن طريق تعهد عليه طابع و مصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة بعد دفع الكفالة المنصوص عليها مسبقاً.

¹ المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، السالف الذكر.

ويسهر على حسن إجراء المزاد لجنة تتحول إلى مكتب المزاد الذي يتكون من:

- المدير الولائي للأموال رئيس.
- رئيس المفتشية الأملاك الوطنية المختص إقليميا.
- المدير الولائي للمحافظة العقارية.
- ممثل الوالي.
- ممثل البلدية التي يقع فيها العقار المعروض للبيع.

يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاد أن يدفعوا كفالة ضمان مالية وتدفع إلى مفتشية صندوق الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، وزيادة على ثمن البيع يدفع الفائز بالمزاد ثمن مزايده و المصاريف إلى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية في أجل 15 يوما.

بعد دفع ثمن العقار يحرر عقد البيع بموجب عقد البيع بموجب عقد إداري، ينقل الملكية لصالح الفائز بالمزاد، ويمضيه مدير الأملاك الوطنية للولاية بمقتضى قرار التفويض من وزير المالية.

ب) إجراءات بيع الأملاك الوطنية المنقولة:

أعلن المشرع الجزائري صراحة عن بيع الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة في نص المادة 143 من مرسوم 427/12 "بيع مصلحة أملاك الدولة لفائدة الخزينة العمومية، جميع أنواع الأثاث والأمتعة والبضائع والمعدات و المواد، و جميع الأشياء المنقولة بطبيعتها التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، أو التي اقتنتها الدولة...".

باعتبار الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة لا تقل أهمية عن الأملاك العقارية أخضعها المشرع إلى إجراءات إدارية دقيقة من أجلها يبيعها بالمزاد العلني.

تخول مصلحة أملاك الدولة وحدها يبيع الأشياء المنقولة المستعملة أو الغير المستعملة الواردة من مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية يصب عائد البيع الذي يتم لفائدة المؤسسات

العمومية في حساب المصلحة المعنية، بعد اقتطاع مصاريف الإدارة والبيع و التحصيل لفائدة الخزينة وفق التشريع المعمول به.¹

كما تتولى مصلحة أو المؤسسة المالكة تسليم الأشياء لمصلحة أملاك الدولة، ويتمثل هذا التسليم في وضع الأشياء تحت تصرف مصلحة أملاك الدولة بعد إصدار قرار إلغاء الاستعمال، ولا يمكن أن يشمل هذا التسليم الأملاك التي يتعذر بها، ويحدد الوزير المكلف بالمالية بمقرر مصير هذه الأملاك.

تتحمل مصلحة أملاك الدولة المصاريف التي تلي التسليم الأملاك وتتعلق خصوصا بالتقدير و الخبرة.²

ثانيا: البيع بالتراضي:

بالرغم من أن المزاد يشكل القاعدة العامة في مجال البيع، إلا أنه يمكن للإدارة أن تلجأ استثناء إلى التنازلات الرضائية لاعتبارات تتعلق بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني³، ويتم البيع بالتراضي للخواص طبقا للنص المعمول به أو عن طريق تقديم تعد من قبل المشتري يحرر وفقا للنموذج الذي تحدده الإدارة، كما يلجأ إلى هذه العملية غالبا عندما يتعلق الأمر بالأشياء لها ميزة خاصة (مواد قابلة للتلف، أسلحة صيد...)، وكذلك عندما لا تتم عملية البيع عن طريق المزاد بعد إعادتها عدة مرات دون أن يصل العوض الأعلى المقترح على السعر الأدنى.⁴

¹ المادة 147 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، السالف الذكر.

² المادة 149 من نفس القانون.

³ المادة 144 من نفس القانون.

⁴ عبد الحميد فارة، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، شعبة تسيير الجماعات المحلية والتنمية، جامعة منتوري قسنطينة، 2007-2008، ص42.

المبحث الثاني

حماية الأملاك الوطنية الخاصة والمنازعات المتعلقة بها

إن الأملاك الوطنية التابعة للدولة تتفرد بقواعد خاصة، نظرا للأهمية الكبرى التي تحتلها هذه الأموال باعتبارها ركيزة الدولة، لهذا قد وضع المشرع الجزائري نصوص تشريعية نصت على حماية الأملاك الوطنية الخاصة حتى لا يكون هناك اعتداء عليها، وأي نزاع حول هذه الأملاك تنتظر فيه الجهة المختصة وهو ما سنشرحه تحت هذا المبحث من خلال مطلبين، المطلب الأول الذي سنتطرق فيه إلى حماية الأملاك الوطنية الخاصة والمطلب الثاني نخصه للمنازعات المتعلقة بها.

