

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان الحقوق والعلوم السياسية
فرع الحقوق
تخصص قانون أعمال
رقم:

إعداد الطالب:
محمد لمين قدوح
يوم: 2020/10/01

تسيير وإدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ.مح. أ	إدريس قرني
مشرفا ومقررا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ.مح. أ	محمد عقوني
عضوا مناقشا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ.مس. أ	صالح عطاف

السنة الجامعية : 2020/2019م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى: ﴿يَا دَاوُدُ إِنَّا جَعَلْنَاكَ خَلِيفَةً فِي الْأَرْضِ فَاحْكُم بَيْنَ النَّاسِ بِالْحَقِّ وَلَا تَتَّبِعِ الْهَوَى فَيُضِلَّكَ عَنْ سَبِيلِ اللَّهِ إِنَّ الَّذِينَ يَضِلُّونَ عَنْ سَبِيلِ اللَّهِ لَهُمْ عَذَابٌ شَدِيدٌ بِمَا نَسُوا يَوْمَ الْحِسَابِ﴾

[سورة ص: الآية 26].

صِرَافُهُمْ لِيَعْلَمُوا

شكر وعرفان

إلى من أنار لي درب العلم والبحث بتوجيهاته النفيسة والقيمة إلى الدكتور .:
عقوني محمد.

أقدم خالص شكري وثنائي إلى أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية جميعا،
دون استثناء.

إلى كل زملائي وأصدقائي من قريب أو بعيد
وإلى كل من أعانني في إنجاز هذه المذكرة

شكرا

إِهْدَاء

الحمد لله حمدا يليق بجلال وجهه الكريم والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى.
إلى أبي الكريم أمد الله في عمره إلى أمي نبع الحنان وسندي في كل الصعاب.
إلى زوجتي العزيزة حفظها الله، وبناتي : آية ، أمينة ، وأسيل ، نور عيناى حفظهن
الله.

إلى الأخوة والأخوات.

إلى أساتذتي الكرام.

وإلى كل من أعانني من قريب أو بعيد.

إلى كل هؤلاء أقول لهم شكرا جزيلا.

وإني أهديهم هذا العمل من أعماق قلبي في سبيل جزائر جديدة.

محمد لمين .

مقدمة

الأرض الخصبة في الجزائر كانت قبل الاستعمار الفرنسي ولا زالت اليوم المورد الرئيسي لقوت وغذاء الجزائريين والسمة المميزة لهم. المطبوع والتميز بكونه مجتمع زراعي ورعوي. يتألف النظام العقاري من الملكية القبلية المحمية من طرف أفراد العرش أو القبيلة والملكية الخاصة أيضا وهي المشكل الأكثر شيوعا. وتخضع في تنظيمها وتداولها لقواعد الشريعة الإسلامية. وذلك من حيث ضبط العقود أو التصرفات التي ترد عليها ولعل أشهرها حق الشفعة الذي تناقله الأهالي أبا عن جد رغم تقييده لحرية المالك في نقل الملكية للغير.

وكأي دولة خضعت للاستعمار كانت الجزائر ضحية لعدة تجارب سبقت إليها كرها. فمرة تحت حكم العثمانيين وأخرى تحت رزح الاستعمار الفرنسي. فالتاريخ العقاري لبلدنا يشكل بحق المرآة الحقيقية لهويتنا العربية والإسلامية والحضارية وترجمة حية لكفاحنا المرير في إثبات وجودنا وهويتنا عبر قرون

فالنظم القانونية العامة التي عرفت الجزائر عبر تاريخها الحديث. مرت بثلاث مراحل متميزة. هي مرحلة ما قبل وبعد الاحتلال والاستقلال تلتها مرحلة الاستقلال حتى دستور 1989 وأخيرا مرحلة الإصلاحات التي تضمنها الدستور الجديد. كل هذه المراحل تتميز بعواملها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية. التي تلقي بتأثيرها المباشر وغير المباشر على نطاق الأحكام القانونية للأموال الوطنية الخاصة.

من النادر أن تتناول المؤلفات موضوع تسيير وإدارة الأملاك الخاصة المملوكة للدولة وأن هذه الأخيرة بصفتها شخصا معنويا عاما. حيث تركز هذه الدراسات على أملاك الدولة العامة فتعنى وتهتم بتعريف هذه الأملاك وبيان طبيعتها ومعايير تمييزها عما سواها من الأملاك والأغراض المخصصة أو المرصودة لها. ووسائل الحماية الواردة في الدستور ووسائل الحماية المدنية والجنائية لهذه الأملاك.

ولذلك تكتفي معظم هذه المؤلفات بإيراد إشارات بسيطة عن تسيير وإدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة. فيتجنب الدارس للقانون العام تخصص القانون الإداري الخوض في هذا المجال كونها تدخل في نطاق القانون الخاص. ونظرا لأهمية الموضوع ودور الجماعات المحلية ممثلة في الولاية والبلدية باعتبارها تجسيد سياسة الأمة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية حيث أفرد

الدكتور عمار عوابدي ما يلي "أن عملية تنظيم المرافق العامة وتسييرها هي صورة ووسيلة تحقيق المصلحة العامة في نطاق الوظيفة التنفيذية الإدارية. في الدولة حيث بواسطة وعن طريق هذه العملية يتم تحقيق أهداف الوظيفة الإدارية في الدولة والمتمثلة في توفير السلع والخدمات اللازمة لإشباع الحاجات المادية والمعنوية لمواطني الدولة". إن مبدأ حسن سير المرافق العامة بانتظام واطراد مبدأ قابلية المرافق العامة للتبدل والتغير بتغير الظروف ومبدأ المساواة بين جميع المنتفعين بخدمات المرافق العامة في الدولة. هذه المبادئ هي من المبادئ العامة للقانون كمصدر للنظام القانوني وكمصدر لمبدأ الشرعية في الدولة ثم كشفها وتقديرها وإعلانها من طرف القضاء. فهي مبادئ قانونية عامة أصيلة واجبة النفاذ والاحترام والتطبيق سواء نصت عليها نصوص ومواد الدستور أولم تنص عليها¹.

إن توفر الممتلكات يعتبر مصدر مالي مهم جدا ودائم يساعد على استمرارية أداء الخدمات العمومية. فلا يمكن بأي حال من الأحوال أن تكون هذه الأملاك وسيلة ناجحة وفعالة دون جهاز إداري محكم يخضع لها ونظام قانوني خاص من شأنه توفير أكبر حجم من الحماية لجميع أموال الإدارة وكدليل على الدور النشط والفعال للجماعات المحلية في رسم معالم النمو. نرى أن يبدأ الإصلاح لهاته الجماعات في تسييرها للعقار وهذه الأملاك والتحكم فيها وهذا عملا بالمقولة "من يسيطر على إقليمه يسيطر على مستقبله".

فهذه الأملاك تحتل جانبا كبيرا من نشاط الإدارة والتي تعتبر نواة الأشخاص العمومية. وبذلك تتمتع الإدارة على سبيل الاحتكار بامتيازات السلطة العامة في مجال اتخاذ القرارات وإبرام 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 ملكيتهم الخاصة.

نظرا لهذه الأهمية وفي مواجهة هذا كله فان الإشكالية المطروحة بحددة تتمحور أساسا

في:

1 عمار عوابدي. القانون الإداري. النشاط الإداري، الجزء الثاني د. م. ج. الجزائر. 2000. ص 74. 73

إلى أي مدى أولى المشرع الجزائري اهتمامه بالأمالك الوطنية الخاصة ؟

وتتدرج تحت هذه الإشكالية التساؤلات الآتية:

- ما مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة ؟
- من هي الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة ؟
- ما هي قواعد تسييرها وإدارتها ؟
- من هي الجهات الإدارية الممثلة في نزاعات الأملاك الوطنية الخاصة؟
- من هي الجهة التي تنظر في المنازعة المتعلقة بهذا النوع من الأملاك ؟

أهمية البحث :

تتجسد أهمية البحث أولا في الأسباب التي دفعتنا إلى اختياره. والتي من بينها ما يلي:

- إبراز أهمية ودور الأملاك الوطنية الخاصة كمصدر هام في تمويل ميزانيات الإدارة وإعادة تحديد وظائفها الكبرى. ودورها أيضا في التكفل بالمرافق العمومية وتلبية رغبات وحاجيات الأفراد. من خلال مداخيل مالية جد معتبرة.
- الوقوف وبجدية على دور الإدارة في التسيير بأمانة ومسؤولية. في ظل غياب الرغبة والقدرة للإبداع والابتكار لدى موظفي الجهاز الإداري في الدفع بالتنمية المجتمعية. وإرسال أفكار جديدة.
- علاقة هذا الموضوع بمجال التخصص وهو القانون الإداري وأن أرمادة النصوص التشريعية والتنظيمية وأيضا الهيئات الإدارية المتعددة التي تنظم هذا الموضوع لخير دليل على حساسيته وأهميته.

صعوبات البحث :

نظرا لأهمية هذا الموضوع واجهتنا عدة صعوبات كنقص المراجع المتخصصة في موضوع الأملاك الوطنية الخاصة. وكذلك نقص الدراسات في هذا المجال وأن البحث فيه يتطلب منا البحث في مواضيع متعددة (لأن نظرية الأموال واسعة جدا).

منهجية وخطة الدراسة:

إن الهدف المرجو من هذه الدراسة المتمثل أساسا في محاولة جمع مختلف العمليات والإجراءات التي تقوم بها المصالح التابعة للهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة. وهذا نظرا لوجود جل الأحكام المتعلقة بهذه العمليات والإجراءات مبعثرة ومتفرقة في نصوص تشريعية وتنظيمية شتى، بالإضافة إلى عرض محتواها عبر التحليل والتقييم، وكيفية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

لهذا اتبعنا في الدراسة المنهج الوصفي التحليلي من أجل وصف وتحديد المفاهيم وتحليل النصوص القانونية الواردة في البحث المدعم بوسائل الإيضاح المختلفة. حتى تؤدي دورها في عملية عرض وتوضيح الأفكار والمعلومات المطروحة، وتبيان إلى أي مدى توصل المشرع الجزائري إلى تحقيق الأهداف المرجوة من خلال القوانين المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة.

للإجابة على الإشكالية السابقة أمكن تقسيم البحث وفق الخطة التالية "

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة.

الفصل الثاني: طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الأول: أعمال التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الثاني: منازعات الأملاك الوطنية في مجال الإدارة والتسيير.

وفي الخاتمة، حاولنا تقديم ملخص حول هذا البحث بناء على ما توصلنا إليه.

الفصل الأول:

الإطار القانوني لتسيير ادارة

الاملاك الوطنية الخاصة

تمهيد:

جاء تعداد وذكر الأملاك الوطنية الخاصة في القسم الثاني من الفصل الأول من الباب الأول من الجزء الأول من قانون الأملاك الوطنية، حيث قسمت إلى أملاك مشتركة بين الدولة والولاية والبلدية.

وقد جاء في نص المادة 03 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية "تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها".

وأما ما تعلق بالأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي بدورها وظيفة مالية وامتلاكية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة، كما نلاحظ أنه جاء في نفس نص القانون ذكر خصائص التي تميز هذه الأملاك وتختلف عن الأملاك العمومية في كون هذه الأخيرة غير قابلة للتنازل ولا التقادم ولا الحجز عليها بخلاف الأملاك الوطنية الخاصة، لذلك نكون بصدد التساؤل الآتي:

ما المقصود بالأملاك الوطنية الخاصة وكيف يمكن التمييز بينها وبين الأملاك العمومية؟ وكإجابة على هذا التساؤل قمنا بتقسيم الفصل إلى مبحثين، تضمن المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة. والمبحث الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة و خصائصها

نستهل بداية بتعريف الأملاك الوطنية الخاصة تعريفاً فقهيًا ثم تعريفًا للمشروع الجزائري وتبيان تكييف حق الدولة على أموالها الخاصة وتمييز الأموال الوطنية الخاصة عن غيرها من الأموال الأخرى.

المطلب الأول: تعريف الأموال الوطنية الخاصة

هنالك تعريفات للفقهاء حول الأملاك الوطنية أو ما يعرف بأملاك الدومين فنميزها إلى أملاك خاصة وأملاك عامة، فالأملاك العامة عرفها المشرع الجزائري في المادة 12 وأما الأملاك الوطنية الخاصة فهي غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية وذلك ما سيتم توضيحه فيما يلي:

الفرع الأول: التعريف الفقهي

إن أملاك الدولة الخاصة (الدومين الخاص) هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، وأن للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة كل الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص¹.

لقد رأى الفقيه ديكروك بأن العبرة من تمييز الأملاك الوطنية تكمن في طبيعة المال في حد ذاته وما إذا كان قابلاً للتملك الخاص أم غير قابل له كي يعد مالا عاما أو مالا خاصا، وأن كل مال لا يكون قابلاً للتملك بطبيعته هو الذي يخص لاستعمال الجمهور مباشرة لا المخصص لخدمة مرفق عام.

إذ لا يختلف الفقيه بارتيمللي عن الفقيه ديكروك في عد طبيعة المال كونه غير قابل للملكية الخاصة إلا أنه لا يرجع في تأصيل نظريته إلى نصوص القانون المدني بل إلى المنطق والاستدلال العقلي وحده².

1 السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. نظرية الالتزام بوجه عامل الإثبات، أثار الالتزام. د. ط. دار النهضة العربية، ج م ع، 1967، ص 154.

2 شيحا إبراهيم عبد العزيز، أصول القانون الإداري، د. ط. منشأة المعارف، 1986، ج م ع، ص 12.

الفرع الثاني " تعريف المشرع الجزائري

لقد نصت المادة 688 من القانون المدني الجزائري¹ " تعتبر أموالا 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، وبالرجوع إلى القانون المنظم للأملاك الوطنية يتضح جليا بأنه لم يرد تعريفا واضحا للأملاك الوطنية الخاصة مثلما ورد تعريف للأملاك العمومية من خلال نص المادة 12 من القانون 30/90 (المعدل بموجب المادة 6 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008)، لكن نصت 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 ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها"².

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

بالتالي وحسب هذا التعريف أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية أو تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية مالية، ورغم ذلك فإن هذا التعريف ليس دقيقا إلى حد ما، 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 برفع التخصيص عنها³.

1 الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، عدد 78، المؤرخة 30/09/1975.

2 انظر المادة 02 من القانون 30/90 المعدل والمتمم.

3 ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، الجزائر، دار هومة، 2014، ص 116

كما يمكن التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة من قبل الدولة والجماعات المحلية على عكس الأموال العمومية التي لا يجوز التصرف فيها، كذلك الأموال الوطنية الخاصة غير القابلة للتقادم المكسب المعروف في القانون المدني، ولا يجوز الحجز عليها¹.

المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة "

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بخصائص ونظام يختلف عن نظام الأملاك الوطنية العامة، ويظهر الاختلاف في الوظيفة التي تؤديها هذه الأموال هذا من جهة، وكيفية ضم الأموال في نطاقها من جهة أخرى.

الفرع الأول: وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة

تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفة إمتلاكية ومالية، أولاً تخضع لأحكام القانون الخاص وهذا حسب ما ورد في المادة 3 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بأن الأملاك الوطنية الخاصة تهدف لتحقيق أغراض إمتلاكية ومالية.

الفرع الثاني: كيفية إدخال الأموال ضمن الأموال الوطنية الخاصة

إن عملية دمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة تكون إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها ضمن أملاك أو ملكية الدولة أو الجماعات المحلية، و هو ما جاء به قانون الأملاك الوطنية ويتم أيضا إدراج مال أو ملك في الأملاك الخاصة طبقا للقانون على حسب الطرق العادية والطرق غير العادية، بمقابل أو بدون مقابل أي مجانا، سواء عن طريق الاستيلاء أو عن طريق الهبات أو التبرعات أو الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها بالإضافة إلى الكنوز والحطام وإلى غير ذلك أو عن طريق نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة وهذا الإجراء الأخير ما هو إلا جزء أو إجراء استثنائي في كون الإدارة لا تلجأ إليه إلا بعد استنفاد كل الطرق الرضائية وذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين.

1 انظر المادة 4 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 2008.

بحيث يمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة للأفراد أو لفائدتها الخاصة مع إلزامية التعويض المسبق والمنصف¹ ، وبالتالي هدف نزع الملكية للمنفعة العامة "هو ما يشكل سبب إجراء استثنائياً، فلا بد من توافر أهداف

متصلة لتحقيق المنفعة العامة، لا يمكن التوصل إلى تحقيقها بغير أسلوب نزع الملكية وهذا ما بينه قانون 11/91 في المادة 2، الفقرة 2" وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية، مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

يمكن أيضاً خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية من خلال بيع الملك الوطني ومثال ذلك ما تم بمقتضى القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية حيث تصرفت الدولة بالبيع في أملاكها ذات الطابع السكني والمهني من أجل تحقيق السياسة الوطنية للسكن وتمكين المواطنين من تملك سكناتهم أو محلاتهم التجارية.

ومن بين خصائص الأملاك الوطنية، هو عدم القابلية للتقادم وعدم القابلية للحجز، وقد استثنى من ذلك المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لأن لها طابع تجاري وتخضع للقانون الخاص وحسب هذه الخصائص فإن الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها بنقل الملكية والتنازل عنها وطرحها للاستثمارات الوطنية والأجنبية أو خوصصتها بالطرق القانونية المعمول بها و هو ما جاء في نص المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية.

1 عمر حمدي باشا، حماية الملكية الخاصة، ط 10، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص 117 ص 118.

المبحث الثاني: التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة وأهميته

سنقوم بإيضاح أهم المعايير التي تبناها المشرع الجزائري للتفريق بين صنفى الأملاك الوطنية (عامة أو خاصة) وذكر الأهمية التي تكمن في التمييز بين هذه الأملاك سواء من حيث النظام القانوني أو النظام القضائي.

المطلب الأول: التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة

لقد اعتمد المشرع الجزائري في التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة على النظرية التقليدية والتي تقوم على أساس معيارين. فحسب المادة 03 من القانون 30/90 "تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

ومن خلال هذه المادة نجد أن هذه المعايير تتمثل في معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص بحكم طبيعتها وكذلك اعتمادها على معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام.

الفرع الأول: معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص.

ومعناه أن هذه الأملاك غير قابلة للتصرف فيها ولا التنازل عنها ما دمت مخصصة للنفع العام أو المرافق العامة، وإن كان يمكن التنازل عنها إذا رفع عنها التخصيص¹. و هو ما جاءت به المادة 04 من القانون 30/90 المعدل والمتمم كما سبق الإشارة إليه.

الفرع الثاني: معيار 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 العام أو هيأت خصيصا له²)، وعليه عند تسييرها يحق للإدارة استعمال صلاحيات السلطة العامة في

1 ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 102.

2 ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع نفسه، ص 104.

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 03 من القانون 30/90 السالفة الذكر، قاصدا الفصل بين النشاط الإداري الرامي إلى تحقيق مهمة من مهام المرفق العام والنشاط 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 و امتلاكية 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 العمومية¹

المطلب الثاني: أهمية التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة

يترتب عن التمييز بين الأملاك الوطنية نتيجتين هامتين تظهر في التمييز بين النظام القانوني والجهة القضائية المختصة.

1 ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 103.

الفرع الأول: من حيث النظام القانوني

تخضع الأموال الوطنية الخاصة من حيث المبدأ للقانون الخاص مع مراعاة الأحكام التشريعية في هذا الشأن، أما فيما يخص الأملاك الوطنية العمومية فهي تخضع لنظام خاص يستمد روحه من القانون العام، الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتقادم والحجز ولا يجوز التصرف فيها، في حين الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها ومن أمثلة المنازعات الوطنية الخاصة التي تخضع للقانون الخاص البيع، التبادل والتأجير.

الفرع الثاني: من حيث الاختصاص القضائي

إذا كانت كل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العامة من اختصاص القاضي الإداري، فإن بعض المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة أخضعها المشرع صراحة للقاضي العادي أو لتطبيق أحكام القانون المدني، ومثال ذلك الاستيلاء على التركات المهمة المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية، والمادة 773 من القانون المدني.

المطلب الثالث: بعض الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

الفرع الأول: أقسام المحافظة العقارية وطبيعتها القانونية

أولاً: أقسام المحافظة العقارية

أشارت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 1991/03/02 أن المحافظة العقارية تتكون من:

- قسم للإيداعات وعمليات المحاسبة.
- قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات.
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.

