

جامعة محمد خيضر - بسكرة -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



التنازل عن الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذة:

- بوسنة إيمان

إعداد الطالبة :

- مقراني كريمة

الموسم الجامعي : 2013/2012

تشكر و إهداء

بعد مضي سنوات من الدراسة و العمل ، يتكلم اليوم هذا المجهود بمذكرة تخرج متواضعة
...يرجع الفضل فيها أولا للمولى عز وجل فلولا ان أعاننا الله ما كنا لنصل إليه اليوم فالحمد
و الشكر لله...

ثم اتقدم بشكري الخالص إلى الأستاذة المشرفة : *بوستة إيمان* التي ساندتني و ووجهتني بكل
الطرق ..

كما لا انسى إدارة و مصلحة كلية الحقوق على التسهيلات المقدمة لي ...

و استغل هذه الصفيحة لأهدي ثمرة جهدي إلى اول انسان و أكثر انسان اكن له كل الاحترام
و التقدير و المحبة " *والدي الغالي* ..."

الى الإنسانية المكافحة التي كانت قدوتي و نور دربي لأنال أعلى المراتب بفضل دعائها وسهرها

إلى الحبيبة على قلبي " *امي الغالية*"

و إلى كل صديقات الحبيبات كلهن بلا إستثناء .

الختامة

من خلال بحثنا المتواضع توصلنا إلى مفهوم الأملاك الوطنية وتقسيماتها وعرفنا أن الأملاك الخاصة التابعة للدولة هي الأملاك القابلة للتنازل سواء كانت منقولة أو عقارية و سواء كانت تابعة للدولة أو جماعاتها المحلية و تعتبر هذه الأملاك ذات أهمية كبيرة ومكانة بارزة بالنسبة للدولة و ذلك من خلال الدور الفعال الذي يتضح في النتائج التي توصلت إليها الدولة بعد إستغلالها الجيد لهذه الأملاك خاصة فيما يخص التنازل عنها، وبذلك فتحت الدولة آفاق أكثر للملكية الخاصة .

فعند تفحصنا للقوانين المتعلقة بالتنازل وجدنا أن المشرع الجزائري قام بهذا الإجراء من أجل هدف إجتماعي من خلال التنازلات التي تقوم بها الدولة من أجل مواطنيها يتمثل هذا الهدف في تملك كل شخص سكن خاص أو محل أي التمتع بملكية خاصة ،حيث تسعى الدولة وبشتى الطرق إلى تحقيق لكل فرد سكن خاص به حيث تقدم كل التسهيلات الممكنة للتنازل عن أملاكها الخاصة ، و من جهة أخرى فإن هذه التنازلات لها دور و هدف إقتصادي هام وذلك من خلال السيولة النقدية التي تصب في خزينة الدولة حصيلة للتنازلات التي تقوم بها وكذا الإزدهار الإقتصادي من خلال التنازل عن الأراضي لصالح المستثمرين الوطنيين والأجانب سواء كان الاستثمار في المجال الصناعي أو الإجتماعي ويتمثل هذا الهدف في الإستغلال الأمثل لهذه الثروات من طرف المستثمرين خاصة بعد التسهيلات التي قدمتها الدولة للمستثمرين في مجال السكن فيما يخص سعر التنازل حيث تصل نسبة التخفيض إلى 100 بالمئة من سعر التنازل ، وهذا يعود بالإيجاب على إقتصاد الدولة و من هنا نستنتج أن لعملية التنازل جانبيين إيجابيين جانب إجتماعي يتمثل في تحقيق ملكية خاصة لكل فرد وجانب إقتصادي من خلال السيولة النقدية والإستغلال الأمثل للثروات العقارية .

و لكن مع تشعب القوانين التي تحكم التنازل عن الأملاك الوطنية وعدم وضوحها بات من الصعب فهم كيفية تطبيق هذه القوانين على الواقع العملي، وهذا الذي نتج عنه التلاعب بإجراءات التنازل الحاصل في الواقع من طرف المرقين العقاريين وحتى الإدارات العامة حيث تحرف السعر الخاص بالتنازل كما تشاء وكذلك في المساحات إلخ .

ومن هنا يجب على المشرع إعادة النظر فيما يخص النصوص التي تحكم هذا الموضوع و:

- وضع إجراءات إدارية خاصة وواضحة تسهل عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة .
- وضع قوانين صارمة ودقيقة لتقييم الأملاك الوطنية ومراقبة تطبيقها على أرض الواقع.
- متابعة عملية التنازل متابعة قانونية ووضع بنود عقابية في القوانين الخاصة بالتنازل .

قائمة المصادر و المراجع:

أولا : المصادر:

أ- الدساتير:

- 1-دستور 1989 المؤرخ في 23 فبراير 1989
- 2- دستور 1996 المؤرخ في 28 فبراير 1996
- 3-دستور 2008 المؤرخ في 12 نوفمبر 2008

ب - القوانين والأوامر:

- 1-القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الملاك الوطنية المؤرخي في 01 ديسمبر 1990 ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة في 02 /12/ 1990 .
- 2-القانون رقم 50/90 ،المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18 /11/ 1990 .
- 3-قانون 14/08، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،المؤرخ في: 20 يونيو 2008 الجريدة الرسمية ، عدد 44، المؤرخة في 03 /08/ 2008 .
- 4-القانون 10/11، المتعلق بالبلدية ،المؤرخ في : 12 يونيو 2011 ، الجريدة الرسمية ، عدد 37 ، المؤرخة في 03 /07/ 2011.
- 5-الأمر رقم 04/08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المؤرخ في : 01 سبتمبر 2008.

ج - المرسوم :

- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها و يضبط كيفية ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 66 ، مؤرخة في 1991/12/24.

د- القرار:

- القرار الوزاري المشترك الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية او الغير مبنية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عملية التعمير أو بناء المؤرخ في 05 أبريل 2003.

هـ- الجرائد الرسمية :

- الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 1987/12/09.

- الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 1991/05/08.

و- المذكرة رقم (962م/ع أ و /م ع أ و ع / خ) المؤرخة في 20 فيفري 2001 ، الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي فيما يخص تخفيضات المطبقة على سعر التنازل .

ي _ دفاتر الشروط:

1 _ دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي للعقارات المبنية و التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة متعهدي البناء العموميين أو الخواص.

2 _ دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك

الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية.

ثانيا : المراجع :

أ- الكتب :

- 1- أحمد طلال عبد الحميد ، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة ، دار الثقافة ، الأردن ، 2011 .
- 2- إيمان بوسته ، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى ، الجزائر ، 2011 .
- 3- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومه ، الجزائر ، 2003 .
- 4- _____ ، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه الجزائر ، 2003 .
- 5- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، الطبعة الحادية عشر، دار هومه ، الجزائر ، 2009 .
- 6- فؤاد حجري ، عقار الأملاك العمومية واملاك الدولة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2006 .
- 7- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة السادسة ، دار هومه ، الجزائر ، 2009 .
- 8- علاء الدين عشي ، مدخل للقانون الإداري الجزء الثاني ، دار الهدى، عين مليلة الجزائر ، بدون سنة نشر .
- 9- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر ، 2002 .
- 10- ليلي زروقي، التقنيات العقارية ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001 .
- 11 - مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي ، الطبعة الثالثة ، دار هومه ، الجزائر 2008 .
- 12 - مولود ديدان ، القانون العقاري ، دار بلقيس ، 2010 .
- 13 - نبيل صقر ، العقار الفلاحي ، دار الهدى ، عين مليلة، 2008 .

ب - قاموس :

- جروان السابق ، قاموس عربي فرنسي ، حقوق ، دار السابق، بيروت ، لبنان ، 1971.

ج - المذكرات :

1- ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دوكتوراه دولة ، قسم

القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة عنابة ، 2005/2004.

2- عائشة زمورة ، النظام القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري ، بحث لنيل

درجة الماجستير ، قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة، 2003/2002.