المطلب الأول

حماية الأملاك الوطنية الخاصة

ويقصد بالحماية مجموعة التدابير، أي الأدوات و الوسائل التي تهدف إلى حماية هذه الأملاك وذلك بتوفير الضمانات اللازمة للحماية من كل اعتداء أو تعرض من طرف الغير سواء كانوا أفراد أو إدارة فالأملاك الوطنية تخضع لحماية خاصة، نظرا لأهمية الكبرى التي تحتلها باعتبارها ركيزة الدولة في قيامها بوظائفها.

الفرع الأول: الحماية الإدارية

وتتمثل في مجموع الإجراءات التي تلتزم بها الإدارة وتستهدف حماية الأملاك الوطنية سواء ضد تصرفات أعوان الإدارة أو ضد تصرفات الأشخاص الأخرى و أهمها:

أولاً: الجرد

كل الأملاك الوطنية مهما يكن حائزها تخضع للجرد حيث نصت المادة 8 من القانون 30/90 المعدل و المتمم " يتمثل الجرد العام للأمالك الوطنية في تسجيل وصفي و تقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهيكلها و الجماعات الإقليمية.¹

يتعين إعداد جرد عام للأمالك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية و التنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفق الأهداف المسطرة لها ."

ويتعين على المصالح المستفيدة من الأملاك الوطنية أن تقوم بتسييرها وفق التنظيم وأن تقوم بتسجيلها وفقاً للأحكام المنصوص عليها.²

ثانياً: الرقابة

حيث جاء في نص المادة 24 من القانون 30/90 المعدل و المتمم " تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون، والسلطة الوطنية معا رقابة الاستعمال الحسن للأمالك الوطنية وفقاً لطبيعتها وعرض تخصيصها".

ثالثاً: الصيانة

تلتزم المصالح الإدارية المعنية بصيانة الأملاك الوطنية التي تسييرها والحفاظ عليها كي تؤدي المهام المخصصة لها، وذلك من خلال القيام بالإصلاحات و التجديدات اللازمة على هذه الأملاك طبقاً للمادة 27 من القانون 30/90 ، أما فيما يخص الوقاية والحماية الأمنية، فتتمثل في جملة التدابير التي من شأنها أن تساهم في وقاية المؤسسة والمحافظة عليها والدفاع عنها باستعمال القوة عند الاقتضاء بما في ذلك استعمال السلاح ضد الأخطار كيف ما كان نوعها لاسيما الأعمال العدوانية.

¹ قانون 90-30 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² المادة 23 من قانون 90-30 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

الفرع الثاني: الحماية المدنية

نصت المادة 689 من القانون المدني على أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها، أو تملكها بالتقادم، في حين جاءت المادة 4 من القانون 30/90 المعدل و المتمم " الأملاك الوطنية غير قابلة للتقادم ولا الحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتخضع لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص الأخرى". ومن خلال هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري أقر خضوع الأملاك الوطنية الخاصة لقاعدتين عدم قابلية الحجز و التقادم، شأنها في ذلك شأن الأملاك العمومية، غير أنه أجاز التصرف فيها وفقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية ومراعاة النصوص التشريعية الأخرى ، فلا يجوز للإدارة القيام بأي تصرف ناقل للملكية، باحترام القوانين المنصوص عليها وذلك تحت طائلة البطلان المطلق للتصرف.¹

الفرع الثالث: الحماية الجزائية

تتجلى حماية المشرع الجزائري للأملاك الوطنية من خلال تجريم الاعتداءات التي من شأنها الإضرار بهذه الأملاك، وذلك من خلال النصوص القانونية التي تحمل الطابع الجزائي، ونذكر قانون العقوبات، لاسيما المادة 119 مكرر والتي تنص "يعاقب بالحبس من ستة 06 إلى 03 سنوات وبغرامة من 50.000 دج إلى 200.000، كل موظف عمومي في مفهوم المادة 02 من القانون 01/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، تسبب بإهماله الواضح في سرقة أو اختلاس أو تلف أو ضياع أموال عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة وضعت تحت يده سواء بحكم وظيفته أو بسببها".

" كذلك نصت المادة 386 من نفس القانون على معاقبة أفعال التعدي على الأملاك العقارية والتي من ضمنها الأملاك الوطنية"، حيث أن المادة 136 من قانون الأملاك الوطنية أحالت في المعاقبة على المساس بالأملاك الوطنية إلى قانون العقوبات وبالتالي فإن أي فعل

¹ حسان أيت إكان-فاروق خليف، النظام القانوني للأملاك الوطنية، مذكرة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2018-2019، ص53.