يشرف على هذه الأقسام المحافظ العقاري الذي له صلاحيات المتابعة وتنظيم عمل هذه الأقسام داخليا بالكيفية التي تسمح بحسن سير الإدارة التي يتولى إدارتها ذات اسم المحافظة العقارية.

استعمل المشرع الفرنسي عبارة محافظة الرهون للتعبير عن المحافظة العقارية ومحافظ الرهون للتعبير عن المحافظ العقاري. كما استعمل المشرع الجزائري في بعض موادّه أيضا نفس المصطلحين للتعبير عن معنى واحد أيضا. وكان الهدف من نشأة محافظة الرهون ليس لغرض إخضاع التصرفات العقارية إلى الإشهار العقاري حتى تكتسي حجيتها في مواجهة كافة الناس وإنما أحدثت هذه الهيئة الإدارية في الأصل، لتأمين المعاملات العقارية المبرمة بين الأشخاص برهن الأملاك العقارية وتسجيلها بمكتب الرهون أو محافظة الرهون حتى يتمكن صاحب الحق، صاحب المصلحة من ممارسة إجراءات التنفيذ العقاري عليه لتحصيل حقه في حالة تقاعس مدينه عن الوفاء بالتزامه المالي، وأن عملية تسجيل مختلف العقود بمحافظه الرهون، يوفر الضمانة في استقرار المعاملات العقارية بين الأشخاص وإحداث الطمأنينة فيما بين المتعاملين¹.

- أما عن المعاملات العقارية ذاتها، فكانت تخضع إلى سلطان الإرادة في الأساس. ولم تحدد النصوص التشريعية والتنظيمية إجراءات شكلية خاصة واجب الإلتباع.
- غير أنه بعد استحداث نصوص بدءا من قانون التوثيق الصادر تحت رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1970 المتضمن قانون التوثيق، وخلافا لما كان معمولا به سابقا، فإن عدم إشهار الحقوق العينية ومختلف التصرفات العقارية بالمحافظة العقارية يجعلها تقع في طائفة البطلان المطلق.

ثانيا : الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تابعة في تسلسلها الإداري إلى المديرية العامة للأموال الوطنية.

تعمل تحت وصاية وزير المالية. محليا تعمل تحت إشراف والي الولاية. وعلى نفس مستوى نفس الولاية، هيئة إدارية من نفس الطبيعة القانونية تحمل اسم مديرية الحفظ العقاري التي تعمل بواسطة مديرها على التنسيق بين المحافظات العقارية الموجودة على مستوى الولاية.

1 مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 121، 122.

لكل محافظة عقارية مقر خاص بها. غير أنها تفتقر إلى ذمة مالية وميزانية مستقلة بها. يتلقى موظفوها بما فيهم المحافظ العقاري باعتبارهم موظفين تابعين إلى سلك الوظيف العمومي أجرتهم الشهرية وعلاوات من وزارة المالية التابعين لها. تزود في إطار أداء مهامها بإمكانات وأموال من الإدارة العامة، وإذا كان بعض المحافظات العقارية يخصص لها مقر على مستوى البلدية لغرض أداء مهامها، هذا لا يعني إطلاقا اعتبارها أحد هيكلها ومباشرة مهامها تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإنما تبقى دائما محتفظة على طابعها القانوني واستقلالها في أداء مهامها بغض النظر عما إذا كان لها مقر ثابت لا تشترك غيرها من الإدارات فيه من عدمه.

أحدثت المحافظات العقارية خصيصا بهدف إشهار التصرفات الواردة على الأملاك العقارية سواء تعلقت بحقوق عينية أصلية أو تبعية، ولا توجد أي هيئة أخرى يمكن أن تؤدي الدور المنوط بالمحافظة العقارية. ولا يمكن إتمام عملية الإشهار العقاري إلا على مستواها باعتبارها مرصد العقود وحافضة المستندات العقارية خلافا لما يعتقد بعض عموم الناس بأنه بالإمكان قيد الحق العقاري أو تسجيله بمصالح البلدية أو لدى مديرية أملاك الدولة التي بحكم طبيعتها ونظامها القانوني يختلفان إختلافا جوهريا مع الأداء المنوط بالمحافظة العقارية، كما لا يمكن إطلاقا الاعتقاد بأن إشهار أي عقد عن طريق النشر بجريدة وطنية أو محلية، يومية كانت أو أسبوعية أو شهرية أو غيرها بمثابة إشهار لتصرف عقاري صحيح، فالإشهار العقاري بمفهومه القانوني لا يمكن أن يتم في إطار هذه الهيئة الإدارية، أما نشر العقود في المجالات أوفي الجرائد، فلا يترتب عليه أي أثر قانوني من حيث نشأة الحقوق العقارية سواء فيما بين الطرفين المتعاقدين أم في مواجهة الغير¹.

من يتولى تسيير المحافظة العقارية :

يتولى إدارة المحافظة العقارية شخص، موظف إداري يأخذ اسم وصفة المحافظ العقاري. المحافظ العقاري يطلق عليه في التشريع الفرنسي كما سبق الإشارة إليه "محافظ الرهون". في بعض الدول يطلق عليه أمين السجل العقاري. في تونس يطلق عليه حافظ الملكية العقارية.

1 مجيد خلفوني. العقار في القانون الجزائري، المرجع نفسه ص 123.

وبمقتضى أحكام الفصل الرابع من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 1997/10/27،
تم تعويض المصطلحات التالية :

"مدير الملكية العقارية بحافظ الملكية العقارية والمديرية الجهوية للملكية العقارية بعبارة إدارة الملكية العقارية ". وفي مصر جار تسميته بالمكلف بإدارة الشهر العقاري أو أمين الشهر العقاري.

في بلادنا، المحافظ العقاري هو المكلف بتسيير المحافظة العقارية كما تشير إليه المادة 20 من الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السابق الذكر "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر. " مكلف أيضا بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين، وتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقا لأحكام المادة 13 أدناه¹.

- تابع المحافظ العقاري دراسته بالمعهد الوطني للمالية بمدينة القليعة. يعين في منصبه بموجب قرار التعيين من قبل وزير المالية. ويعين مدير الحفظ العقاري على مستوى الولاية بموجب مرسوم.

قبل البدء في أداء مهامه، يؤدي المحافظ العقاري اليمين القانونية بالمجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية من أجل القيام بمهامه بكل إخلاص وأمان. يناط به مهام متميزة ويكلف على الخصوص طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 المؤرخ في 1976 - 03 - 25 المتضمن تأسيس السجل العقاري بما يلي : - بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة - بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود

1 تشير المادة 13 المشار لها في المادة 11 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلى أنه يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب. عقود إدارية أو كاتب ضبط.

المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى - بفحص العقود - بكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية بالمؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة

وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار، يجب أن تتضمن:

1- وصف العقارات العينية بالإسناد إلى مخطط مسح الأراضي. 2 - هوية وأهلية أصحاب الحقوق. 3 - الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

يقع على ذمة المحافظ العقاري عند أداء مهامه مراعاة قاعدتين أساسيتين هما : قاعدة الرسمية التي تقتضي بأن المحرر الذي يراد إخضاعه للإشهار العقاري على مستواه ينبغي تحت طائلة الرفض أن يكون مكتسباً بالوصف الرسمي، يتولى تحريره الموثق أو مدير أملاك الدولة أو يكون محرراً يتمثل في حكم أو قرار صادر عن جهة القضاء خاصة ما تعلق منها بقسمة الأملاك العقارية وبالشفعة و برسو المزاد العلني. أما القاعدة الثانية فتتمثل في قاعدة الإشهار المسبق أو ما يسمى بالأثر الإضافي للشهر، والتي مفادها أنه يتعين على المحافظ العقاري ألا يخضع محرراً للإشهار العقاري على مستوى إدارته إلا إذا كان أصل السند الذي بني عليه هذا المحرر بدوره مشهراً.

الفرع الثاني : إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية.

الأملاك الخاصة التابعة للبلدية تديرها وتعالج شؤونها كل من البلدية والوكالات المحلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

أولاً : البلدية

عرف المشرع الجزائري البلدية بموجب المادة الأولى من قانون البلدية 08/90 المؤرخ في 17 أفريل 1990 بأنها : " البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي "، وتتكون البلدية حسب نص المادة 13 من هيئتها البلدية هما :

- المجلس الشعبي البلدي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ثانيا - المجلس الشعبي البلدي :

يشرف على إدارة شؤون البلدية بصفة عامة مجلس بلدي منتخب يعتبر جهاز المداولة، في البلدية.¹ ...

اختصاصات المجلس في مجال إدارة الأملاك الخاصة التابعة له.

يمارس المجلس الشعبي البلدي إضافة إلى الاختصاصات العامة، اختصاصات محددة في مجال الأملاك الوطنية التابعة للبلدية، حيث يمارس نوعين من الاختصاصات، وهي اختصاصات في مجال التكوين، واختصاصات في مجال الرقابة.

1- في مجال التكوين :

تتمثل اختصاصات المجلس في مجال تكوين الأملاك الخاصة التابعة للبلدية فيما يلي :

إنشاء المؤسسات العمومية البلدية التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتأخذ شكل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو ذات طابع صناعي أو تجاري، وهذه المؤسسات تنشئها البلدية لتوفير الاحتياجات لمواطنيها، مثل :

- إنشاء مؤسسات النقل العمومي.
- إنشاء الأسواق المغطاة.
- إنشاء المقابر والمصالح الجنائزية.
- المشاركة بأسهم لإنجاز المؤسسات وشركات البناء.
- تشجيع إنشاء التعاونيات العقارية.
- وإنشاء هذه المؤسسات العمومية يخضع لرقابة الوالي، حيث تنص المادة 42 من قانون البلدية على :

لا تنفذ المداولات التي تتناول المواضيع التالية إلا بعد أن يصادق عليها الوالي :

الميزانيات والحسابات.

1 عمار بوضياف. الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة، الجزائر، الطبعة، 1999، ص 138. - إحداه مصالحي ومؤسسات عمومية بلدية.

كما يعني المجلس أيضا بالمشاركات التي تقدمها البلدية إما في شكل أسهم لإنشاء مؤسسات وشركات البناء العقارية والخاصة، وإما في شكل مساهمات استثمارية في رأس مال الشركات العمومية الاقتصادية كما يبت المجلس الشعبي البلدي في مسألة قبول الهيئات والوصايا الممنوحة للبلدية أو إحدى المصالح أو المؤسسات التابعة لها أو رفضها.

2- في مجال الرقابة :

يمارس المجلس الشعبي البلدي رقابة على إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية ولممارسة هذه الرقابة فإن للمجلس الشعبي البلدي استعمال ما يلي :

-إحداث لجنة تحقيق مؤقتة، للقيام بمهمة تحقيق في أمر معين يخص أملاك البلدية كوجود مثلا تجاوزات على مستوى مصلحة معينة أوفي مؤسسة ما تابعة للبلدية.
- البيان الذي يقدمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، يبين فيه نشاطات البلدية ومدى تنفيذ المشاريع المتداول عليها، ومدى الرقابة على مؤسسات البلدية، وإيرادات ونفقات البلدية.

ب- رئيس المجلس الشعبي البلدي :

يعين رئيس المجلس الشعبي البلدي من بين أعضاء القائمة الفائزة بأغلبية المقاعد، لمدة انتخابية تقدر بخمس سنوات.

-صلاحياته :

عهد قانون البلدية لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بصلاحيات متنوعة، منها ما يعود له باعتباره ممثلا للدولة، ومنها ما يعود له باعتباره هيئة تنفيذية للمجلس، ومنها ما يعود له باعتباره ممثلا للبلدية¹.

-أما صلاحيات رئيس المجلس في مجال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية فهي إدارة هذه الأملاك والمحافظة عليها، وتنميتها من خلال إعداد عقود الاقتناء، وتوسيع ممتلكات البلدية سواء منها العقارية أو المنقولة، وإبرام عقود البيع بالنسبة

1 عمار بوضياف، (الوجيز في القانون الإداري)، مرجع سابق، ص 149.

للأمالك البلدية لصالح أشخاص القانون العام فقط، طبقا لنص المادة 02/73 من قانون التوجيه العقاري، ويساعد رئيس المجلس الشعبي البلدي في إدارة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية مصلحة المحاسبة، التي تتكلف بالإضافة لمهامها بتسيير أملاك البلدية المنقولة والعقارية لفائدة الأشخاص المعنوية العمومية فحسب.

الفرع الثالث: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية

الأملاك الخاصة التابعة للولاية هي الأملاك التي تقع ضمن إقليم الولاية، وتكلف الولاية بمختلف هياكلها بإدارتها وتسييرها.

- هيئات الإدارة:

عرفت المادة الأولى من قانون الولاية 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 الولاية على أنها : جماعة عمومية إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتتكون الولاية من هيئتان هما، المجلس الشعبي الولائي، والوالي¹ ، حيث يتوزع الاختصاص بين الهيئتين في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية، توزيعا يتناسب وطبيعة كل هيئة ومنه نتناول هاتين الهيئتين فيما يلي:

1- المجلس الشعبي الولائي :

المجلس الشعبي الولائي هو جهاز المداولة في الولاية، ويعتبر الأسلوب الأمثل في القيادة الجماعية والصورة الحقيقية التي بموجبها يمارس سكان الإقليم الولائي حقهم في تسيير شؤونهم².

2- رئيس المجلس :

أما رئيس المجلس الشعبي الولائي فإنه ينتخب من بين أعضاء المجلس كلهم، وذلك باعتماد أسلوب الاقتراع السري وبالأغلبية المطلقة، فإذا لم يحصل أي مترشح على الأغلبية المطلقة في الدور الأول تجري دورة ثانية يكتفي فيها بالأغلبية النسبية، وفي حالة

1 المادة 08 من قانون الولاية لسنة 1990. (الوجيز في القانون الإداري)، ص 113.

2 سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 165.

تساوي الأصوات تسند رئاسة المجلس لأكثر الأعضاء سناً، وتكون رئاسة المجلس لفترة انتخابية كلها¹.

3- اختصاصات المجلس في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة له :

يمارس المجلس الشعبي الولائي اختصاصاته في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة، بناء على نص المادة 55 من قانون الولاية عن طريق المداولة، وتشمل مجالي التكوين والرقابة.

أ- في مجال التكوين :

تتمثل اختصاصات المجلس الشعبي الولائي في مجال تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية، في إنشاء المؤسسات العمومية الولائية والتي تأخذ إما شكل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وهذا ما نصت عليه المادة 127. من قانون الولاية بقولها :

تأخذ المؤسسة الولائية العمومية شكل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري حسب الهدف المنشود. وهذه المؤسسات تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

وتنشأ الولاية من أجل تسيير مصالحها العمومية وإنشاء هذه المؤسسات يخضع للرقابة و الوصائية، التي تمارسها وزارة الداخلية حيث تنص المادة 56 من قانون الولاية على:

لا تنفذ مداورات المجلس الشعبي الولائي التي تتناول المواضيع التالية إلا بعد المصادقة الصريحة عليها.

- الميزانيات والحسابات.

- إحداث مصالح ومؤسسات عمومية ولائية. "

1 أعمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري مرجع نفسه، ص 127

ب- في مجال الرقابة :

يمارس المجلس الشعبي الولائي رقابة على الوالي في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية، وهذا بموجب نص المادة 86 من قانون الولاية ولممارسة هذه الرقابة فإن للمجلس الشعبي الولائي استعمال آليتين هما:

- إحداث لجنة تحقيق بناء على نص المادة 57 من قانون الولاية، مادامت الأعمال المتعلقة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية مرتبطة بتسيير الولاية وتنميتها وتقدم اللجنة نتائج أعمالها لرئيس المجلس الشعبي الولائي الذي يقوم بإعلام الوالي ووزير الداخلية بما خلصت له اللجنة، حيث نصت المادة 57 من قانون الولاية على:

"يمكن المجلس الشعبي الولائي أن يحدث في أي وقت لجنة تحقيق حول القضايا المرتبطة بتسيير الولاية وتنميتها، ويتم انتخابها من بين أعضاء المجلس. . . .
- يتمثل في البيان السنوي لنشاطات الولاية الذي يقدمه الوالي للمجلس الشعبي الولائي للمناقشة.

4- الوالي:

يعين الوالي بمقتضى مرسوم رئاسي يتخذ في مجلس الوزراء بناء على تقرير من وزير الداخلية ويمارس الوالي صلاحيات كثيرة ومتنوعة، ومنها نتناول صلاحياته في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.

- اختصاصات الوالي في مجال الأملاك الوطنية الخاصة :

تنص المادة 86 من قانون الولاية على : "يؤدي الوالي كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية باسم الولاية، وتحت مراقبة المجلس الشعبي الولائي".

فالوالي هو الشخص المخول قانونا للقيام بكل الأعمال التي تتعلق بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية سواء منها المنقولة أو العقارية ويتخذ القرارات التنفيذية المتعلقة بمداورات المجلس الشعبي الولائي في هذا المجال، ويباشر عمليات الاقتناء

والاستئجار وكذا الإيجارات والبيوع الواردة طبقا لما تقرره القوانين والتنظيمات السارية المفعول، بالإضافة إلى سلطة الوالي على المؤسسات العمومية الولائية وتنشيط أعمالها.

المطلب الأول: تعريفات حول الأملاك الوطنية الخاصة:

1- تعريف: المادة 674 من القانون المدني: "الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء ..."

المادة 676 من القانون المدني: "مالك الشيء حق في كل ثماره و منتجاته وملحقاته ..."

2- أركان الملكية

من خلال هاتين المدتين نستخلص أركان حق الملكية

- حق الإستعمال: باللاتينية uses

أمثلة: حق الشخص السكن في منزله.

حق الشخص في حرث أرضه،

- حق التصرف: باللاتينية abusus

أمثلة: حق الشخص في قلع حديقته.

حق تغيير سعة البنايات.

حق قانوني على الشيء: بيع، هبة، مقايضة ...

- حق جني الثمار: باللاتينية Fructus

أمثلة: حق الحصول على الثمار.

حق الحصول على الربح التي تنتجه.

3- مميزات حق الملكية

لحق الملكية ميزتين أساسيتين:

- مطلق (إمتلاك تصرف بلا منازع في الشيء).

- أبدي (غير محدود في الزمن).

لكن لهذان الميزتان بعض القيود نص عليها القانون.

أ- القيود التي تلحق الطابع المطلق

- أن لا يكون إستعمالا محرما من قبل القانون أو التنظيم.
- في حالة تأميم أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
- في حالة الإرتفاق الشرعي.
- النظر و النهار: فتح الأبواب و النوافذ على الجيران (المادة 709 و 710 من القانون المدني).

ب- القيد الذي يلحق الطابع الأبدي

ينجم عن عدم الإستعمال الإكتساب بالتقادم لصالح شخص آخر و من هنا يفقد المالك السابق حق الملكية.

4- أنماط ممارسة الملكية

يمكن أن يكون نفس العقار ملكا لعدة أشخاص: فهي ملكية جماعية وهي على شكلين:

- ملكية على الشيوع.

- ملكية مشتركة.

1.4- ملكية على الشيوع

أ- تعريف: (المادة 713 من القانون المدني).

"إذا ملك إثنان أو أكثر و كانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع و تعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك".

ب - مصادر الشيوع

1- الإرث

2- عند شراء الأشياء بصفة جماعية من طرف شخصين أو أكثر بدون تخصيص

الحصص

ج- حق الملاك على الشيوع

يمكن لكل مالك على الشيوع بيع أو رهن حصته

المادة 714 من القانون المدني: "كل شريك في شيوع يملك حصته ملكا تاما، وله أن يتصرف فيها و أن يستولي على ثمارها و أن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء".

د - إنتهاء الشيوخ

ينتهي الشيوخ عندما يتم التقسيم

للمشريك على الشيوخ الحق في فرض قسمة الشيء الشائع.

المادة 722 من القانون المدني: "لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن

مجبورا على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو إتفاق".

إذا اختلف الشركاء في إقتسام المال الشائع يمكن رفع دعوى أمام المحكمة التي تعين

خبيرا للقيام بالقسمة. (المادة 724 من القانون المدني).

يمكن الأخذ بالقسمة الودية، التي نص عليها القانون المدني (المادة 723 من القانون

المدني)، إذا كان الشركاء على الشيوخ حاضرون أثناء التحقيق العقاري لمسح الأاضي.