الفهرس

1	.....مقدمة:
30_3	..... الفصل الأول: ماهية التنازل عن الأملاك الوطنية
4	..... المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية
4	..... المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية
4	..... الفرع الأول: معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام
6	..... الفرع الثاني: معيار ازدواجية النظام القانوني
7	..... المطلب الثاني: تصنيف الأملاك الوطنية
8	..... الفرع الأول: الأملاك الوطنية العمومية
11	..... الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة
14	..... المطلب الثالث: تكوين الأملاك الوطنية
14	..... الفرع الأول: طرق القانون الخاص
15	..... الفرع الثاني: طرق القانون العام
18	..... المبحث الثاني: مفهوم التنازل عن الأملاك الوطنية
18	..... المطلب الأول: تعريف التنازل عن الأملاك الوطنية
18	..... الفرع الأول: تعريف التنازل لغة

19	الفرع الثاني: تعريف التنازل اصطلاحاً
22	المطلب الثاني: الأملاك القابلة للتنازل
22	الفرع الأول: العقار الحضري
25	الفرع الثاني: العقار الفلاحي
27	المطلب الثالث: شروط التنازل عن الأملاك الوطنية
27	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالأشخاص
28	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالملف
58_31	الفصل الثاني: إجراءات عملية التنازل عن الأملاك الوطنية
31	المبحث الأول: طرق وكيفيات التنازل
31	المطلب الأول: التنازل عن طريق المزاد العلني
32	الفرع الأول: المزايدات الشفوية
32	الفرع الثاني: التعهدات المختومة
33	الفرع الثالث: مكتب المزاد _ لجنة فتح الأظرفة
34	الفرع الرابع: النتائج المترتبة عن إعلان الفائز بالمزاد
35	المطلب الثاني: التنازل عن طريق التراضي
36	الفرع الأول: اللجنة المختصة بعملية التنازل
36	الفرع الثاني: مهام اللجنة التقنية الولائية
38	الفرع الثالث: البت النهائي

40	الفرع الرابع: الأعباء المترتبة على عاتق المشتري
41	المطلب الثالث: التنازل عن المنقولات التابعة للأمالك الوطنية
41	الفرع الأول: قرار إلغاء الإستعمال
41	الفرع الثاني: تسليم المنقولات إلى مصلحة أملاك الدولة
42	الفرع الثالث: بيع الأملاك المنقولة التابعة للدولة
45	المبحث الثاني: عملية تقييم الأملاك الوطنية
45	المطلب الأول: تقييم الأملاك الوطنية
45	الفرع الأول: تقييم الأملاك ذات الإستعمال السكني
47	الفرع الثاني: تقييم الأملاك ذات الإستعمال المهني أو الحرفي
38	الفرع الثالث: تقييم الأراضي العمرانية
49	الفرع الرابع: تقييم الأراضي الفلاحية
50	المطلب الثاني: التخفيضات المطبقة على أسعار العقارات
51	الفرع الأول: الأشخاص المستفيدون من التخفيض
	الفرع الثاني: التخفيضات المطبقة على القطع الأرضية لاستقبال عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الإجتماعي
52	
	الفرع الثالث: التخفيضات المطبقة على قطع الأراضي الموجهة لبرامج السكن البيع بالإيجار
53	.....

53	الفرع الرابع: المساحات غير المطبق عليها نسبة التخفيضات
55	المطلب الثالث: تحرير العقد الإداري المتضمن التنازل
55	الفرع الأول: دفع ثمن التنازل
56	الفرع الثاني: الجهة المختصة بتحرير العقد
58	الخاتمة:.....
61	قائمة المصادر و المراجع:
64س	الفهرس:

الفصل الأول : ماهية التنازل عن الأملاك الوطنية

إن العبرة في التفرقة بين الأملاك تكون بمالكها ، فحيث يكون الشخص المالك شخصا من أشخاص القانون الخاص تكون الأموال خاصة تخضع في التصرف و المعاملة للقانون الخاص، و حيث يكون المالك مصلحة دولة تكون الأملاك أملاكها أي أملاك عامة إلا أن هذه الأخيرة ليست على درجة واحدة من حيث التكييف و المعاملة القانونية ، فأمالك الإدارة إما خاصة أو عامة ، تخضع الأولى للقانون الخاص مع بعض الاستثناءات لفائدة المصلحة العامة التي تسعى الإدارة إلى تحقيقها ، وتخضع الثانية لقواعد قانونية متميزة تنتمي إلى القانون العام بصفة عامة وإلى القانون الإداري بصفة خاصة وهذا تماما ما سنوضحه من خلال المبحث الأول المتمثل في مفهوم الأملاك الوطنية ، حيث أن هذه الأملاك يمكن التصرف فيها و من بين هذه التصرفات التنازل عنها و هذا ما سنوضحه من خلال المبحث التالي المتمثل في مفهوم التنازل عن الأملاك الوطنية.

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية:

سنركز في دراستنا هذه على قانون 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية،¹ في الحقيقة أن هذا القانون لم يأت هكذا من فراغ ، بل سبقه دستور 23 فبراير 1989 الذي تخلى فيه المشرع الجزائري عن التوجه الإشتراكي ، ليتبنى النظام الليبرالي ، فكان من المنطقي أن يكرس هذا الدستور ومن جديد النظرية الفرنسية للأملاك والتي اعتمدت أساسا على التفرقة بين الأملاك العمومية التي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، والأملاك الخاصة التي تمتلكها الدولة وجماعاتها المحلية لتحقيق منفعة خاصة لها أي منفعة إقتصادية.

فقد نص هذا الدستور في مادته 18 على أن الأملاك الوطنية يحددها القانون وبالفعل صدر القانون تحت رقم² 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية مكرسا لمبادئ دستور 1989، و من قبله قانون التوجيه العقاري 90-25 وأكدته التعديل الدستوري 28 فبراير 1996 .

المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية:

إن الأملاك الوطنية هي مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أخاصة.³ فهذه الأملاك غير قابلة للتصرف فيها ولا التنازل عنها مادامت مخصصة للنفع العام أو المرافق العامة و إن كان يمكن التنازل عنها إذا رفع عنها التخصيص و من خلال هذا التعريف نجد أن الأملاك الوطنية يحكمها معيارين يميزانها عن الأملاك الأخرى .

الفرع الأول: معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام :

هذا المعيار يمكن من الفصل بين النشاط الإداري و النشاط الإقتصادي، فوظيفة الأملاك الوطنية العمومية هي تحقيق مهمة من مهام المرفق العام و عليه عند تسييرها يحق للإدارة

¹ - القانون رقم 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، الجريدة الرسمية ، عدد 44 ، المؤرخة في 2008/08/03.

² _ القانون رقم 90/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، الجريدة الرسمية ، عدد 52 ، المؤرخة 1990/12/02 .

³ - نص المادة 02 من نفس القانون السابق .

استعمال صلاحيات السلطة العامة في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الأملاك الخاصة المخصصة أساسا حسب ما جاء في القانون لأغراض إمتلاكية¹.

فهذا المعيار يبين لنا أن الأملاك الوطنية هي الأملاك العقارية و المنقولة التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكيفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق.

فيتبين من خلال هذا أن أوجه استعمال الأملاك العمومية يكون بالاستعمال المباشر العام أو الخاص من قبل الأفراد ، و بالاستعمال عن طريق مرفق عام ، حيث يخضع هذا الاستعمال الأخير للقواعد المتعلقة بالمرفق العام ذاته ، أي أن الأفراد في استفادتهم من الملك العمومي يخضعون لمختلف القواعد التي تحكم هذا المرفق .

ويتضح الاستعمال المباشر للملك العمومي في السير في الطرقات أو التنزه أو الاستجمام على الشاطئ، فهو لا يتطلب من الأفراد إلا مراعاة تخصيص هذا المال للمنفعة العامة مع احترام كل ما تقرره الإدارة من أحكام خاصة من شأنها ضمان حسن استعمال هذا الملك وحمايته و المحافظة عليه من المخاطر التي تقضي إلى إتلافه و كذا ضمان النظام العام². يخضع الاستعمال العادي لهذه الاملاك لمبادئ الحرية و المجانية و المساواة بين جميع المستعملين³، و يترتب عليه تقييد اختصاص الإدارة المسيرة للأملاك العمومية.

أولا : مبدأ حرية ممارسة الاستعمال العام:

لا يخضع هذا الاستعمال لأي ترخيص أو تعاقد مسبق ولا تملك الادارة أن تمنعه أو تعطله مادام يراعى فيه قواعد الضبط الاداري المقررة لتنظيم هذا الاستعمال ، و يتعلق هذا المبدأ بحرية استعمال الطرق العامة بمختلف انواعها ، و بالتالي عدم مشروعية الموانع العامة والقطعية التي تقاوم الراجلين أو الراكبين المستعملين للطرق في المرور، كما يعني

¹ - عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، الطبعة الحادية عشر، دار هومه ، الجزائر ، 2009 ، ص90،91.

² - نص المادة 59 من القانون رقم 08 / 14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

³ - المادة 62 من نفس القانون السابق.