مضر بالأملاك العقارية يؤدي إلى معاقبة مرتكبة، دون أن ننسى بعض النصوص الخاصة والتي جاءت بعقوبات جد صارمة لحماية المال العام فقد نص قانون الثورة الزراعية 71/73 الصادر في نوفمبر 1973 قبل إلغاء في مادته 27 على معاقبة أعمال التخريب الموصوفة والتي تهدف إلى عرقلة أجهزة الاقتصاد الوطني كذلك جاءت المادة 137 من القانون 30/90 المعدلة بالمادة 39 من القانون 14/08 ما يلي: " علاوة على ذلك تبقى سارية المفعول الأحكام الجزائية المنصوص عليها في القوانين التي تحكم تنظيم و سير المصالح العمومية والمؤسسات و الهيئات العمومية، وكذا لأحكام التشريع الخاص بمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالأملاك التي تتكون منها الأملاك الوطنية في مفهوم القانون"¹.

المطلب الثاني

المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة

مما لا شك فيه أن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة تثير إشكالات ومنازعات بين أطرافها مما يحتم اللجوء إلى القضاء لحلها مما يتوجب علينا دراسة المنازعات ولو باختصار لأنها في حقيقتها من بين أوجه البيع و التبادل وكذا في التأجير و منح الامتياز وهو ما سنتطرق إليه في هذا المطلب الذي نقسمه إلى ثلاثة فروع الفرع ندرس في الفرع الأول طبيعة منازعات الأملاك الوطنية وفي الفرع الثاني المنازعات التي تخص البيع والتبادل وفي الفرع الثالث المنازعات المثارة بشأن التأجير ومنح الامتياز.

الفرع الأول: طبيعة منازعات الأملاك الوطنية

بما أن نظام الحماية مزدوج، كان من المفروض أن يوزع الاختصاص حسب طبيعة الأملاك فيختص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية، ويختص القاضي العادي بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، وما يلاحظ في القضاء الجزائري أن الجدل في هذا الموضوع غير ذي أهمية على الأقل في تحديد الاختصاص القضائي، بحيث أن الأملاك الوطنية الخاصة فضلا عن الأملاك العامة تدخل تطبيق نص

¹ قانون 14/08، السالف الذكر.

المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في نطاق اختصاص القاضي الإداري فكل المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها تخضع مبدئياً للقاضي الإداري، إلا ما استثنى بنص خاص وكل المنازعات التي لا تكون الإدارة طرفاً فيها ولو تعلق الأمر بتسيير الأملاك الوطنية فإنها مبدئياً تخضع للقاضي العادي إلا ما استثنى بنص خاص إذ أن كل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية سواء اختص بها القضاء الإداري أو جهات القضاء العادي فإن كل منها ملزم بتطبيق قواعد القانون العام، أما المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يخضع للقاضي الإداري وجزء للقاضي العادي.¹

الفرع الثاني: المنازعات التي تخص البيع و التبادل

أولاً: بالنسبة للبيع

إن بيع الأملاك الوطنية الخاصة يكون أصلاً بالمزاد العلني واستثناءً يكون بالتراضي، فهذا النوع من البيوع بالنسبة للأملاك الوطنية لا تطرأ عليه نزاعات كثيرة و السبب هو قلة هذه البيوع في الواقع، فضلاً على أنها محاطة بمجموعة من النصوص القانونية و التنظيمية تحول في الكثير من الحالات دون نشوء نزاع قضائي. وحتى وإن ورد احتمال المنازعة فإنه عادة ما يحل بالطرق الودية وقد يكون الحل بمبادرة من الإدارات نفسها.²

ومتى ثبت أن المساحة محل النزاع من أملاك الدولة الخاصة، فإن التمسك بأي تصرف ورد عليها في صورة عقد بيع لا ينفذ مواجهة الجهة الإدارية، إذ يعتبر هذا العقد في هذه الحالة باطلاً بطلاناً مطلقاً لوروده على حال غير جائز التعامل فيه ويكون وضع يد المدعى على تلك المساحة يشكل تعدياً على مال من أملاك الدولة الخاصة ويكون للوزير المختص حق إزالته بالطريق الإداري وعلى نفقة المعتدي. ومن المقرر أن قرار إزالة التعدي الواقع على أملاك الدولة الخاصة لا يزعه عقد البيع اللاحق، إذ لا ينشئ بذاته على أن البائع كان مالكا للأرض محل هذا العقد و إنما مفاد هذا العقد هو مجرد تراضي طرفيه على البيع و الشراء

¹ هاجر سماعيني، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد الرابع، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، 2018، ص 243-244.

² يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق،

جامعة البلدة، 2005، ص 91.