"يستطيع الشركاء إذا انعقد إجماعهم أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها"

2.4 - الملكية المشتركة

أ- تعريف: (المادة 743 من القانون المدني)

"الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة

العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها

على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة.

ب- تنظيم الملكية المشتركة

في كل حالة من حالات الملكية المشتركة نجد دائما:

- تنظيما خاصا للملكية المشتركة.

- جدول وصفي للقسمة (ج.و.ق) الذي يصف العقار.

* **التنظيم الخاص بالملكية المشتركة: يحدد:**

- مهية العقار (السكن، للتجارة).

- عضو التسيير (نقابي، إداري منتخب أو معين من طرف رئيس المجلس الشعبي

البلدي).

- توزيع الأعباء (صيانة، إصلاح، ...).

* الجدول الوصفي للقسمة (ج. و. ق)

- يصف العقار (الأجزاء المشتركة و الخاصة).

- يُعرّف الأجزاء بأرقام.

- يمنح لكل حصة نصيبا من الشيوخ في الأجزاء المشتركة (تحديد جزء من الألف).

5- تجزئة الملكية

يمكن لكل مالك تحويل، بصفة منفصلة، إلى الغير، كلياً أو جزئياً مختلف عناصر حقه (الإستعمال، جني الثمار، التصرف). نسمي هذا الوضع تجزئة الملكية.

1.5- حق الانتفاع

أ- تعريف: يخول الإنتفاع لصاحبه حق إستعمال العقار و الحصول على ما به شرط أن يحتفظ بالجواهر.

أركان حق الإنتفاع: الإستعمال + جني الثمار (usus + fructus)

ب- إنشاء حق الانتفاع (المادة 844 من القانون المدني)

يكتسب حق الإنتفاع:

- بالتعاقد

- بالشفعة.

- بالتقادم (أكثر من 15 سنة).

- بمقتضى القانون (م . ف . ج و م . ف . ف).

- بالهبة

ج - إنقضاء حق الانتفاع (المادة 852 و 854 من القانون المدني).

ينتهي حق الانتفاع:

- بانقضاء الأجل المعين في الإتفاق.

- بوفاة المنتفع حتى و إن كان قبل إنقضاء الأجل المعين.

- بعدم الإستعمال مدة خمسة عشرة سنة.

2.5- حق الإستعمال و حق السكن

أ- تعريف: (المادة 855 من القانون المدني)

حق الإستعمال: يبيح لصاحبه إستعمال الشيء وتناول الثمار إلا في حدود إحتياجاته هو

وأسرته.

حق السكن: يبيح لصاحبه أن يسكن منزلاً في نفس الحدود.

أركان حق الإستعمال وحق السكن: الإستعمال + جني الثمار (**usus + fructus**)

حق يخول في حدود إحتياجات صاحبه.

ب - الشرط القانوني (المادة 856 من القانون المدني) " لا يجوز التنازل للغير عن حق الإستعمال و حق السكن إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي".

3.5 - حق الإرتفاق

أ- تعريف (المادة 867 من القانون المدني)

"الإرتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر و يجوز أن يترتب الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي مخصص له هذا المال" . - يضم حق الإرتفاق عقارين: العقار المنتفع أو المخدم و العقار المرتفق به أو الخادم.

- يكون حق الإرتفاق شرعي (سند) أو إتفاقي.

- ركن حق الإرتفاق هو الإستعمال (**USUS**)

ب - إنشاء حق الإرتفاق (أنظر المادة 868 من القانون المدني)

ينشأ حق الإرتفاق عن:

- الموقع الطبيعي للأمكنة.

- بعقد شرعي.

- بالميراث.

- الإكتساب بالتقادم (إلا بالنسبة للإرتفاقات الظاهرة وحق المرور).

ج - إنقضاء حق الإرتفاق (أنظر المادة 878 ، 879 ، 880 من القانون المدني)

ينتهي حق الإرتفاق:

- بإنقضاء الآجال المحدد.

- ملك العقار المرفق به هلاكاً تاماً.

- إجتماع العقار المرتفق به و العقار المتفق لنفس المالك (يعود حق الإرتفاق إذا زال

إجتماع العقارين).

- بعدم إستعماله لمدة 15 سنة.

- إستحالة الإستعمال إثرى تغيير كلي في هيئة الشيء.

4.5- الرهن الرسمي

أ- تعريف: (المادة 882 من القانون المدني)

"الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".
- هو تخصيص عقار لوفاء دين دون أن يرفع يد صاحبه عنه. فهذا ضمان.

ب - إنشاء الرهن

يكون الرهن شرعي (قانون)، تعاقدية (عقد) أو قضائي.

ج- انقضاء الرهن

ينتهي الرهن الرسمي:

- بإنقضاء وفاء الدين.

- عند ضمان إجراءات التطهير.

- هلاك العقار المرهون.

- مناقصة العقار المرهون عن طريق نزع الملكية الجبري

5.5 - حقوق الإمتيازات

أ- تعريف: (المادة 982 من القانون المدني)

"الإمتياز أولوية يقرها القانون الذين معين مراعاة منه لصفته. ولا يكون للدين إمتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

ب- ترتيب حقوق الإمتيازات

ترتب الإمتيازات حسب مرتبتها بمقتضى القانون (المادة 984 من القانون المدني)

6.5- إشتراك في الفاصل

أ- تعريف: هي شكل خاص للشيوخ ناتج عن وجود أو إقامة حائط أو سور، حاجز أو خندق في الحد الفاصل بين ملكيتين مجاورتين (مثلا: الإشتراك في جدار). يمثل الإشتراك في الفاصل على المخطط البياني بإشارة إصطلاحية

7.5 - حق التمتع - حالة م . ف . ج و م.ف.ف

م . ف . ج: مستثمرة فلاحية جماعية (حق التمتع الجماعي).

م.ف.ف: مستثمرة فلاحية فردية (حق التمتع الفردي).

راجع القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 - المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 1990-02-06.

- إن المنتجين الذين يكونون م. ف. ج أو م. ف. ف لهم حق عيني مشترك:
* على الأراضي، لهم حق التمتع.

* على الأملاك الأخرى غير تلك المتمثلة في الأراضي، لهم حق الملكية (المادة 8 من القانون رقم 87-19)،

هذه الحقوق مكرسة في عقد إداري صادر عن مصالح أملاك الدولة

8.5 - حق التمتع - حالة الأملاك وقف

(قانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990-11-18) هي الأملاك التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائم تنتفع به:

- جمعية ذات منفعة عامة (جمعيات خيرية): وقف عمومي

- أشخاص يعينهما المالك (أو أصول المؤسس): وقف خاص.

إن الأملاك وقف ليست ملكا لأشخاص طبيعية أو اعتبارية، بل لها شخصية معنوية.

حاشية: كما يوجد حقوق عقارية أخرى خاصة في بعض المناطق في الجزائر، لم ينص عليها القانون المدني، و لا قانون التوجيه العقاري (حالة مغارسة، أفندو، ...).

في لغة العقار يمكن التحدث كذلك عن:

- رهن الحيازة العقارية: الذي حسب المادة 966 من القانون المدني ينشئ رهن عقاري، ينقل تسليم التمتع للدائن حتى تصفية الدين.

- الإجارة الطويلة المدى: عبارة عن عقد إيجار طويل المدى.

6 - طرق إكتساب الملكية

1- فسح المجال إلى الملكية:

أ- قاعدة عامة:

بصفة عامة يمكن إكتساب ملك أو يكون محل إمتلاك بواسطة:

- معاملة (بيع، مقايضة).

- تخصيص، منح، تنازل.

- تأمين، نزع الملكية، مصادرة (الدولة).

- أيلولة، هبة، هبة بالوصية، ميراث.

ب - الالتصاق بال عقار بطريقة طبيعية أو إصطناعية

-الالتصاق الطبيعي: ينتج عن تنقل الأشياء الطبيعية، مثلا طمي يجلبه النهر (المادة

778 من القانون المدني، المادتان 112، 113 من المرسوم رقم (91-454).

- الإلتصاق الإصطناعي: هو ذلك الناتج بفعل الإنسان (مثلا: بناية).

ج - حيازة الملكية العقارية الفلاحية بالإستصلاح (ح.م. ع. ف.إ.)

المرجع: قانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/8/1983.

- تعترف الدولة بحق الملكية لكل مواطن قام بوسائله الخاصة ، بإستصلاح : 18 .

أرض خصصت له بصفة قانونية.

- تخصص ح.م. ع . ف .إ. أراضي الأملاك العمومية غير المخصصة (مثلا: في

المناطق الصحراوية)

يتم تمركز استصلاح الأراضي وفقا لشكلين مميزين:

- الأول لصالح المرشحين للقيام بالإستصلاح

- الثاني لصالح الجماعات المحلية في إطار مخطط هيئة البلدية.

- تكون المحيطات المحددة هذه الصفة محل قرار التخصيص من طرف الوالي

العمليات الإستصلاح

أدنى أجل مسموح للمترشحين لاستصلاح الأراضي هو 5 سنوات إلا في حالة القوة

القاهرة).

- إذا أنجز الإستصلاح فعلا بعد 5 سنوات من طرف عقد إداري (مشهر) من طرف

أملاك الدولة و يسلم للمالك.

- غير أنه إذا لم تتفد شروط الإستصلاح من طرف المستمر بعد 5 سنوات، يلجأ الوالي

إلى العدالة حتى تقضي في الشرط الفاسخ وفق تقرير المعاينة مقدم من طرف لجنة تقنية.

2- الحيازة

أ- تعريف:

الحيازة هي ممارسة الصلاحيات المرتبطة بالحق، على العين، (سواء كان مالكا أم لا)

يفترض من هذا أن الشخص غير المالك للعين كأنه هو المالك.

ب- الفائدة

يظهر أحيانا أن الأشخاص يحوزون على حق الملكية في حين أهم لا يمتلكون عقدا أو دليلا كتابيا.

يمكن لهم إذا إدعاء الحيازة المفيدة التي تكون وسيلة للإثبات. في حالة ما إذا كانت الحيازة بعيدة المدى يمكن أن تؤدي بالحائر إلى التقادم المكسب أي إكتساب حق الملكية.

ج- نوعية الحيازة:

يجب أن تكون الحيازة:

هادئة: إذا كان هناك نزاع أو تخالف بين الحائز و المالك فتتقطع الحيازة.

واضحة: لا يمكن ممارسة الحيازة من طرف عدة أشخاص في آن واحد

علانية: يجب أن تمارس بصفة علانية لأن كل شيء محفوظ بصفة سرية يصبح مشبوه

فيه فيمكن أن تتقطع الحيازة.

بصفة مالك: (Animus نية) يجب أن يكون لدى الحائز الإرادة البسيكولوجية للتظاهر

كأنه هو المالك الحقيقي

مستمرة: كل حيازة تتقطع لمدة سنة على الأقل تؤدي إلى إلغاء سنوات الحيازة السابقة

د- مراجع إلى القانون المدني

المادة 808 الفقرة 2: «إذا إقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها إلتباس

فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت الحيازة أو التبس عليه أمرها إلا من

الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب».

المادة 816: «لا تزول الحيازة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية

على الحق. غير أن الحيازة تزول إذا إستمر المانع سنة كاملة كان ناشتا عن حيازة جديدة

وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه و السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة الجديدة إذا

بدأت علنا أو من يوم علم الحائز الأول ما إذا بدأت خفية».

هـ- الأثر القانوني للحيازة

في حالة محاكمة يتمتع صاحب الحيازة بمكانة أفضل عن تلك المدعى عليه. يتعين

على الخصم، في حالة المطالبة بالحق أن يثبت حقه.

تنص المادة 823 من القانون المدني: «الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك».

3- التقادم المكسب

أ- تعريف: هو إكتساب صاحب الحيازة حق الملكية أو أي حق آخر عيني على شيء بفعل حيازة طويلة بعد إنتهاء الأجل المعين.

إذا هذا تحويل لوضع مادي إلى وضع قانوني.

ب- مدة الحيازة حتى تخضع للتقادم

التقادم العادي: 15 سنة (راجع المادة 827 من القانون المدني). «من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة بدون إنقطاع».

ج- الإعتراف بالملكية عبر الحيازة

عندما تمارس الحيازة المفيدة و الموصوفة، خلال 15 سنة، يمكن لصاحب الحيازة أن يطلب تأسيس عقد ملكية قانوني. فيقوم الحائز في نطاق المرسوم رقم 83 - 352 المؤرخ في 1983/05/21 بإجراء إثبات التقادم المكسب و تأسيس عقد الشهرة يثبت الإعتراف بالملكية.

في هذا الإطار تحدد المادة 1 من المرسوم رقم 83 - 352 شروط تسليم عقد موثق يثبت الإعتراف بالملكية حسب ورودها أدناه:

- في أقاليم البلديات غير ممسوحة

- على العقارات الخاصة بدون سندات .

- حيازة مفيدة لمدة 15 سنة .

في العديد من الحالات، لا يكون بإستطاعة الحائزون تبرير ممارسة حيازة كافية من أجل إقتناء التقادم المكسب.

تعتبر شهادة الحيازة وسيلة مؤقتة لكن مناسبة من أجل تفادي المشاكل الملفات في التسيير العقاري.

د- شهادة الحيازة

المرجع: القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري (المادة 39 و 47)، المرسوم التنفيذي رقم 91-253

شروط التسليم

- في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.
- على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها

طبيعة وآثار السند

- عبارة عن سند مؤقت.
- يسلم من طرف رئيس م.ش.ب.
- هذا السند إسمي لا يجوز التنازل عنه للغير
- لا يترتب عنه تغيير النظام العيني للعقار.
- للمالك الشرعي الذي يظهر لاحقاً له الحق بطلب، عبر القضاء، إلغاء شهادة الحيابة المسلمة بلا حق.
- يبطل السند في خلال سنة إبتداءاً.
- من تاريخ وفاة صاحبه (إلا إذا طالب الورثة خلال تلك المدة إعطائهم شهادة جديدة بإسمهم).

نطاق وحدود شهادة الحيابة

- لا تُحوّل الحيابة لصاحبها كل صلاحيات حق الملكية فالبيع ممنوعة ولو لشريك على الشيوخ
- لا يمكن للشركاء على الشيوخ في شهادة الحيابة الجماعية توقيف حالة الشيوخ إلا إذا تعلق الأمر بتقسيم ودي حقيقي.
- يمكن لصاحب شهادة الحيابة:
- * طلب رخصة بناء.
- * إنشاء رهن لفائدة البنوك لضمان فرض.
- * يمكن لصاحب أو أصحاب شهادة الحيابة التمسك بالحيابة المفيدة بالطلب فيما بعد التقادم المكسب عند إنتهاء الآجال القانوني.
- أ- تعريف: الشركة هي إنتقال الذمة المالية التي تركها المتوفي . نسميها كذلك بالميراث.
- ب - الشروط القانونية:

هناك نوعان من التركة:

- الأولى: تؤول وفقا لتصرف إرادي للمتوفي: أي الوصية.
 - الثانية: عند غياب تعبير المتوفى عن إرادته، تؤول التركة إلى الورثة وفقا للقانون.
- المادة 774 من القانون المدني: « يسري أحكام قانون الأحوال الشخصية على تعيين الورثة و تحديد أنصبتهم في الميراث و على إنتقال أموال التركة».
- المادة 775 من القانون المدني: «يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية و النصوص القانونية المتعلقة بها»

5- التخصيص

أ- تعريف: (راجع المادة 82 من القانون رقم 90 - 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية):

«يعني التخصيص بإستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، و يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما و قصد تمكينها أداء المهمة المسندة إليها».

ب - إجراء التخصيص (راجع المادة 3 ، 4 ، 5 ، 6 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454)

- يثبت التخصيص بقرار التخصيص

6 - الأيلولة

يوجد هناك أملاك عقارية أو منقولة تؤول، بحكم القانون، إلى الدولة بموجب حق السيادة، يتعين الأمر ب:

- الأملاك الشاغرة و بدون مالك.
- الأملاك المحجوزة.
- الثروات السطحية و الباطنية.
- التركات الشاغرة.

أ- الأملاك الشاغرة و بدون مالك

الملك الشاغر هو ذاك الذي كان يملكه شخص معروف و بعد إختفاء هذا الأخير دون أن يترك من يمثله، يصبح الملك لا مالك له.

تنص المادة 773 من القانون المدني: «تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك»

ب- الأملاك المحجوزة

تحجز، لصالح الدولة، أملاك الأشخاص المحكوم عليهم بجريمة ضد أمن الدولة.

ج- الثروات السطحية و الباطنية

ثروات سطح الأرض: (راجع المادة 58 من القانون رقم 90 - 30) تؤول إلى الدولة جميع الأشياء المنقولة أو العقارية التي تكتسي طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي أو الفني أو الأثري. (مثلا: الأماكن الأثرية ، الآثار الرومانية).

الثروات الطبيعية لباطن الأرض: راجع المادة 17 من الدستور 1989 و المادة 36 و البند الأخير من القانون رقم 90 - 30.

تدرج الثروات والموارد الطبيعية الباطن الأرض ضمن الأملاك الوطنية. مثلا:

- الموارد المائية (طبقات المياه).

- المحروقات

- الثروات المعدنية ...

د- التركات الشاغرة

تكون التركة شاغرة عند إثبات عدم وجود أي وارث شرعي. في هذه الحالة نصت المادة 51 من القانون رقم 90 - 30 على مايلي: «إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا، يحق للدولة المطالبة، بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بإنعدام الوارث ...» ينتج عن الحكم النهائي تطبيق نظام الحراسة القضائية لصالح الدولة.0

VI - عقد الملكية

1 - تعريف: العقد هو إتفاق يلتزم بموجبه شخصين أو عدة أشخاص بفعل، بمنح و

بنقل شيء ما.

أ- أهم العقود

- البيع

- المقايضة

- الهبة

- القسمة

ب- آثار العقود

راجع: الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن تأسيس مسح الأراضي العام و إنشاء الدفتر العقاري.

المادة 15: «كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية».

المادة 16: «إن العقود الإدارية و الإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية»

ج- أنواع العقود

يوجد مختلف أنواع للعقود، يمكن ذكر:

- عقود ذات النوع الرسمي: عقود رسمية.

- عقود ذات النوع العرفي: عقود عرفية.

حاشية: يمكن ذكر كذلك عقود في شكل شهادة الشهود.

2 - العقود الرسمية

تعريف: المرجع: المادة 324 من القانون المدني. «الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأوضاع القانونية في حدود سلطته و إختصاصه».

حتى يتم شهر عقد ما، يجب أن يحزر وفقا للشكل الرسمي.

نميز عدة أصناف للعقود الرسمية:

- العقود التوثيقية

- عقود القاضي و قاضي موثق

- العقود الإدارية.

- العقود الصادرة عن الأحكام القضائية.

- سندات أملاك الدولة للإدارة المستعمرة.

العقود التوثيقية

يعرف القانون رقم 88 - 27 المؤرخ في 12-10-1988 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الموثق هو ضابط عمومي يتولى تحرير العقود في شكلها الرسمي فيما بين الأشخاص. تنص المادة 5 من القانون المحدد أعلاه على أن الموثق يتولى كذلك إستلام كل النسخ الأصلية لجميع العقود و الوثائق للإيداع و التي يد صاحبها ضمان حفظها. قوة الإثبات: للعقود التوثيقية قوة إثبات تنفيذية.

ينجم عن ذلك أنه إثرى تقدم عقد موثق قانون شكلا أمام القضاء، فالقاضي لا يتمتع من أمر تنفيذه مهما كانت شكوكه في صحة العقد.

- عقود القضاة والقضاة الموثقون

تحرر هذه العقود من طرف القضاة و قضاة موثقون الذين كانوا يتمتعون بصفة ضابط عمومي و يمارسون وظيفة الموثق فيما بين المسلمين.

قوة الإثبات: تعتبر العقود المحررة من طرف القضاة أو قضاة موثقون وثائق رسمية لذلك هي قابلة لتقدم قوة الإثبات فيما يخص دليل الملكية.

- غير أن هذه العقود من الممكن معارضتها من طرف الغير بسبب عدم إشهارها. و لكن توجد هناك عقود قد تم إشهارها بطلب من الأطراف. هذه العقود المشهورة نفس قوة الإثبات كالعقود التوثيقية.

العقود الإدارية

هي عبارة عن عقود تعاقدية تبرمها الإدارة في تنمية حياتها المدنية مثلما يقوم بذلك الشخص العادي.