حرية دخول الجمهور الشواطئ و استعمالها في المرور و التنزه و ذلك وفقا لغرض تخصيصها فيحق لكل شخص أن يمر فيها و يتوقف ويسبح و يستعمل منتوجات البحر في حاجاته الخاصة ضمن الإعتدال و الحدود القانونية ، ويعد منع ممارسة هذا الاستعمال أو إخضاعه لتصريح أو ترخيص قبلين خرقا لمباديء الدستور¹.

و مع ذلك فحرية الإستعمال ليست مطلقة كلية وإلا تحولت إلى فوضى بل تستطيع الإدارة تقييدها بما لها من سلطة ضابطة .

ثانيا : مبدأ مجانية الإستعمال :

وهو مرتبط أيضا بكونه ممارسة لحرية عامة ، فلا يخضع لدفع مقابل الإستعمال إلا في الحالات المنصوص عليها قانونا ، إلا أنه إذا تمت تهيئة ملك عمومي من قبل الإدارة لتجعل منه حضائر لتوقف السيارات بمقابل فهذا لا يترك مجالاً للإحتجاج بمجانية الإستعمال ، لأن المقابل هنا يكون نتيجة للتهيئة التي قامت بها الإدارة ولا يجب أن يمس إنشاء مثل هذه الحضائر حق المجاورين لها في دخولها.

و في الحقيقة أنه لا يتنافى مع المجانية رفع رسوم رمزية كمقابل للإستعمال إذا كان ذلك لا يهدد الإستعمال الجماعي² .

الفرع الثاني : معيار ازدواجية النظام القانوني :

القانون كرس مبدأ ازدواجية الملكية من جهة و ازدواجية الأملاك من جهة أخرى و يترتب عن ذلك مبدئياً ازدواجية النظام القانوني فالأملاك العمومية تخضع للقانون العام و الأملاك الخاصة تخضع للقانون الخاص ، هذا مبدئياً .

فحسب النظرية التقليدية للأملاك العمومية هي تلك المخصصة للمرافق العامة بينما الأملاك الخاصة ليست محل تخصيص ، أي التمييز يكون حسب الوظيفة التي يؤديها المال

¹ - نص المادة 155 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و

تسييرها ويضبط كفيات ذلك ، الجريدة الرسمية ، عدد 60، مؤرخة في 1991/12/24.

² - عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي ، المرجع السابق، ص90.

غير أن المشرع الجزائري لم يقتصر على معيار التخصيص للاستعمال الجماهيري العام للمرفق العام لأن المادة 17 من دستور 1996 أدرجت ضمن الأملاك الوطنية العمومية الثروات الطبيعية ، و عليه أصبحت الأملاك الوطنية العمومية في النظام الجزائري تشمل أملاك عمومية بحكم الدستور و أملاك عمومية بحسب التخصيص .

أما الأملاك الأخرى غير مخصصة فهي أملاك وطنية خاصة تستخدم لأغراض مالية وامتلاكية ، غير أن هذا التعريف غير صحيح في القانون الجزائري لأن الثروات الطبيعية المصنفة ضمن الأملاك العمومية تؤدي وظيفة مالية بحتة و عليه نص قانون الأملاك الوطنية على أنها تخضع للقوانين الخاصة التي تحكمها ، هذا فضلا على أن الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي دائما وظيفة مالية بحتة و مثال ذلك العقارات و المنقولات المخصصة للمصالح الإدارية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية¹.

المطلب الثاني: تصنيف الأملاك الوطنية :

كرس القانون الجديد التقسيم الثنائي للأملاك الوطنية ، و من قبله دستور 1989 إلى عمومية و خاصة متبعا أو على الأصح راجعا إلى النظرية الفرنسية التي كانت مطبقة في الجزائر ما قبل الاستقلال واستمرت بعده إلى الحين .

و بعد أن تعرفنا على تعريف الأملاك الوطنية بصفة عامة والذي ثبت ذلك في ضرورة دخول الملك في الذمة المالية للشخص العام الإقليمي نتطرق لتمييز كل نوع من الأملاك الوطنية عن بعضها البعض ، أي الأملاك الوطنية العامة (الفرع الأول) و الأملاك الوطنية الخاصة (الفرع الثاني) .

¹ - نفس المرجع السابق ، ص 91 .

الفرع الأول: الأملاك الوطنية العمومية:

تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها و تهيئتها الخاصة تكيفا مطلقا و أساسا مع الهدف الخاص بهذا المرفق¹.

ولا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضع تملك خاص أو موضوع حقوق تمليلية². لم يكتف القانون الجزائري بصورة ملكية الدولة كشخص عام بل أوجد صورا أخرى للملكية تتمثل في ملكية الجماعات المحلية لدممها في إطار استقلالها كأشخاص قانونية عامة عن شخص الدولة ، و على هذا الأساس تمتلك الجماعات المحلية أملاكاً عمومية شأنها شأن الدولة³.

و كذلك الأملاك بمفهوم المادة 17 من دستور 2008 المتمثلة في باطن الأرض و المناجم و المقالع و الموارد الطبيعية للطاقة و الثروات المعدنية الطبيعية و الحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية و المياه و الغابات كما تشمل النقل و السكك الحديدية و النقل البحري و الجوي و البريد و المواصلات السلكية واللاسلكية .

أما الأملاك الوطنية العمومية في مفهوم قانون الأملاك الوطنية تتكون من : الأملاك العمومية الطبيعية ، الأملاك العمومية الاصطناعية⁴ .

أولاً: الأملاك العمومية الطبيعية :

يدخل فيها عناصر الأملاك البحرية والنهرية و المجاري المائية والأملاك و الثروات، الموارد الطبيعية السطحية والجوفية حددتها المادة 15 من دستور 2008 وذلك على سبيل المثال

¹ - نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية 14/08.

² - نص المادة 03 من نفس القانون السابق.

³ - المادة 18 من دستور 2008 المؤرخ في 12/11/2008.

⁴ - نص المادة 14 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 .

لا حصر بدليل ما نصت عليه المادة 15 السالفة الذكر بقولها : " تشتمل الأملاك الوطنية الطبيعية خصوصا على " فرود عبارة خصوصا تشير إلى هذه العناصر جاءت على سبيل المثال لا الحصر و تتمثل هذه العناصر في :

- شواطئ البحر أو سواحلها وهي جزء الشاطئ الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة وتكشف عنه أخفضها تارة أخرى¹

- قعر البحر الإقليمي و باطنه و مياهه الداخلية و ذلك على طول 12 ميلا بحريا وتعيين حدود البحر جهة الأرض ابتداء من خط الشاطئ الذي تبلغه المياه في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية².

- طرح البحر ومحاسره : و تعني طروح البحر الأراضي التي تتكون من الطمي الذي يأتي به الساحل و يظهر فوق أعلى مستوى تبلغه الأمواج ، أمامحاسر البحر فهي الأراضي التي يتركها البحر مكشوفة لدى انحصاره ولم تعد المياه تغمرها في أعلى مستواها.

ويمكن تجريد البحر ومحاسره من صفة العمومية بعد استبعادها عن تأثير المياه و الأمواج لاستعمالها في أغراض إجتماعية و إقتصادية³.

- مجاري المياه الجافة و البحيرات و المستنقعات و السباخ و الغوط والظمي و الرواسب المرتبطة بها و كذا الأراضي و النباتات الموجودة في حدودها ، وتبين حدود المجاري المائية بأعلى نقطة تصلها المياه المتدفقة تدفقا قويا دون أن تصل حد الفيضان خلال السنة في الظروف العادية⁴، وتعين حدود عمق السواقي و الوديان تبعا للخصائص الجوية ، إذا كان منسوب سيلانها غير منتظم، وكان أعلى مستوى المياه لا يبلغ حدود التدفق الأقوى وتطبق نفس الإجراءات على مجاري السواقي و الأنهار و الوديان .

¹ - نص المادة 103 من المرسوم التنفيذي 91-454 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة

² - نص المادة 100 من نفس المرسوم السابق .

³ - نص المادة 12 من الدستور 2008 .

- نص المادتين 104-105 من المرسوم التنفيذي 91/454 السابق .

⁴ - نص المادتين 108-109 من نفس المرسوم التنفيذي السابق .

_ المجال الجوي الاقليمي : ويتمثل في المجال الجوي الذي يعلو إقليم الدولة و الذي تمارس فيه سلطة ضبط وتنظيم حركة الملاحة الجوية طبقا للقوانين و كذا الإتفاقيات الدولية وبما يحقق مصالحها.