بالشروط المنفق عليها بينهما، ولا يخل ذلك بحق الملكية الذي قد ثبت لجهة الإدارة عن الأرض محل النزاع وهو ما يخوله هذا الحق لها من تمكنه دفع التعدي الواقع عليها و استرداد حيازتها بالطريق الإداري الذي رسمه القانون.¹

وإن تطبيق القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات والأجهزة العمومية، المعدل و المتمم، ترتب عليه وجهان رئيسيان من المنازعات عموماً:

المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل، بحيث في الكثير من الحالات تكون هناك طلبات شراء على أملاك تابعة للدولة غير قابلة بطبيعتها لأن تكون محلاً للتنازل.

المنازعات المتعلقة بحق الاستفادة من التنازل، حيث يلاحظ مراراً في الميدان تعدد طلبات التنازل على ملك عقاري واحد.²

ثانياً: بالنسبة للتبادل

تتم مبادلة الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص بموجب عقد تبادل يتم إما في شكل عقد إداري يجروه مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة، أو في شكل عقد توثيقي يجروه الموثق إذا اختارت الإدارة اللجوء إليه.³

¹ أحمد محمود جمعة، اختصاص القضاء الإداري بالمنازعات الإدارية للأفراد وتطبيقاتها في العمل، د ط، الناشر منشأة المعارف، الإسكندرية، د س ن، ص 88.

² القانون رقم: 81-01، المؤرخ في: 7 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية المعدل والمتمم، ج ر، العدد 06، المؤرخ في: 10 فيفري 1981.

³ عمر حمدي باشا-ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 35.

أما عن المنازعات المتعلقة به فقد نصت المادة 96 من القانون 30/90 المتعلق بالأموال الوطنية على: (تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام).

ومفاد ذلك إخضاع المنازعات الواردة على تبادل الأملاك العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية إلى الجهات القضائية المختصة إلى القانون العام.

وتحدد هذه المادة القانون الواجب التطبيق أولاً ثم إخضاع ذلك كله إلى الجهة القضائية المختصة بذلك طالما أن الأمر يتعلق بالقانون الإداري، وفي هذه الحالة فإن الاختصاص يؤول للجهات القضائية الإدارية تطبيقاً لمبدأ أن القاضي الإداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للإدارة.

الفرع الثالث: المنازعات المثارة بشأن التأجير و منح الامتياز

أولاً: المنازعات المثارة بشأن تأجير الأملاك الوطنية الخاصة

عندما تكون هناك منازعة في تأجير الأملاك الوطنية الخاصة، يجب أن نتأكد أولاً من طبيعة هذا العقد أنه عقد تأجير لا عقد شغل لجزء من الأملاك العمومية.

إن عقود الإيجار التي يبرمها الأشخاص المعنوية العامة التقليدية تخضع لأحكام القانون الخاص، الذي تخضع له عقود الخواص في مسائل الإيجار وليس هناك من مبرر لتمييز عقود الأشخاص العام بأحكام مميزة، لأن الإدارة هنا تظهر مجردة من السلطة ولا تختلف عن أي شخص خاص وهو يؤجر أو يستأجر الممتلكات وأما فيما يتعلق بالإيجارات التي تخضع عادة لقواعد القانون الخاص (المواد 467 وما بعدها من القانون المدني الجزائري)، يبدو من الأنسب منح الاختصاص إلى قاضي وحيد يقوم بفصل المنازعات، ولكي لا يؤدي وجود شخص عام

كطرف في الدعوى إلى سحب النزاع من القاضي العادي، تحتم إيراد استثناء على القاعدة العامة. وأصبحت المحكمة مختصة لوحدها في النزاع.¹

إن وحدة القانون هي التي فرضت وحدة القاضي، فالمحكمة تقتضي إسناد الاختصاص للقاضي الخاص (القسم المدني أو التجاري حسب العقد). لأنه تعود على تطبيق أحكام عقد الإيجار. وليس من الحكمة في شيء إسناد الاختصاص لقاضي الغرفة الإدارية ثم إلزامه بتطبيق قواعد القانون الخاص.²

كما يؤكد ذلك قرار صادر عن المجلس القضائي لقسنطينة، الذي رفعت إليه دعوى تطالب بإعادة إشغال قطعة أرض بلدية، تم فسخ عقد يجارها من البلدية، (حيث أن المنازعات المتعلقة بالإيجارات الفلاحية دخل ضمن الاختصاص الانفرادي للمحكمة، و إنه يتعين والحالة هذه إعلان عدم الاختصاص).