تحرر هذه العقود من طرف رؤساء البلديات، والولايات و الموظفون المؤهلون من مصالح الأملاك الوطنية نوات صفة ضابط عمومي.

قوة الإثبات: يخضع العقد الإداري إلى إجراءات التسجيل و له هذا الحجية أمام الغير.

-القرارات القضائية-

هي كل العقود مهما كانت و التي تقام في العدالة.
تتمثل خصوصا في الأحكام الناقله أو المثبته للملكية العقارية أو الحقوق العقارية، الصادرة عن قاضي تابع لنظام القضاة و تحوز قوة الشيء المقضي فيه أي كل قرار قضائي نهائي
سندات الأملاك المحررة من طرف إدارة الإستعمار
يتعلق الأمر بالسندات الصادرة عن إدارة الأملاك خلال فترة الإحتلال هي إثري إجراءات التحقيقات المحددة في القوانين التالية:

- قانون 26 جويلية 1873 المتضمن التحقيقات العامة.

- قانون 16 فيفري 1897 المتضمن التحقيقات الجزئية.

- قانون 04 أوت 1926 المتضمن التحقيقات الجماعية.

السندات المحررة بعد التحقيقات العامة هي الأكثر وجودا لأنها مست عدد كبير من الدواوير في منطقة الجزائر، وهران و قسنطينة.
قوة الإثبات: هذه العقود مسجلة و مقيدة في حفظ الرهون المعني، رغم أنها لا تعكس التعرف المادي و القانوني الحالي، تعتبر دليلا للملكية.

3- العقد العرفي

هو عبارة عن عقد يحرره الأطراف فيما بينهم بصفتهم خواص خارج من نطاق تدخل الطابط العمومي.

العنصر الوحيد الذي يهم صحة هذا العقد هو الإمضاء: كل طرف أو ممثله يجب أن يوقع، فالتوقيع هو العلامة البيانية جد شخصية من خلاله يعير الأطراف عن إرادتهم.
إن العقود العرفية التي تحتوي على إتفاقيات تحرر في غالب الأحيان في عدد النسخ الأصلية مثل عدد الأطراف التي لا مصلحة في ذلك. يؤسس هذا الشرط على ضرورة تقديم الأطراف بينة كاملة لإتفاقهم في حالة وجود نزاع.

قوة الإثبات: يوجد هناك عقود عرفية تقبل من طرف المحافظ العقاري كدليل لإثبات الملكية، يتعين الأمر بالعقود العرفية المسجلة بعد 1 مارس 1961 إلى غاية 1 جانفي 1971 بموجب المرسوم رقم 93 - 123 المؤرخ في 19-5-1993 (إن تاريخ 01 جانفي 1971 يوافق تاريخ تطبيق إصلاح التوثيق).

في الحقيقة قوة الإثبات للعقود العرفية ضئيلة بالنسبة للعقود التوثيقية. يكمن هذا النقص كون الكتابة أو الإمضاء من الممكن نكرانهما. فعلا إن العقد العرفي القائم كدليل يمكن معارضته لأن أصله غير مضمون. يسمح نص المادة 327 من القانون المدني لمن وجه له العقد العرفي نكران إمضائه أو كتابته.

إضافة إلى ذلك تنص المادة 328 من القانون المدني أنه لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، أي غالب أو إبتدائاً:

- من يوم تسجيله
 - من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره ظابط عمومي
 - من يوم التأشير على السند من طرف ظابط عمومي.
 - من يوم وفاة أحد الذين مضوا العقد.
- جرت العادة بالقول أن العقد العرفي غير وثيق إلى حين إثبات عكس ذلك.

حاشية:

فيما يخص العقود على شكل شهادات مصادقة بشاهدين « عدول » فهذان معترف بما وفقا للقرار الصادر من المحكمة العليا بتاريخ 15-2-1967 الشاهد « عدل » عبارة عن شخص لا عيب فيه من كل وجهة نظر و مقبول بتلك الصفة من طرف المجتمع المسلم. مع ذلك هناك بعض الأشخاص لا تجوز شهادتهم مثل: الوالدين، المتحالفين، الزوجين، الشركاء، الأصدقاء، ...

نوة الإثبات:

غالبا ما تكون شهادة شاهدان عدل صعبة إبطالها. في الشريعة الإسلامية إثبات إتفاق ما بواسطة الشهادة مقبول في كل المواد مهما كانت طبيعة أو أهمية المصالح المعروضة. فهي وسيلة عادية للإثبات حيث تعتبرها الشريعة الإسلامية في بعض الأحيان أسمى عن الشهادة الحرفية عندما تكون الكتابة مشبوهة.

المطلب الثاني: عائدات أملاك الدولة مورد هام للخزينة العمومية:

تمثل إيرادات الخزينة العمومية في الضرائب والرسوم الجمركية و إتاوة أملاك الدولة، لتحقيق هذه الأخيرة ينبغي فرض الرقابة الدائمة على الأملاك (الفرع الأول)، ومتابعة تحصيل الإتاوة بكافة الطرق القانونية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: فرض الرقابة الدائمة

تتولى رقابة الأملاك الوطنية إدارة أملاك الدولة التي لها الحق في المراقبة الدائمة لاستعمال الأملاك المخصصة وغير المخصصة سواء الأملاك العمومية أو الأملاك الخاصة، وبموجب هذا الحق تستند على مراقبة مدى مطابقة شروط استعمال وصيانة الأملاك المنقولة والعقارية للدولة، وتمارس هذه الرقابة من طرف أعوان ذوي كفاءة و محققين حائزين رتبة مفتش على الأقل. (1)

كما يحق للأعوان المؤهلين القيام بمراقبة الوثائق الخاصة بالتسيير المتمثلة في العقود والسندات المتعلقة بالخصوص بما يأتي:

✓ ضبط حدود أملاك الدولة أو مرفقها المعني أو إدماجها فيها، وكذلك تصاميم مساحات

تجزئة الأرض وتصاميم التصفيف والعقود المرتبطة بها

✓ تجهيزات أملاك الدولة وتخصصاتها

✓ الاقتناء أو الإنجاز بمساعدة كمائية أو مؤقتة من الدولة أو عن طريق نزع الملكية

✓ الاقتناء بالأموال الخاصة؛

✓ الرخص والتراخيص و عقود شغل الأماكن ومنح الامتياز أو المزارعة التي تسلم أو تبرم

وفقا للتشريع والتنظيم المعمول به. (2)

كذلك تقوم إدارة أملاك الدولة بالخرجات الميدانية لمراقبة الإنجازات الجديدة على الأراضي وشغل الأماكن العمومية بدون ترخيص مسبق، والتعدي على الملكية العقارية بدون وجه حق للأملاك الخاصة، خاصة منها الأراضي الفلاحية من أجل الحصول على التعويضات

(1) - أنظر المادة 134 من القانون 90/30 العدل والمتمم بالقانون 08/14، نفس المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 185 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 19 ديسمبر 2012، مرجع سابق

المطابقة والإتاوة والعائدات بغض النظر عن المتابعات الجزائية. (1) بالإضافة إلى ذلك تقوم بدراسة وتعيين الأسعار المطبقة في استخراج وحساب الإتاوة الإجبارية خلال كل سنة (06 أشهر، كما تعد شوكة (2) أسعار معتمدة حسب كل ولاية من أجل تطبيقها أثناء تقييم الأملاك لتنمين الخزينة العمومية.

في جميع الحالات لا تمنع الرقابة التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة أنواع الرقابة الأخرى كالمفتشية العامة المالية، مجلس المحاسبة، المراقب المالي، والمحاسب العمومي، ورقابة القضاء إلخ (3)

بالنظر إلى ما سبق فإن هذا الدور المخول لإدارة أملاك الدولة بحق الرقابة الدائمة على الأملاك الوطنية يبقى عبارة عن مواد قانونية وتنظيمية يصعب تطبيقها على أرض الواقع. وبالتالي فعدم الصرامة في مراقبة ظروف استعمال الأملاك المنقولة والعقارية سواء كانت أملاك خاصة أو أملاك عمومية، تنشب عنها نزاعات في مجال عائدات الأملاك الوطنية المكتسبة لصالح الخزينة تكون الدولة أو جماعاتها المحلية طرق فيها بصفتها مدعيا أو مدعى عليها وتتعلق بما يأتي:

- ✓ جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة
- ✓ تسيير الأملاك التابعة لملكية الخواص التي تسند إليها
- ✓ تحديد طابع الملكية الوطنية والعمومية و الخاصة؛
- ✓ حق ملكية الدولة وجميع الحقوق العينية الأخرى التي يمكن أن تتجم عن الأملاك المنقولة والعقارية .

✓ صحة جميع الاتفاقيات التي تتعلق باقتناء أملاك الدولة وتسييرها أو التصرف فيها(4)

الفرع الثاني: متابعة تحصيل الإتاوات الناجمة عن استغلال الأملاك

(1) - أنظر المادة 123 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08، مرجع سابق
 (2) - هي عبارة عن دراسة سوق عقارية تحدد فيها أسعار المتر المربع للأراضي المزمع تقييمها حسب كل منطقة
 (3) - أنظر المادة 190 من المرسوم التنفيذي 427/12، مرجع سابق
 (4) - أنظر المادة (19) من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق

تعرف الإتاوة بالمعنى اللغوي والتي هي: جمع أتاوى: الخراج، والرشوة⁽¹⁾، وهي أيضا جزية؛ أي دفعة تعطى لحاكم أو أمة كدليل على الخضوع أو كثمن للأمن ضريت عليهم الإتاوة خراج الأرض، ضريبة تفرض على البلاد المفتوحة لا دفع الإتاوة المفروضة عليه، ما يؤخذ كرها، وهي حق للنشيد الإقطاعي يفرضه على أتباعه وسكان إقطاعه، فرض الإقطاعيون على أتباعهم إتاوة باهظة ... وقدم له إتاوة: الرشوة⁽²⁾.

أما في علم المالية الحديث اصطلح على أنها مبلغ من المال يقرض جبرا على مالك العقار بنسبة المنفعة التي عادت إليه من الأعمال العامة التي قامت بها الدولة أو الهيئات المحلية⁽³⁾. إذن الإتاوة هي عبارة عن رسم أو قيمة مالية تصلها الدولة مقابل استغلال أملاكها، كما تختلف الإتاوات باختلاف مصدر إنشائها.

أولاً: الإتاوات التي ينتج عنها تحرير أمر بالدفع أو رخصة

مبدئياً الإتاوة المحصلة بتثمين جزء تابع للأملاك العمومية، مسير من طرف مصلحة تابعة لوزارة من الوزارات ينتج عنها عادة إرسال أمر بالدفع من هذه المصلحة الوزارة إلى إدارة أملاك الدولة وفي بعض

الحالات أمر بالدفع ونسخة من الترخيص الممنوح للمستغل أو لمستعمل ملك من

الأملاك العمومية أو الترخيص فقط، وفي كلتا الحالتين يجب أن تثبت هذه الوثائق تحصيل إتاوة خاصة بالقطاع يستند إنشاؤها و كفيات تحصيلها لفائدة خزينة الدولة إلى الأساس القانوني المبين في النصوص التشريعية و/ أو التنظيمية.

فالإتاوة تنشأ من الناحية الإجرائية انطلاقاً من إصدار أمر بالدفع و/ أو الترخيص المحرر من الوزارة القطاعية أو من الوالي في بعض الحالات، وفور استلام أمر بالدفع أو الرخصة، تعد إدارة أملاك الدولة سند التحصيل (BETR)⁽⁴⁾، وتكلف القابض بتحصيل الدين العائد للخزينة العمومية.

(1) - جبران مسعود رائد الطلاب، دار العلم للملايين، لبنان، 9 1980، ص25

(2) - www.almaany.com - le 9/04/2014 a 14h05. قاموس ومعجم المعاني متعدد اللغات والمجلات "عربي عربي"

(3) - www.ibisonline.net - le 19/04/2014 a 14h30. معلومات المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية

(4) - Bulletin d'envoi de titre de réception

ومن أنواع التراخيص والأوامر بالدفع الناتجة نذكر:

1- الترخيص باستغلال الأراضي ذات الوجهة الغابية: تخضع هذه الفئة من النشاط الأحكام المرسوم التنفيذي رقم 87/1 المؤرخ في 05 أفريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 35 من القانون رقم 12/84 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم، وينص هذا المرسوم على عدد من الأنشطة أهمها النشاط المتعلق باستصلاح الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الغابي، تسلم إدارة الغابات الشرحي بالاستغلال الذي يتضمن قيمة الإتاوة الواجب تسديدها من طرف المستفيد من الترخيص (المعني) ويرسل إلى إدارة أملاك الدولة بالولاية لتحصيل الإتاوة نقدا

2- الإتاوة الخاصة بالصيد البحري: تخضع عموما لترخيصات مسلمة من الوزارة المكلفة بالصيد البحري وبعض الأنشطة يتم تحصيل الإتاوة تبعا لتسعيرة واحدة ثابتة منصوص عليه قانونا، وفي أنشطة أخرى من الصيد التجاري لأنواع السمك الكبيرة المهاجرة أو البواخر التي تحمل علم أجنبي يتم تحديد الإتاوة تبعا لعنصرين الثابت والمتغير.

فالعنصر الثابت يتعين تسديده قبل الشروع في النشاط أي هو الذي يمكن صاحب السفينة من الحصول على رحمة الصيام، أما العنصر المتغير يتم تحميله بعد الانتهاء من الصيد، وتحسب الإتاوة على أساس عذر ألان السمك المصطادة، وتكون إجراءات التحصيل مماثلة كما هو مذكور أعلاه، والسفن التي تحمل علما أجنبيا تدفع حقوق الاستغلال بالعملة الصعبة لدى أمين الخزينة الولائي

3- الحقوق المستغلة بعنوان استغلال المواصلات السلوكية واللاسلكية: الحصول على الرخصة، تعلن سلطة الضبط الخاصة بالقطاع عن مناقصة⁽¹⁾ من أجل جلب تعهدات من المتعاملين من ذوي الاختصاص في مجال الهاتف، بعد إرساء المنافسة تسلم الرخصة للمتعهد المقبول ملحقا بها دفتر شروط يكونان بعد ذلك محل موافقة موجب مرسوم⁽²⁾ يحدد مبلغ الإتاوة الواجب دفعه في دفتر الشروط الذي بدوره بين كفيات وآجال التحصيل لدى صندوق أملاك الدولة

(1) - انظر المادة 12 من القانون 03/2000 المؤرخ في 05 أوت 2000 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية ج.ر عدد 48، الصادرة بتاريخ 6 أوت 2000.

(2) - أنظر المادة 33، من القانون 3/2000، نفس المرجع السابق.

ثانياً: الإتاوات التي ينتج عنها إبرام اتفاقية

تتمثل الإتاوة في الأنشطة التالية:

1- منح الامتياز الاستغلال الشواطئ التابعة للأملاك العامة البحرية: يمنح الامتياز بعد مزايمة مفتوحة للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين من القانون العام أو الخاص، وحينما يظهر أن المزايدة لم تكن مجدية، يمنح الامتياز بالتراضي للمجالس الشعبية البلدية، وتوقع الاتفاقية الحساب الدولة من طرف الوالي ومن طرف الراسي عليه المزداد أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة، وتكون الاتفاقية مرهقة بدفتر الشروط تتم المصادقة عليها بموجب مرسوم تنفيذي.

بعد تسجيل اتفاقية الاختيار لحل الإتاوة نقلا من طرف صندوق أملاك الدولة (1)

2- إتاوة الرعي في المناطق المحمية ومناطق الزراعة السهبية المنجزة في إطار الأشغال الكبرى: يحرر عقد إيجار بالمزارة ويوقع عليه مدير أملاك الدولة بالولاية والموال المستفيد، تحدد فيه قيمة الإتاوة التي يتم تحصيلها من طرف قابض أملاك الدولة (2)

3- إتاوة الإيجار بالمزارة للفضاءات القابلة للحرث في الغابات للأملاك الوطنية: ينتج عن شغل الأملاك الغابية التابعة للدولة بعنوان استغلالا للفضاءات القابلة للحرث إعداد اتفاقية يوقع عليها محافظ الغابات ومدير أملاك الدولة في الولاية المعنية والمستفيد يبين فيها مبلغ الكراء الواجب دفعه والذي يتم تحديده على أساس القيمة الإيجارية من طرف مصالح أملاك الدولة، ومدة الإيجار تبرم عادة لفترة 3، 6، 9، (سنوات)، وبعدها تحصل إتاوة الكراء تبعا لتواريخ الاستحقاق المبيية في الاتفاقية.

4 - إتاوة حق الامتياز لاستغلال النقل الجوي: توقع اتفاقية الامتياز المرفقة بدفتر الشروط بين الوزير المكلف بالطيران المدني وصاحب الامتياز ويتم الموافقة عليها بموجب مرسوم تنفيذي (المادة 13 من المرسوم الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الخدمات الجوية)، ترسل نسخة من الاتفاقية من أجل تحصيل قيمة الإتاوة.

تجدد الإشارة أنه توجد عدة حالات أخرى من الإتاوة الناتج عنها إبرام اتفاقية:

(1) -القانون 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ،

ج.ر، عدد 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.

(2) -المنشور الوزاري المشترك رقم 1185/MBD/97 المؤرخ في 04 نوفمبر 1997.

✓ إتاحة حق الامتياز لاستغلال النقل البحري⁽¹⁾

✓ الإتوات بسبب شغل الأملاك العمومية بواسطة التعاقد تبرم اتفاقية بين الوالي

لحساب الدولة والمستفيد، يتم تقييم الإتواة من طرف مصالح أملاك الدولة.

ثالثا: الإتواة الناتجة عن عقد إداري

تتمثل في

1- استغلال المياه: توجد عدة فئات من الأتأوى في مجال استغلال المياه نذكر منها:

✓ إتواة استغلال المياه المعدنية

✓ و إتواة استغلال المياه الاستجمامية

✓ إتواة استغلال المياه الاستهلاكية (البشري أو الصناعي)

✓ إتواة استعمال الأملاك العمومية المائية في الاستعمال الصناعي والسياحي والخدمات

✓ إتواة استعمال الأملاك العمومية المائية للضخ في آبار البترول والمحروقات.

فيما يخص الإتوات الثلاثة الأولى ورد النص على تحديد قيمتها بموجب المادة 112 من قانون المالية العام (1990)، تحصلها إدارة أملاك الدولة على أساس الترخيص المسلم من إدارة قطاع الموارد المائية الفائدة المستغلين، يمنح الامتياز بموجب قرار من الوزير المكلف بالمياه⁽²⁾، أما الإتواتين الرابعة والخامسة اللتين جاء النص على تسعيرهما في المادتين 99 و 100 من قانون المالية لعام 2003 وتم تأكيدها في المادتين 19 و 20 من قانون المالية التكميلي العام 2005 حيث أوردتا أن جميع الأتأوى المذكورة تتولى القيام بتحصيلها وكالات الأحوال الهيدروغرافية⁽³⁾ حيث تحتفظ بنسبة 4% من مبلغ الإتواة وتدفع 96% لفائدة الخزينة العمومية.

(1) -أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 57/08 المؤرخ في 13 فيفري 2008 لمحدد شروط منح إمتياز إستغلال خدمات النقل البحري وكفياته، ج.ر عدد 09، الصادرة بتاريخ 24 فيفر 2008.

(2) -أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 19 فيفري 2007 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج.ر عدد 13، الصادرة بتاريخ 21 فيفري 2007.

(3) -المرسوم التنفيذي رقم 14/06 المؤرخ في 26 أفريل 2006 المحدد لكيفيات تطبيق الإتواة المستحقة بعنوان استعمال الأملاك المائية للأغراض الصناعية والسياحية والخدمات، ج.ر عدد 27، الصادرة بتاريخ 26 أفريل 2006.

2- إتاحة استخراج الموارد والمنتجات من الأملاك العامة البحرية والمائية: لغرض استخراج المعادن تسلم الرخصة بمقتضى قرار من الوالي تحدد بموجب قيمة الإتاحة وتحتل من طرف مصالح أملاك الدولة.

3- إتاحة منح الامتياز على أراضي الأملاك الخاصة التابعة للدولة: في مناطق استصلاح الأراضي وإنجاز الاستثمارات تحدد الإتاحة وتحصل من قبل مصالح أملاك الدولة بموجب عقد امتياز ملحق بدفتر الشروط.