- الثروات و الموارد الطبيعية والسطحية و الجوفية المائية منها و المحروقات السائلة منها و الغازية و الثروات المعدنية وكل المعادن والمنتجات و المستخرجة من المناجم والثروات الطبيعية البحرية ، وكل هذه الثروات سواء كانت على سطح التراب الوطني أو في باطنه وكذلك بالنسبة للجرف القاري والمناطق البحرية الخاضعة لسيادة الدولة وسلطتها القضائية¹ .

ثانيا: الأملاك العمومية الاصطناعية :

حددها المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية و دائما على سبيل المثال لا الحصر تتمثل هذه العناصر في مايلي :

-الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج وذلك ما نصت عليه المادة 779 من القانون المدني و التي تلحق هاته الأراضي بملكية الدولة .

- طرق الاتصال بمختلف أنواعها و توابعها :

1- السكك الحديدية و توابعها الضرورية لاستغلالها²، من الأراضي تكون أساس الشبكة والرص و الجوانب و الخنادق و الردوم جدران الدعم المنشآت الفنية ز المباني و التجهيزات التقنية لاستغلال الشبكة و إشاراتها ، و تضم أيضا ورشات الإصلاح و الصيانة والمحطات بكل تهييئاتها و مرافقها و كل ملحقاتها .

2 - الموانئ المدنية والعسكرية و ملحقاتها ووسائل الإضاءة و الإرشاد و الأرصفة والمنشآت الخاصة لصيانة السفن و إصلاحها أو الشحن والتفريغ و كل ما يسهل حركة الملاحة البحرية .

¹ - نص المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية14/08.

² - نص المادة 127 من المرسوم التنفيذي 91 -454 .

3- أما طرق الاتصال الجوي فتشمل المطارات المدنية منها و العسكرية وتوابعها اللازمة لتسهيل الملاحة الجوية المبنية منها و الغير مبنية ، و من هذه التوابع المستودعات والمدارج وعلامات الإرشاد .

4- الطرق العادية والسريعة وتوابعها ، الوطنية منها و الولائية و البلدية وملحقات هذه الطرق من وسائل دعمها و تسهيل المرور فيها ويتم تعيين حدود الطرق بالتصميم العام للتصنيف و أدوات التهيئة العمرانية¹، أي بوضع المخططات الخاصة للطرق قبالي بيان حدود هذه الطرق مع الملكيات المجاورة لها².

الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة :

تحدد الأملاك الوطنية الخاصة بأسلوب الإستبعاد بمعنى أن كل مال تابع لأحد الأشخاص العامة الإقليمية ولم يخصص للجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام ولم يكن من الأموال التي حددها الدستور و اعتبرها ملكية عمومية فهو ملك خاص لهذا الشخص العام الإقليمي.

أولا : الأملاك التابعة للدولة : تشتمل الأملاك الوطني التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي:

- جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة و خصصتها لمرافق عمومية و هيئات إدارية ، سواء أكانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك .

- جميع البنايات و الأراضي الغير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي اقتنتها الدولة أو آلت إليها و إلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية أو امتلكتها أو أنجزتها و بقيت ملكا لها .

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و كذا المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة .

- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة .

- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم .

¹ - نص المادة 119 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

² - نص المادة 121 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

- الأمتعة المنقولة و العتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة وإداراتها ومصالحها و المنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها¹ .
- الأملاك المخصصة التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات و الوصايا و التركات التي لا وارث لها و الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا مالك لها و حطام السفن والكنوز .
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا .
- الحقوق و القيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة و تمثل مقبل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها المؤسسات العمومية كذلك الحقوق² .

ثانيا : الأملاك التابعة للولاية :

- جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية و التي تملكها الولاية و تخصص للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية .
- المحلات ذات الاستعمال السكني و توابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة .
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية .
- الأراضي الجرداء الغير مخصصة التي تملكها الولاية .
- الأمتعة المنقولة و العتاد الذي تكتنيها الولاية بأموالها الخاصة .
- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الأشكال التي ينص عليها القانون .
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها الملكية التامة .
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها .
- الحقوق و القيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية و التي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي .

¹ - نص المادة 17 من قانون الأملاك الوطنية 14/08 .

² - نص المادة 49 من نفس القانون السابق .

ثالثا : الأملاك التابعة للبلدية :

- جميع البنايات والأراضي التي تملكها البلدية غير المصنفة ضمن أملاكها و المخصصة للمصالح و الهيئات الإدارية .
- المحلات ذات الاستعمال السكني و توابعها المتبقية ضمن الأملاك الخاصة للبلدية أو التي أنجزتها بأموالها الخاصة¹ .
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية .
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة .
- العقارات و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري والتي نقلت ملكيتها إلى البلدية وفق ما نص عليه القانون .
- المساكن الإلزامية أو الوظيفية كما هي معرفة قانونا و التي نقلت ملكيتها إلى البلدية .
- الأملاك التي ألغي تصنيفها من الأملاك العمومية العائدة إليها .
- الهبات و الوصايا التي تقدم للبلدية و التي تقبلها حسب الأشكال و الشروط التي ينص عليها القانون .
- الأملاك الآتية من الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية التي تم التنازل عنها للبلدية أو انتقلت ملكيتها التامة إليها .
- الأملاك المنقولة و العتاد الذي اقتنته أو أنجزته البلدية بأموالها الخاصة .
- الحقوق و القيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها و التي تمثل مقابل قيمة حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية و دعمها المالي² .

¹ - نص المادة 19 من نفس القانون السابق.

² - نص المادة 159 من قانون رقم 11 / 10 المتعلق بالبلدية ، المؤرخ في 22 جوان 2011 ، الجريدة الرسمية ، عدد 37 ، المؤرخة في 2011/07/03 .

المطلب الثالث : تكوين الأملاك الوطنية :

يتم إحقاق الأموال بالأملاك الوطنية إما بتكامل الظواهر الطبيعية المنشئة للمال أو باكتسابه من قبل الشخص العام الإقليمي: الدولة ، الولاية ، البلدية. و يكون الاكتساب بطرق القانون العام أو بطرق القانون الخاص كما يلحق المال بحكم القانون كحالة الأملاك التي لا وارث لها أو التي لا مالك لها و الكنوز و الحطام و القيم المنقولة من سندات و أسهم و حصص لحقها التقادم المحدد بالقانون¹ .

الفرع الأول : طرق القانون الخاص :

وقد حددتها المادة 26 من قانون الملاك الوطنية في العقد ، التبرع ، التبادل ، التقادم والحياسة .
أولا : العقد : تستطيع الإدارة الحصول على الأملاك عن طريق العقد أي التراضي و توافق الإرادتين إرادة الإدارة و إرادة صاحب الملك و يكون نقل الملكية للإدارة بمقابل قيمة المال المتنازل عنه حسب اتفاق الطرفين .

ثانيا : التبرع : تقبل الإدارة الأموال المتبرع بها من قبل الأفراد أو المنظمات المختلفة طبقا للشروط المحددة التي منها : تثبت هذه التبرعات بعقد إداري تعده السلطة المختصة و هي عادة مصلحة أملاك الدولة² .

و إذا كانت التبرعات صادرة من المؤسسات و المنشآت الدولية التي تعمل في إطار المساعدة والإعانة الثنائية و التي تظهر في صورة هبات و هدايا فإنها تخضع لأحكام المعاهدات والبروتوكولات و الاتفاقيات التي تعتبر الجزائر طرفا في هذه التنظيمات وتسري عليها³ .
و تقبل التبرعات الموجهة للدولة بقرار من وزير المالية و عند الاقتضاء بقرار مشترك من وزير المالية و الوزير المكلف بضمان تخصيص هذه التبرعات .

¹ - عائشة زمورة ، النظام القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري ، بحث لنيل درجة الماجستير ، قسم اللوم القانونية

، كلية الحقوق ، جامعة باتنة، 2002/2003، ص91.

² - نص المادة 47 من قانون الأملاك الوطنية 14/08.

³ - نص المادة 42 من نفس القانون السابق.

و بالنسبة للمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري التابعة للدولة فيتم قبول التبرعات لفائدتها برخصة مشتركة من وزير المالية والوزير الوصي عليها سواء أكانت هذه التبرعات مثقلة بأعباء أو شروط أو تخصيص عقاري أم لا¹.

أما بالنسبة للولايات و البلديات فيخضع قبول تبرعات أو رفضها للمجالس الشعبية المعنية و إذا كانت مثقلة بأعباء و شروط خاصة فتتم الموافقة على مداولة المجالس الشعبية المعنية بقرار مشترك بين الوزارة الوصية و وزير المالية².

ثالثا : التبادل : و ينصب على الأملاك الخاصة والعامة ، حيث يمكن للأشخاص العامة الإقليمية أن تتبادل مع مصالحها هذه الأملاك و ذلك بقرار من وزير المالية أو الوالي حسب الحالات بعد استشارة مصلحة أملاك الدولة المختصة .

و يمكن للإدارة أن تتبادل أحد الأملاك الخاصة مع ملك لأحد الأشخاص القانون الخاص يتم ذلك بقرار من وزير المالية بعد مبادرة من الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه المال المراد تبديله ، أو من السلطة المختصة بعد مداولة المجلس الشعبي المعني ، ولا يجوز التبادل بالمنقولات إذ أنها تباع إذا أصبحت غير لازمة³.

يتم تحرير عقد شكل عقد إداري أو عقد توثيق حسب اتفاق الأطراف ثم يضم المال للأملاك الخاصة.

رابعا : التقادم والحيازة : يتم اكتساب المال و دخوله في نطاق الأملاك الوطنية و آليا في الأملاك الخاصة طبقا لقواعد التقادم المحدد في القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية . فتخل في الأملاك الوطنية الأسهم و الحصص المؤسسين للشركات و السندات و الأموال المنقولة و المبالغ المالية و الأرصدة النقدية في البنوك و مؤسسات النقد و مبالغ الفوائد والأرباح في شكل إيداع وحساب جاري و التي لم تجر عليها أية عملية لمدة 15 سنة.

¹ - نص المادة 47 من نفس القانون السابق.

² - نص المادتين 45 و 46 من نفس القانون السابق.

³ - نص المادة 100 من نفس القانون السابق.

للدولة أيضا كسب ملكية الأشياء المادة متى ماكانت في وضع مادي يتيح لها السيطرة الفعلية على الشيء محل الحيازة، من خلال مباشرتها مجموعة من الأعمال المادة التي يباشرها صاحب الحق العيني كاستعمال و الاستغلال، و يتم ذلك بصورة مباشرة عن طريق موظفين عموميين الذين يمثلون الدولة و مرافقها العمومية باعتبارها شخصا معنويا عاما¹.

الفرع الثاني : طرق القانون العام :

و قد وردت أيضا في المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 وقد عبرت عنها بالطرق الاستثنائية عن القانون الخاص أو بالطرق غير المألوفة في القانون الخاص أي تلك التي يظهر فيها عنصر السلطة العامة وهي نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و حق الشفعة. **أولا: نزع الملكية من أجل الملكية العامة:**

القاعدة أن حق الملكية يعد من المبادئ المقدمة و المكفولة للأفراد في مختلف التشريعات و أنه لايجوز أن يحرم أحد من ملكه كما نصت على ذلك المادة 677 من القانون المدني، في مقابل تلك القاعدة أقر الدستور جواز نزعها من قبل الإدارة العمومية بهدف تحقيق المنفعة العمومية ، و قد أخذ المشرع الجزائري بهذا الإجراء من خلال القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية².

وتعد نزع الملكية وسيلة قانونية تمكن للإدارة من اللجوء إليها بصفة استثنائية قصد سيرورة مرفق عمومي و تحقيق منفعة عامة³.

و لكن القانون قيد الإدارة العمومية في حال لجوئها لهذا الاجراء التقيد بمجموع شروط تتمثل في: 1- أن يكون موضوع نزع الملكية عقارا : أي أن لا تلجأ الإدارة إلى أموال منقولة و عليه فكل العقارات يجوز نزعها من مالكيها بما في ذلك الحقوق العينية الواردة لى تلك العقارات من امتياز ورهن و ارتفاع .

2- أن يمنح مقابل مالي عن العقار المنزوع : بمعنى ان الادارة التي قامت بإجراء النزع وجب عليها تقييم العقار المنزوع و منح تعويض عادل لمن تتوفر فيهم صفة مالك العقار محل

¹ - أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة ، دار الثقافة ، الأردن، 2011، ص119.

² - الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991 .

³ - أحمد طلال عبد الحميد ، نفس المرجع السابق ، ص122.

النزع ، أي مراعاة موقع و مساحة العقار المنزوع و قيمته في سوق وقت عملية النزع، و في حالة اختلاف الإدارة مع المالكين حول المبلغ المستحق يتم اللجوء للقضاء الإداري للقول في القيمة الفعلية للتعويض .

3- وجوب إتباع الإجراءات المقررة قانونيا : لقد أقر المشرع مجموعة من الإجراءات التي تنقيد بها الإدارة أثناء قيامها بنزع الملكية من الخواص، وتعد كل عملية مخالفة لهذه الإجراءات اعتداء غير مشروع على حق الملكية، كما أجاز من جهة أخرى للأفراد الحق في استرجاع ممتلكاتهم إذا لم تتم الإدارة بإنجاز المشروع الذي يستهدف المنفعة العمومية في أجل 4 سنوات¹.

ثانيا : الشفعة : تعتبر الشفعة سببا من أسباب كسب الشخص الطبيعي أو المعنوي ملكية أمواله غير المنقولة على حد سواء ، و الأصل أن الشفعة تكون في العقار الذي ورد عليه عقد البيع دون سائر العقود الأخرى وإن كانت ناقلة للملكية، ولا شفعة في المنقول ، والشفعة حق استثنائي يثبت للشفيع منعا للضرر المحتمل بسبب الارتباط القائم بين عقاره و العقار المبيع². تعرف عموما كحق إنابة من طرف المشتري في عميلة بيع العقارات ، حق الشفعة موضوع دراستنا هو حق استفادة الدولة بالقوة العمومية التي تستعملها في بعض الحالات و في بعض الحالات الأخرى تستعملها البلدية.

المصدر القانوني لحق الشفعة المنشور الوزاري المشترك رقم 37/83 المؤرخ في 26/1983 المادة 24 من القانون 19/87³ المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. تنشئ الدولة و لجماعات المحلية الشفعة بغية توفير الحاجات ذات الاستعمال المصلحة العامة و بصرف النظر على اللجوء المحتمل إلى إجراء و تطبيق حق الشفعة المذكورة على مصالح وهيئات عمومية معنية تحدد عن طريق التنظيم⁴.

¹ - علاء الدين عشي ، مدخل للقانون الإداري ، الجزء الثاني ، دار الهدى ، عين مليلة ، بدون سنة نشر ، ص102.

² - أحمد طلال عبد الحميد، المرجع السابق ، ص117 .

³ - الجريدة الرسمية ، عدد 50، المؤرخة في 09/12/1987.

⁴ - نص المادة 71 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، المؤرخ 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية

، عدد 49 ، المؤرخة في 18/11/1990 .

المبحث الثاني: مفهوم التنازل عن الأملاك الوطنية :

. في بداية الثمانينات بدأ التراجع التدريجي على سياسة الاقتصاد الاشتراكي و ما تبعه من تشجيع للملكية الجماعية او بالأحرى ملكية الدولة، و مع صدور دستور 1989 تم التخلي جهرا على النظام الاشتراكي و تبني النظام الرأسمالي أو بالأحرى الرجوع إلى النظام الليبرالي بحيث كما سبق الذكر كان سائدا في بداية الاستقلال ، بتبني هذا الأخير تبعه إعادة النظر في كل النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بال عقار¹.

ومن بين هذه التغييرات التي جاء بها المشرع الجزائري التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة هو موضوع دراستنا لذلك سنتطرق أولا إلى تعريف التنازل (المطلب الأول) ثم إلى شروطه (المطلب الثاني) ثم إلى الأملاك القابلة للتنازل (المطلب الثالث).

المطلب الأول : تعريف التنازل عن الأملاك الوطنية :

لتعريف التنازل عن الأملاك الوطنية يجب تعريف التنازل لغة و اصطلاحا ثم تعريفه حسب القانون .

الفرع الأول: تعريف التنازل لغة :

التنازل كلمة يقصد بها التخلي عن الشيء سواء أكان عمل او شيء مادي، فنجدها بعدة مصطلحات و معاني حسب موقعها في الموضوع المقصود، ففي العربية التنازل (التخلي أو الاستقالة) و في اللغات الأخرى من فرنسية و انجليزية (NAIVE) وهي تؤدي نفس المعنى باللغة العربية².

¹ - ليلي زروقي، التقنيات العقارية ، الجزء الأول (العقار الفلاحي)، الطبعة الثانية ، الديوان الوطني للأشغال اترابية،

الجزائر، 2001،ص4.

² - جروان السابق ، قاموس عربي فرنسي الحقوق ، دار السابق ، بيروت ، 1971 .

الفرع الثاني: تعريف التنازل اصطلاحاً :

التنازل و عملية تحويل الملكية من الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمان لا يقل عن قيمته الحقيقية .

القاعدة العامة أنه بيع لممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و يتم عن طريق التنظيم استنادا للقانون الساري فيه المفعول .

ف عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة ، وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة و بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام ، كما أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية و التي تكون غير مخصصة أي متوفرة ، غير أنه قد تميز هذه العقود احتوائها لبعض الشروط استثنائية وغير مألوفة في القانون العام، كالتنازل على شرط فاسخ و بواسطة دفتر الشروط مثلا ولعل أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية ثم تطور نوعا ما في إطار الاستثمار¹ و ذلك لأهداف اقتصادية .

و من هذا التعريف وبعد اجراء تحليل لجميع عناصره نستنتج أن هذا العقد ترتب عليه ما يلي :

- عقد التنازل يرتب حق عيني عقاري .
- عقد التنازل يرتب حق ملكية .
- عقد التنازل يقع على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة .
- عقد التنازل يمنح لشخص طبيعي او معنوي مقيم او غير مقيم اي جزائري الجنسية فقط حتى و إن كان مؤسسة عمومية أو اقتصادية.
- عقد التنازل يكون بنفس القيمة التجارية للعقار في السوق العقارية .

¹ - مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي ، الطبعة الثالثة ، دار هومه ، الجزائر ، 2008 ، ص62.

و عليه وانطلاقا من هذا التحليل يتعين علينا إجراء دراسة مقارنة لبعض العقود المشابهة لعقد التنازل .

أولا : بالنسبة لحق الانتفاع : يمكن تعريف حق الانتفاع بأنه حق عيني عقاري حيث تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق انتفاع في قطعة أرضية و تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص ، مقيم أو غير مقيم ليستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة¹.

و من هنا نستنتج أن هذا العقد يرتب :

- حق عيني مثل (عقد التنازل).

- عقد مؤقت و محدد المدة (عكس عقد التنازل).

- عقد يرتب حق انتفاع (عكس عقد التنازل الذي يرتب حق الملكية).

- عقد يقع على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الغير مخصصة (مثل عقد التنازل).

- عقد يمنح لشخص طبيعي او معنوي مقيم او غير مقيم أي جزائري الجنسية فقط (مثل عقد التنازل).

فهذه الخصائص تتشابه مع خصائص عقد التنازل إلا أنه هناك اختلاف في ما يرتبه كل عقد و أيضا في الأتاوة حيث أن المنتفع في عقد حق الانتفاع يدفع اتاوة مقابل الانتفاع بينما المشتري في عقد التنازل يدفع قيمة العقار الحقيقية المساوية للقيمة التجارية للسوق العقارية².

¹ - نفس المرجع السابق، ص 69.

² - نص المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية 14/08.

غير أنه يمكن لعقد حق الانتفاع أن يتحول إلى عقد تنازل وذلك إذا أنجز المشروع و تمت معاينته فيمكن للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين أن يستفيدوا من التنازل عن الأرض بمقابل لاكتسابها ملكية تامة عن طريق عقد إداري يتضمن التنازل عن المساحات المستصلحة فعلا و تلك المستعملة فعليا كتوابع و منافذ¹.

ثانيا : بالنسبة للهبة :

عرف بعض الفقهاء الهبة على أنها تملك العين في الحال مجانا، و هي لا تتم إلا بين الأحياء و هو ما يميزها عن باقي العقود.

و قد عرف المشرع الجزائري الهبة في المادة 202 من قانون الأسرة على ان " الهبة تملك بلا عوض " إذا من مقومات الهبة أنها :

-تتم بين الأحياء .

-ترد على المال.

-دون عوض.

-نية التبرع.

فالهبة ليست سوى منحة من الواهب إلى الموهوب له مجانا دون اي مقابل وقد ينصب عقد الهبة على كل الممتلكات أو على جزء منها سواء أكانت عينية أو منفعية².

و من هنا نستنتج أن الهبة تقع على مال الفرد و ليس الأملاك الوطنية و تكون بدون مقابل مالي ، عكس عملية التنازل التي كما ذكرنا سابقا أنها تكون بمقابل مالي ، و يمكن للواهب في عقد الهبة الاحتفاظ بحق الانتفاع بعد هبته للعقار عكس عقد التنازل الذي لا يمكن للدولة فيه الاحتفاظ بحق الانتفاع بل يتمتع المتنازل له بالملكية التامة للعقار المتنازل عليه.

¹ - نص المادة 14 من الأمر رقم 04/08 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الجريدة الرسمية، عدد 49، المؤرخة في 2008/09/03.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة السادسة، دار هومه ، الجزائر، 2009، ص152.

المطلب الثاني: الأملاك لقابلة للتنازل :

إن عملية التنازل التي تقوم بها الدولة قد مست العقار بنوعيه العقار الحضري و العقار الفلاحي .

الفرع الأول : العقار الحضري :

ينقسم العقار الحضري إلى عقار حضري مبني و عقار حضري غير مبني .

أولا : العقار الحضري :

إن تطور نظام الملكية التابعة للدولة في الجزائر قد فتح آفاق أكثر للملكية الخاصة و على المستوى القانوني فأول نص بدأ يجسد هذا المسار هو المرسوم رقم 278/ 80 المؤرخ في : 29 نوفمبر المتضمن إلغاء المرسوم 88/63 المؤرخ في : 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة¹.

وقد مس في بداية الأمر هذا الاجراء العقار الحضري المبني ، بحيث جاء اتخاذ المرسوم رقم 278/80 تمهيدا للقانون رقم 01/81 المؤرخ في: 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني أو التجاري او الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية و النصوص اللاحقة².

و يعتبر هذا القانون أول نص يدخل في هذا الإطار بحيث تنص المادة 02 من هذا القانون :
تعد قابلة للتنازل مع أجزائها المشتركة :

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في : 06 ماي 1966 ، وكذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 11/70 المؤرخ في: 22 جانفي 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة³.

¹ - ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة (غير منشورة)، قسم القانون العام ، كلية

الحقوق، جامعة عنابة، 2004/2005، ص144.

² - نفس المرجع السابق، ص145.

³ - حمدي عمر باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص281.

- المحلات السكنية والبنائيات الجماعية و المساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها .

- المحلات السكنية من البنائيات الجماعية و المساكن الفردية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية .

- المحلات السكنية من البنائيات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية والمحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون رقم 11/80 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المتضمن قانون المالية 1981 .

- المحلات السكنية من البنائيات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للمؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية بمختلف أنواعها ¹.

- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1 و 2 و 3 من المادة 02 من القانون 01/ 81 ، و كذلك الحقوق التجارية المرتبطة بها ².

ثانياً: العقار الحضري الغير مبني :

مباشرة بعد الاجراءات التي جسدت التنازلات في مجال العقار الحضري المبني صدرت مجموعة من النصوص بدأت تجسد هذه التنازلات في مجال العقار الحضري الغير مبني و يمكن ذكر هذه الاجراءات القانونية على النحو التالي:

- القانون رقم 11/82 المؤرخ في : 21 اوت 1982 المتعلق بتوجيه الاستثمار الاقتصادي الخاص ³.

¹ - فؤاد حجري ، عقار الأملاك العمومية و أملاك الدولة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2006 ، ص 481.

² - حمدي عمر باشا ، ليلي زروقي، المرجع السابق ، ص 282.

³ - مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 63.

وقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على ما يلي :

" يهدف هذا القانون إلى تحديد الأهداف المنوطة بالاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية وكذا إطار ممارسة النشاطات الناجمة عنها و مالها وشروطها".

و تنص المادة 24 من نفس القانون في إطار التسهيلات التي تمنح للمستثمرين و الخواص الوطنيين ما يلي :

" يستفيد المستثمر الخاص مقابل التزاماته و طبقا للتشريع و الاجراءات السارية من تسهيلات للحصول على :

- قطع أرضية في حدود المكان حيث توجد المناطق المهيأة ، و تمنح التسهيلات العقارية سواء تعلق الاستثمار بالمجال الصناعي أو بالمجال السكني¹.

ففي مجال السكن مثلا نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 741/83 المؤرخ في 24 ديسمبر 1983 المتضمن تنظيم الاستثمار الاقتصادي الخاص و الوطني في مجال التنمية العقارية ما يلي :

" يمكن للمواطنين الطبيعيين و المعنويين ان يستثمروا أموالهم في نطاق التنمية العقارية بغية كراء العمارات أو بيعها في إطار المرسوم رقم 11/82 المذكور أعلاه".
فحسب هذا المرسوم يمكن أن تتجزز الاستثمارات في الاحتياطات العقارية حسب الحالتين الآتيتين :

- على مساحات الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية البلدية التي ضمنت في مخطط تهيئة مفصل ، و تنازلت عنها البلدية لهذا الغرض لفائدة المنجزين المعتمدين.
- على مساحات أراضي يملكها المنجز ولا توجد ضمن الاحتياطات العقارية البلدية².

¹ - مخلوف بوجردة ، المرجع السابق ، ص 63 .

² - ناصر لباد، المرجع السابق، ص 160.

بالإضافة إلى هذا و لتكريس التسهيلات للحصول على الوعاء العقاري نص القانون رقم 21/84 المؤرخ في : 24 سبتمبر 1984 قانون المالية لسنة 1985 في المادة 151 منه ما يلي :

" يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية التنازل بالمقابل و لفائدة المبادرين المعنيين عن الأراضي العارية التابعة للدولة و الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز المشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا ."

و تجدر الإشارة أن القانون رقم 11/82 قد ألغي بموجب القانون رقم 25/88 المؤرخ : 12 جويلية 1988 يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الوطنية الخاصة¹.

الفرع الثاني : العقار الفلاحي :

. إن قانون الأملاك الوطنية ينص على ان الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة هي :
-.....، - الأراضي الفلاحية أو ذات الوجه الفلاحي، و الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة².

و مع إدماجها في الأملاك الوطنية الخاصة فإنها تصبح أي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة قابلة للتعامل فيها³.

رغم أن بيع الأراضي الفلاحية كان محل جدل للباحثين و تخوفهم من بيع الأراضي الفلاحية للدولة في مرحلة ما بعد الاستقلال ، لكن في مرحلة لاحقة و في سنة 1994 قد قبلت الحكومة مبدأ بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و في هذا الإطار تجب الملاحظة أن الحكومة قد تقدمت عدة مرات مشاريع قانون يضبط شروط و كيفيات بيع أو إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة.

¹ - مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص65.

² - نص المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية 14/08.

³ - ناصر لباد، المرجع السابق، ص161.

ثانياً: العقار الفلاحي المبني:

إن السكنات التابعة للقرى الفلاحية الاشتراكية تحتل مكانا هاما في ما يخص العقار الفلاحي المبني، بالإضافة إلى هذه السكنات هناك كذلك السكنات الموجودة فوق الأراضي التابعة للمزارع المسيرة ذاتيا و هي تدخل كذلك في إطار العقار الفلاحي المبني و كل هذه السكنات يطق عليها تسمية " السكن الريفي المدمج " ¹.

إن صدور المرسوم رقم 164/ 81 وضع بذلك الإطار القانوني لهذه القرى حيث توجد إرادة تخلي أي التنازل عن هذه السكنات لشاغليها ، أو كما يقول بعض الباحثين يعبر عن إرادة إضفاء الصفة العادة على هذه القرى لتصبح قرى عادية ، وهي الإرادة التي كرست بعد صدور القانون رقم 02/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983 الذي يتم القانون رقم 01/81 بحيث نصت المادة 02 من هذا القانون على ما يلي:

" -....."

7- مساكن البناء الجاهز التي تم إنجازها في إطار إعادة بناء المناطق التي صرح بأنها منكوبة .

8- المساكن التي تم إنجازها في إطار السكن الريفي المدمج."

ويقصد بالسكن الريفي المدمج السكن الذي أنجز في شكل تجمع سكاني خارج محيط عمراني و بالتالي له طابع ريفي ، ويدخل في هذا الإطار على سبيل المثال السكنات التي أنجزت في إطار القرى الفلاحية الاشتراكية².

كما تجب في الأخير الإشارة إلى أن المرسوم 376/83 المؤرخ في 28 ماي 1983 حدد شروط بيع المساكن المنجزة في إطار السكن الريفي المدمج.

¹ - نص المادة من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو الغير مبنية التابعة للأملاك

الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات تعمیر أو بناء ، المؤرخ في 05 افريل سنة 2003 .

² - ناصر لباد، المرجع السابق ، ص169.

المطلب الثالث: شروط التنازل عن الأملاك الوطنية :

حصر القانون عملية التنازل على طائفة معينة من الأشخاص واشترط يهم جملة من الشروط فيما يخص ملف طلب التنازل .

الفرع الأول : الشرط المتعلقة بالأشخاص :

تختلف الشروط المتعلقة بالأشخاص حسب ما إذا كان العقار حضريا أو فلاحيا .

أولا: العقار الحضري:

يمكن أن يترشح لاكتساب العقارات السكنية القابلة للتنازل ، الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي و المستوفون للالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون الأماكن بصفة دائمة¹.

وهو ما أكدته القرار رقم 89/198 المؤرخ في 1992/12/06 مجلة قضائية 1994 ، العدد 2، الصفحة 195 " من المقرر قانونا أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة توافر شرطين متلازمين هما : - الحيازة على سند أولا ، وشغل أمكنة بصفة مستمرة ثانيا و من المستقر عليه قضاء أنه في حالة عدم توفر هذين الشرطين معا تعطى الأولوية للشخص الذي يحوز سندا قانونيا².

يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية و كذا الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري و التي يحمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية والذين يثبتون أنهم المستأجرون الأصليون أو الشرعيون ، و أنهم مستوفون للالتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن³.

و من ثم فلا يجوز للمسير الحر مثلا أن يترشح للشراء، في إطار القانون رقم 01/81 لأن هذه الأمكنة منحها القانون للمستأجر الأصلي.

¹ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هوميه ، الجزائر، 2003، ص44.

² - حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي، المرجع السابق ، ص285.

³ - نفس المرجع السابق ، ص286.

- كما أن الاستفادة من التنازل يجب أن لا يتعدى بأي حال من الأحوال:

- محل واحد للاستعمال السكني .

- محل واحد للاستعمال المهني او التجاري أو الحرفي.

و هذا من أجل تكريس مبدأ المساواة بين أفراد المجتمع في الاستفادة من عملية التنازل.

أما أولاد الشاغل المتوفي الذين لم يبلغوا سن الرشد ، و الذي تتوفر فيه شروط التنازل ، فيجوز لهم أن يترشحو لاكتساب المحل القابل للتنازل على الشيوع بواسطة وليهم الذي يعمل لحسابهم في إطار التشريع المعمول به في هذا المجال مع بقاء الشيوع إلزاميا إلى غاية بلوغ اصغر ولد سن الرشد¹.

ثانيا: العقار الفلاحي :

يجب أن يترشح لشراء العقار الفلاحي مترشح من جنسية جزائرية له صفة العامل بالقطاع الفلاحي ، ولا يملك حق انتفاع في إطار مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية ، و المتحصل على اعتماد باقي المجموعة في حالة مستثمرة فلاحية جماعية².

و من هذا التعريف نستنتج أن هناك أربع شروط يجب توفرها في المترشح لشراء عقار فلاحي :

1 شرط الجنسية الجزائرية التي تثبت طبقا للأحكام التشريعية السارية المفعول.

2 إلزامية التمتع بصفة عامل في القطاع الفلاحي ، حيث لا يمكن التنازل عن الحصّة إلا

لصالح عمال القطاع الفلاحي وتعطى الأولوية في هذا الاطار للشبان الذين استفادو من

تكوين فلاحى و للعاملين ضمن المشتثمرة الفلاحية.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالملف :

تختلف الشروط المتعلقة بالملف أيضا حسب نوع العقار ما إذا كان عقارا حضاريا أو فلاحيا.

¹ - نفس المرجع السابق، ص288.

² - نبيل صقر، العقار الفلاحي(نصا و تطبيقا)، دار الهدى ، عين اميلية، 2008، ص160.

أولاً : بالنسبة للعقار الحضري :

- أ - العقار الحضري المبنى : يجب إيداع طلب خطي من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليمياً .
- يرفق الطالب ملف يتضمن :
- السند الشرعي لشغل الملك العقاري.
- وثيقة تثبت دفع مستحقات الايجار تصدرها المصلحة المسيرة.
- شهادة ميلاد المشتري .
- نسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المشتري.
- مع تصريح شرفي بعدم الاستفادة من ملك عقاري في إطار القانون 01/81 للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري يجب ارفاق اضافة إلى امف المذكور الوثائق التالية ذلك حسب الحالة :

1 - نسخة من الاعتماد إذا تعلق الأمر بجمعية .

2 - نسخة من السجل التجاري إذا تعلق الأمر بشركة تجارية.

3 - نسخة من القانون الأساسي إذا تعلق الأمر بشركة مدنية .

في حالة غياب الشخص المعني يمكن ان ينوبه وكيل على أن تكون الوكالة موثقة.

- ب - بالنسبة للعقار الغير مبني : يجب على المترشح لشراء عقار تتوفر فيه الشروط المذكورة سابقا ان يكون ملفه يضم .

- طلبا يبين طبيعة البناءات المقررة و برنامجها أو تشكيبتها ، و كذلك مواصفاتها

الرئيسية و مساحة القطع الأرضية اللازمة وموقعها ، و الاحتياطات التي يقتضيها المشروع (مياه، غاز، كهرباء ، نقل،.....) ¹.

¹ - نص المادة 03 من القرار الوزاري المشترك السابق.

- مشروعاً تمهيدياً لإنجاز المزمع يشمل على الخصوص كشفاً وصفيًا و تقديرياً للعملية
آجال إنجاز المشروع و مخطط الأشغال أو تصميمًا إجماليًا للمشروع إذا كانت القطعة
الأرضية معروفة.
- خطة تمويل تبين مبلغ الإسهام الشخصي (الأموال الخاصة) للمتريش و مبلغ القروض
المالية التي يمكن أن يتصرف فيها مرفوقاً بالوثائق المثبتة لذلك .
- نسخة من السجل التجاري تتضمن المدونة المتعلقة بالمرقي العقاري .
- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين¹.
- لا يقبل الملف المكون إلا إذا كان كاملاً .
- ثانياً : بالنسبة للعقار الفلاحي : يجب أن يضم ملف المتريش ما يلي :
- طلباً يضم موقع الأراضي و مساحتها.
- صيغة دفتر الشروط المطلع عليها كما يجب.
- ملفاً اقتصادياً يشمل ما يأتي :
- تفاصيل برنامج الاستصلاح.
- الكشف الوصفي و التقديري لأشغال الاستصلاح.
- خطة التمويل التي تبرز على الخصوص مبلغ الإسهام الشخصي للمتريش و مبلغ
القروض المالية الذي يمكنه الحصول عليها.
- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص
المعنويين وإلا فمشروع القانون الأساسي للشركة المزمع إنشاؤها².
- شهادة جنسية .

¹ - نص المادة 03 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق .

² - نبيل صقر ، المرجع السابق، ص56.

مقدمة

تعتبر الأملاك الوطنية الركيزة الأساسية التي تقوم عليها أي دولة خاصة في ظل التغيرات الراهنة، ومعيارا حاسما للتطور الإقتصادي والسياسي و الإجتماعي ومثار للاهتمام سواء من الناحية القانونية أو التنظيمية، لأن مسار ورقي أي دولة يعتمد على مدى التحكم العقلاني في تنظيم هذه الممتلكات، و بما أن الجزائر تسعى إلا النمو الإقتصادي ومواكبة الدول المتقدمة فهي تعتمد على الأملاك الوطنية في إنتعاش نشاطها الإقتصادي وذلك منذ الإستقلال.

حيث عرف النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر عدة تطورات منذ الإستقلال نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة و النظام السياسي و الإقتصادي المطبق في البلاد، فمن فكرة وحدة الأملاك العامة التي تبناها المشرع في البداية أي بعد الاستقلال باعتبار الدولة في النظام الاشتراكي تتدخل في كل المجالات ولا مجال لتطبيق النظرية التقليدية المكرسة لازدواجية الأملاك التي كانت سائدة قبل الاستقلال و التي استبعدها صراحة القانون 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية، جاء دستور 23 فيفري 1989 ليكرس من جديد النظرية التقليدية المبنية على التفرقة بين الأملاك العمومية التي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة والأملاك الخاصة التي تمتلكها الدولة والجماعات المحلية لتحقيق أغراض امتلاكية بمعنى قسم الأملاك التابعة للدولة إلى أملاك عامة وخاصة، حيث أن الأملاك العامة لا يجوز التصرف فيها أو حجزها و لا تسقط بالتقادم حسب نص المادة 17 من دستور 1989 و الأملاك الخاصة يجوز التصرف فيها حيث يخضع هذا التصرف إلى قوانين خاصة، و من بين التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية التي تقوم بها الدولة التنازل عن هذه الأملاك لصالح أشخاص المعنوية أو الطبيعية وتسمى التنازل عن الأملاك الوطنية.

و كغيرها من القوانين عرف موضوع التنازل عن الأملاك الوطنية عدة تغيرات و تعديلات منذ صدور أول قانون له ، حيث يعتبر القانون رقم 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني والمهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري هو البادرة الأولى لسياسة التنازل ،وأكد ذلك قانون الأملاك الوطنية 30/90 وبعده المرسوم التنفيذي 454/91 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأملاك الوطنية التابعة للدولة، ومن هنا يمكن طرح الإشكالية التالية: هل تهدف الدولة من خلال التنازلات التي تقوم بها إلى تحقيق هدف إقتصادي أم أنها تهدف بذلك إلى تحقيق هدف إجتماعي بحت؟

ومن بين أسباب إختيار هذا الموضوع هو عدم وجود دراسات أو أبحاث سابقة تتعلق بهذا الموضوع ، حيث أن موضوع التنازل عن الأملاك الوطنية ذو أهمية بالغة يحتاج إلى الدراسة و البحث أكثر، بالإضافة إلى كثرة القوانين وعدم دقتها وتناقضها في كثير من الأحيان ، حيث مثلا يصدر قانون جديد يلغي قانون قديم وفي نفس الوقت نجد قانون ساري المفعول يطابق القانون الأول الملغى ، وكذلك الجانب التطبيقي الذي يتناقض مع الجانب النظري لهذه القوانين .

ورغم كل الصعوبات التي واجهتني في هذا البحث وهي نقص المراجع وكما ذكرنا سابقا عدم دقة قوانينه إلا أننا حاولنا تناول أهم جوانب هذا الموضوع بالإستعانة بالمنهج الوصفي والتحليلي لبعض النصوص القانونية الواردة في هذا المجال،حيث قسمنا هذا البحث إلى فصلين: الفصل الأول تناولنا فيه ماهية التنازل عن الأملاك الوطنية حيث يقتضي أولا تحديد مفهوم الأملاك الوطنية (المبحث الأول) ثم مفهوم التنازل عن الأملاك الوطنية ثانيا(المبحث الثاني).

أما الفصل الثاني إجراءات عملية التنازل فقسمناه أيضا إلى مبحثين ،الأول بعنوان طرق وكيفيات التنازل عن الأملاك الوطنية ، أما الثاني فيخص عملية تقييم الأملاك الوطنية .

ملخص:

من المؤكد أن الأملاك الوطنية هي الأملاك التي تكون ملك للدولة أو جماعاتها المحلية وهذا الإمتلاك يكون إما باكتمال الظواهر الطبيعية لهذه الأملاك أو بطريق قانوني (نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، التبادل، التقادم ، التبرع،.....إلخ)

حيث يقسم المشرع الأملاك الوطنية إلى نوعين أملاك عامة وأملاك خاصة ، فالأملاك العامة لا يمكن التصرف فيها أما الخاصة فيمكن التصرف فيها وذلك وفقا للقانون ،يعني هذا دخولها ضمن التنازلات التي تقوم بها الدولة لصالح أفرادها وهذا التنازل يكون في إطار قانوني خاص ويكون بشروط خاصة متعلقة بالأشخاص المتنازل لهم و بالأملاك نفسها ما إذا كانت مبنية أو غير مبنية ،عقارية أو منقولة ، وكذلك طرق التنازل فهناك تنازلات تقوم بها الدولة لصالح الجماعات المحلية أو مؤسسات عمومية أو أشخاص معينين بذواتهم عن سطريرق التراضي ، وهناك تنازلات تقوم بها عن طريق المزاد العلني لاكتساب سعر أفضل من خلال الدعوى للمنافسة ، حيث تنطلق هذه المزايدات من السعر الذي تحدده مصلحة الأملاك الوطنية بعد قيامها بعملية تقييم الأملاك القابلة للتنازل والذي يكون مساوي للقيمة التجارية لهذه الأملاك في السوق العقارية ، كما أن لها دور هام من خلال تحرير العقد الإداري المتضمن التنازل عن الأملاك الوطنية.