ثانيا: المنازعات المثارة بشأن منح الامتياز

بالرجوع للقانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 الذي يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسساتي، نجد المادة 35 منه تنص على ما يأتي: (يجوز للمترشح أن يرفع طعنا نزاعيا في حالة رفض الطعن المقدم إلى اللجنة الولائية. أو عند عدم تلقي رد في الآجال المحددة في المادة 34 أعلاه). وهكذا يعقد هذا النص الاختصاص القضائي إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام أي المحاكم العادية، على الرغم من صدور القرار المطعون فيه من جهة إدارية.³

أما عن صاحب الصفة الذي يمثل أملاك الدولة ويمكن للفرد مقاضاته:

¹ أحمد محبو، المنازعات الإدارية، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص

² مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص430.

³ محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، د ط، دار العلوم، الجزائر، 2005، ص248.

- عندما يتعلق الأمر بالتقاضي أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع يؤهل للمرافعة المدير العام للأموال الوطنية.

- أما بشأن القضايا المرفوعة إلى المحاكم أو المجالس أو المحاكم الإدارية فتكون المرافعات من قبل المدير الولائي للأموال الوطنية أو المدير الولائي للحفظ العقاري كل فيما يخصه.¹

و الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط و الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمثل أمام القضاء مدعيا أو مدعى عليه فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة.²

أما المنازعات المتعلقة بالامتياز في إطار الاستثمار فتراجع هذه النزاعات إلى :

- عدم احترام بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد الإداري من قبل المستثمرين.
- تقاعس بعض المستثمرين من دفع الإتاوة السنوية.
- محاولة بيع الأراضي قبل الانتهاء من إنجاز المشروع.

¹ -أعمر يحيياوي، منازعات أملاك الدولة، د ط، دار هوم، الجزائر، د س ن، ص 45-46.

² -نور الدين يمينة، دور الوالي في حماية الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر،

خاتمة

عرفت أملاك الدولة في الجزائر عدة تغيرات نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الملكية والنظام السياسي والاقتصادي المطبق في البلاد خلال كل مرحلة مرت بها.

من خلال هذا المنطلق ومن البحث المدروس يتبين أن مفهوم الأملاك الوطنية مر بمراحل مختلفة فقد عرفت الجزائر تطورا من نظام وحدة الأملاك إلى نظام ازدواجية الأملاك الوطنية، وأن النصوص القانونية مازالت وفيه للمعيار الفرنسي المعتمد مع وجود بعض الاختلافات البسيطة التي ارتبطت بالتوجه السياسي والاقتصادي.

فأملاك الدولة الخاصة تتمثل في مجموعة العقارات والمنقولات المملوكة للدولة ملكية خاصة، والتي تخضع لنظام قانوني ذو طبيعة مزدوجة، فهو يجمع بين خضوعه لقواعد القانون المدني، وبين احتكامه لحد أدنى من قواعد القانون الإداري.

وبالرغم من أن القانون المنظم للأملاك الوطنية قد ميز بين الأملاك الوطنية العامة و الخاصة إلا أن هذا التمييز يكاد يصبح من دون فائدة حتى وإن كان كل واحد منهما يخضع لقواعد تختلف عن بعضها البعض والدليل على ذلك أنه في حالة النزاع القضائي فإنهما يخضعان لنظام قضائي واحد بحكم أن المشرع الجزائري يعتنق المعيار الشكلي لا الموضوعي في تحديد المنازعة ذات الطابع الإداري، مع العلم أن الأحكام القانونية المتعلقة بالتصرف وخاصة بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ليست بعيدة عن الأحكام الجاري بها العمل فيما بين الخواص أن لم نقل أنها ذاتية المستمدة لأصولها من القانون الخاص. وقد نص القانون ذاته على إمكانية التصرف في هذا النوع من الأملاك إلا أنه لا يجوز الحجز عليها أو كسبها بالتقادم شأنها في ذلك شأن الأملاك العمومية.

ومن هنا ونظرا لأهمية الأملاك الوطنية الخاصة فقد خصها المشرع بحماية خاصة من جميع التعديت التي قد تمسها وهذا سواء كان من طرف الأفراد أو الإدارة نفسها فقد حرص على وضع حماية مدنية و إدارية من شأنها تعزيز حماية الأملاك الوطنية بمجموعة من العمليات من بينها عملية الجرد.

أما فيما يخص منازعات الأملاك الوطنية الخاصة فأغلبيتها تخضع للقاضي العادي على خلاف الأملاك العمومية التي أخضعها المشرع صراحة للقاضي الإداري.