4- إتاحة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة العلمية أو الموضوعة حي الاستغلال قل 2004/01/01 (المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 غشت 2003).
تجدر الإشارة إلى وجود عدة إتوات بموجب عقد إداري لم نتطرق إليها لأنها مطابقة لنفس إجراءات تحصيل الإتوات السالفة الذكر.

رابعاً: الإتاحة الناتجة عن أوضاع أخرى

1- شغل الأملاك العمومية من طرف هيئات متخصصة: هناك هيئات متخصصة مؤهلة لتسيير أجزاء من أملاك الدولة العمومية مثل: هيئات الموانئ والمطارات، ويتم النطق هذه الأهلية بمقتى مرسوم ولكن في الواقع العملي يكون هذا متبوع بإبرام اتفاقية بين الدولة (الوزارة المكلفة بالقطاع) والهيئة المسيرة، ترسل الاتفاقية إلى إدارة أملاك الدولة مصحوبة بالتصريح السنوي لرقم الأعمال المنجزة من طرف الهيئة المسيرة لتحديد الإتاحة.

2- الأوضاع التي ينتج عنها حكم من القضاء: مثل التركات الشاغرة، والأملاك الشاغرة يتعين إثباتهما حكم تصريحي من القضاء⁽¹⁾، تحصل الإتاحة وفق للاستحقاقات المنصوص عليها في كشف إرسال سند التحصيل

3- الحطام والمبالغ المكية للدولة بالتقادم: وفقاً لأحكام المادة 50 من القانون 30/90 المعدل والمتمم، فإن السيدات والمبالغ المكتسبة بالتقادم، تتم بواسطة شهادة تثبت حق الدولة تحررها المصالح المختصة في وزارة المالية ترسل الشهادة لإدارة أملاك الدولة لحفظ القيم.

(1) -أنظر المادة 51 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08، مرجع سابق.

وبخصوص حتى الاتصال بالبنوك والمؤسسات المالية، فيمكن ممارسته من طرف الأعوان المكلفين بذلك من وزارة المالية وقضاة السلك القضائي وأعضاء مجلس المحاسبين وكل هذه الأموال تعود إلى الدولة.

4-التصرف في الأموال المنقولة والعتاد بالمزاد العلني (المادة 114 من القانون 30/90 المعدل و المتمم).

5-الإتاوة بعنوان التقييم الذي تقوم به إدارة أملاك الدولة (إنجاز الخبرة في تقييم المنقولات والعقارات).

-بالإضافة إلى هذه الإتاوة تحميل الأتعاب بعنوان تحرير العقود من طرف إدارة أملاك الدولة كذلك مصاريف الوكالات المالية.

الفرع الثاني : إجراءات تحصيل الإتاوة:

وفقا للمادة 122 من القانون 30/90 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية المشار إليه سالفًا، لرفع الدعاوى الخاصة بتحصيل منشوحات ومداخل الأملاك الوطنية مثلما هو عليه الحال في قضايا الضرابيا المباشرة من الأشكال والكيفيات المنصوص عليها في قوانين المالية ، وكانت المتابعات قبل صدور قانون المالية لعام 1992 تتم في قضايا تحصيل مداخل الأملاك الوية عن طريق إدارة الضرائب لحساب إدارة أملاك الدولة ، فالمواد من 140 إلى 15 من قانون المالية لعام 1992 تداركت هذا الوضع حيث مكنت قاضي أملاك الدولة من أن يباشروا بأنفسهم . هذه المتابعات التي يمكن وصفها بالشكل التالي 1- مرحلة التحميل بالتراضي فيما لا يدفع دين يقوم مفتش أملاك الدولة بإعداد سد التحصيل ليحمله ماعدا عن طريق مدير أملاك الدولة التابع له ، يرسله إلى المدين برسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام المادة 141 في قانون المالية لسنة (1992 2- مرحلة التحميل الجيري كيفيات المتابعة مماثلة لكيفيات المتابعة في القانون العام حجر المنقولات والمواد 87) إلى (90) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية) - الحجر التحفظي على العقارات والمادة 52 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية) - حجر مال المدين لدى الغير المواد 667 إلى 698) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية) . 50

واقع تسيير الأملاك الوطنية الخاصة الفصل الثاني غير أنه وكما ورد في المنشور رقم 117 المؤرخ في 08 يناير 1992 فإن تدابير التنفية الخيري الخاصة وقانون الأملاك الوطنية

يتم اتخاذها في العادة بواسطة إشعار إلى الغير الحائز ، وفي الواقع فإن كيفية المتابعة هذه هي شكل مبسط لحجز ما للحدين لدى الغير ، حيث تتصرف الإدارة مباشرة دون اللجوء إلى القضاء للحصول على حكم يمكنها من ممارسة المتابعات ضد المدين لحقوق أملاء الدولة مشفوعة بامتياز للخرينة العمومية ، هي أنجع وأسرع ، ولكنه لوحظ في بعض الحالات أنها غير مجدية بسبب انعدام حسابات أو أموال في بنك الدين إجراءات المتابعة بلع الاندثار الرسمي من قبل من أملاك الدولة في ظرف موصي عليه مع إشعار بالاستلام (المادة 142 من قانون المالية لعام 1992 إلى المدين الذي يعتبر الزام بالدفع (المادة 144 من قانون المالية العام 1992) ، عند انقضاء مهلة (20 يوما من تاريخ التسبيع الرسمي تباشر المتابعة بطلب من مدير أملاك الدولة ونتم إما عن طريق حصر قضائي أو بواسطة أعوان أملاك الدولة بشرط أن يكونا محلفين في جميع الأحوال إن متابعة التجميل المري تم عن طريق حجز ما للمدين لدى الغير دون اللجوء إلى الحجوزات الأخيرة . في الأخير ترى أن المشرع الجزائري سطر جملة من القواعات القانونية في تحصيل الإتاوات الناجمة عن استغلال الأملاك الوطنية كيف ما كان وضع استعمالها واستغلالها ، وهذا أسلمين الذمة المالية للحرية العامة الدولة ، ولكن المعمول به على مستوى إدارات أملاك الدولة والمصالح الأخرى المكلفة بإعداد تراخيص لا تعمل بالتنسيق فيما بينها أجل السير الحب لعملية التحصيل مما يعود بالسلب على نقص موارد الحرية العامة 51.

خلاصة الفصل الأول:

بعد سلسلة من الإصلاحات الاقتصادية التي تضمنتها النصوص التشريعية المختلفة، وتبعاً للأحداث الاجتماعية الاقتصادية التي عرفت الجزائر في أكتوبر 1988م. ظهر إلى الوجود دستور 1989 بمضامين وتوجيهات جديدة جاءت أساساً لتأكيد ودفع خط الإصلاحات الاقتصادية المعلنة ابتداءً من سنة 1988 مع بعث موازي لسلسلة من الإصلاحات السياسية.

وقد نجمت لهذه الإصلاحات الاقتصادية والسياسية انعكاسات جد هامة، خاصة فيما يتعلق بالمبادئ التي تخضع لها الملكية والأملاك الوطنية عموماً، من ذلك أن هذا الدستور ألغى بشكل صريح أحكام القانون 16/84، ليفسح المجال واسعاً أمام عودة المبادئ التقليدية لنظرية الأملاك الوطنية، إن دستور 1989، ولاسيما ضمن مادتيه 17 و18 اتضح جلياً التغيير الذي طرأ على النظام القانوني للأملاك الوطنية.

انطلاقاً من المادة 18 والتي نصت على ما يلي :

المادة 18: " الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية، ويتم تسيير الأملاك الوطنية طبقاً للقانون "

انطلاقاً من مضمون هاتين المادتين يتضح لنا مفهوم الجديد لنظرية الأملاك الوطنية :

أولاً: تكوين الملكية العمومية المنصوص عليها في المادة 17 من الدستور من الممتلكات والنشاطات التي تعتبر تقليدياً إستراتيجية وحيوية للجماعة الوطنية وهي الممتلكات من الثروات الطبيعية للأرض وباطن الأرض والتي ثم ذكرها صراحة في هذا الحكم الدستوري.

ثانياً : العودة إلى ازدواجية الأملاك، حيث أحييت المادة 18 من جديد فكرة التمييز بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة الذي زال من القانون الوضعي الجزائري، كما كرست أيضاً حق الملكية للجماعات الإقليمية (الدولة، الولاية، البلدية) على الممتلكات التابعة لها، إن التمييز بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة الذي أدخل من جديد، يؤدي بطبيعة الحال إلى تفريق الملكية التابعة للجماعات العمومية إلى ملكية عمومية وملكية خاصة من الآن وصاعداً،

تمارس الجماعات العمومية حق الملكية ذات الطابع العمومي على أملاكها العمومية بينما يعترف لها على أملاكها الخاصة بنفس الملكية التي يتمتع بها الخواص.

بالإضافة إلى هذه التغييرات العميقة المتضمنة في دستور 1989 حول مفهوم الملكية العامة فإن المشرع الجزائري كان قد أدخل قبل هذا التاريخ تعديلات هامة على هذا المفهوم، من خلال بعض النصوص التشريعية التي أصدرها في إطار ما يعرف بالإصلاحات الاقتصادية.

- إدماج الأملاك المصنفة ضمن "الأملاك الخارجية" ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

نستخلص من هذا المشروع أن تصنيف مختلف الأملاك التابعة للدولة والجماعات المحلية وفقا للأحكام الدستورية الجديدة ضمن الأملاك الخاصة حسب تخصيصها أو وظيفتها وتزول بذلك أصناف الأملاك الاقتصادية والعسكرية والخارجية باعتبارها أصناف مميزة للأملاك الوطنية ويتميز صنف الأملاك الوطنية باختصار كما يلي :

الأملاك الوطنية الخاصة: وتشمل على العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها، كذلك الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون، والأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة الولاية والبلدية وإلى جميع مصالحها ومؤسساتها ذات الطابع الإداري، الأملاك التي ألغى تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها، إضافة إلى الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي استولى عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية.

الفصل الثاني:

طرق تسيير الأملاك الوطنية

الخاصة.

تمهيد:

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة من أملاك خاصة تابعة للدولة وأخرى تابعة للجماعات المحلية، وتتضمن جميع الأموال المنقولة والعقارية والقيم المنقولة والحقوق الأخرى التابعة للدولة، فالعقارات والمنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية والهيئات الإدارية وغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية كما ورد في القانون المنضم للأملاك الوطنية، ويتم اكتساب الأملاك الوطنية بطرق القانون المعمول بها، ونظرا لأهمية الأملاك الوطنية الخاصة فقد خصها المشرع الجزائري بحماية خاصة، وفي ما يخص الجهة القضائية التي تنظر في المنازعات المتعلقة بها فهي تختلف عن الجهة القضائية التي تنظر في المنازعات الخاصة بالأملاك الوطنية العامة، وفي هذا الفصل فإننا نطرح التساؤلات حول الوسائل أو الطرق التي تكتسب بموجبها الدولة والجماعات المحلية أموالها والحماية التي أقرها المشرع لهذا النوع من الأملاك والجهة المختصة بالنزاع.

المبحث الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الثالث: حماية الأملاك الوطنية الخاصة والمنازعة المتعلقة بها.

المبحث الأول: أعمال التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة.

في هذا المبحث سنقوم بتوضيح طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة حسب ما جاء في قانون الأملاك الوطنية سواء كانت هذه الطرق عادية أي بمقابل أو كانت بحسب طرق القانون العام أي بدون مقابل أي مجاناً.

المطلب الأول: قوائم الأملاك الخاصة.

- إن الأملاك الوطنية الخاصة تضم عدة أملاك وعدة تصنيفات من بين هاته الأملاك (المنقولات، العقارات، وعقارات بالتخصيص. . . . إلى غير ذلك من الأملاك) وسنتمسك هنا بالتصنيف المتبنى في قانون الأملاك الوطنية الذي يعتمد على الشخص العمومي صاحب الملكية أي الملك الخاص للدولة، الملك الخاص للولاية، والملك الخاص للبلدية.

الفرع الأول : الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

تبعاً للمادة 12 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم والمادة 39 من نفس القانون، الملك الخاص للدولة يضم ما يلي :

- الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.
- أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها إلى الدولة وكذا الشركات التي لا وارث لها.
- أيلولة حطام السفن والكنوز والأشياء الآتية من الحفريات والاكتشافات إلى الدولة.
- إلغاء تخصيص بعض الأملاك الوطنية العمومية، وإلغاء تصنيفها ما عدا حقوق الملاك المجاورين للأملاك الوطنية العمومية.
- استيراد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي انتزعتها الغير أو احتجزها أو شغلها بدون حق ولا سند.

- انتقال الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تم تهيئتها تهيئة خاصة.
- إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي تدخل ضمن الأملاك العمومية للدولة في الأملاك الوطنية الخاصة.
- تحقيق الحقوق والقيم المنقولة، أو اقتنائها مقابل الحصص والدعم اللذين تقدمهما الدولة للمؤسسات العمومية.
- ما يؤول إلى الدولة أو لمصالحها من الأملاك والحقوق والقيم الناتجة عن التجزئة حق الملكية التي تقتنيها نهائيا الدولة أو مصالحها.
- يضم الملك الخاص للدولة أيضا الأراضي العارية غير المخصصة، المحلات ذات الطابع التجاري أو المهني، الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني المعتمدة كدعم (تعاونيات، حظائر تسلية. . . الخ). الأملاك المخصصة للممثل الدبلوماسي في الخارج، الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والأراضي السهبية وهو ما أكدته المادة 18 من نفس قانون الأملاك الوطنية.

الفرع الثاني: الأملاك الخاصة التابعة للولاية

- لقد حددتها المادة 40 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الأملاك التي تشكل الملك الخاص للولاية زيادة عن المادة 26 من القانون ويتعلق الأمر ب:
- إدراج أملاك الولاية غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.
 - إدراج الأملاك المختلفة الأنواع التي أنشأتها أو أنجزتها الولاية بأموالها الخاصة.
 - أيلولة الأموال المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة أو الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.
 - إدراج الأموال المختلفة الأنواع الناتجة عن الأملاك الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة تحويلها إليها كذلك.
 - الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

- إلغاء تخصيص الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية وإلغاء تصنيفها وكذلك الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو البلدية الملغى تخصيصها أو تصنيفها بإعادتها إلى الأملاك الأصلية.
- إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وإنجازها لصالح الولاية بمقتضى مساهماتها في الشركات والمؤسسات أو المستثمرات حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- نقل الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة، ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة.
- إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية في الأملاك الخاصة.
- أيلولة الأملاك والحقوق، والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تقتنيها الولاية أو مصالحها نهائياً.

الفرع الثالث : الأملاك الخاصة التابعة للبلدية.

الأملاك الخاصة للبلدية منصوص عليها في المادة 41 من قانون الأملاك الوطنية بالإضافة إلى المادة 26 من القانون ويتعلق الأمر ب:

- إدراج أملاك البلدية غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.
- إدراج الأموال المختلفة الأنواع التي أنشأتها أو أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة.
- أيلولة الأموال المختلفة الأنواع الناتجة من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها كذلك.
- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- إلغاء تخصيص الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية وإلغاء تصنيفها، وكذلك الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو الولاية الملغى تخصيصها أو تصنيفها بإعادتها إلى الأملاك الأصلية.

- إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وإنجازها لصالح البلدية بمقتضى مساهماتها في الشركات والمؤسسات أو المستثمرات حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- نقل الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة، ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة.
- إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية التابعة للبلدية في الأملاك الخاصة.
- أيلولة الأملاك والحقوق والقيم الناتجة من تجزئه حق الملكية التي تقتنيها البلدية أو مصالحها نهائياً.

المطلب الثاني : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة حسب الطرق العادية

نفرق من جهة عمليات الاقتناء بمقابل مثل الاقتناء والتبادلات ومن جهة أخرى عمليات الاقتناء بدون مقابل مثل التبرعات والهبات الممنوحة للدولة والجماعات المحلية.

الفرع الأول : عمليات الاقتناء بمقابل.

وهي العمليات التي تتم عن طريق العقد المدني أو عقد التبادل أو قسمة العقار.

أ- اقتناء العقارات، الحقوق العقارية والقواعد التجارية :

نصت المادة 28 و 29 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم " تخضع عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر وكذلك عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، للأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال ولقانون الولاية، وقانون البلدية، وما يرد في التنظيم إن اقتضى الأمر"¹.

لا يمكن للمصالح العمومية للدولة المستقلة مالياً أو غير المستقلة من إنجاز عمليات اقتناء عقارات أو حقوق عقارية أو قواعد تجارية بالتراضي أو عن طريق نزع

1 أنظر المادة 28 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم المؤرخ في 14 جمادى الأولى الموافق ل 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 52، المؤرخ في 1990/12/2.

الملكية من أجل المنفعة العمومية إلا بعد الأخذ الإجباري برأي الإدارة المكلفة بأملاك الدولة.

- بطلب من المصلحة المقتنية أو المؤجرة حول السعر عندما تكون قيمة الملك المراد اقتناؤه أقل أو تساوي السعر المحدد من طرف وزارة المالية.
- وهذه الاعتبارات موجودة ومحددة في المواد من 150 إلى 161 من القانون رقم 82-14 المؤرخ في 30/12/1982 المتضمن قانون المالية لسنة 1983 المعدل بالمادة 10 من القانون 88-30 المؤرخ في 19/07/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 فيتم اقتناء العقارات من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية بعد إخطار مديرية أملاك الدولة كما سبق وأن أشرنا فإن هذه الأخيرة تقوم بتحديد قيمتها طبقاً للتشريع المعمول به في مجال تقييم العقار، والتي بدورها تخضع لترخيص إداري يقوم بإصداره الوالي أو الوزير المكلف¹.
- وإقرار وزير المالية المؤرخ في 12/09/1983 محدد الأسعار القصوى لعمليات الشراء والأخذ بالإيجار العقارات الخاضعة لرأي الإدارة المكلفة بأملاك الدولة.
- ونستنتج بأن إدارة أملاك الدولة هي المؤهل الوحيد لإعداد العقود المتعلقة بعمليات اقتناء العقارات، والحقوق العقارية أو القواعد التجارية بالتراضي و هو ما جاءت به المادة 29 من القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008.

ب- التبادلات :

إن التبادلات من ناحية الإجراءات لا يخص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة فقط فيمكن أن يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص² ، مع الأخذ بعين الاعتبار فارق القيمة الناتج عن عملية التبادل، وحيث جاءت المادة 94 من قانون الأملاك الوطنية، " إذا تبين من التبادل أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك المقابل تخول هذه العملية للدولة في تحصيل الفارق ويدفعه لها الطرف المبادل وإذا كانت قيمة

1 أنظر المادة 29 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/يوليو/2008 والتي كانت مدرجة في المادة 91 مكرر قبل التعديل.

2 المادة 92 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه، فإن هذه العملية تخول الطرف المبادل الحق في أخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية".

- ويرسل طلب التبادل إلى وزير المالية سواء كان طلب التبادل بمبادرة من المصلحة العمومية المعنية بعملية التبادل أو بمبادرة مالك العقار المتبادل معه مصحوبا بالسندات والأوراق الثبوتية الدالة على ملكية صاحب التبادل¹.
 - وخلال الأجل الذي يحدده القرار تتم عملية التبادل الذي يثبت تحويل الملكية فعلا ويكون إما في شكل عقد إداري أوفي شكل عقد توثيقي وطبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91 / 454 إذا كان في شكل عقد إداري فإن إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، هي التي تحرره طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، إلا إذا نص على خلاف ذلك ويوقع هذا العقد والي الولاية الموجود فيها الملك العقاري الخاص، أما إذا كان في شكل عقد توثيقي فإنه يحرر حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع به، ويمثل الوزير المكلف بالمالية لدى تحرير العقد مسؤول إدارة الأملاك الوطنية المختص إقليميا، المعين لهذا الغرض ويتحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق².
 - وفيما يخص تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات المحلية الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة، بعد مداوات المجلس الشعبي المعني وفق الأشكال القانونية، كما تطبق الأحكام المتعلقة بفارق القيمة الناتج من التبادل المذكور سابقا³.
- الفرع الثاني : عمليات الاقتناء بدون مقابل.**

نتحدث هنا عن الهبات، بمعنى أنه يمكن للأشخاص إجراء أو إسداء هبات وتبرعات لصالح الأشخاص العمومية⁴ ، ولقد أورد المشرع الجزائري تعريفا لعقد الهبة

1 المادة 93 من القانون نفسه.

2 ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة، د ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2010، ص 72.

3 انظر المادة 95 من القانون. 30/90 المعدل والمتمم.

4 أنظر المادة 43 من القانون 30/90 المعدل والمتمم.

بمقتضى المادة 202 من قانون الأسرة على أن " الهبة تملك بلا عوض ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تمامها على إنجاز الشروط ".

- يتضح من التعريف المقدم لعقد الهبة أن هذا العقد يعتبر من عقود التبرع، يتصرف أحد الأشخاص في ماله دون مقابل، والشخص الذي يقبل الهبة يسمى الموهوب له، وعقد الهبة لا ينعقد بمقتضى إرادة الواهب المنفردة كالوصية وإنما يتم بمقتضى إيجاب وقبول، و هو من التصرفات القانونية الناقلة للملكية، ويستلزم المشرع فيها تحقق أهلية التبرع عند الواهب وكذا مراعاة ركن الشكلية في عقود الهبة الواردة على العقارات و هو ما أشارت إليه المادة 206 من قانون الأسرة¹، وإذا اختلفت هذه القيود بطلت الهبة حيث جاءت المادة 206 من قانون الأسرة الجزائري أن الهبة تتعد بالإيجاب والقبول مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات.
- ومنه فإن الهبة الواردة في الشكل العرفي تعد باطلة لعدم استيفائها الشروط الجوهرية².

- إذن إذا نص عقد الهبة على عقار، فإن المشرع يوجب إفراغه في شكل رسمي يحرره الموثق، وليس إعطاء عقد الهبة الصيغة الرسمية أي أثر بالنسبة لانتقال ملكية العقار الموهوب من الواهب إلى الموهوب له، ما لم يستكمل الإجراء الشكلي الآخر، المتمثل في إخضاعه إلى الإشهار العقاري بالمحافظة العقارية.
- فتوثيق العقد في هذه الحالة، لا يعتبر كافيا لوجود التصرف المتضمن عقد الهبة، وإنما ينبغي مراعاة ما قرره التشريع العقاري في مجال مادة الإشهار العقاري تطبيقا للقاعدة العامة المقررة بمقتضى نص المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74 / 75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس المجال العقاري³.

1 أنظر المادة 206 من قانون الأسرة الجزائري.

2 مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2011، ص125.

3 أنظر الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس المجال العقاري. ج

ر. عدد 92. سنة 1975.

غالبا ما تكون هاته الهبات محل احتجاجات ونزاعات عائلية ومثقلة بأعباء لا يمكن قبولها إلا بعد إجراء خاص يختلف على حسب ما تعلق الأمر بالدولة، الهبات العمومية للدولة أو الجماعات الإقليمية.

أ- الهبات والتبرعات الموجهة لصالح الدولة :

ويمر قبول هذه التبرعات عن طريق ترخيص إداري يمنح بمقتضى قرار لوزير المالية أو قرار وزاري مشترك مع الوزير المكلف بضمان تخصيص الهبة في أجل 3 أشهر ويتعين على أي موثق أو تمن على وصية تشمل على تبرعات لفائدة الدولة أو مؤسسات عمومية وطنية أن يعلم فور فتح الوصية وزير المالية تطبيقا للمادة 169 من المرسوم 12-427¹.

فإذا قام الموصي بشهر وصيته بواسطة المكتب العمومي للتوثيق بعد أن يتم إفراغها في قالب رسمي بيد الموثق، فإن هذا الشهر يكون مصدرا لنيل رضى الموصى له حقا عينيا عقاريا يرد على ملكية الموصي العقارية وهذه الملكية تنتقل بعد وفاة الموصي باعتبار الوصية تصرف قانوني يضاف إلى ما بعد الموت².

يسند الملف لإدارة أملاك الدولة وذلك قصد تحديد قيمة الهبة ومدى توافقها مع وجهة الأملاك المتبرع بها. أو الشروط المحتملة لتخصيصها، ويتم تبليغ الورثة والأشخاص المعنية بأحكام الوصية بما جاء فيها أي ما تضمنته.

فالوصية طريق من طرف اكتساب الملكية العقارية، خصها المشرع الجزائري بقسم خاص تحت فصل يتضمن طرق اكتساب الملكية في المواد 775 و776 و777 من القانون المدني.

- إن وزير المالية وحده هو من يقرر قبول الهبة أو بالاشتراك مع الوزير المعني وذلك لفائدة الدولة أو لمؤسساتها العمومية الوطنية و هو ما ورد في نص

1 انظر المادة 169 من المرسوم 12 - 427 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط و كفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر، العدد 69، المؤرخة في 19، 12، 2012.

2 مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، المرجع السابق، ص 140.

المادة 43 من قانون الأملاك الوطنية أو رفضه لها في أجل لا يتعدى 3 أشهر ابتداء من تاريخ إبلاغ الموثق بذلك.

ب- الهيئات والتبرعات للجماعات المحلية :

إن التبرعات والهيئات الممنوحة للجماعات المحلية والمؤسسات ذات الطابع الإداري التابعة لها يتم قبولها أو رفضها من طرف المجالس المداولة طبقا للمادة 45 و46 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 " .

المطلب الثالث: تكوين الأملاك الخاصة حسب طرق القانون العام

نفرق من جهة بين الاقتناء بمقابل كنزح الملكية من أجل المنفعة العامة ومن جهة أخرى بين عمليات الاقتناء المجاني كالأملك الشاغرة والتي لا صاحب لها. . .

الفرع الأول : عمليات الاقتناء بالمقابل.

يمكن أن تكون عن طريق :

- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- ممارسة حق الشفعة الإداري من إصطفاف الملك العمومي.
- بالتأميم أو التسخير.

أ- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من بين مبادئ القانون الإداري، حيث يمكن تعريف نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة بأنه ذلك الإجراء الذي من خلاله، تخول الإدارة سلطة إرغام "إستثنائيا الملك الخاص أو الخواص على التنازل لفائدتها عن الأملاك والحقوق العقارية من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف.

عرفت المادة 02 من القانون المؤرخ في 27 / 04 / 1991 نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ك:"طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا تتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية".

فإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وسيلة يمكن من خلالها إجبار الأفراد من طرف الدولة على بيع ممتلكاتهم من أجل المنفعة العامة فهي تخضع لإجراءات صارمة محددة في القانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991¹.

وموضح في المرسوم 93 - 186 المؤرخ في 27 / 07 / 1993 المعدل والمتمم بالمرسوم 08-2002 مؤرخ في 07/يوليو/2008 والذي أقر بضرورة متابعة المشاريع الكبرى دون الالتزام بالمراحل الواجبة في نزع الملكية.

وكما أسلفنا الإشارة إليه أن نزع الملكية تكون بعوض يغطي كل ما لحق الشخص من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع ملكيته، على أن هذا التعويض تعده مديرية أملاك الدولة، ويجوز أن يأخذ شكله أي تقديم لفائدة المنزوع منه ملكيته للمنفعة العمومية، عقار مماثل للملكية التي انتزعت منه و هو ما أشارت إليه المادة 72 من القانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990².

لا يصدر قرار الإدارة العامة بنزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية، إلا بعد استتفاد إجراءاته المقررة في القانون³.

ب- تسخير الأملاك :

التسخير لا ينجر عنه نقل الملكية للإدارة وليس طريقة لاقتناء الأملاك وهو مقرر في المادة 679 من القانون المدني المعدل بالقانون رقم 88/14 المؤرخ في 03/05/1988 " يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية.

1 راجع القانون 11/91، المؤرخ في 27 / 04 / 1991 فيما يخص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر، عدد97. المؤرخة في 27/04/1991.

2 أنظر المادة 72 من القانون 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

3 أحمد يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 168، ص 169.

ج- حق الشفعة :

وهو منظم في القانون المدني الجزائري، ولقد أضافت المادة 23 مرسوم تشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري حق المستأجر الشاغل في ممارسة الشفعة إذا قرر المؤجر الذي يكون شخص معنوي تجزئة العقار وبيعه.

وبالتالي الشفعة لغة هي عملية إضافة شيء آخر كان فردا أو وترا ليصبح بعد الشفعة زوجا أي شفعا. أما بالنسبة للاصطلاح القانوني فالشفعة كسب الملكية العقارية، هي رخصة يمنحها القانون لشخص معين (الشفيع) تتوفر فيه شروط محددة تجيز له الحلول محل المشتري المشفوع منه في بيع العقار، فهي لا تنص إلا على عقار¹.

والشفعة الإدارية هي كالشفعة المدنية من حيث كونها عبارة عن رخصة تجيز لمن تقرر لمصلحته 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 أحد أشخاص القانون العام وبالتحديد الدولة أو الجماعات المحلية، حيث يحق للإدارة عندما يضع أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشتريا بالأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة أو منفعة عمومية². كذلك تسمح للإدارة بالاعتراض في عملية بيع عقارية على البائع في الحالات والشروط المنصوص عليها قانونا ونذكر في هذا المقام المادة 118 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 29/12/1976 المتضمن قانون التسجيل والذي يجيز للدولة بأن تأخذ مكان المشتري إذا تبين أن الأملاك التي يراد بيعها مصرح بأقل من قيمتها (تم تحويله عن طريق المادة 20 من قانون المالية لسنة 2011 إلى قانون الإجراءات الجبائية م39).

والمشعر الجزائري أضاف حالات أخرى يتقرر 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 وللدولة والجماعات المحلية وفقا للمواد التالية :

1 ليلي طلبه، الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 57.

2 ليلي طلبه، الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 107.

المادة 52 من قانون التوجيه العقاري، أشارت إلى خالة 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 ضررًا بقبليتها للاستغلال أو تحويل طبيعتها الفلاحية¹.

وفي الأخير نرى أن حق الشفعة هو حق يقرر لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية كما سبق الإشارة إليه، و هو ما جاءت به المادة 71 من قانون التوجيه العقاري "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.

الفرع الثاني: عمليات الإقتناء المجاني

تعتبر الدولة الوحيدة المخول لها الاستحواذ على التركات المهملة والأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها والحطام والكنوز بدون مقابل.

أ- الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها

نصت المادة 773 من القانون المدني " تعتبر ملكا للدولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وكذا أملاك الأشخاص الذين يموتون بدون ترك وارث أو الذين تهمل تركتهم " ومن ذلك نستنتج ما يلي : أن الدولة هي الوحيدة و الحصرية المؤهلة لتملك بدون مقابل هذا النوع من الأملاك.

يجب الإشارة في المجال أن مفهوم الشغور على حسب المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 بهدف حماية الاقتصاد الوطني بشكل أفضل بعد مغادرة الأوربيين بشكل مكثف من جهة ولأسباب تتعلق بالنظام العام من جهة أخرى، كانت محل إلغاء بموجب المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29 إن الإجراءات الجديدة المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم وخاصة في المواد 48 إلى 54 وكذا

1 مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، المرجع السابق، ص 175، ص 176.

المحددة بالمرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 والمواد من 180 إلى 182 جاءت لتعوض تلك المتضمنة في المرسوم المؤرخ في : 18/03/1963¹.

- لم يعرف القانون المدني بشكل واضح ودقيق الشغور وإنما اكتفى بالإشارة إلى مبدأ عام في مادته 773، ومن خلال هذه المادة نلاحظ أنه فيه خلط بين التركات المهملة أو التي لا وارث لها وبين الأملاك الشاغرة الخاضعة لنفس النظام.

أما المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية عرفت بالمقابل الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها هي الأملاك التي توفي أصحابها دون أن يتركوا ورثة أو التي لا يكون لها مالك معروف، حيث جاء في نص هذه المادة " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن المالك المحتملين أو الورثة، ويترتب على الحكم، بعد أن يصبح نهائيا، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني.

ب- الحطام والكنوز

الحطام والكنوز: بالنسبة للمادتين 55 و 57 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل و المتمم ، تعرفان كلا من الحطام ، بالنسبة للمادة 55 والتي تنص على أن: " تعتبر حطاما كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكةا في أي مكان و كذا التي يكون مالكةا مجهول.

أما المادة 57 منه تنص على أن : " تعتبر كنزا كل شئ أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة و لا يمكن لأحد أن يثبت عليها ملكيته ."

1 أنظر المواد 48 إلى 53 من القانون 30/90 المعدل والمتمم والمواد 180 إلى 182 من المرسوم التنفيذي 427/12.

وعليه فإن الحطام يعتبر ملكا للدولة تتيعه مصالح إدارة أملاك الدولة و يتم دفع عائداته في الخزينة العمومية كما يحدد أجل دفع دعوى الاسترداد ضد المالك لمدة 366 يوما تقويميا، إلا إذا نص القانون المدني على خلاف ذلك نظرا لطبيعة الموضوع أو الحطام.

أما بالنسبة للكنوز فهي تعتبر كذلك من أملاك الدولة عند اكتشافها في أحد توابع الأملاك الوطنية، كما يعتبر من ملكية الدولة جميع الأشياء المنقولة و العقارية التي يتم اكتشافها من خلال الحفريات، أو عثر عليها مصادفة مهما تكن طبيعة العقار القانونية أو تكون آتية من حفريات أو اكتشافات قديمة محافظا عليها عبر التراب الوطني¹

المطلب الرابع : تصرفات غير ناقلة للملكية

وهي التصرفات التي تجريها الإدارة بإرادتها، يتم بموجبها تحويل عقارات إلى جهات أخرى دون انتقال ملكية هذه العقارات إلى تلك الأشخاص بل يتم تحويل التسيير لهذه العقارات لأجل المصلحة العامة وأهم هذه التصرفات نتناولها في الفروع الآتية² :

الفرع الأول : التخصيص.

الفرع الثاني : التأجير.

الفرع الثالث : الامتياز.

الفرع الأول: التخصيص.

في هذا الإطار سنقوم بتعريف التخصيص ما هو المقصود به مع توضيح كيفية التخصيص وأيضا إلغاءه.

1 انظر المادة 58 من القانون رقم : 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية.

2 سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، ط 1، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.

أولاً : تعريف التخصيص :

التخصيص هو قرار يوضع بموجبه عقار أو منقول تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمتها، فبين هذا القرار المصلحة أو المصالح والهيئات التي تتحصل على المال وأوجه استعماله.

كما عرفته المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، بأن التخصيص يعني استعمال ملك عقاري أو منقول بملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام.

ويتمثل أيضا في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تمتلكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة أو زاوية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسند إليها.

تصنيف المادة سالفه الذكر أن التخصيص لا يشمل العقارات التي تسيورها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية، أوفي طريق التصفية.

- قرار التخصيص يكون بعد طلب محرر يوجه إلى وزير المالية أو الوالي على حسب الحالة من طرف الهيئة أو المصلحة المعنية ويتم قرار التخصيص باقتراح من طرف مصالح أملاك الدولة.

- من طرف وزير المالية عندما يتعلق الأمر بهيئة وطنية، مؤسسات وتنظيمات عمومية تابعة للدولة ذات اختصاص وطني وجماعات إقليمية من طرف الوالي بالنسبة لمصالح الدولة غير الممركزة، المؤسسات العمومية ذات الاختصاص المحلي الواقعة على تراب الولاية¹.

- حسب ما جاء في المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، أنه عندما يكون هناك عقار موضوع التخصيص المؤقت ويبقى غير مستغل تشرع إدارة أملاك الدولة بعد إعدار مقدم ضمن الأشكال التنظيمية موجه للمصلحة

1 المادة 83 من المرسوم التنفيذي 12-427.

المستفيدة من التخصيص والقاضي بإلغاء تخصيص العقار، ضمن الشروط التي تم فيها تخصيصه.

ثانيا : كيفية التخصيص.

يمكن أن يكون التخصيص مجانا أو بالمقابل مؤقتا أو نهائيا.

1/ التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل :

جاءت المادة 86 (المعدلة بالمادة 25 من القانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يكون التخصيص مجانا عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة أما التخصيص بالمقابل فيكون عندما يتعلق الأمر بتخصيص خارجي، أي 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 التجاري¹.

2/ التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي :

يكون التخصيص مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتا غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه، وهذا التخصيص

- المؤقت يكون في مدة أقصاها 5 سنوات، وإذا تجاوز هذه المدة أصبح التخصيص نهائيا إذا استدعت الحاجة إليه، وإما يسترجع العقار لذمته الأصلية².

- والتخصيص يكون إما صريح أو ضمني : فالتخصيص الصريح هو تخصيص مادي يحسب عن طريق قرار التخصيص، يعد تبعا للحالات من طرف، الوزير، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 83 من المرسوم

1 أنظر المادة 86 المعدلة بموجب المادة 25 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008.

2 المادة 85 من القانون 30/90 المعدل والمتمم مع الرجوع إلى المواد من 39 إلى 41 والمادة 88 من نفس القانون.

- رقم 427/12، أما التخصيص الضمني لا يجسد بقرار تخصيص ويكون محصلة منطقية للحالات الآتية :
- العقود الإدارية للاكتساب لصالح الدولة.
 - قرار نزع الملكية أو محضر تسليم للبنىات المشيدة على أراضي مخصصة لمصالح عمومية. هذه الوثائق تعتبر كسندات تخصيص بدون اللجوء إلى إعداد قرارات التخصيص¹.

ثالثا: إلغاء التخصيص.

إلغاء التخصيص هو عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد توقف تماما عن تقديم الخدمة لسير الدائرة الوزارية أو المؤسسة التي كان قد خصص لها.

وقد ينجم عن إلغاء التخصيص أيضا عن عدم إستعمال الملك المخصص للمهمة التي كان قد خصص لها لمدة طويلة الأجل².

جاء في نص المادة 84 من القانون 30-90 أن السلطات المختصة هي من تصدر قرارات تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، أو إلغاء تخصيصها، وفق الشروط والأشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية، أما بالنسبة لإلغاء قرار التخصيص للأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للبلدية أو الولاية، فإن ذلك يكون وفقا لمداورات المجلس الشعبي البلدي، ووفقا لمداورات المجلس الشعبي الولائي.

إذا كان الملك غير مستعمل أو غير مستغل يمكن إلغاء تخصيصه بمبادرة من مصالح أملاك الدولة، أو إذا مرت 3 سنوات على العقار بدون أن يستعمل يجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة أملاك الدولة التي تقوم بإلغاء تخصيصه³.

1 المادة 83 من القانون 30/90 المعدل والمتمم.

2 أنظر المادة 83 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12.

3 المادة 87 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12.

الفرع الثاني: الإيجار والامتياز.

تقوم إدارة الأملاك الوطنية بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة وفقا للنصوص القانونية فنقوم بتأجير العقارات، ومنح الامتياز و هو ما سيتم التطرق إليه فيما سيأتي :

أولا : الإيجار.

تنص المادة 17 من المرسوم 454/91 على أنه تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسييرها مباشرة وألغى تخصيصها.

كما أنه لا يمكن إبرام عقد إيجار مجانا ولا يجب أن يكون أدنى من قيمة الإيجار.

هذا وقد جاءت المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالمادة 26 من القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 على أن الإيجار ينبغي أن يكون بمدة تتماشى و إهتلاك الاستثمارات المزمع إنجازها والتي تكون منشأة لحقوق عينية، ويكون الإيجار قابل للتنازل وفق الشروط المحددة في الشغل الخاص للأملاك العمومية المؤسسة لحقوق عينية طبقا للمواد 69 مكرر، 69 مكرر¹2.

في حين أن المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 أشارت إلى إيجار المنقولات على أن الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو غير

المخصصة ومهما كانت الجهة المخصص لها أو المسيرة لها لا تستطيع إيجارها لأشخاص طبيعية أو معنوية أو وضعها تحت تصرفهم و لو بصفة مؤقتة من طرف إدارة أملاك الدولة بعد موافقة المصلحة المخصص لها عندما يكون الملك مخصص مسبقا.

1 أنظر المواد 69 مكرر، و 69 مكرر 2 و 69 مكرر 3 من القانون 30/90 المعدل والمتمم.

كذلك المادة 90 من قانون الأملاك الوطنية المعدلة بالمادة 27 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 حيث نصت على أنه يتم تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الاستعمال الرئيسي كسكن بالقيمة الإيجارية الحقيقية، مع مراعاة الأحكام التشريعية أو التنظيمية الخاصة، أما مباشرة من طرف صالح أملاك الدولة وإما بتفويض في إطار تعاقدية، من طرف هيئات عمومية أو خاصة متخصصة، مؤهلة في هذا المجال ووفق الشروط والأشكال المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

وتقوم السلطة المختصة بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات المحلية الإقليمية في إطار اختصاصاتها وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ثانيا : الامتياز.

يرتب عقد الامتياز لصاحب الامتياز الحصول على حق عيني تبقي وهو حق الانتفاع حيث تنص المادة 20 من القانون لرقم 08-14 على أنه " يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه والمادة 69 مكرر أدناه من حق استعمال الملك التابع للأملاك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه ولفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الانتفاع به دون سواه، والاستفادة من ناتجه، وتحصيل الأتاوى من المستعملين¹.

يتضح من نص المادة أن عقد الامتياز يربط حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية من أجل انجاز مشروعه الاستثماري فالامتياز يمنح لصاحبه حق استغلال ملحق الملك العمومي حيث نصت المادة 19 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 على شكل منح امتياز استعمال أملاك وطنية، المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها " العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى

1 المادة 19 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز، محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز. "

وينتج عن منح الامتياز دفع صاحب الامتياز إتاوة سنوية على أساس القيمة الإيجارية و هو ما جاءت به المادة 19 من القانون 08-14.

فبعد الامتياز يعد من العقود الإدارية لصلته بالمرفق العام ويحقق المصلحة العامة، وتبقى الدولة في مركز لائحي وفي نفس الوقت مركز تعاقدية، تطبق عليه أحكام القانون الإداري، وإذا لم نجد ما نطبقه يتم الرجوع إلى القانون المدني باعتباره الشريعة العامة.

نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على أن يؤدي كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع به والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى اسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مديرية أملاك الدولة المختص إقليمياً¹ وعقد الامتياز لا يمكن أن يتحول إلى تنازل بأي شكل من الأشكال فهو طويل المدى.

وفي الأخير إن عقود الامتياز على الأملاك الخاصة التابعة للدولة تخضع لدفع رسوم الإشهار العقاري المحدد على أساس المبالغ المقررة على السنوات المراد إنجاز المشروع فيها².

الفرع الثالث : التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة.

إن الأملاك الوطنية العامة كما هو معروف غير قابلة للتصرف و هو ما جاءت به المادة 4 من القانون 90-30 المعدلة والمتممة بالمادة 4 من القانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 على خلاف الأملاك الخاصة وهي قابلة

1 المادة 20 من المرسوم التنفيذي 09-152، المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد 27، مؤرخ في 06 ماي 2009.

2 المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والذي يضم دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز، الجريدة الرسمية، عدد 27، لسنة 2007.

للتنازل و هو ما جاءت به المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية مع مراعاة الأحكام التشريعية الأخرى.

أولاً: بيع الأملاك العقارية.

يتم البيع عن طريق المزاد العلني (بالإشهار والمنافسة) وبعد صرف هذه الأملاك من الخدمة يتم إشهار هذه العملية عن طريق الإعلانات عبر وسائل الإعلام خلال 20 يوماً من إجراء عملية المزاد العلني، و تأطير هذه العملية من طرف لجنة مشتركة تشكل من طرف الوالي، والملصقات بموجب محضر يثبت ذلك يوجه إلى المدير الولائي للأملاك الدولة.

فالوالي المختص إقليمياً هو من يأذن بالبيع عن طريق المزاد العلني وذلك بناء على اقتراح من المدير الولائي للأملاك الوطنية، ويكون البيع عن طريق المزاد على أساس دفتر الشروط تعده مصلحة الأملاك الوطنية ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، أما بالنسبة للسعر الأدنى للعقارات محل البيع فإنه يحدد على أساس القيمة التجارية لهذه العقارات¹. ولا تتم عملية بيع الأملاك الوطنية الخاصة إلا بعد إلغاء قرار تخصيصها و هو ما جاءت به المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية على أنه " يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية. فنظام الأملاك الوطنية يخول لمديرية أملاك الدولة الصلاحيات تحت إشراف والي الولاية، بالقيام بكل تصرف قانوني من شأنه نقل ملكية عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية للغير، وذلك بسلوك الإجراءات الشكلية المحددة بمقتضى أحكام الأمرين رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني وكذا الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس

1 ليلي طلبه، الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 69.

السجل العقاري¹. أما عن أملاك الجماعات المحلية لا تتدخل إدارة أملاك الدولة إلا بطلب من الجماعة المحلية المعنية.

أما البيع بالتراضي فالقاعدة العامة في بيع العقارات التابعة للأملاك الدولة تقضي بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني، لكن استثناءا يمكن أن تباع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية بالتراضي، وبثمن لا يقل عن القيمة التجارية للعقارات محل البيع، وذلك بإصدار رخصة من قبل الوزير المكلف بالمالية لفائدة أشخاص محددين مذكورين على سبيل الحصر بالمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 459/91. وهذه الحالات التي حددتها المادة 11 من هذا المرسوم هي :

أ- البيع المقررة لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات ومن هنا نجد أن الدولة يمكنها البيع بالتراضي، حيث أن البلدية والولاية من جراء اقتنائها للعقارات فهي تساهم في تحقيق وإشباع الحاجات العامة.

ب- البيع بالتراضي لفائدة الخواص: يمكن إقرار البيع لفائدة الخواص في حالات محددة تتمثل في: الشيوخ، الحصر، الشفعة.

1/ الشيوخ : وذلك بالنسبة للعقارات التي تملكها الدولة أو الجماعات المحلية على الشيوخ مع الخواص، عندما تكون غير قابلة للتقسيم، إذ يمكن للدولة أو الجماعات المحلية على الشيوخ مع الخواص، عندما تكون غير قابلة للتقسيم، إذ يمكن للدولة أو الجماعات المحلية في هذه الحالة أن تتنازل عن حقوقها الشائعة لفائدة شركائها في ملكية الشيوخ².

2/ الشفعة القانونية: إذا قررت الدولة بيع شقق مؤجرة، فإن شاغلي هذه الشقق يستفيدون من حق الشفعة في الشراء.

1 ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 70.

2 ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 70.

3/ ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم : يقصد بهم الملاك المنزوعة ملكيتهم من أجل المنفعة العمومية، حيث يجب أن يعوض هؤلاء، تعويضا عادلا ومنصفا يكون إما في شكل نقدي أو عيني، وفي هذه الحالة الأخيرة يجب أن يكون العقار مماثلا للملكية المنزوعة.

ويرى الأستاذ سماعين شامة في هذا الشأن أن إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم من أجل المنفعة العمومية لا يجب أن تصنف بأنها بيع بالتراضي وإنما يجب تصنيفها على أساس أنها تعويض عيني لنزع الملكية فلا يتحمل الخواص

- أية أتعاب ولا يدفعون مقابلا وعليه لا يوجد ثمة بيع أصلا.

- أو في حالة ما إذا لم يتم بيع العقار بعد عمليتين البيع بالمزاد¹.

أ- البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها والبعثات الدبلوماسية والقنصليات.

- نصت المادة 119 من ق أ و 30/90 "تخضع الأملاك الوطنية المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج أو التي تستعملها هذه البعثات والمكاتب في نظامها القانوني وتسييرها وحمايتها للاتفاقيات الدولية والأعراف الدبلوماسية وقانون مكان موقعها وذلك بالنظر إلى طبيعتها ومكان إقامتها الخاصة بامتلاكها، فثمن الاقتناء في هذه الحالة يكون تحديده بطريقة مزدوجة بين الدولة البائعة والدولة أو المنظمة الدولية، مع مراعاة الاتفاقيات التي تربط بينهما، والأعراف الدبلوماسية.

ب- البيوع والتسيير الخاضعات لقواعد خاصة :

ويقصد بها البيوع التي تكون مصحوبة بشروط تتمثل في استعمال العقارات

محل البيع في إنجاز

عملية التعمير أو البناء من قبل المتنازل لهم عنها، وهم على وجه التحديد

المتعاملين العموميين أو الخواص والتعاونيات العقارية، حيث تكون عقود البيع

1 المادة 91 من المرسوم 12-427.

مشفوعة بشرط فاسخ يتمثل في تنفيذ المستفيدين لالتزاماتهم التي يحددها دفتر الشروط المعد من قبل مصلحة الأملاك الوطنية بمساعدة الوزارة المكلفة بالبناء¹.

ثانيا : بيع الأملاك المنقولة

إن الأشياء المنقولة والمعدات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستبدلها أو تبيعها المصلحة أو الهيئة العمومية التي تستعملها، وإذا صارت غير صالحة للاستعمال لسبب من الأسباب، وجب أن ترد، حسب الكيفيات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 427/12 إلى مصلحة أملاك الدولة التي تتكلف ببيعها حيث نصت المادة 137 من هذا المرسوم، يلغى استعمال الأملاك المنقولة، إذا قررت المصلحة المختصة لها أن حيازة هذه الأملاك أصبحت غير مفيدة في سد حاجات عملها، وأنه يتعين على ذلك تسليمها لمصلحة أملاك الدولة لتتصرف فيها وأسباب إلغاء الاستعمال هي :

- القدم الناتج عن الاستعمال مدة طويلة.
- فقدان صلاحية العتاد التقني.
- الاستغناء عن استعمال الأثاث والعتاد اللذين يكونان في حالة جيدة ويزيدان على الحاجة أو يكونان جيدين، ولم يعد في الإمكان استعمالهما في الغرض الذي أقتنيا من أجله.

من خلال نص المادة نستنتج أن الأملاك المنقولة التي لم تعد تقدم أية خدمة للمصلحة المستفيدة من التخصيص تسلم لإدارة أملاك الدولة بغرض بيعها فنقول أنه تم التصريح بعدم صلاحيتها وأسباب ذلك هي ما سبق الإشارة إليه.

كما نصت المادة 146 من المرسوم 427-12 " تخول مصلحة أملاك الدولة وحدها بيع الأشياء المنقولة المستعملة أو غير المستعملة الواردة من مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية التي تمسك محاسبتها بالشكل الإداري ".

1 ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 71.

فوجد أن أملاك الدولة هي المخول لها صلاحية بيع المنقولات ويمكن بيع الأشياء المنقولة بالمزاد العلني¹.

ويعلن المزاد قبل خمسة (15) يوما على الأقل من تاريخ البيع، عن طريق الملصقات، وإن اقتضى الأمر عن طريق الإعلانات الصحفية أو بأية وسيلة أخرى يمكن أن تثير المنافسة وما عدا الأشياء والأملاك القابلة للتلف أو الأشياء التي يتحتم رفعها فورا.

ويكون المزاد العلني عن طريق العروض المختومة أو بالمزايدة الشفوية، أو بأي طريقة أخرى تحفز على المنافسة² ولا يمكن أن يكون سعر المزايدة أقل من السعر الأدنى المحدد مقدما، ويجب أن يكون هذا السعر المحدد سريا، سواء نجحت عملية البيع أو فشلت وتحدده مصلحة أملاك الدولة بناء على تقدير المصلحة أو الهيئة التي وردت منها الأشياء المطلوب بيعها، بعد خبرة يقوم بها الخبراء الفنيون إذا اقتضى الأمر ذلك، وإذا لم يمكن الوصول إلى السعر الأدنى من خلال المزايدات أو العروض، فإن عون مصلحة أملاك الدولة يعلن تأجيل البيع، ويحرر محضرا لذلك، ويتخذ الإجراء حينئذ وفق ما نص عليه دفتر الشروط العامة³.

1 أنظر المادة 147 من المرسوم 12-427.

2 أنظر المادة 152 من المرسوم 12-427.

3 أنظر المادة 153 من المرسوم نفسه.

المبحث الثاني: حماية الأملاك الوطنية الخاصة والمنازعات المتعلقة بها

إن المشرع الجزائري قد وضع حماية للأملاك الوطنية الخاصة حتى لا تكون هناك اعتداءات عليها. وأي نزاع حول هذه الأملاك تنتظر فيه جهة مختصة.

المطلب الأول: حماية الأملاك الوطنية الخاصة

ويقصد بالحماية مجموعة التدابير، أي 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 للأهمية 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 وأهمها :

أ- الجرد : كل الأملاك الوطنية مهما يكن حائزها تخضع للجرد حيث نصت المادة 8 من القانون 90-30

المعدل والمتمم " يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية.

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها. هدف 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 وفقا للأحكام المنصوص عليها¹.

1 أنظر المادة 23 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

ب- الرقابة : حيث جاء في نص المادة 24 من القانون 90-30 المعدل والمتمم " تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون، والسلطة الوطنية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها".

ج- الصيانة : تلتزم المصالح الإدارية المعنية بصيانة الأملاك الوطنية التي تسييرها والحفاظ عليها كي تؤدي المهام المخصصة لها، وذلك من خلال القيام بالإصلاحات والتجديدات اللازمة على هذه الأملاك طبقا للمادة 27 من قانون 90-30 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 والتخريب والتحطيم¹.

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 90-30 المعدل والمتمم " الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا الحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتخضع لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى"، ومن خلال هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد أقر خضوع الأملاك الوطنية الخاصة لقاعدتين عدم قابلية الحجز والتقادم، 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، إلا باحترام القوانين المنصوص عليها وذلك تحت طائلة البطلان المطلق للتصرف.

1 حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 106.

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) أشهر إلى ثلاث (03) سنوات وبغرامة من 50.000 دج إلى 20.000 دج، كل موظف عمومي في مفهوم المادة 02 من القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فبراير 2006 والمتعلق 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 معاقبته أفعال التعدي على الأملاك العقارية والتي من ضمنها الأملاك الوطنية¹ حيث أن المادة 136 من قانون الأملاك الوطنية أحالت في المعاقبة على المساس بالأملاك الوطنية إلى قانون العقوبات وبالتالي فإن أي فعل مضر بالأملاك العقارية يؤدي إلى معاقبة مرتكبه، 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 إلغاءه في المادة 27 على معاقبة أعمال التخريب الموصفة والتي تهدف إلى عرقلة أجهزة الاقتصاد الوطني كذلك جاءت المادة 137 من القانون 30/90 المعدلة بالمادة 39 من القانون 14/08 على ما يلي : " علاوة على ذلك تبقى سارية المفعول الأحكام الجزائية المنصوص عليها في القوانين التي تحكم تنظيم وسير المصالح العمومية والمؤسسات والهيئات العمومية، وكذا لأحكام التشريع الخاص بمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالأملاك التي تتكون منها الأملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون " .

1 أنظر المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة

ستتاول بالأخص أهم المنازعات التي ترد على الأملاك العقارية، نظرا لأهميتها وهذا لا ينقص أهمية الأموال المنقولة، ولذلك سنتطرق أولا إلى طبيعة منازعات الأملاك الوطنية الخاصة وأهم المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية.

الفرع الأول: طبيعة منازعات الأملاك الوطنية الخاصة

نظرا لازدواجية نظام الحماية، 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 الجزائر أن الجدل في هذا الموضوع غير ذي أهمية على الأقل في تحديد الاختصاص القضائي، بحيث أن الأملاك الوطنية الخاصة فضلا عن أملاك العامة تدخل تطبيقا لنص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية سابقا والمادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في نطاق اختصاص القاضي الإداري¹. فكل المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها تخضع مبدئيا للقاضي الإداري إلا ما استثنى بنص خاص وكل المنازعات التي لا تكون الإدارة طرفا فيها و لو تعلق الأمر بتسيير الأملاك الوطنية فإنها مبدئيا تخضع للقاضي العادي إلا ما استثنى بنص خاص . غير أنه و تطبيقا لأحكام المادتين 55 و56 من القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلقة بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية اللتين خصتا على أنه إذا تعلق الأمر بمنازعات تخص مؤسسات اقتصادية مخول لها قانونا استعمال صلاحيات السلطة العامة أو اتخاذ قرارات ذات طابع تنظيمي بحكم شغلها لجزء من الأملاك الوطنية العمومية أو تسييرها لمرافق عامة فإن أحكام القانون الإداري هي التي تطبق عليها. يفهم من هذه النصوص أن المشرع لم ينص صراحة على أن القاضي الإداري هو المختص لكن نص على أن القانون الإداري هو المطبق، وحتى إذا تمسك القاضي العادي

1 نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كل نزاع تكون الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية الإدارية طرفا فيه يخضع للاختصاص جهات القضاء الإداري.

باختصاصه فهو ملزم بإخضاع النزاع لأحكام القانون العام¹. إذن كل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية سواء اختص بها القضاء الإداري أو القضاء العادي فإن كل منهما ملزم بتطبيق قواعد القانون العام، أما المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يخضع للقاضي الإداري وجزء للقاضي العادي.

الفرع الثاني: بعض المنازعات العقارية

سنذكر بعض النماذج المطروحة بكثرة أمام القضاء، ولعل المنازعات المترتبة على تطبيق القانون 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية، والذي كان الهدف منه هو تمكين المواطن من امتلاك سكن لائق، لكن تطبيقه في أرض الواقع، أدى إلى إثارة العديد من المنازعات، كذلك القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أدى إلى بروز نزاعات بين الإدارة والمستفيدين في الأغلب وحتى بين المستفيدين أنفسهم وأيضا الشاغلين غير الشرعيين للأراضي الفلاحية ' بالنسبة للبيوع الأخرى وخاصة البيع بالمزاد العلني يعتبر الأصل في بيع الأملاك العقارية، فإننا لا نجد منازعات كثيرة تطرأ على مثل هذه البيوع نظرا لقلتها في الواقع، فضلا على أنها محاطة بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية تحول دون نشوب نزاع

أ- منازعات بيع أملاك الدولة من خلال القانون رقم 01/81 (المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية، ذات الاستعمال السكني والمهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والأجهزة العمومية).

إن تطبيق القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية أدى إلى نشوب منازعات تتجلى عموما في :

1- المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل : يعتمد في تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل على المادة 2 من القانون 01-81 المعدل والمتمم، أما بالنسبة

1 ليلي زروقي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق ص 118 - ص 119.

للأملاك الغير قابلة للتنازل فهي المباني المذكورة في المادة 03 من نفس القانون، وعليه فإن قوبل أوجوبة طلب المواطن المتضمن التنازل عن ذمة عقارية إيجارية تابعة للقطاع العمومي بالرفض وعدم القبول، فعلى الإدارة تسبب رفضها سواء بعدم توافر شروط المادة 02 من القانون 01/81 في العقار المراد الحصول عليه، أو يكون العقار غير قابل للتنازل عليه طبقاً للمادة 03 من ذات القانون¹.

حضر القانون عملية التنازل على طائفة معينة من الأشخاص، شريطة توفر مجموعة من الشروط، فقد يلاحظ في الميدان تعدد طلبات التنازل على ملك عقاري واحد. وقد جاء القرار رقم 89/198 المؤرخ في 1992/12/06 (المجلة القضائية لسنة 1994، العدد 2 ص 195) ما يلي :

من المقرر قانوناً أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة توافر شرطين متلازمين هما :

الحياسة على سند أولاً، وشغل الأمكنة بصفة مستثمرة ثانياً. ومن المستقر عليه قضاء أنه في حالة عدم توافر هذين الشرطين معا تعطى الأولوية للشخص الذي يحوز سنداً قانونياً².

2- الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن في عملية التنازل :

المبدأ العام هو أن منازعات الدومين الخاص للدولة في الجزائر تخضع للقاضي الإداري، مثلها مثل منازعات الدومين العام، ولا تخضع لاختصاصات القاضي العادي إلا بوجود نص صريح³.

1 القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/27 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 06، المؤرخة في 1981/02/10.

2 ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 310.

3 عكس ما هو عليه الأمر في فرنسا إذا القاعدة هناك هي اختصاص القاضي العادي والاستثناء هو اختصاص القاضي الإداري فيما يخص الأملاك الوطنية (عامة أو خاصة).

وبالرجوع إلى المادة 35 من القانون 01/81 نجد أنها تنص على ما يلي : " يجوز للأفراد المترشحين لشراء الأملاك أن يرفعوا طعنا في حالة رفض تظلمهم إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام، وخلافا للمادة 35 التي تجعل المنازعات المتعلقة بنتازل الدولة عن دوميئها الخاص من اختصاص المحاكم العادية، فإن اجتهاد المحكمة العليا استقر على تكريس اختصاص القاضي الإداري سواء في مجال عقود التنازل أوفي مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل مفسرة نص المادة 35 المشار إليها أعلاه على أن القضاء الإداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للإدارة وفي حالات أخرى أعلنت المحكمة العليا عن اختصاص الجهات القضائية الإدارية مؤسسة موقفها على أن عقود التنازل المتعلقة بالدومين الخاص بالدولة هي عقود إدارية لا يجوز إلغائها إلا من طرف القاضي الإداري"¹.

ب- المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية في إطار القانون 10-03 :

نظرا لكون المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية، فإن المنازعات التي تدخل فيها مع الغير أو مع أحد أعضائها تكون من اختصاص القضاء العادي (القاضي العقاري)، لكن يختص القاضي أيضا ببعض المنازعات تطبقا للقواعد العامة التي تحكم توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

1- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

قد تبرم المستثمرات الفلاحية عقودا مدنية مع الغير، وقد تنشأ التزامات فيما بين أعضائها حول الاستغلال الفلاحي والأرباح أو التنازل عن الحصص، أو تسوية التركة بعد الوفاة و هو ما يجعلها تتقاضى أمام القاضي العادي بخصوص هذه المسائل :

1 ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 135 - ص 136.

أ- حماية حق الامتياز : يحق لرئيس المستثمرة إقامة دعوى عقارية على كل من يعتدي على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة الفلاحية في إطار دعوى حماية حق الامتياز

ب- ممارسة حق الشفعة

ج- الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية

د- حق المطالبة بالأرباح.

2- منازعات القضاء الإداري:

يختص القاضي الإداري بالنظر في أربع أنواع من الدعاوى :

أ- التشكيك في الملكية : كأن يدعي شخص بأن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة في إطار عقد الامتياز يعد ملكا له بموجب عقد ملكية رسمي.

ب- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

ج- دفع الإتاوات : ففي حالة لم تدفع الإتاوة يحق لمديرية أملاك الدولة المطالبة بتحصيلها عن طريق القضاء الإداري.

د- الطعن في عقد الفسخ الإداري لحق الامتياز:

يكون من حق المستثمر اللجوء إلى المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء عقد الفسخ الإداري لعقد الامتياز وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹.

3- حماية الملكية

- منع التعرض للملكية :

من المقرر قانونا أن المحاكم هي الجهات القضائية الخاصة بالقانون العام ، و هي تفصل في جميع القضايا المدنية و التجارية و الاجتماعية التي تختص بها محليا ، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون .

و لما كان الثابت - في قضية الحال - أن دعوى الطاعنين تتمثل في أرض تم الاعتداء عليها من طرف المطعون ضدهم ، فإن قضاة الاستئناف بموافقتهم على الحكم

1 ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 138 - ص 141

المستأنف لديهم القاضي بعدم الاختصاص بحجة أن الأرض من نوع العروشية و النزاع من اختصاص البلدية و ليس القضاء و أن ملكية الأرض تعود للدولة و لا يستطيع الأفراد تملكها ، قد تنازلوا عن اختصاصهم المنصوص عليه بالمادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية و تخلوا عن واجبهم بالفصل في الدعوى¹.

حيث أن المدعين أثبتوا ملكيتهم للقطعة الأرضية المسماة طبة.... الكائنة ببلدية ... بمقتضى عقود توثيقية رسمية لها أصل ثابت في المحافظة العقارية لولاية سكيكدة ترجع أصل ملكيتها إلى فريق

على خلاف المدعى عليهم الذين لم يقدموا للمناقشة شيئاً ، بل كل ما في الأمر أنهم ذكروا تواريخ عقود غير موجودة بحوزتهم، زيادة على افتعالهم لأقوال بأن القطعة الأرضية الموجودة في حيازتهم تدعى طبة.... دون أن يستظهروا بما يبرر إدعاءاتهم، لأن العبرة في إثبات الملكية العقارية تكون بالسندات الرسمية.

و حيث أن الملكية تخول صاحبها حق الاستعمال، الاستغلال و التصرف، و الحال أنه لا يجوز حرمان أحد من ملكيته.

وما دامت يد المدعى عليهم خالية من كل مسوغ قانوني، فإنهم يعدون محتلين للقطعة الأرضية محل المطالبة القضائية بدون وجه حق أو سند، مما يتعين إلزامهم بإخلائها.

حكم صادر عن محكمة تمالوس في 01/06/1997 فهرس 97/55.

- استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية
- المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية :

من المقرر قانونا بالمادة 13 من القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم على أن المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية تخضع للتشريع المعمول به.

1 حمدي باشا عمر ، مبادئ القضاء العقاري ، د ط ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الحجار ، الجزائر ، 2000، ص

ومن المقرر أيضا بالمادة 14 من نفس القانون أن المستثمرة الفلاحية تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط و الالتزام و التعاقد طبقا لقواعد القانون المدني و أحكام التشريع المعمول به.

ولما ثبت - في قضية الحال - أن قضاة الموضوع لما اعتبروا أن المستثمرة الفلاحية ليست مؤسسة عمومية ، فاطلاع النيابة العامة على الملف و إعطاء رأيها غير ملزم رغم أن الدولة تعتبر مالكة لحق الرقابة طبقا للقانون 19/87 ، يكونون بذلك قد التزموا صحيح¹ القانون .

أنه لما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا للمادة 13 من القانون 19/87 ، فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابع ملكيتها للدولة و بالتالي فلا مانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال.

و لما ثبت في دعوى الحال - أن قضاة المجلس بقضائهم للمستثمرة المطلعون ضدها على جزء من أراضي المستثمرة الطاعنة دون التأكد من أن المصالح الإدارية المختصة قامت بتنصيب كل مستثمرة على حدة على الأرض الممنوحة لها ، يكونون قد حلوا محل الإدارة و تجاوزوا بذلك سلطتهم الأمر الذي يعرض القرار المطعون فيه للنقض².

1 حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري، د ط، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 19 .

2 قرار رقم 195420 مؤرخ في 26/04/2000 ، م ق 2000 ، عدد 01 ، ص 161 .

خلاصة الفصل الثاني :

من خلال ما تم إنجازه وذكره سلفا فإن الأملاك الوطنية الخاصة تتكون إما بالطرق العادية بمقابل كالتبادلات أو بدون مقابل كالهبات والتبرعات، أو تكوينها حسب طرق القانون العام بمقابل كنزح الملكية من أجل المنفعة العامة، أو مجانا مثل الحصول على التركات المهملة والأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها، أما فيما يخص قواعد تسيير هاته الأملاك فلا بد من التفريق بين الأملاك الخاصة المخصصة للمصالح العمومية وتلك الغير مخصصة، وقد عرفت المادة 82 من القانون 30/90 المعدل والمتمم معنى التخصيص، في حين بينت المادة الموالية متى يمكن لإدارة أملاك الدولة إلغاء التخصيص. ومن خلال ما ورد في المادة 17 من المرسوم 454/91 فإن إدارة الأملاك الوطنية هي المختصة في تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والتي تسييرها مباشرة وألغي تخصيصها، ولا يمكن أن يكون هذا الإيجار مجانا أو بقيمة أقل من قيمة الإيجار، وفيما يخص الامتياز فإن صاحبه يستفيد من حق استعمال الملك التابع للأملاك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه ولفائدة المصلحة العمومية، وينتج عن منح الامتياز دفع صاحب الامتياز إتاوة سنوية على أساس القيمة الإيجارية حسب المادة 19 من القانون 08-14.

من خلال ما جاء في القانون 30/90 المعدل والمتمم فإنه يمكن التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة على خلاف الأملاك الوطنية العامة، فيمكن التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وفقا لما جاء في نص المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية.

ونظرا لما تكتسبه الأملاك الوطنية الخاصة من أهمية فقد أقر لها حماية وذلك بتوفير الضمانات اللازمة من كل اعتداء أو تعرض من طرف الغير. وتخضع المنازعة المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة للقاضي العادي أو لتطبيق أحكام القانون المدني، ومن أهم المنازعات الخاصة بهذا النوع منازعات بيع أملاك الدولة في ظل القانون رقم 01/81، والمنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية في إطار القانون 03/10.

الخاتمة

إن القانون المنظم للأمولاك الوطنية قد ميز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة إلا أن هذا التمييز مر بمرحلتين، الأولى بصدور القانون 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمن الأملاك الوطنية، الذي كرس وحدة الأملاك الوطنية ثم عاد من جديد في سنة 1990 وتبنى النظرية التقليدية التي تميز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة وذلك بموجب قانون الأملاك الوطنية 30/90 والذي صدر تكريسا لنص المادة 18 من دستور 1989.

أما من حيث الهيئات المسيرة فإن تقسيم الأملاك إلى عامة وخاصة يؤدي بالضرورة إلى ازدواجية الهيئات المسيرة، فالأملاك العامة تسيروها مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري والأملاك الخاصة التابعة للجماعات المحلية تسيروها كل من الولاية والبلدية وهذه الأخيرة تطرقنا لها بشيء من التفصيل نظرا لحرص المشرع على تحقيق إدارة وتسيير أفضل لهذه الأملاك الخاصة.

أما من ناحية طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة. يهدف المشرع إلى تحقيق موارد مالية مهمة للإدارة لحسن سيرها وأداء مهامها المنوطة بها.

أما من حيث منازعات الأملاك الخاصة فإنها تخضع في غالبها إلى جهة القضاء الإداري وهذا بالنظر إلى المعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية، ولاعتبار الجهة المالكة أو المسيرة لهذه الأملاك هي الإدارة العامة، وكاستثناء تخضع الأملاك الخاصة في بعض من منازعاتها إلى جهة القضاء العادي.

إن التقسيم الثنائي للأملاك الوطنية يكفل من جهة الأملاك الوطنية الخاصة موردا ماليا مهما للإدارة، مع عملية حصر أدق للأملاك الوطنية الخاصة تكون شاملة ومضبوطة.

كما يجب إعادة النظر في طرق البيع والتبادل بإجراءات صارمة كي لا تؤدي إلى ضياع الأملاك الوطنية الخاصة.

إن الدولة التي لها موارد مالية من خلال أملاكها الخاصة هذه الموارد كفيلة بتمويل مشاريعها بصفة ناجحة وناجعة.

لأجل ذلك نرى من الضروري إحداث آليات قانونية صارمة تسمح لكل قطاع وزاري له علاقة بإدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة لحمايتها ومراقبتها بأفضل الطرق المتاحة وضرورة إنشاء هيئة رادعة متخصصة بالأملاك الوطنية الخاصة تراقب استغلالها والتجاوزات والمخالفات الواقعة عليها وتسلط العقوبات اللازمة على المخالفين والمعتدين وهو المعمول به في بعض الدول.

قائمة المصادر

و المراجع

النصوص القانونية :

الدستور

• القوانين :

- 1- القانون رقم 01/81 المؤرخ في 27/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري التابعة للدولة و الجماعات المحلية و الدواوين الترقية و التسيير العقاري المعدل و المتمم ، ج ر، عدد 06، المؤرخة في 10/02/1981
- 2- القانون رقم 30/90 المعدل و المتمم المؤرخ في 14 جمادى الأولى الموافق ل 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، ج ر ، عدد 52، المؤرخ في 02/12/1990
- 3- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 ، فيما يخص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، ج ر، عدد 97، المؤرخة في 27/04/1991
- 4- القانون 30/90 المعدل و المتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 44، لسنة 2008
- 5- قانون العقوبات ، طبعة خاصة للطلاب و الجمهور، ط6، برتي للنشر، الجزائر، 2019
- 6- قانون 09/90 مؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 07 ابريل سنة 1990 يتعلق بالولاية

الأوامر :

- 1- الأوامر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائريج روعدد 78، المؤرخة 30/09/1975
- 2- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، ج ر ، عدد 92، لسنة 1975

المراسيم :

1- المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 و الذي يضم دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح حق الإمتياز ، ج ر، عدد 27، لسنة 2007

2- المرسوم رقم 127/12 المؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة، ج ر، عدد 27، مؤرخ في 06 ماي 2009

3- المرسوم رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، ج ر، العدد، 69 المؤرخة في 2012/12/19

القرارات :

1- قرار رقم 039.52 مؤرخ في 1989/04/05، م ق 1990، عدد 03، ص 45

2- قرار رقم 184041 مؤرخ في 1998/12/16 م ق 1998، عدد 02، ص 41

3- قرار رقم 195420 مؤرخ في 2000/04/26 م ق 2000، عدد 01، ص 161

المراجع باللغة العربية :

1- أحمد سلامة بدر، العقود الإدارية و عقد البوت B-O-T مكتبة دار النهضة العربية، القاهرة، جمهورية مصر العربية، 2003

2- أ حمد يحيياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، ط، دار هومة، الجزائر، 2001.

3- أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، ط1، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان، الأردن، 2011

4- أنور العمروسيو، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، دار الفكر الجامعي، ط1 الإسكندرية، جمهورية مصر العربية، 2002

5- حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري ط، دار العلوم للنشر و التوزيع الجزائر 2000

6- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ط دالر هومة و الجزائر، 2002

- 7- شيحا إبراهيم عبد العزيز، أصول القانون الإداري ، د ط، منشأة المعارف، جمهورية مصر العربية، 1986
- 8- عبد العظيم سلطاني، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، د ط و دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر 2010
- 9- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام ، د ط، دار النهضة العربية ، جمهورية مصر العربية، 1967
- 10- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة، د ط، الجزائر 1999
- 11- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، العقار، ط 5، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 12- عمار عوابدي ، القانون الإداري ، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 13- عمر حميدي باشا، ليليزروقي، المنازعات العقارية، ط 11، دار هومة، الجزائر، 2009
- 14- فؤاد حجري، العقار الأملاك العمومية و أملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 15- عمر حمدي باشا، حماية الملكية الخاصة، ط 10، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2014
- 16- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا والمنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر 2014
- 18- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، د ط، دار الخلدونية، الجزائر 2012
- 19- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2011
- 20- نزية كباره، الملك العام و الملك الخاص ، ط 1، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2010

المراجع باللغة الاجنبية:

- 1- AMAR ALOUI , propriété et foncier, 5eme édition, edition houma, Alger, 2008.
- 2- Code du Foncier, nouvelle édition jurisorudence en Fran9ais, septeme édition , Berti editions, Alger, 2015.

فهرس المحتويات

الفهرس

الصفحة	العنوان
أ-د	مقدمة
الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير إدارة الأملاك الوطنية الخاصة	
7	تمهيد
7	المبحث الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة و خصائصها
7	المطلب الأول: تعريف الأموال الوطنية الخاصة
7	الفرع الأول: التعريف الفقهي
8	الفرع الثاني: تعريف المشرع الجزائري.....
9	المطلب الثاني " خصائص الأملاك الوطنية الخاصة
9	الفرع الأول: وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة
9	الفرع الثاني: كيفية إدخال الأموال ضمن الأموال الوطنية الخاصة
11	المبحث الثاني: التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة وأهميته
11	المطلب الأول: التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة
11	الفرع الأول: معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص.....
11	الفرع الثاني: معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام.....
12	المطلب الثاني: أهمية التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة
13	الفرع الأول: من حيث النظام القانوني
13	الفرع الثاني: من حيث الاختصاص القضائي

13	المطلب الثالث: بعض الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية (الخاصة)
13	الفرع الأول: أقسام المحافظة العقارية وطبيعتها القانونية
13	أولاً: أقسام المحافظة العقارية
14	ثانياً : الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية
17	الفرع الثاني : إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية
17	أولاً : البلدية
18	أ- المجلس الشعبي البلدي
18	1- في مجال التكوين
19	2- في مجال الرقابة
20	الفرع الثالث: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية
20	هيئات الإدارة
20	1- المجلس الشعبي الولائي
20	2- رئيس المجلس
21	أ- في مجال التكوين
22	ب- في مجال الرقابة
22	1- الوالي
23	المطلب الأول: تعريفات حول الأملاك الوطنية الخاصة
40	المطلب الثاني: عائدات أملاك الدولة مورد هام للخرينة العمومية
40	الفرع الأول: فرض الرقابة الدائمة
47	الفرع الثاني : إجراءات تحصيل الإتاوة
49	خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني : طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة	
52	تمهيد
53	المبحث الأول : أعمال التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة.....
53	المطلب الأول : قوائم الأملاك الخاصة.....
53	الفرع الأول : الأملاك الخاصة التابعة للدولة.....
54	الفرع الثاني : الأملاك الخاصة التابعة للولاية.....
55	الفرع الثالث : الأملاك الخاصة التابعة للبلدية.....
56	المطلب الثاني : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة حسب الطرق العادية.....
56	الفرع الأول : عمليات الاقتناء بمقابل.....
58	أ-اقتناء العقارات، الحقوق العقارية والقواعد التجارية.....
61	ب-التبادلات.....
61	الفرع الثاني : عمليات الاقتناء بدون مقابل.....
64	أ-الهبات والتبرعات الموجهة لصالح الدولة.....
64	ب-الهبات والتبرعات للجماعات المحلية.....
66	المطلب الثالث : تكوين الأملاك الخاصة حسب طرق القانون العام.....
70	الفرع الأول : عمليات الاقتناء بالمقابل.....
72	أ-نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.....
78	ب-تسخير الأملاك.....
78	ج-حق الشفعة.....
78	الفرع الثاني : عمليات الاقتناء المجاني.....
79	أ-الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها.....

69	ب-الحطام والكنوز
70	المطلب الرابع : تصرفات غير ناقلة للملكية
72	الفرع الأول : التخصيص.....
75	أولا : تعريف التخصيص
79	ثانيا : كيفية التخصيص.....
74	1/ التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل
75	2/ التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي
78	ثالثا : إلغاء التخصيص
58	الفرع الثاني : الإيجار والامتياز
61	أولا : الإيجار
64	ثانيا : الامتياز
66	الفرع الثالث : التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة
66	أولا : بيع الأملاك العقارية.....
70	ثانيا : بيع الأملاك المنقولة
72	المبحث الثاني : حماية الأملاك الوطنية الخاصة والمنازعات المتعلقة بها
78	المطلب الأول : حماية الأملاك الوطنية الخاصة
78	الفرع الأول : الحماية الإدارية
78	الفرع الثاني : الحماية المدنية
79	الفرع الثالث : الحماية الجزائية " تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وحمايتها".....
80	المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة

فهرس المحتويات:

81	الفرع الأول : طبيعة منازعات الأملاك الوطنية الخاصة
81	الفرع الثاني : بعض المنازعات العقارية
82	خلاصة الفصل الثاني
88	الخاتمة.....
93	قائمة المصادر والمراجع
98	فهرس المحتويات

الملخص:

إن الأموال تمثل جانبا كثيرا من نشاط الإدارة وعليها يتوقف نمو المجتمع ككل في المجالات الاقتصادية، والثقافية، فتوفر الممتلكات يعتبر مصدر مالي هام ودائم يساعد على استمرارية أداء الخدمات العمومية، وذلك من خلال المداخل التي تدرها للخرينة العمومية وتمكين مختلف المتعاملين من تلبية حاجياتهم قصد أداء مهامهم ونشاطاتهم.

نظرا للأهمية الكبرى التي تحتلها هذه الأملاك فلا يمكن بأي حال من الأحوال أن تكون هذه الأملاك وسيلة ناجعة دون جهاز إداري محكم فعال يخضع لها، ونظام قانوني خاص يختلف عن ذلك الذي يحكم أموال الأفراد، من شأنه توفير أكبر قدر من الحماية لجميع أموال الإدارة وأن يتضمن هذا النظام قواعد قانونية تتفق وطبيعة كل مجموعة من هذه الأموال.

الكلمات المفتاحية: الأملاك الوطنية- الملاك الوطنية الخاصة- قانون توجيه العقاري- اقتناء العقارات- منازعات الأملاك الوطنية الخاصة.

Abstract :

Hence, in order that the local, authorities accomplish their Function as it should be, demands competence from their.

Administrative staff and ownership to huge capital ; for that they worked since their creation to enlarge the size of this ownership.

Capital represents an important factor in the activities of the authorities , and relies the developments of society as a whole in economic, social and culture domains, the availability of properties is considered as an important and permanent financial source that helps in the continuity of performing public services and thus, through incomes which are gathered by the treasury and thus, enabling the different operators to meet their needs to accomplish their duties and activities.

Because of the paramount importance of these properties, they can not be an efficient means without an effective and efficient administrative framework under their control, in addition to a special legal system different from the one that governs the capital of individuals further more, it needs to include legal rules in accordance with the nature of each set of these capitals in order to provide as much as possible security for the capital of the authorities. This system should include legal rules that goes with the nature of each set of these capitals..