من خلال ما تطرقنا له يمكننا الوصول إلى بعض الاستنتاجات أهمها:

- عدم قابلية الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة.
- نجد أن المشرع متمسك بإقراره لمبدأ عدم جواز اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم باعتباره مبدأ مقرر لحماية هذه الأملاك لكونها ملك المجموعة الوطنية.
- يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة وفقا للقانون المنظم للأملاك الوطنية ومراعاة للأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى.
- إقرار المشرع لمبدأ حماية الأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت حماية مدنية أو إدارية أو جزائية.
- إن المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية يشملها التعقيد لأن قواعد الاختصاص فيها موزعة بين القاضي الإداري و القاضي العادي وفي بعض الأحيان المشرع يلزم القاضي المختص بتطبيق قواعد قانون لم يتعود على تطبيقه كأن يلزم القاضي العادي بتطبيق أحكام القانون الإداري أو يلزم القاضي العادي بتطبيق أحكام القانون الإداري أو يلزم القاضي الإداري بتطبيق القانون المدني.

وأما المقترحات التي نراها ضرورية هي كالاتي :

- القيام بأبحاث و دراسات معمقة لوضع آليات ووسائل قانونية واضحة تقيد الموظفين و القائمين على الإدارة المكلفة بتسيير الأملاك فيما يخص تكوينهم وتحسين مستواهم العلمي والثقافي خاصة في الجانبين القانوني والاقتصادي لاختيار أفضل الطرق وانسبها لاستغلال هذه الأملاك وبما يتماشى و التطورات الحاصلة.
- استغلال الإعلام الهادف في توعية الجمهور وتعريفه وتحسينه بأهمية هذه الأملاك و قيمتها وضرورة المحافظة عليها وحمايتها، فالكل يساهم في الحفاظ عليها طبقا لما أقره الدستور و القانون.
- إعادة النظر في بعض الطرق التي نص عليها المشرع في استغلال الأملاك الوطنية الخاصة مثل طريقة البيع والتبادل، وضبطها بإجراءات صارمة لأنها قد تؤدي إلى ضياع هذه الأملاك.

- ضرورة توفير اعتمادات مالية لضمان تنظيم بيع ناجحة بالمزاد العلني.
- ينبغي استحداث نظم جديدة فيما يخص عملية توظيف الأملاك الوطنية الخاصة تتماشى والتطور الحاصل على المستوى الداخلي و الخارجي.
- اتخاذ إجراءات صارمة بشأن المتهاونين و المعتدين على هذه الأملاك سواء كانوا خواصا أو إدارات.
- ومن الضروري تجميع كل النصوص القانونية المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة في تقنين واحد، وذلك بعد تحسينها وفقا للتطورات الحاصلة و توضيح ما يشوبها من غموض.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: الكتب

- 1- أحمد محيو جمعة، اختصاص القضاء الإداري بالمنازعات الإدارية للأفراد وتطبيقاتها في العمل، د ط، الناشر منشأة المعارف، الإسكندرية، د س ن.
- 2- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 3- أعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، د ط، دار هومه، الجزائر، د س ن.
- 4- أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د ط، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، د ب ن، 2002.
- 5- أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د ط، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 6- عبد الحميد الشواربي-أسامة عثمان، منازعات الأوقاف والأحكام والنظام القانوني للأملاك الدولة الخاصة ونزع الملكية، الطبعة الثالثة، الناشر منشأة المعارف، د ب ن، 1997.
- 7- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- نظرية الالتزام بوجه عامل الإثبات - آثار الالتزام، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967.
- 8- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الثامن حق الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
- 9- علاء الدين عشي، مدخل للقانون الإداري، الجزء الثاني، د ط، الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن.

- 10- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار العلوم والنشر والتوزيع، عنابة، د س ن.
- 11- عمر حمدي باشا-ليلي زروقي، منازعات العقارية، د ط، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 12- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول العقار الفلاحي، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال الترقية، د ب ن، 2001.
- 13- ليلي زروقي-عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 14- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، د ط، دار هومه، الجزائر، 2014.
- 15- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2011.
- 16- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، د ط، دار العلوم، الجزائر، 2005.
- 17- محمد باوني، محاضرات في الموارث وتمارين محلولة، طبعة 2011، منشورات مكتبة إقرأ، قسنطينة، 2011.
- 18- محمد بن أحمد بن محمد علي، منح الجليل شرح مختصر خليل، الجزء الثامن، د ط، دار الفكر، بيروت، د س ن.
- 19- محمد حسين، عقد البيع في القانون الجزائري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- 20- محمد فاروق أحمد باشا، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- 21- محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، د ط، دار الهدى، الجزائر، د س ن.

- 22- محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء الأول الأموال العامة، الطبعة الثانية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة عنابة، 1992.
- 23- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- 24- مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والأوقاف، الطبعة الرابعة، دار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، د س ن.
- 25- نصر الدين سعيدوني، دراسات في الكلية العقارية، الطبعة الأولى، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، د س ن.

ثانيا: الرسائل والمذكرات

1- أطروحة الدكتوراه:

- 1- أحمد النوي، النظام القانوني للأموال الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة خيضر بسكرة، 2017-2018.
- 2- حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص إدارة مالية عامة، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2015-2016.
- 3- عبد الحميد فارة، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، شعبة تسيير الجماعات المحلية والتنمية، جامعة منتوري قسنطينة، 2007-2008.
- 4- منصور فؤاد عبد الرحمان مساء، الشفعة كسب من أسباب كسب الملكية دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2008.

2-مذكرات ماجستير:

- 1- حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة، مذكرة ماجستير، فرع الدولة ومؤسسات الدولة، جامعة الجزائر، 2006.
- 2- سامية براهيم، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون خاص، جامعة قسنطينة، 2008.
- 3- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2008-2009.
- 4- مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 25/90، شهادة الماجستير، جامعة البليدة، 2012.
- 5- نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
- 6- نور الدين يمينة، دور الوالي في حماية الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2011-2012.
- 7- يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2005.

3-مذكرات الماستر:

- 1- إسمهان حمدي، الأملاك الوطني الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر، شعبة الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014-2015.
- 2- إيمان حاج أحسن-نذير قطاس، النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، تخصص عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2013-2014.

3- حسان أيت إكان-فاروق خليف، النظام القانوني للأموال الوطنية، مذكرة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة ألكي محند أولحاج، البويرة، 2018-2019.

4- سعدية يحيوي، تنظيم التنازل عن أملاك الدولة، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015-2016.

5- سلطانة عطا الله فطيمة الزهراء عماره، أحكام بيع أملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2016-2017.

6- سمير اسعيداني بوصبع سماعيل، النظام القانوني للأموال الوطنية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص إدارة مالية عامة، جامعة ألكي محند أولحاج، البويرة، 2015-2016.

7- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي، شعبة الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014.

8- كريمة صفرائي، النظام القانوني للأموال الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية دراسة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.

ثالثا: المقالات العلمية

1- أمال فكيري، القيود القانونية المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية، الملتقى الوطني الأول حول إشكالات العقار الفلاحي وأثرها على التنمية في الجزائر يوم 09 مارس 2014، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

- 2- بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة سعد دحلب، البليلة(02).
- 3- رضوان عايلي، أملاك الجماعات المحلية مبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة المفكر، العدد العاشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن بوعلي، الشلف.
- 4- سمير بن عياش، ترشيد استغلال الأملاك الوطنية الخاصة (الدومين الخاص) التابعة للبلدية في الجزائر آليات التطبيق المعوقات وسبل تجاوزها، دفاثر السياسة والقانون السنة الحادية عشر، المجلد 11، العدد الثاني، كلية الحقوق، جامعة بومرداس(الجزائر)، جوان 2019.
- 5- كريم حرز الله، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاص في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية.
- 6- مريم بوشري، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جامعة خنشلة، جانفي 2017.
- 7- نور الدين يوسف، الطبيعة القانوني لحق الإمتياز في ظل القانون رقم 10-03، الملتقى الوطني الأول حول إشكالات العقار الفلاحي في الجزائر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- 8- هاجر سماعيني، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد الرابع، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لجيلالي ليابس، سيدي بلعباس، 2018.

رابعاً: النصوص القانونية

1-القوانين:

قانون رقم: 81-01، مؤرخ في: 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر، العدد 6، المؤرخة في: الثلاثاء 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 10 فبراير سنة 1981.

قانون رقم: 83-18، مؤرخ في: 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983، يتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 34، المؤرخة في: الثلاثاء 7 ذو القعدة عام 1403 الموافق 16 غشت سنة 1983.

قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49، المؤرخة في الأحد جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990.

قانون رقم: 90-30، مؤرخ في: 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق أول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، المؤرخة في: الأحد 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 2 ديسمبر 1990.

قانون رقم 02-10 المؤرخ في 10 شوال الموافق 14 ديسمبر 2002، يتعلق بالأوقاف.

قانون رقم: 08-14، مؤرخ في: 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يعدد ويتم القانون 90-30، المؤرخ في: 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق أول ديسمبر سنة 1990، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 44، المؤرخة في الأحد أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008.

قانون رقم: 11-10، المؤرخ في: 20 رجب 1432، الموافق 22 يونيو 2011، يتضمن قانون البلدية، ج ر، العدد 37، المؤرخة في: الأحد أول شعبان عام 1432 الموافق 3 يوليو سنة 2011.

2-الأوامر:

الأمر رقم 70-11، مؤرخ في: 22 يناير 1970، يتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، ج ر، العدد 09، المؤرخة في: الثلاثاء 30 ذو القعدة عام 1389 الموافق 27 يناير 1970.

الأمر رقم 75-58، مؤرخ في: 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، العدد 78، المؤرخة في: الثلاثاء 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975.

الأمر رقم 95-26، مؤرخ في: 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر سنة 1995، يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، والمتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 55، المؤرخة في الأربعاء 2 جمادى الأولى عام 1416 الموافق 27 سبتمبر سنة 1995.

3- المراسيم التنظيمية:

أ- المراسيم التشريعية:

مرسوم تشريعي رقم: 93-12، المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 5 أكتوبر سنة 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 64، المؤرخة في الأحد 24 ربيع الأول عام 1414 الموافق 10 أكتوبر سنة 1993.

ب- المراسيم الرئاسية:

مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 22 رجب عام 1409 الموافق 28 فبراير سنة 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 1989، في الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 9، المؤرخة في الأربعاء 23 رجب عام 1409 الموافق أول مارس سنة 1989.

ج - المراسيم التنفيذية:

المرسوم رقم 83-724 مؤرخ في 5 ربيع الأول عام 1404 الموافق 10 ديسمبر سنة 1983 يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 51، المؤرخة في الثلاثاء 8 ربيع الأول عام 1404 الموافق 13 ديسمبر سنة 1983.

المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في: 1990/12/22، المتضمن إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 03-480، المؤرخ في: 2003/11/05، ج ر، العدد 68، 2003.

المرسوم التنفيذي رقم: 91-65، المؤرخ في: 1991/03/02، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 94-117، المؤرخ في: 1994/06/01، ج ر، العدد 36، سنة 1994.

المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، المؤرخ في: 1992/07/06، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها، ج ر، العدد 55، المؤرخة في: 1992/07/19.

المرسوم التنفيذي رقم: 03-269 المؤرخ في 08 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 07 غشت 2003 يحدد شروط وكفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر، العدد 48، المؤرخة في الأربعاء 14 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 13 غشت سنة 2003.

المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، مؤرخ في: 2 صفر عام 1434، الموافق 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر، العدد 69، المؤرخة في الأربعاء 5 صفر عام 1434 الموافق 19 ديسمبر سنة 2012.

فهرس المحتويات

شكر:

إهداء:

مقدمة:..... أ

01..... الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

03..... المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

03..... المطلب الأول: مقصود الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها

03..... الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

06..... الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

07..... المطلب الثاني: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن غيرها من الأملاك

08..... الفرع الأول: التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك العمومية

09..... الفرع الثاني: التمييز بين الأملاك الوطني الخاصة و الأموال التابعة للأفراد

10..... الفرع الثالث: التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية

12..... المبحث الثاني: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

12..... المطلب الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة حسب طرق القانون العام

12..... الفرع الأول: الاقتناء بالمقابل

17..... الفرع الثاني: الاقتناء بدون مقابل

21..... المطلب الثاني: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة حسب طرق القانون الخاص

21.....	الفرع الأول: الاقتناء بالمقابل
24.....	الفرع الثاني: الاقتناء بدون مقابل
27.....	الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأملك الوطني الخاصة التابعة للدولة
29.....	المبحث الأول: التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة
29.....	المطلب الأول: التصرفات غير الناقلة للملكية
29.....	الفرع الأول: التخصيص
32.....	الفرع الثاني: منح الامتياز
34.....	الفرع الثالث: التأجير
35.....	الفرع الرابع: التسيير الحر
36.....	المطلب الثاني: التصرفات الناقلة للملكية
36.....	الفرع الأول: التنازل عن الأملاك الخاصة
42.....	الفرع الثاني: التبادل
43.....	الفرع الثالث: القسمة
45.....	الفرع الرابع: بيع الأملاك الوطنية الخاصة
49.....	المبحث الثاني: حماية الأملاك الوطنية الخاصة والمنازعات المتعلقة بها
49.....	المطلب الأول: حماية الأملاك الوطنية الخاصة
49.....	الفرع الأول: الحماية الإدارية

51..... الفرع الثاني: الحماية المدنية

51..... الفرع الثالث: الحماية الجزائية

52..... المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالأموال الوطني الخاصة

52..... الفرع الأول: طبيعة منازعات الأملاك الوطنية الخاصة

53..... الفرع الثاني: بالنسبة للبيع والتبادل

55..... الفرع الثالث: المنازعات المثارة بشأن التأجير والامتياز

58..... الخاتمة: