

جامعة محمد خيضر - بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



Université
de Biskra

مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون إداري

إعداد الطالبة: حفاص خوخة

يوم:

التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

- | | | |
|---------------|---|-------------------------|
| 1- خان فوضيل | الرتبة: أستاذ محاضر - ب - جامعة محمد خيضر - بسكرة | رئيسا |
| 2- حوحو رمزي | الرتبة: أستاذ التعليم العالي | جامعة محمد خيضر - بسكرة |
| 3- بلجل عتيقة | الرتبة: أستاذ محاضر - أ - | جامعة محمد خيضر - بسكرة |

السنة الجامعية. 2020/2019

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى
كل من ساعدني وشجعني على إنجازه
ولو بكلمة طيبة
إلى عائلتي وكل زميلاتي وزملائي
وصديقاتي خاصة أميمة ودعاء

شكر و عرفان

الحمد لله أولاً كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه

أتقدم بالشكر الخاص والجزيل للأستاذ الدكتور / حوحو رمزي

المشرف على هذا العمل

كل أساتذة كلية الحقوق بجامعة محمد خيضر - بسكرة

وكل من ساعدني على إنجاز هذا العمل.

المقدمة

يعد حق الملكية من بين أهم وأقدس الحقوق الأساسية للأشخاص، فقد كان ظهورها ملازم لظهور الإنسان منذ القدم، تعبر عن حاجته إلى التملك وتكوين الثروة لإشباع حاجاته، ما جعلها محور جل الأنظمة القانونية، من خلال سننها في تشريعاتها الداخلية وعلى رأسها الدساتير وكذا المواثيق الدولية، وتعتبر الملكية أهم قضية تتأسس عليها الأنظمة الاقتصادية فنجد النظام الرأسمالي يأخذ بالملكية الفردية فلا يوجد في أساس هذا النظام مبدأ الملكية خاصة بالدولة، وعلى النقيض منه يأخذ النظام الاشتراكي بمبدأ الملكية الجماعية فيرى أن كل شيء يجب أن يكون مملوكا من قبل الدولة وليست هناك ملكية خاصة بالأفراد أو بالدولة.

وعرف حق الملكية بأنه ذلك الحق الذي يقره ويمنحه القانون للأفراد يمكنهم من حيازة وتملك الأشياء، وهو من أوسع الحقوق التي تخول للمالك سلطة كاملة على الأشياء المملوكة سواء عقارات أو منقولات، فله أن يستعملها ويستغلها ويتصرف فيها على الوجه الذي يريد وفي حدود ما يسمح به القانون، وحق الملكية كما هو حق مقر به للأفراد الطبيعيين كذلك الأشخاص المعنوية ينصرف إليها هذا الحق سواء أشخاص خاصة أو عامة خاضعة للقانون الخاص أو العام، ومنها حق الدولة على أملاكها.

فقد ظهرت فكرة الأملاك الوطنية بداية في فرنسا نهاية القرن الثامن عشر، وشهدت تطورا مستمرا بعد الثورة الفرنسية، حيث صدر القانون المؤرخ في: 22 نوفمبر 1790، الذي ميز بين أملاك التاج وأملاك الدولة وأقر بحق ملكيتها عليها، وبفضل الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة والفقهاء الإداريين الحديث تطورت الأنظمة القانونية التي تحكم الأملاك الوطنية بصفة عامة وتبين خصائصها وأنواعها والمبادئ التي تقوم عليها... الخ، وذلك وفقا للتحويلات والمتغيرات الحاصلة.

فتحول دور الدولة الحديثة من دولة حارسة تقتصر مهامها على حفظ النظام العام بمدلولاته التقليدية إلى دولة متدخلة، أثر بالغ الأهمية على مفهوم الأملاك الوطنية وتماشيا مع أدوارها الجديدة أصبح لزاما على الدولة الحديثة التدخل في مختلف الميادين، ووضع سياسات عامة تبني بها اقتصادياتها تغطي مختلف احتياجاتها من خلال تسخير مواردها وأملاكها الوطنية العامة والخاصة لتحقيق هذه الغاية.

تعتبر الأملاك الوطنية أو ما يعرف بالدومين عنصر أساسي تقوم عليها اقتصاديات الدول، لذا فقد كانت محل اهتمام واسع من طرف السياسيين والاقتصاديين والقانونيين كونها تشكل ثروة حقيقية للدولة، تسعى لاستغلالها واستعمالها لتحقيق معدلات عالية من التطور والنمو، لذا فإن المشرع الجزائري كغيره من التشريعات الأخرى أولى اهتمام خاص بها منذ فجر الاستقلال، فأصدر في هذا المجال مجموعة من النصوص القانونية في محاولة لتنظيمها وضبط نطاقها، فأصدر القانون رقم: 84/16 المؤرخ في: 30 جوان 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية⁽¹⁾، وكان أول قانون يحكم وينظم هذه الأملاك بصفة متخصصة، آخذا بمبادئ نظرية وحدة الأملاك الوطنية التي لا تميز بين صنفى الأملاك الوطنية العامة والخاصة، تماشياً مع النهج الاشتراكي في تلك المرحلة، موسعاً بذلك مفهوم الملكية العامة على حساب الملكية الخاصة، لكن التغير الجذري الذي شهدته الجزائر نهاية الثمانيات كان له تأثير مباشر على منظومة الأملاك الوطنية، خاصة بعد صدور 1989⁽²⁾، والذي جاء بتعديلات عميقة في نظام الأملاك الوطنية استجابة للتحويلات السياسية والاقتصادية التي عرفتها الدولة حيث تم من خلاله تبني نظام ازدواجية الأملاك الوطنية، ثم صدور القانون رقم: 90/30 المؤرخ في: 01 سبتمبر 1990 والمتعلق بالأملاك الوطنية الوطنية⁽³⁾، الذي أخذ بمبادئ النظرية التقليدية في تصنيف الأملاك الوطنية القائمة على أساس تقسيمها إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، وهو الأمر الذي يترتب عليه بالضرورة ازدواجية النظام القانوني لكل نوع منها.

تعرف الأملاك الوطنية -بصورة عامة - على أنها مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها الإقليمية والمؤسسات والهيئات العامة سواء كانت ملكية عامة أو خاصة، وتشمل الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، ويقصد الأملاك الوطنية العمومية الأملاك التي تملكها الدولة والأشخاص المعنوية الأخرى ملكية عامة، فهي لا تقبل التملك الخاص بحكم طبيعتها أو غرضها، ومن خصائصها أنها تخضع

- (1) القانون رقم: 84/16 المؤرخ في: 30 جوان 1984، المتعلق بالأملاك الوطنية، ج ر ج ج العدد 27، المؤرخة في: 03/07/1984، ملغى.

- (2) المرسوم الرئاسي رقم: 89/18، المؤرخ في: 23 فيفري 1989، المتضمن دستور 1989.

- (3) القانون رقم: 90/30 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج العدد 52، المؤرخة في: 02/12/1990.

للقانون العام، وتخصص لتحقيق النفع العام وتقديم خدمات عامة، وهو ما يجعلها تحظى بحماية خاصة مدنية و إدارية وجنائية، تمنع إمكانية التصرف فيها أو حجزها أو اكتسابها بالتقادم، بالإضافة لتجريم أفعال الاعتداء عليها أو المساس بها، أما الأملاك الوطنية الخاصة - التي هي محور دراستنا في هذه المذكرة - يقصد بها تلك الأملاك التي تملكها الدولة، الولاية والبلدية ملكية خاصة، فهي الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، فلا تخصص للنفع العام، وتهدف لتحقيق أغراض مالية وإمتلاكية بحتة لها مردود مالي يدر إيرادات للخزينة العمومية، وتخضع من حيث المبدأ لأحكام القانون الخاص، بما يجيز للدولة وجماعاتها المحلية حق التصرف فيها كتصرف الأفراد في ملكيتهم الخاصة، وهو ما يثير عدة تساؤلات على طبيعة هذه التصرفات، خاصة حين تكون ناقلة للملكية كالبيع والتنازل الأمر الذي يضعها في دائرة الخطر خاصة في ظل انتشار ظاهرة الفساد الإداري، وهو ما جعلنا نتساءل عن مختلف الكيفيات والأساليب المتبعة التي أخذ بها المشرع من أجل إرساء قواعد تضمن حسن إدارتها وتسييرها وتكفل فعالية استعمالها واستغلالها على أحسن وجه باعتبارها ثروة وطنية كبيرة تساهم في دفع وتيرة التنمية والنمو وبالتالي تأدية وظيفتها المنوطة بها.

أهمية الدراسة:

لا شك أن موضوع الأملاك الوطنية الخاصة له أهمية خاصة، بالنظر لطبيعتها ووظيفتها كونها تشكل مصدر هام لمداخيل الخزينة العمومية من جهة، وتساهم بشكل مباشر في خدمة وتشجع المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات، وبالتالي النهوض بالتنمية وتحقيق أهداف السياسة العامة للدولة من جهة أخرى.

أسباب اختيار الموضوع:

هناك أسباب ذاتية وموضوعية دفعت لاختيار هذا الموضوع، فالأسباب الذاتية تتمثل أساسا بالاهتمام الشخصي بموضوع التنازل عن الأملاك الوطنية، والتعرف على النظام القانوني الذي يحكمها، أما الأسباب الموضوعية في على الخصوص خضوع الأملاك الوطنية الخاصة لمبدأ قابلية التصرف فيها، الأمر الذي يجعلها ميدان خصب للاستغلال والاستعمال غير قانوني، خاصة في ظل انتشار ظاهرة الفساد الإداري، ومحاولة الوقوف على أسباب فشل أغلب التجارب والسياسات السابقة المطبقة في هذا المجال والتي مازالت تتعثر لحد اليوم.

أهداف الدراسة:

يهدف هذا البحث أساسا لمعرفة الطرق والأساليب المنتهجة من طرف الدولة لتثمين وتنظيم استعمال هذه الأملاك، بالشكل الذي يجعلها تؤدي الوظيفة المنوطة بها من جهة وحمايتها من أشكال الاستغلال والمضاربة خاصة في مجال التنازل. وعلى هذا الأساس تم طرح إشكالية هذه الدراسة وصياغتها على النحو التالي:

الإشكالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط مجال التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة؟

منهج الدراسة:

من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة تم اعتماد المنهج الوصفي والتحليلي في معالجة هذا الموضوع، حيث استخدمنا المنهج الوصفي في المفاهيم الخاصة بالأملاك الوطنية الخاصة والتنازل عنها بشكل خاص، من مصادرها المباشرة والمراجع المختلفة وكذا الأقوال الفقهية التي تتعلق بالموضوع، أما المنهج التحليلي استخدمناه من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالمضمون لتقديم الدعم القانوني للموضوع.

الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات التي اهتمت بموضوع الأملاك الوطنية الخاصة، وتناولتها من جوانب مختلفة سواء من حيث الإدارة، التسيير، الحماية، التنازل... وفي هذا الأخير نذكر الطالب/ بلحاج موسى في مذكرة لنيل شهادة الماستر بعنوان: تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، جامعة مولود معمري تيزي وزو - كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، حيث هدفت المذكرة إلى تسليط الضوء على عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، وتناولتها من حيث مفهومها وخصائصها وإجراءاتها والمنازعات المتعلقة، وخلصت إلى ضرورة وضع سياسات جديدة تسمح بالاستغلال الأمثل لهذه الأملاك، وإلغاء إمكانية التنازل عن الأراضي المبنى عليها بموجب عقود الامتياز لكونها الصيغة الأكثر شيوعا في المضاربة بأملاك الدولة الخاصة.

صعوبات الدراسة:

يرتبط موضوع الأملاك الوطنية الخاصة بمناحي عديدة من الناحية النظرية بكل مواضيع القانون الإداري كالعقود الإدارية، تسيير المرفق العام، تحقيق المنفعة الخاصة والعامّة من الناحية العملية دورها هذه الأملاك في التنمية من جانبها الاجتماعي والاقتصادي بالإضافة لاختلاف مكوناتها ما يجعل موضوعها متشعب متعدد الأبعاد يزيد من صعوبة الإحاطة بالموضوع من جميع جوانبه.

وانطلاقاً من الإشكالية المطروحة تم تقسيم الدراسة إلى فصلين:

الفصل الأول:

وهو عبارة عن دراسة نظرية، تم فيه التطرق للنظام القانوني الذي يحكم الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري منذ الاستقلال، خاصة وأنه مر بتغيرات كبرى مست نظامه السياسي والاقتصادي ألقت بظلالها على كل المجالات، بما فيها مجال الأملاك الوطنية الذي شهد بدوره تحول عميق في مفهوم الأملاك الوطنية وانتقاله من نظام وحدوية إلى نظام الازدواجية الأملاك الوطنية استجابة وتماشياً مع للتغيرات الحاصلة، وقسمناه لمبحثين:

المبحث الأول:

تم التطرق فيه لماهية ومشتملات الأملاك الوطنية الخاصة من خلال مقتضيات النظرية التقليدية، وبيان أهم خصائصها ومشتملاتها وما يميزها عن غيرها من الأملاك الأخرى وكذا الآثار التي تترتب عليها.

المبحث الثاني:

تطرقنا فيه للطرق والكيفيات التي يتم من خلالها تكوين الأملاك الوطنية الخاصة سواء كان ذلك بوسائل القانون الخاص أو وسائل القانون العام وما كان منها بعوض أو بدون عوض.

الفصل الثاني:

تم التطرق فيه للآليات والأحكام التي وضعها واتبعها المشرع لتجسيد عملية التنازل عمليا، وفقا لهذا قسمنا هذا الفصل لمبحثين:

المبحث الأول:

نتطرق من خلاله لماهية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، تطوره في المنظومة التشريعية الجزائرية منذ الاستقلال إلى غاية اليوم.

المبحث الثاني:

نتطرق إلى آليات تجسيد عملية التنازل معالجة أحكامها القواعد والأسس المتعلقة بتنظيماتها وإجراءاتها.

الفصل الأول: النظام القانوني للأموال الوطنية الخاصة

يقصد بالنظام القانوني للأموال الوطنية مجموعة القواعد القانونية التي تنظم مجال الأموال الوطنية من حيث التكوين، التسيير، الإدارة و الحماية، وبناء على المعايير المستندة على النظرية التقليدية القائمة على مبدأ ازدواجية الأموال الوطنية والتي تقسمها إلى أموال وطنية عمومية وأموال وطنية خاصة، فهذا التقسيم ينتج عنه بالضرورة اختلاف الأنظمة القانونية التي تخضع لها كل منها، ، فإذا كانت الأموال الوطنية العمومية لا تقبل أن تكون محل ملكية خاصة بأي حال من الأحوال، كونها تخضع لمبدأ عدم قابليتها للتصرف، الحجز والتقادم المكسب فإن الأموال الوطنية الخاصة تتميز بقابليتها للتصرف كونها محل ملكية خاصة للدولة وجماعاتها المحلية، تمنح الإدارة حق مباشرة التصرفات القانونية عليها باعتبارها تؤدي وظيفة مالية وإملاكية، مع مراعاة الإجراءات والأشكال المنصوص والمعمول بها في هذا المجال، فالملكية كمصطلح قانوني بمفهومه الحديث يقصد بها الوسيلة الفنية اللازمة لصياغة نظام الأموال من الناحية القانونية، بما تعطيه من سلطات معينة في سبيل الانتفاع بهذا المال مع وضع تقييدات لهذا الحق لتأكيد أدائها لدورها الاقتصادي من جهة وإشباع حاجات المالك من جهة أخرى.⁽¹⁾

وبما أن الأموال الوطنية العمومية تخرج من نطاق دراستنا، قمنا بتقسيم هذا الفصل لمبحثين، نتناول في المبحث الأول مفهوم الأموال الوطنية الخاصة وبيان خصائصها ومشتملاتها وكذا أهم ما يميزها عن الملكيات المشابهة لها، أما في المبحث الثاني نتطرق لطرق اقتنائها أو اكتسابها سواء تلك التي تتم عن طريق أساليب القانون العام أو القانون الخاص.

- (1) قاشي علال، الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون -جامعة الجزائر 1، 2014، ص 70.

المبحث الأول: ماهية الأموال الوطنية الخاصة ومشتملاتها

في هذا الإطار سنستعرض بعض التعاريف الفقهية للأموال الوطنية الخاصة، وتعريف المشرع الجزائري من خلال المراحل التاريخية التي ميزت هذا النوع من الأموال بعد الإستقلال وبيان أهم خصائصها ومشتملاتها.

المطلب الأول: مفهوم وخصائص الأموال الوطنية الخاصة

الأموال الوطنية الخاصة هي النوع الثاني من أنواع الأموال الوطنية تملكها الدولة وجماعاتها المحلية، لا تخصص للنفع العام وتخضع من حيث المبدأ لأحكام القانون الخاص وبهذا فإنها تخضع لقاعدة قابلية التصرف فيها وإستغلالها وفقا لما تقتضيه الأنظمة والقوانين يظهر في الوهلة الأولى أن الأموال الوطنية الخاصة هي أموال إستثنائية في نظام الملكية الوطنية، غير أن الحقيقة عكس ذلك إذ تمثل الأموال الوطنية العمومية الإستثناء لأنه لا يمكن تصنيفها إلا بمراعاة المنفعة العامة بينما تعتبر الأموال الوطنية الخاصة هي الأساس لأنها هي محل وأصل الملكية الخاصة التي تعود على الإدارة بمنافع وإيرادات مالية لصالحها الخاص.⁽¹⁾

الفرع الأول: التعريف الأموال الوطنية الخاصة

أولا التعريف الفقهي

هناك عدة تعاريف للأموال الوطنية الخاصة أو ما يعرف بالدومين الخاص تناولها فقهاء القانون نذكر منها:

تعرف لأموال الوطنية الخاصة بأنها تلك الأموال غير المخصصة للمنفعة العامة أو التي كانت مخصصة لذلك ثم زال تخصيصها على الوجه المقرر قانونا⁽²⁾.

تعريف محمد فاروق أحمد باشا: "الأموال الخاصة في مفهوم النظرية التقليدية هي الصنف الثاني من الأموال التي تحوزها الإدارة، وهي الأموال التي ينظر إليها أساسا على أنها

- (1) سلطان عبد العظيم، تسيير وإدارة الأموال الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص163.

- (2) أسامة عثمان، أحكام التصرف في أموال الدولة العامة والخاصة، منشأة المعارف، الإسكندرية، لسنة 1987، ص91.

أموال تشابه الأملاك الفردية الخاصة وتخضع لأحكام القانون الخاص⁽¹⁾

وعرفها الفقيه السنهوري على أنها: "الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في إستغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص"⁽²⁾

ثانيا: التعريف التشريعي

صدر دستور 1976⁽³⁾ متماشيا مع مبادئ الفكر الاشتراكي الذي كان خيار الدولة الجزائرية في تلك الفترة، حيث جاء في مضمون نصوصه لا سيما المادة 13 منه بأن: "يشكل تحقيق الإشتراكية وسائل الإنتاج قاعدة أساسية للإشتراكية وتمثل ملكية الدولة أعلى أشكال الملكية الإجتماعية"⁽⁴⁾، والمادة 14 التي تنص على أن: "ملكية الدولة هي الملكية المحوزة من طرف المجموعة الوطنية التي تمثلها الدولة وهي تشمل بكيفية لارجعة فيها الأراضي بمختلف أنواعها زراعية كانت وأم رعوية أم مؤمنة، المياه والمؤسسات بمختلف أنواعها كالبنوك ومؤسسات التأمين المؤسسات الإشتراكية..."، ما يعني أن الملكية الخاصة لم يكن مسموح بها إلا في نطاق ضيق ومحصور مقارنة بالملكية العامة، كما أنها تنفي أي تمييز بين أملاك الدولة العامة والخاصة⁽⁵⁾، لم يحدث القانون رقم: 16/84 المؤرخ في: 03 جوان 1984 والذي

- (1) محمد فاروق أحمد باشا، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، د.م.ج، الجزائر، 1998، ص159.

- (2) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن(حق الملكية)، الطبعة الثالثة، مكتبة الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص35.

- (3) دستور 1976 المؤرخ في: 07 يوليو 1979، ج.ر.ج. العدد 28 المؤرخة في: 10/07/1979.

- (4) الملكية الاجتماعية: تكون بصدد ملكية فردية في حالة حيازة المال واستئثار المالك بالمنافع التي تصدر منه لصالحه لشخصي، أما إذا أسندت هذه المنافع إلى غيره نكون بصدد ملكية اجتماعية، هي الأموال المخصصة لاستعمال الجمهور حيث يقصد المالك من وراء حيازته للمال تخصيص منفعه للآخرين مع إبقاء هيمنته على هذا المال.

- (5) توابتي إيمان ربما سرور، محاضرات في مقياس قانون الأملاك الوطنية، لقاء على طلبه السنة الثالثة حقوق، قسم القانون العام، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف2، 2016، ص15.

يعتبر أول قانون ينظم الأملاك الوطنية بصفة عامة أي تغيير في مفهوم الأملاك الوطنية وجاء في نص المادة الأولى منه: "تتكون الأملاك الوطنية من مجموع الممتلكات والوسائل التي تملكها المجموعة الوطنية والتي تحوزها الدولة ومجموعاتها المحلية في شكل ملكية للدولة طبقاً للميثاق الوطني والدستور والتشريع الجاري به العمل الذي يحكم سير الدولة وتنظيم اقتصادها وتسيير ذمتها".

ونصت المادة 688 من القانون المدني⁽¹⁾: "تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة أو مؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتياً أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية"، المادة 773 من نفس القانون: "تعتبر ملكاً من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم".

نلاحظ من خلال هذه النصوص أن المشرع استعمل مصطلح ملكية الدولة، وأموالاً للدولة وهو ما يشير إلى أن الملكية هنا تتطوي على جميع الأملاك العامة منها والخاصة، بمعنى أنه وحد مفهوم الملكية الوطنية دون أن يميز بين الأملاك العامة والخاصة، ونسب الملكية للمجموعة الوطنية والحيازة للدولة والمجموعات المحلية، وجعل من هذه الأموال وحدة واحدة تملكها المجموعة الوطنية، وهو ما أكدته المادة 07 من نفس القانون بنصها: "في إطار وحدة الأملاك الوطنية تحوز الدولة، الولاية والبلدية الممتلكات المكونة لذمتها الخاصة وتسييرها باسم المجموعة الوطنية غير أنه وبالنظر إلى مفهوم المجموعة الوطنية الذي يعتبر مفهوم سياسي وليس بكيان قانوني فكان يجب أن تتسب الملكية للدولة باعتبارها تتمتع بالشخصية القانونية الاعتبارية⁽²⁾".

من جهة أخرى نجد المشرع قد حسم في طبيعة حق الدولة على هذه الأموال وجعله حق

- (1) الأمر رقم: 75-26 المؤرخ في: 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ج.ج. العدد 78 المؤرخة في: 30/09/1975.

- (2) بومزير باديس، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري-قسنطينة، 2012، ص36.

ملكية⁽¹⁾، ونذكر أن المشرع في هذا السياق اعتمد تصنيف مغاير للأموال الوطنية، يتجلى ذلك من خلال استقراء نص المادة 11 من القانون رقم: 16/84 نصت على: "تتشكل الأموال الوطنية من الأموال العمومية والأموال الاقتصادية والأموال المستخرجة والأموال الخارجية".

أ/- تصنيف الأموال الوطنية في ظل نظام وحدة الأموال الوطنية

1/- الأموال العمومية :

وهي الحقوق والممتلكات المنقولة والعقارية التي تستعمل من طرف الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكون في هذه الحالة، إما بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة ملائمة حصرا أو أساسا مع الهدف الخاص بهذا المرفق⁽²⁾ وتتكون من الأموال الوطنية الطبيعية والأموال الوطنية الاصطناعية (حسب المواد 14، 15، و 16 من قانون الأموال الوطنية رقم: 16/84).

كما يمكن أن يترتب تكوين الأموال الوطنية العمومية من عمليتين متميزتين هما تعيين الحدود أو التصنيف (حسب 36 من نفس القانون).

2/- الأموال الاقتصادية :

وتشمل الثروات الطبيعية وكذا مجموع الممتلكات ووسائل الإنتاج والإستغلال ذات الطابع الصناعي والتجاري والفلاحي، والمتعلقة بالخدمات التي تملكها الدولة والمجموعات المحلية التابعة لها⁽³⁾، وتعتبر هذه الأموال مصدر إغناء الذمة المالية الخاصة للدولة وبالتالي فهي تلعب دور محوري وأساسي لنشاط الدولة وهياكلها ومؤسساتها العامة.

3/- الأموال المستخرجة :

طبقا للمادة 22 من القانون رقم: 16/84: "يدخل ضمن الأموال الوطنية المستخرجة

- (1) معمر قوادري محمد، تطور مفهوم الأموال الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ص 26.

- (2) أنظر أحكام المواد من 12 إلى 16 من القانون رقم: 84/16 المتعلق بالأموال الوطنية.

- (3) أنظر أحكام المواد من 17 إلى 21 من القانون رقم: 84/16 المتعلق بالأموال الوطنية.

العقارات والمنقولات بمختلف أنواعها المملوكة للدولة والجماعات المحلية غير المصنفة وغير المدرجة ضمن الأصناف الأخرى من الأملاك الوطنية، بالإضافة إلى الحقوق والقيم المنقولة المنصوص عليها في المادة 60 من هذا القانون، وأيضا الحقوق الناتجة عن تجزئة حق الملكية الآيلة للدولة وجماعاتها المحلية ولمصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري إضافة إلى الممتلكات المنهي تخصيصها أو المخرجة من أصناف الأملاك الأخرى والأملاك المختلطة من أملاك الدولة والجماعات المحلية المحتجزة أو المحتلة من غير حق ولا عقد والمستردة بالوسائل القانونية".

كما أن هناك أملاك مستخصة خاصة فقط بالجماعات المحلية تتمثل في الممتلكات المكتسبة أو المنجزة من أموالها الخاصة أو تلك المنتازل عنها أو الآيلة لها بمطلق الملكية بموجب القانون⁽¹⁾ فالأملاك المستخصة تشكل القاعدة العامة فهي بمفهوم المخالفة تشكل كل ما يخرج عن بقية الأصناف التي حددها المشرع.

4- الأملاك العسكرية :

وتتضمن وسائل الدفاع وملحقاتها، وكذا المنقولات والعقارات التابعة لوزارة الدفاع الوطني في إطار الصلاحيات المخولة لها، وتستمد القوانين السارية على الأملاك العسكرية من المبادئ العامة لهذا القانون⁽²⁾.

5- الأملاك الخارجية :

وهي الممتلكات المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمناصب القنصلية المتعددة بالخارج، أو المستعملة من طرفها⁽³⁾، وتخضع حسب المعاهدات والاتفاقيات الدولية لقانون مكان تواجدها، وبالتالي لا تخضع لقانون الأملاك الوطنية رغم ملكيتها للدولة من الناحية العضوية.

(1) أنظر أحكام المواد من 22 إلى 25 من القانون رقم: 84/16 المتعلق بالأملاك الوطنية.

(2) أنظر أحكام المادة 26 من القانون رقم: 84/16 المتعلق بالأملاك الوطنية.

(3) أنظر أحكام المادة 27 من القانون رقم: 84/16 المتعلق بالأملاك الوطنية.

ب/- تصنيف الأملاك الوطنية في ظل نظام ازدواجية الأملاك الوطنية

استمر نظام وحدوية الأملاك الوطنية - من حيث الظاهر على الأقل - إلى غاية صدور دستور 1989 للجمهورية الجزائرية تحت تأثير عدة عوامل داخلية وخارجية فرضت إحداث تغييرات عدة في ظل التحول الجديد نحو المبادئ الليبرالية، مست بطبيعة الحال كافة المجالات ومنها مجال الأملاك الوطنية، حيث عاد المشرع من خلالها لتكريس فكرة النظرية التقليدية للأملاك الوطنية والتي تعتمد على التفرقة بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة بصورة واضحة وصريحة، حيث حدد مفهوم الملكية العامة من خلال المادة 18 منه: "الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تمتلكها كل من الدولة والولاية والبلدية".

ساير المشرع هذا التطور وجسد المبادئ التي قررها الدستور في مفهوم الملكية الوطنية من خلال إصداره للقانون رقم: 90/25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾، حيث نصت المادة 24 منه على: "...تدخل الأملاك العقارية والحقوق التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية، وتتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية وخاصة التابعة بالدولة،

- الأملاك العمومية وخاصة التابعة بالولاية،

- الأملاك العمومية وخاصة التابعة بالبلدية،"

صدر بعده القانون رقم: 90/30 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وطبقا لأحكام المادة 02 منه التي تنص على أنه: "عملا بالمادتين 17 و18 من الدستور تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- (1) القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم: 95/26 المؤرخ في: 25 ديسمبر 1995، ج.ر.ج. العدد 49 مؤرخة في: 19/11/1995.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية،
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية،"

وجاء في نص المادة 03 منه: "... 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".

من خلال هذا النص نجد المشرع بعد تغيير التوجه الإيديولوجي للدولة، والتخلي عن الشكل الوحدوي للأملاك الوطنية، استبدل مصطلح ملكية الدولة الذي استعمله المشرع في دستور 1976 بمصطلح الملكية العامة الذي استعمل لأول مرة بموجب المادة 17 من دستور 1989 بنصها: " الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية..."، التي تعرف على أنها إحدى أصناف الملكية، وهي وسيلة مادية تكتسبها الدولة ممثلة في الإدارة لتحقيق المنفعة العامة وخدمة المواطنين، ويعد هذا المفهوم الجديد أوسع من حيث شموليته على مجموع الأموال التي تحوزها الدولة والجماعات المحلية والتي تنقسم إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة محددة على سبيل الحصر⁽¹⁾، كما يلاحظ أن المشرع اكتفى بمنح حق الملكية على هذه الأموال للدولة والجماعات المحلية دون الأشخاص المعنوية العامة الأخرى التابعة لها والتي ليس لها سوى التسيير والاستغلال، وهو ما سايرة التعديل الدستوري لسنة 1996 حيث جاء في نص المادة 20 منه على أن: " الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها الدولة والولاية والبلدية ويتم تسيير الأملاك الوطنية وفق القانون".

ومما تضمنه هذا القانون ذكر الخصائص التي تتميز بها عن غيرها من الأملاك الأخرى خاصة العمومية منها التي تخضع لقاعدة الحماية الثلاثية.

- (1) ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، ملخص مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان 2015، ص 50.

الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

حق الملكية هو الحق الذي يستجمع فيه المالك السلطات الثلاث من استعمال وإستغلال وتصرف، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقارا كان أو منقولا، حيث نصت المادة 674 من ق.م.ج على أن: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة "، وبما أن الأملاك الوطنية الخاصة تأخذ صفة الملكية المدنية التي تضع الإدارة في موضع المالك العادي، وبالتالي فإن لها أن تتصرف في هذه الأموال كتصرف الأفراد في ممتلكاتهم الخاصة والتي تخضع بوجه عام لقواعد القانون الخاص.

أولا: قابلية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة

رغم أن الأملاك الوطنية الخاصة قابلة للتصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة من حيث المبدأ، إلا أن صفة الوطنية التي تلحقها لا تعطي للإدارة المالكة والمجردة من امتيازاتها كسلطة عامة - في هذه الحالة - نفس القدر من الحرية التي يتمتع بها أشخاص القانون الخاص في التصرف بهاته الأملاك، بل تكون مقيدة بالإجراءات المحددة قانونا والتي تفرض عليها إتباعها وإلا عدت تصرفاتها باطلة وعديمة الأثر.

ثانيا: عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها

يفتضي هذا المبدأ عدم جواز الحجز على المال العام سواء كان عقار أو منقول، وإن كانت بعض الأنظمة القانونية ترى بجواز الحجز على الأشياء الخاصة للدولة، أمام غياب نص صريح إلا أنه في الواقع يتمتع قلم المحضرين عادة عن إجراء هذا الحجز، مفترضا أن الدولة مليئة غير معسرة ولا مماطلة، وأنه متى تبين أن الحق لصالح الدائن أوفته حقه طوعا وإختيارا لا قسرا وإجبارا⁽¹⁾، أما المشرع الجزائري فقد أخذ بقاعدة عدم جواز الحجز وفقا لمبدأ الملاءة الذي يفترض أن الدولة قادرة على تنفيذ التزاماتها دون اللجوء لاتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري على أموالها، فالدولة لا تمكن الأفراد من القيام بهذا الإجراء كونه يؤدي إلى بيع المحجوزات وإنتقال ملكيتها إلى الخواص، وهو ما يتنافى مع تخصيصها للمنفعة العامة ويتسبب في تعطل

- (1) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 167.

عمل المرفق العام⁽¹⁾ فقد نصت المادة 636 من القانون رقم: 08/09 المؤرخ في: 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ على: "فضلا عن الأموال التي تنص قوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها، لا يجوز الحجز على الأموال التالية: .

الأموال المملوكة للدولة أو الجماعات الإقليمية أو للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية ما لم ينص على خلاف ذلك، الأموال الموقوفة وفقا عاما أو خاصا ما عدا الثمار والإيرادات..."، ويجد هذا المبدأ أساسه أيضا في نص المادة 689 من ق.م.ج التي تنص على: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم..."، وبالتالي فإن النتائج المترتبة على هذا المبدأ بالضرورة تقر بعدم جواز تقرير حقوق عينية تبعية عليها، فلا تكون محل رهون رسمية أو حيازية ضمانا للديون التي تشغل ذمة الدولة أو غيرها من الأشخاص الإدارية العامة.

ثالثا: عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للتقادم

إذا كان المشرع قد اعتبر الحيابة المقترنة بالتقادم المكسب صورة من صور كسب الملكية العقارية، وإعتبر الملكية الخاصة التي تدخل في ذمة الدولة والجماعات المحلية ملكية مدنية يتم التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة، وأن أسباب كسبها تماثل كسب ملكية الأفراد إلا أنه لم يجر حيازة الأموال الخاصة للدولة أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم، حيث نصت المادة 827 من ق.م.ج على أنه: "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 استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع"، وبالنسبة للأملاك الوطنية فإن هذا التقادم غير مسموح به ولا يسري على الأملاك الوطنية كما يحق للإدارة في أي وقت المطالبة بالملكية والحيابة على الغير دون أن يحتج ضدها بسقوط حقها في رفع الدعاوي بالتقادم، وهذا ما جاء متماشيا مع أحكام الإجتهد القضائي لكل من المحكمة العليا ومجلس الدولة⁽³⁾.

- (1) ميساوي حنان، مرجع سابق، ص 266.

- (2) القانون رقم: 08/09 المؤرخ في: 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج العدد 21 مؤرخة في: 23/04/2008.

- (3) مجلس الدولة، الغرفة الإدارية، قرار رقم: 1194633، بتاريخ: 24 أبريل 2000، مجلة مجلس الدولة 2000.

المطلب الثاني: مشتقات الأملاك الوطنية الخاصة وتمييزها عن غيرها من الأملاك المشابهة

الفرع الأول: مشتقات الأملاك الوطنية الخاصة

على الرغم من إستقرار التفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة إلا أن إختلاف معايير هذه التفرقة لا يزال مطروح بين فقهاء القانون وتطبيقات القضاء فإسناد لمبدأ الإقليمية كأحد المعايير التي إعتدها المشرع الجزائري في تقسيم الأملاك الوطنية الخاصة، فهي تشمل أساسا حسب ماجاء في قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 على الأملاك الخاصة التابعة للدولة، الولاية والبلدية.

أولا: الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة

حدد المشرع الأملاك الخاصة التابعة للدولة حسب المادة 18 من ق.أ.و: "تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء أكانت تتمتع بالإستقلال المالي أم لم تكن كذلك، جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي إقتنتها الدولة أو آلت إلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو إمتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها،
- العقارات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة،
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة،
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع التي تمثل وسائل الدعم،
- الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة وإداراتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري،
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج،
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة،
- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة الإقتصاد وفقا للقانون".

- كما تشمل أيضا حسب ما نصت عليه المادة 39 زيادة على ما نصت عليه المادة 26 من هذا القانون على أن الأملاك الخاصة للدولة تشمل أيضا على ما يأتي:
- الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.
 - أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وكذا التي لا وارث لها إلى الدولة.
 - أيلولة حطام السفن والكنوز والأشياء الآتية من الحفريات والإكتشافات إلى الدولة.
 - إلغاء تخصيص بعض الأملاك الوطنية العمومية وإلغاء تصنيفها ما عدا حقوق الملاك المجاورين للأملاك الوطنية العمومية.
 - إسترداد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي انتزعتها الغير أو إحتجزها أو شغلها بدون حص ولا سند.
 - إنتقال الأملاك المخصصة ل الأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة.
 - إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك العمومية للدولة في الأملاك الوطنية الخاصة.
 - تحقيق الحقوق والقيم المنقولة، أو التي إقتنتها مقابل الحصص والدعم الذين تقدمهما للمؤسسات العمومية ما يؤول إلى الدولة وإلى مصالحها من الأملاك والحقوق والقيم الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تفتتها نهائيا الدولة ومصالحها.

ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة بالولاية

- نصت المادة 19 من ق.أ.و: " تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية خصوصا على ما يأتي:
- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية،
 - المحلات ذات الإستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي إقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة،
 - الأملاك العقارية غير المخصصة التي إقتنتها أو أنجزتها الولاية،
 - الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية،

- الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تفتنيه الولاية بأموالها الخاصة،
- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون،
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية، التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة،
- الأملاك التي ألغى تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها،
- الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي".
- وأضافت المادة 40 من نفس زيادة على ما نصت عليه المادة 26 من هذا القانون تشمل الأملاك الخاصة للولاية أيضا على ما يأتي:
- إدراج أملاك الولاية غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.
- إدراج الأملاك المختلفة الأنواع التي أنشأتها أو أنجزتها الولاية بأموالها الخاصة.
- أيلولة الأملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها كذلك.
- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- إلغاء تخصيص الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية وتصنيفها وكذلك الأملاك الوطنية التابعة للدولة والبلدية الملغى تخصيصها أو تصنيفها بإعادتها إلى أملاك الأصلية.
- إنشاء الحقوق والقيم المنقولة، وإنجازها لصالح الولاية بمقتضى مساهماتها في الشركات والمؤسسات أو المستثمرات حسب الشروط والأشغال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- نقل الأملاك المخصصة ل الأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة.
- إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك العمومية للولاية في الأملاك الوطنية الخاصة.

- إدماج الأملاك والحقوق والقيم الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تفتتها الولاية أو مصالحتها نهائيا.

ثالثا: الأملاك الوطنية الخاصة بالبلدية

تنص المادة 20 من ق.أ.و. على: " تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية خصوصا على ما يأتي:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي تملكها البلدية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية،
- المحلات ذات الإستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة،
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية،
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي إقتنتها أو أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة،
- العقارات والمحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون،
- المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون ونقلت ملكيتها إلى البلدية،
- الأملاك التي ألغى تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها،
- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون،
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تنتازل عنها كل منهما للبلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة،
- الأملاك المنقولة والعتاد الذي اقتنته البلدية بأموالها الخاصة،
- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي".

- وفي نفس السياق نصت المادة 41 من ق.أ.و يمكن أيضا أن تتشكل الأملاك الخاصة للبلدية زيادة على ما نصت عليه المادة 26 أعلاه مما يأتي:
- إدراج أملاك البلدية غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومة.
- إدراج الأملاك المختلفة الأنواع التي أنشأتها أو أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة.
- أيلولة الأملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة أو الولاية أو صندوق التضامن المشترك بين البلديات إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.
- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية أو مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري طبقا 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 أملاك الوطنية.
- إنشاء الحقوق والقيم المنقولة، وإنجازها لصالح البلدية بمقتضى مساهماتها في الشركات والمؤسسات أو المستثمرات حسب الشروط والأشغال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- نقل الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة.
- إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك العمومية التابعة للبلدية الأملاك الخاصة.
- أيلولة الأملاك والحقوق والقيم الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تفتتها البلدية أو مصالحها نهائيا.
- وأضافت المادة 159 من قانون البلدية⁽¹⁾: تشمل الأملاك الخاصة للبلدية على الخصوص على ما يأتي:
- المحلات ذات استعمال السكني وتوابعها المتبقية ضمن الأملاك الخاصة للبلدية أو التي أنجزتها بأموالها الخاصة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.

- (1) القانون رقم: 11/10، المؤرخ في: 21 يونيو 2011، ج ر ج العدد: 37 المؤرخة في: 03/07/2011.

- الأملاك العقارية غير المخصصة التي إقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
- العقارات والمحلات ذات الإستعمال المهني أو الحرفي أو التجاري التي نقلت ملكيتها إلى البلدية وفق ما نص عليه القانون.
- المساكن الإلزامية أو الوظيفية كما هي معرفة قانونا والتي نقلت ملكيتها للبلدية.
- الأملاك التي ألغي تصنيفها من الأملاك العمومية والعائدة إليها.
- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية والتي تقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون
- الأملاك الآتية من الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية التي تم التنازل عنها للبلدية أو إنتقلت ملكيتها التامة إليها.
- الأملاك المنقولة والعتاد الذي إقتنته أو أنجزته البلدية بأموالها الخاصة.
- الحقوق والقيم المنقولة التي إقتنتها أو أنجزتها والتي تمثل مقابل قيمة حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي.

الفرع الثاني: تميز الأملاك الوطنية الخاصة عن غيرها من الأملاك المشابهة

جاء في نص المادة 23 من القانون رقم: 25/90 المتضمن التوجيه العقاري: " تصنف الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة والأملاك الوقفية"، ولتمييز هذه الأملاك عن بعضها إعتد المشرع على عدة معايير فقهية، وهو ما أوجد صعوبة في تحديد معيار ثابت لتحديد مفهومها تمييزها عن غيرها من الملكيات الأخرى المشابهة لها.

أولا: تمييزها عن الأملاك الوطنية العمومية

اعتد المشرع الجزائري على عدة معايير للتمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، منها معيار التعداد لتحديد الأملاك الوطنية العمومية، ومعيار عدم قابلية المال العام للتملك الخاص، فقد نصت المادة 03 من ق.أ.و.30/90: "...تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في الماد الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها"، وهو ما يعني أن هذه الأملاك غير قابلة للتصرف فيها والتنازل عنها مادامت مخصصة للنفع العام أو المرافق العامة، وإن كان يمكن التنازل عنها إذا رفع عنها التخصيص، وتخضع هذه الأملاك بعد اكتسابها لصفة العمومية.

لقواعد إستثنائية متميزة عن قواعد القانون الخاص من حيث التسيير والحماية، وتخرج من نطاقها الأموال المملوكة للأفراد والأشخاص المعنوية العامة الأخرى. معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام، فحسب نص المادة 12 من ق.أ.و.30/90 المعدلة بالمادة 06 من القانون رقم: 14/08: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل لها إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً وأساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق"، فمن خلال نص هذه المادة يتضح أن المشرع أخذ بمعيار التخصيص للنفع العام لإعتبار المال مالا عاما سواء عن طريق التخصيص لإستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام بعد تهيئته حتى يتناسب مع الأهداف التي خصص لتحقيقها، وهو ما أكدته المادة 31 من ق.أ.و.: "ينبغي أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكا مؤهلا للوظيفة المخصص لها، ولا تكون العقارات المقتناة جزءاً من الأملاك الوطنية العمومية حتى لو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها"، كما أدرجت المادة 18 من التعديل الدستوري 1996⁽¹⁾ الثروات الطبيعية ضمن هذا النطاق: "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية، والمياه، والغابات. كما تشمل النقل بالسكك الحديدية وأملاكا أخرى محددة في القانون"، وبذلك فإن الملكية العمومية في النظام القانوني الجزائري تصنف إلى أملاك وطنية عمومية بحسب التخصيص⁽²⁾ وأملاك وطنية عمومية بحسب القانون، نجد المادة 688 من ق.م.ج تنص على: "تعتبر أموالا للدولة العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة ذات طابع إداري..."، وبذلك يخرج من إطار الملك العام الأموال المملوكة لأشخاص القانون العام غير المخصصة للنفع العام.

- (1) القانون رقم: 01/16 المؤرخ في: 06 مارس 2016، المتضمن تعديل الدستور، ج.ر.ج. العدد 14 مؤرخة في: 2016/03/07 .

- (2) التخصيص: هو الاجراء الإداري الذي من خلاله يتم إدماج المال في النظام القانوني للملكية العامة، حيث ترتبط صفة المال العام وجودا و عدما بوجود أو إنقضاء تخصيصه للنفع العام.

ثانيا: تمييزها عن أملاك الخواص

إن أصل الملكية يرجع في الأساس إلى قواعد القانون المدني الذي نظم أحكامها في المواد من 674 وما تلاها، بينما تخضع الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام القانون رقم: 30/90 المعدل والمتمم كأصل عام، حيث تنص المادة 28 من القانون رقم: 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على: " الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر رقم: 58/75 المذكور أعلاه" وتعرفها المادة 27 من نفس القانون على أن: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"، من خلال هذا يتضح أن المشرع أقر حق التصرف وحق الإستعمال والإستغلال من خلال إستعماله مصطلح حق التمتع وبالتالي فإن حق الملكية الذي يمكن المالك من الإشتتار بإستعمال الشيء وإستغلاله والتصرف فيه، على وجه دائم وفي حدود القانون⁽¹⁾.

وتدخل الأملاك الوطنية الخاصة في نطاق أملاك الخواص بالتصرف فيها ونقل ملكيتها وتدخل أملاك الخواص في نطاق الأملاك الوطنية الخاصة إما بنفس وسائل إكتساب الملكية الخاصة كالوصايا، الهبات والتبرعات أو بطرق غير عادية كنزاع الملكية، الأملاك الشاغرة والتي لا وارث لها⁽²⁾، وبالتالي فإن تمييز الأملاك الوطنية عن أملاك الخواص يكمن في دخول المال في ذمة الدولة وجماعاتها المحلية، في حين أن ملكية الأملاك الخاصة تعود للخواص أو للأفراد.

ثالثا: تمييزها عن الأملاك الوقفية

يعتبر الوقف صنفا من أصناف الملكية قائما بذاته، وقد عرف في عدة نصوص قانونية نذكر منها ما جاء في نص المادة 02 من القانون رقم: 91/10 المتعلق بالأوقاف⁽³⁾، حيث عرف الوقف على أنه: " حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على

- (1) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 493.

- (2) ميساوي حنان، مرجع سابق، ص 50.

- (3) القانون رقم: 91/10 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج العدد 21 مؤرخة في: 1991/05/08.

الفقراء أو على وجه البر والخير" ، وجاء في نص المادة 31 من القانون رقم: 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري أن: "الأموال الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً، وتنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المذكور"، وعليه إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف ويؤول حق الإنتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه حسب المواد 5 و 17 من قانون الأوقاف، بمعنى أن ملكية الوقف تسقط بمجرد نشأته صحيحاً، حيث أن الرقبة في المال الموقوف تبقى محبوسة وأن محل التبرع هو منفعة الشيء وهذا ما جعل من عقد الوقف عقد تبرع من نوع خاص⁽¹⁾.

ما يمكن أن نقوله حول تمييز الأموال الوقفية عن أملاك الوطنية الخاصة أن خصوصية الوقف تتجلى في حبس تملك العين مع بقاء الإنتفاع بها، وهو ما يترتب عليه حسب القاعدة العامة عدم جواز التصرف في الأملاك الوقفية المنتفع بها بأي شكل من أشكال التصرف لإتسامها بصفة الأبدية وعدم ملكيتها، فهو يتمتع بشخصية معنوية تختلف عن شخصية الجهة المسيرة له في حين أن الأملاك الوطنية الخاصة تكون تابعة للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية وتخضع لقاعدة جواز التصرف فيها كالبيع أو التنازل وفقاً للإجراءات التي ينص عليها القانون.

- (1) خير الدين قنطاري، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية (الوقف)، دار زهران، الأردن، الطبعة 1، 2012، ص 102.

المبحث الثاني: طرق إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة

إن إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة من طرف الدولة وجماعاتها المحلية يتم بعدة طرق ووسائل قانونية، منها ما يتم عن طريق التعاقد وبالمقابل كالشراء والتبادل طبقا لقواعد القانون المدني حيث نسجل فيها حضور إرادة الطرفين، أو بموجب عقود إدارية تخضع لقواعد القانون العام كما يمكن إكتساب هذه الأملاك بطرق غير تعاقدية وبدون مقابل كالهبات والوصايا والتبرعات حيث تمكن الأفراد من القيام بتصرفات لنقل ملكياتهم الخاصة إلى الدولة وجماعاتها المحلية، حيث يتم إدماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بعد موافقة وزير المالية وذلك بموجب قرار إداري، قد تطرق المشرع إلى هذه الطرق في المادة 26 من ق.أ.و.90/30 حيث نصت على أنه: "تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة، وتتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الأملاك إلى الأملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا الباب، ويتم إقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما حسب التقسيم الآتي: طرق إقتناء تخضع للقانون العام: العقد والتبرع والتبادل والتقادم والحيازة طريقان إستثنائيان يخضعان للقانون العام: نزع الملكية وحق الشفعة".

وهو ما سيتم دراسته في هذا المبحث حيث نتناول في المطلب الأول طرق القانون الخاص لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة وفي المطلب الثاني طرق القانون العام لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.

المطلب الأول: طرق القانون الخاص لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة

الفرع الأول: طرق الإقتناء الأملاك الوطنية الخاصة بعوض

أولاً: الشراء:

يعتبر الشراء من التصرفات القانونية التي تكتسب بها الدولة أملاكها الوطنية الخاصة وهو تصرف قانوني ناقل للملكية يصدر عن إرادتين ولا يتم تكوينه إلا بإتفاقهما، عن طريق توافق إرادة المتعاقدين بإقتران الإيجاب بالقبول⁽¹⁾، وحيث تظهر فيه الإدارة بمظهر الشخص العادي المجرى من إمتيازات السلطة والسيادة، أما القانون المدني ومن خلال نص المادة 351 منه فقد عرف عقد البيع بأنه: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"، وبناءا عليه يمكن أن نعرف الإقتناء أنه عقد يلتزم بمقتضاه المشتري، وفي هذه الحالة هو الدولة وجماعاتها المحلية، بدفع مقابل ثمن نقدي للبائع الذي يلتزم بنقل ملكية عقاره لها⁽²⁾، فهو في هذه الحالة عقد بعوض حسب نص المادة 58 من نفس القانون: "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما".

حسب ما جاء في نص المادة 91 من ق.أ.و فإن عمليات إقتناء العقارات التي تباشرها مصالح الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها تخضع للقواعد العامة الواردة في قانون الأملاك الوطنية وقانون الولاية والبلدية، لا يتم ذلك إلا بعد أخذ رأي إدارة أملاك الدولة بإعتبارها مؤهلة قانونا لإعداد العقود المتعلقة بعمليات الإقتناء وفقا للشروط و الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم⁽³⁾.

(1) خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول ، مصادر الإلتزام ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، الطبعة الثانية، سنة 2005 ، ص 20.

(2) حميد فهيمة، لرول فطيمة، إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 44.

(3) أنظر المادة 29 من القانون رقم: 08/14، السابق الذكر.

ثانياً: التبادل

نصت المادة 413 من القانون المدني على أن: "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"، كما نصت المادة 92 من ق.أ.و على أن عقد التبادل هو العقد الذي يتم فيه مبادلة عقار تابع للإدارة بعقار تابع للخواص: "يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، و يكون هذا التبادل طبقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لا سيما القانون المدني"، كذا المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991 تنص على: "يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص"⁽¹⁾.

يذكر أن عملية التبادل لا تتم إلا في الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة دون الأملاك المنقولة، وهذا عكس ما جاء به القانون المدني إذ أن محل عملية التبادل قد تكون عقاراً أو منقولاً مع الأخذ بعين الاعتبار فارق القيمة الناتج عن عملية التبادل⁽²⁾، كما أن العملية التي يتم فيها تبادل أملاك عقارية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة فيما بين المصالح العمومية تعتبر بناء على نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 91/454 تغيراً مزدوجاً في التخصيص.

ويتم التبادل حسب المادة 93 من ق.أ.و بقرار من وزير المالية بعد مبادرة من الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه العقار المراد تبديله أو من السلطة المختصة بعد مداولة المجلس الشعبي المعني، يتم تحرير عقد التبادل إما في شكل عقد إداري أو عقد توثيق طبقاً للشروط التي يحددها أطراف العقد، وتتكفل إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً بتحرير عقد التبادل الذي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر في المحافظة العقارية حسب الشروط والكيفيات المعمول بها، وتقوم الإدارة بإدماج العقار في نطاق الأملاك الخاصة التابعة لها بصفة مؤقتة

- (1) المرسوم التنفيذي رقم: 91/454 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك.

- (2) أنظر المادة 94 من ق.أ.و 90/30 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

إلى غاية تخصيصه، ونشير إلى أن عملية التبادل تقوم بها الدولة في غالب الأحيان على شكلين إما بين الدولة والجماعات الإقليمية أو بين مصالح الدولة فيما بينها والملاحظ أن العملية الأخيرة ليست لها دور كبير في تكوين الأملاك لأن الدولة تعتبره ملكا لها مسبقا، في حين أن الشكل الأول للعملية المتمثل في التبادل بين الدولة والجماعات العمومية الإقليمية يلعب دورا كبيرا في تكوين الأملاك الخاصة للدولة وفقا للمادة 92 من ق.أ.و.⁽¹⁾.

الفرع الثاني: طرق إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بدون عوض

وهي تصرفات قانونية مجانية ناقلة للملكية، وتكون إما صادرة من الأفراد حيث يتم من خلالها نقل ملكيتهم للدولة أو إحدى الهيئات العمومية بصورة مجانية لا يدفع فيها مقابل نقدي أو عيني في شكل تبرعات كالهبات و الوصايا و إما بتدخل من الإدارة عن طريق الحيازة، كما قد يتم تقديمها للدولة من طرف المنظمات الخيرية الدولية الثنائية أو المتعددة الأطراف، والتي تكون الجزائر طرفا فيها، وذلك في إطار المساعدات والتعاون وتكون خاضعة لأحكام المعاهدات والإتفاقيات البروتوكولات الخاصة في هذا الشأن، والذي يترتب عنه إدماج هذا الملك ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، ويتم إثباتها بعقود إدارية في حال تم قبولها من طرف السلطات المختصة إذ تعتبر رصيد إضافي يثري المحفظة العقارية للدولة وجماعاتها المحلية.

أولا: التبرعات

أ/- الهبة : هو عقد من عقود التبرع، عرفها المشرع في المادة 202 من قانون الأسرة⁽²⁾: "الهبة تملك بلا عوض"، حيث يتصرف فيه أحد الأشخاص و يسمى الوهاب في أمواله دون مقابل إلى شخص آخر يسمى والموهوب له و تتم بمقتضى إيجاب و قبول منهما، إذ أن عقد الهبة لا ينعقد بإرادة الوهاب فقط كما في الوصية، بل يستلزم قبول من الموهوب له، والتصرف المتضمن عقد الهبة لا يثبت ولا يعتبر كافيا إلا بمراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات

- (1) عيصو صنية، الإقتناء كوسيلة لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي، 2016، ص 17.

- (2) القانون رقم: 11/84 المؤرخ في: 9 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم ج ر ج ج العدد: 34

المؤرخة في: 31 يوليو 1984.

ماتضمنه التشريع العقاري في مجال الإشهار العقاري⁽¹⁾ تطبيقاً للقاعدة العامة المقررة بمقتضى نص المادة 16 من الأمر رقم: 75/74 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽²⁾: "أن العقود الإدارية 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".

ب/- الوصية : يقصد بالوصية تملك شيء معين على سبيل التبرع مضاف إلى ما بعد الموت فهي التصرف الذي ينقل الملكية من الموصي إلى الموصى له دون عوض، وهي حسب نص المادة 184 من قانون الأسرة الجزائري: "تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريقة التبرع" فلا تتم إجراءات إنتقال الملكية لفائدة الموصى له إلا بعد موت الموصي⁽³⁾.

وقد نظم المشرع الجزائري شروط وإجراءات الوصية ضمن أحكام قانون الأسرة في المواد من: 184 إلى 201 كما تطرق إليها خصها المشرع بقسم خاص يتضمن طرق إكتساب الملكية العقارية في القانون المدني في المواد 775، 776 و 777 من القانون المدني الجزائري.

فالتبرعات والهبات والوصايا المقدمة لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية والمؤسسات العمومية التابعة لها تثبت بعقود إدارية تعدها السلطة المختصة وهي مديرية أملاك الدولة وفقاً للتشريع المعمول به وذلك بعد إتخاذ قرار قبولها من وزير المالية أو بالإشتراك مع الوزير المعني حسب ما ورد في المادة 43 و 44 من ق.أ.و أما على مستوى الجماعات المحلية فتثبت المجالس المنتخبة بموجب مداولة قرار قبول أو رفض التبرعات الوارد ذكرها في المادة 45 منه عندما تكون مثقلة بأعباء أو شروط أو مقيدة بتخصيص خاص وهذا حسب المادة 45 و 46 من ق.أ.و والمواد من 169 إلى 172 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المحدد

- (1) أنظر المادة 206 من قانون الأسرة، السابق الذكر .

- (2) الأمر رقم: 75/74 المؤرخ في: 12/11/1975. المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج العدد: 92، لسنة 1975 .

- (3) أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع 2002، ص 44.

لشروط إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (1) بالإضافة لقانون الولاية والبلدية.

ثانياً: الحيازة

الحيازة هي إحدى الطرق غير التعاقدية لكسب الأملاك العقارية للدولة الواردة في نص المادة 26 من ق.أ.و، وعادة ما ترتبط الحيازة بالملكية إذ تقوم على أساس واقعة مادية وذلك بوضع اليد على الشيء أو على الحق والسيطرة عليه من جانب الحائز أو من يقوم مقامه سيطرة فعلية والإنشغال به وإستغلاله بكافة الوجوه المادية، على أن تكون هذه السيطرة بنية الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق ، وعلى هذا الأساس تصبح سند الملكية العقارية إذا استمرت بصفة هادئة ومستمرة مدة التقادم المكسب المقررة قانوناً وهي حسب المادة 827 من القانون المدني: "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا إستمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة دون إنقطاع"، المادة 828 من نفس القانون: "إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري وكانت مقرونة بحسن النية و مستندة إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات"، والأصل في الحيازة أنها ترد على الأشياء المادية والحقوق العينية الأصلية وأن يكون محلها قابلاً للملكية الخاصة وأن تكون مما يجوز كسبه بالتقادم على أن يظهر فيها الحائز بمظهر المالك أو صاحب حق عيني على الشيء المحاز، وهنا ينبغي أن نفرق في هذا المجال بين الحيازة التي تقع على حق مملوك للغير والمقترنة بوجود حسن النية والمستندة على سند صحيح التي تخول لصاحبها الحق في الملكية الشيء المحاز بعد مضي مدة التقادم المكسب الطويل أو القصير، وبين الحيازة التي تقع على عقار ليس له صاحب فهي في هذه الحالة تفيد الإستيلاء الذي يتم بوضع الشخص يده على شيء أو عقار غير مملوك لأي أحد وقت الاستيلاء عليه بغية تملكه، فيعد بهذا سبباً منشأً للملكية إذ لم تكن هناك ملكية قائمة حتى تنتقل إلى المالك الجديد(2).

- (1) المرسوم التنفيذي رقم: 427/12، المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج العدد 69، مؤرخة في: 2012/12/19، لسنة 2012.

- (2) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص13.

المطلب الثاني: طرق القانون العام لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة

في إطار إكتساب وتكوين الأملاك الوطنية الخاصة تنتهج الدولة وجماعاتها المحلية أساليب وطرق إستثنائية تظهر فيها بمظهر السلطة والسيادة وفقا لأحكام القانون العام منها ما يكون بعوض كنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وحق الشفعة، ومنها ما يكون بدون كالأموال الشاغرة والتركات المهملة والحطام والكنوز، وهو ما سنتناوله في هذا المطلب

الفرع الأول: الطرق الإستثنائية لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بعوض

أولا: نزع الملكية

جاء في نص المادة 02 من القانون رقم : 11/91 المؤرخ في: 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽¹⁾ بأن: " نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك وحقوق عقارية، ولا تتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ..."، فنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو إجراء إداري إستثنائي منحه القانون للإدارة حيث تستطيع من خلاله تجريد وحرمان الأشخاص من ملكياتهم وحقوقهم العقارية بعد إستنفادها الطرق الودية وذلك بصورة جبرية أو رضائية ، يتم من خلالها نقل الأموال خاصة بالأفراد إلى الدولة مقابل أن تلتزم بتقديم تعويض عادل ومنصف سواء نقدي أو عيني يغطي ما لحق المنزوع ملكيتهم من ضرر مافاتهم من كسب ويهدف لتحقيق المنفعة العامة .

والأصل أن أملاك الأفراد وحقوقهم العينية العقارية هي المقصودة من هذه العملية، فالأموال العامة لا تكون محلا لهذا الإجراء، ونظرا لكون هذا الإجراء يمس بملكية الأفراد الخاصة بصفة مباشرة فقد تشدد المشرع ألزم الإدارة بإتباع جملة من الإجراءات لتمكينها من إكتساب العقارات والحقوق العينية العقارية الخاصة بالأفراد للحد من تعسف الإدارة في إستعمال سلطاتها من جهة وصونا للملكية الخاصة للأفراد كونها من أهم الحقوق المكرسة والمكفولة في أغلب التشريعات ومن أهم هذه الإجراءات إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، تحديد الأملاك والحقوق

- (1) القانون رقم: 91/11، المؤرخ في: 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

العقارية المطلوب نزع ملكيتها وتحديد هوية مالكيها، إعداد تقييم للأموال والحقوق العينية العقارية المعنية بالنزع من طرف مديرية أملاك الدولة، وتوفير الإعتمادات المالية اللازمة للتعويض، وإصدار قرار نزع الملكية بإعتباره آخر مرحلة في هذه العملية من طرف السلطة المختصة، ليتم نقل الملكية ونقل حيازة هذه الأملاك للجهة المستفيدة بعد إتخاذ إجراءات الشهر المنصوص عنها قانوناً، ليتم دمج هذه الأموال في نطاق الأملاك الوطنية الخاصة.

ثانياً: حق الشفعة

الشفعة كسب من أسباب كسب الملكية نص عليها المشرع في المادة 794 من القانون المدني أنها: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الشروط المنصوص عليها قانوناً"، والشفعة في ق.أ.و رقم: 90/30 هي طريقة من الطرق الإستثنائية التي تكسب بها الدولة الأملاك الوطنية الخاصة، ويقصد بها هنا الشفعة الإدارية حيث يكون المستفيد منها شخص من أشخاص القانون العام وبالتحديد الدولة وجماعاتها المحلية، حيث يرخص بموجبها القانون لشخص ويسمى الشفيع الحلول محل المشتري ويسمى المشفوع منه في بيع عقار، وبالرجوع إلى نصوص قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 وبالتحديد في نص المادة 71 منه: "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية"، حيث يحق للإدارة عندما يضع أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشترياً بالأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة أو منفعة عمومية⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الطرق الإستثنائية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالمجان

أولاً: الشغور

عرفت الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها والأملاك التي توفي أصحابها دون أن يتركوا ورثة أو التي لا يكون لها مالك معروف، بأنها الأملاك التي تشمل العقارات والمنقولات والأموال بصفة عامة التي تدخل في ملكية الدولة مباشرة أو بقوة القانون.

- (1) ليلي طلبه، الملكية العقارية الخاصة، د ط ، دار هومة للطباعة و النشر، د ط، 2010، ص72.

أ/-إنعدام الوارث و المالك:

في حالة إنعدام الوارث أو المالك فإن فإن الأملاك التي لا صاحب لها أو توفي مالكاها دون أن يترك لها وارثا فإنها تؤول ملكيتها للدولة طبقا لنص المادة 773 من القانون المدني الجزائري" تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم" ، والمادة 48 من ق.أ.و.90/30 المعدل والمتمم: " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 أو توفي مالكة من القانون المدني"، والمادة 51 من ق.أ.و.90/30: " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أودون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة، بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط و الأشكال السارية على الدعاوى العقارية و يتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة، و يترتب على الحكم، بعد أن يصبح نهائيا، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني، و بعد انقضاء الآجال المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح انعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط و الأشكال المقررة في القانون و التصريح بتسليم أموال التركة كلها"، كما يحق للدولة اللجوء للقضاء لإثبات إمتلاك عقارات أو منقولات في حال ما إذا تخلى أحد الورثة عن حصته في التركة، ويتم إثبات هذا التخلي بعد إجراء تحقيق مسبق بشأنها، وإنقضاء الآجال المقررة قانونا وتسلم هذه الأملاك بعد صدور حكم قضائي يقضى بالشغور حسب الأشكال المقررة في القانون.

ب/-تخلي الوارث عن حصته في التركة

إذا تم التخلي عن الحقوق في الملكية الموروثة، من طرف أحد الورثة بعد فتح و تقسيم التركة، يكون من حق للدولة ممثلة في الوالي اللجوء للقضاء المدني للإثبات هذا التخلي للإثبات هذا التخلي بعد التحقيق القضائي، تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة وفق الأحكام المعمول بها، وتدرج هذه الأملاك في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث، هذا حسب نص المادة 53 من ق.أ.و.90/30 المعدل والمتمم.

ج/- أملاك المفقود و الغائب

أشارت المادة 177 من المرسوم التنفيذي 12/427 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية 90/30 الذي لم ينص عن هذه الحالة بأنه حين يكون العقار ملكا لشخص مفقود (1) أو غائب (2) يمكن لوزير المالية أن يرفع دعوى أمام القضاء بإسم الدولة ليحكم بفقد الشخص أو غيابه، وهذا عقب إنقضاء آجال التحري والإنتظار التي يحددها القاضي طبقا للقانون، وعلى القاضي عندها حصر أموال المفقود و يعين في حكمه مقدما من الأقارب أو غيرهم لتسيير أموال المفقود ويتسلم ما إستحقه من ميراث أو تبرع و هو ما نصت عليه المادة 111 من القانون الأسرة ، وتعود التركة إلى الخزينة العمومية إذا لم يترك المفقود ورثة بالعرض أو بالعصبة أو ذوي أرحام ، مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في القانون في حالة ما إذا رجع المفقود أو ظهر حيا .

ثانيا: الحطام والكنوز

1/- الحطام :

عرف المشرع الحطام في نص الماد 55 من ق.أ.و 90/30 على أنه: "تعتبر حطاما كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالکها في أي مكان، و كذا التي يكون مالکها مجهولا"، مع مراعاة الاتفاقيات الدولية المصادق عليها قانونا أو القوانين الخاصة بهذا المجال، يعتبر الحطام ملكا للدولة تتبعه مصالح إدارة أملاك الدولة، على أن تدفع العائدات المحققة منها إلى الخزينة العمومية.

2/- الكنوز :

تعرف الكنوز حسب نص الماد 57 من ق.أ.و 90/30 على أنه على أنها: "يعتبر كنزا كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافه أو العثور عليها بمحض الصدفة، ولا يمكن

- (1) عرفت المادة 109 من قانون الأسرة الجزائري المفقود: "المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودًا إلا بحكم".

- (2) عرفت المادة 110 من قانون الأسرة الجزائري الغائب: "الغائب الذي منعه ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر كالمفقود".

لأحد أن يثبت عليها ملكيته"، فتكون الدولة هي صاحبة الحق في ملكية هذه الكنوز معثور عنها في أحد توابع الأملاك الوطنية.

وتمتد ملكية الدولة كذلك إلى جميع الأشياء المنقولة أو العقارية بحكم غرضها والتي تكتسي بمقتضى التشريع المعمول به طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي أو الفني أو الأثري سواء:

- إكتشفت خلال الحفريات أو عثر عليها مصادفة مهما تكن طبيعة العقار القانونية التي اكتشفت فيه.

- أو تكون آتية من حفريات أو إكتشافات قديمة محافظا عليها عبر التراب الوطني.

- أو اكتشفت أثناء الحفريات أو صدفة في المياه الإقليمية الوطنية.

- غير أن الأعباء التي تترتب على المحافظة على الأملاك المعنية في عين المكان والمفروضة على مالك العقار تخول له، الحق في التعويض وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به. هذا حسب نص المادة 58 من قانون الأملاك الوطنية.

3/-الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية

لم ينص المشرع في قانون الأملاك الوطنية 90/30 عن فئة الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية، لكنه تدارك الأمر في تعديل 08/14 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية من خلال نص المادة 15 منه و أكد من خلال نص المادة 54 مكرر من تعديل من 247/12 المعدل و المتمم أن الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية في مفهوم التشريع المعمول به، هي الأراضي التي لم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون التباس منذ خمس عشرة (15) سنة على الأقل عند تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية هي ملك للدولة.

وتوضح عند الإقتضاء الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام لأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري، عن طريق التنظيم.

خاتمة الفصل الأول:

بعد الإنفتاح السياسي والإقتصادي الذي جاء به دستور 1989 والتحويلات العميقة الذي شهدها وانعكست بصورة مباشرة على المفاهيم القانونية للأموال الوطنية ونظامها القانوني خاصة بعد الإنتقال من نظام الإقتصاد الموجه أساسه الملكية الجماعية إلى نظام الإقتصاد الحر أساسه الملكية الفردية ، فقد سعى المشرع الجزائري في هذا الاطار إلى تنظيم المسائل المتعلقة بالأملاك الوطنية من خلال تحديد ماهيتها ومشمولاتها وأسباباكتسابها والقيود الواردة عليها وحددها ضمن التقنين المدني وغيره من النصوص ،حيث أخضع الأملاك الوطنية الخاصة من حيث المبدأ لأحكام القانون الخاص أما الأملاك الوطنية العمومية فهي تخضع لنظام خاص يستمد روحه من القانون العام الذي تميزه قواعد إستثنائية متميزة عن قواعد القانون الخاص من حيث التسيير والحماية.

ولقد إترف المشرع الجزائري للإدارة ممثلة في الدولة وجماعاتها المحلية الحق في الملكية وبالتالي الحق في القيام ببعض التصرفات القانونية الخاصة فيما يتعلق بأملاكها الخاصة ، ويتم ذلك بعدة طرق ووسائل قانونية، منها ما يتم عن طريق التعاقد وبالمقابل كالشراء والتبادل طبقا لقواعد القانون المدني حيث نسجل فيها حضور إرادة الطرفين، أو بموجب عقود إدارية تخضع لقواعد القانون العام كما يمكن إكتساب هذه الأملاك بطرق غير تعاقدية وبدون مقابل كالهبات والوصايا والتبرعات حيث تمكن الأفراد من القيام بتصرفات لنقل ملكياتهم الخاصة إلى الدولة وجماعاتها المحلية، حيث يتم إدماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بعد موافقة وزير المالية وذلك بموجب قرار إداري، ومنها ما يخضع للقانون العام: كالعقد والتبرع والتبادل والتقاعد والحياسة بدون مقابل طريقان إستثنائيان يخضعان للقانون العام: نزع الملكية وحق الشفعة" ويكون ذلك بمقابل.

الفصل الثاني: ماهية وأحكام تجسيد عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

من أجل الإستغلال الأمثل للأملاك الوطنية الخاصة، وحرصا على حمايتها أولى المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى أهمية خاصة لها، وذلك لإعتبارها ثروة وطنية هامة تشكل جزء أساسي من نشاط الإدارة وتساهم في دعم ونمو الإقتصاد الوطني وتشجيع الإستثمار في شتى المجالات، غير أن طبيعة هذه الأملاك التي تخضعها لمكنات الملكية الخاصة من جهة والمتصرف فيها شخص معنوي عام يجعل التصرف فيها يقتضي ملكية شخصية عمومية لهذه الأموال مايجعل إجراءات التصرف الواردة عليها تتسم بالصرامة.

ولا يأتي الحديث عن المعاملات العقارية بصفة عامة إلا بالحديث عن عقد البيع كونه من العقود الأكثر شيوعا وتداولا في المعاملات بمختلف أصنافها، وتدخّل ضمن نطاقه المعاملات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة، ذلك أنها لا تحمل حصانة القواعد الثلاث التي تحمي المال العام كما سبق وأشارنا إليه في الفصل الأول من هذه الدراسة.

وتزداد أهمية وخطورة هاته المعاملات كون المتصرف فيها شخص معنوي عام يتمثل خصوصا الدولة، الولاية والبلدية، ومحلها منصب على العقارات، وكانت طبيعة هذا التصرف ناقل للملكية، سواء بالبيع والتنازل...وعليه سنحاول من خلال هذا الفصل تسليط الضوء على التنازل بإعتباره أحد البيوع الخاصة الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة والناقلة للملكية وعليه قسمنا هذا الفصل لمبحثين:

المبحث الأول:

نتطرق من خلاله لماهية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، من خلال تعريفه، وأخذ لمحة تاريخية عن تطوره في المنظومة التشريعية الجزائرية، أركانه وخصائصه وأهم ما يميزه عن العقود المشابهة له كعقد الإمتياز وعقد المعاوضة.

المبحث الثاني:

نتطرق إلى آليات تجسيد عملية التنازل معالجة أحكامها القواعد والأسس المتعلقة بتنظيماتها وإجراءاتها من خلال بيان طرق التنازل، أطراف العملية وتحديد الأملاك المعنية بالتنازل، وصولا لتحرير العقد المكرس لعملية التنازل .

المبحث الأول: ماهية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

من النتائج التي تترتب على حق الملكية العقارية حق التصرف فيها، فهي لا تغدو أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه وفق القوانين والأنظمة المعمول بها، ويعتبر التنازل أحد السبيل الذي تؤدي إلى تحويل الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، ومن هنا يتجلى أن نقل الملكية العقارية معناه إنتقال تلك السلطة من شخص لآخر وفقاً للقانون⁽¹⁾

المطلب الأول: مفهوم وخصائص التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

تطرق المشرع لعملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وجماعاتها المحلية وحاول تنظيمها من خلال عدة قوانين خاصة ومتفرقة، بسبب تنوع الرصيد العقاري لهذه الأملاك فمنها العقارات المبنية وغير المبنية كالمحلات السكنية، التجارية والمهنية والحرفية، العقارات الصناعية والأراضي الفلاحية والصحراوية، وحدد من خلالها الشروط والإجراءات التي تخضع لها والواجب إتباعها من طرف المتصرف فيها (الدولة، الولاية والبلدية)، وإعطائها بذلك صبغتها القانونية، لإعتبارها إجراء إستثنائي يخضع للقانون العام.⁽²⁾

الفرع الأول: تعريف التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

أولاً: التنازل لغة

تعني كلمة "التنازل" التخلي عن حق أو مصلحة عن طريق الإختيار عن قصد وإتاحة الفرصة لغرض تمرير الحق أو الفائدة لطرف آخر، أو هو التخلي عن الشيء أو إسقاط شخص حقاً له في ذمة آخر⁽³⁾، وعرف التنازل عن الحق بأنه: "ترك صاحب الحق أو من ينوب عنه حقه

- (1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، طبعة 2009، ص5.

- (2) بلحاج موسى، تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تيزي وزو، 2018، ص 12.

- (3) جاد الله إسماعيل حازم، رسالة لإستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه المقارن، كلية الشريعة والقانون الجامعة الإسلامية غزة، سنة 2016، ص 26

غير المعين أو المعين في ذمة شخص، أو تملكها إياه أو ما في معناه سواء كان الحق مالياً أو غير مالي، كله أو بعضه، بعوض أو بغير عوض⁽¹⁾.

ثانياً: التنازل إصطلاحاً

التنازل من التصرفات القانونية الناقلة للملكية، التي تتولد عن إستعمال وإستغلال الأملاك الوطنية الخاصة عرف بأنه عملية تحويل ملكية من الممتلكات التابعة للأملاك الخاصة للدولة جماعاتها المحلية في شكل عقد رسمي تبرمه الدولة مع شخص آخر طبيعي أو معنوي، بمقابل وبثمن لا يقل عن قيمتها التجارية، تتضمن عملية التحويل بهذا المعنى نوع من البيوع الخاصة لهذه الأملاك فالتنازل في أصله هو عقد بيع من نوع خاص.

وقد عرف المشرع عقد البيع في نص المادة 351 من القانون المدني على أنه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"، من خلال هذا التعريف نستخلص أن المشرع عرف عقد البيع بآثاره أي بالنتيجة المترتبة عن هذا العقد فهو عقد ناقل للملكية يقع على الحقوق الشخصية والحقوق العينية التبعية ، ويدخل ضمن أحد طرفيه الشخص الطبيعي والمعنوي الخاص أو العام على السواء، فهو من العقود المسماة الرضائية الملزمة للجانبين (البائع والمشتري)، الذي يجب لإنعقاده توافر جميع الأركان والشروط - بوجه عام - من تراضى، محل وسبب إضافة إلى الشكلية حين يتطلبها القانون.

ذكرنا سابقاً أن التصرف في الأملاك الخاصة التابعة للدولة بالنظر لطبيعتها المالية والإمتلاكية تخضع لأحكام القانون المدني من حيث المبدأ، غير أن كون الدولة طرف في هذا العقد ومحل الذي ينصب على الأملاك الخاصة التابعة لها، يجعله بهذا المفهوم عقد متميز يخضع بالإضافة للأحكام العامة الضابطة لعقود البيع لخصائص متميزة، ومنه سنحاول التطرق للتكييف القانوني لعقد تنازل الدولة عن أملاكها الخاصة بإعتباره من عقود البيع الخاصة.

- (1) جاد الله إسماعيل حازم، مرجع سابق، ص 30.

الفرع الثاني: التطور التاريخي لنظام التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

تضمنت المنظومة القانونية في الجزائر طريقة التنازل كأسلوب للتصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالإضافة لطرق أخرى تتبعها الدولة في بيع أملاكها العقارية الخاصة، والمنصوص عنها في القوانين خاصة، ومن أجل تنظيم هذه العملية (التنازل) أصدر المشرع الجزائري عدة نصوص قانونية ومراسيم تنفيذية، بغية التحكم والسيطرة على الوضعية المعقدة التي عرفت المعاملات العقارية إبان وبعد الفترة الإستعمارية ومازالت مستمرة لحد اليوم وأمام تعدد القوانين المنظمة لعملية التنازل سنحاول إلقاء نظرة عامة على أهم هذه القوانين صدرت بعد الإستقلال في هذا المجال.

صدر أول نص تشريعي في الجزائر ينظم عملية التنازل عن أملاك الدولة الخاصة سنة 1981 بداية بالقانون رقم: 01/81 المؤرخ في: 07 جوان 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي أو الوظيفي التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري والهيئات والمؤسسات والأجهزة العمومية⁽¹⁾، وذلك تحت تأثير ظروف سياسية واقتصادية وإجتماعية خاصة، هذا القانون كان يهدف أساسا إلى تحديد الثروة العقارية التابعة للقطاع العام والقابلة للتنازل عنها، وهو المصطلح الذي إستعمله المشرع في هذا القانون بدل مصطلح البيع، حيث حددت المادة 02 من القانون رقم: 01/81 طبيعة الأملاك القابلة للتنازل عنها بنصها: "تعد قابلة للتنازل مع أجزائها المشتركة

- المحلات السكنية من البنايات والمساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم: 102/66 المؤرخ في: 06 مايو 1966، وكذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم: 70-11 المؤرخ في 22 يناير سنة 1970 المشار إليه أعلاه،
- المحلات السكنية والبنايات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها،

(1) القانون رقم: 01/81 مؤرخ في: 07 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية والترقية والتسيير العقاري والمؤسسات، ج ر ج العدد 06 مؤرخة في: 10/10/1981.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي تسيورها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية وللنقابات البلدية، والمحلات السياحية ذات الإستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون رقم: 12/80 المؤرخ في: 31 ديسمبر سنة 1980 المشار إليه أعلاه،

-المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها،

-المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1،2،3،4 أعلاه، وكذلك الحقوق التجارية المرتبطة بها".

تم تعديل القانون رقم 01/81 بموجب القانون رقم: 03/86 المؤرخ في: 04 فيفري 1986 الذي عرف توسيع في عملية تنازل الدولة على أملاكها الخاصة لفائدة الأشخاص المعنوية الخاصة والعامة، فشملت المحلات ذات الإستعمال الصناعي، ونظرا لإعتبار عمليات التنازل عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة كانت في هاته المرحلة تقييم العقارات بأثمان زهيدة مقارنة بأسعار السوق العقارية التي كانت تشهد إرتفاع متزايد يفوق في أحيان كثيرة 10 مرات سعر التنازل المطبق والذي إعتبره المنتبعون هدر للذمة المالية للدولة وعدم ترشيد في إستغلال الأملاكها، أدى إلى إلغاء أحكام هذا القانون بموجب المادة 40 من القانون رقم: 06/2000 المؤرخ في: 23 نوفمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001⁽¹⁾، والمادة 209 من قانون المالية لسنة 2002، غير أن ذات المادة نصت على أنه بالنسبة للأملاك العقارية التي أودع أصحابها ملفات طلب الشراء قبل 31 ديسمبر 2000 فإنها تبقى تخضع لأحكام هذا القانون أي القانون رقم: 01/81، وتبعا لذلك يتعين على لجان ما بين البلديات المكلفة بإقرار التنازل أن تكمل أعمالها بشكل عادي فيما يخص هذه الطلبات إلى غاية تطهير وضعيتها نهائيا ، كما تلتزم أيضا في نفس الصدد لجان الطعن الولائية بمواصلة أيضا الصلاحيات المخولة لها قانونا

- (1) القانون رقم: 06/2000 المؤرخ في: 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ج.رج ج العدد 80 المؤرخة في: 2000/12/24.

وفي هذا السياق نصت المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 المذكور على أن: "جميع الأملاك العقارية ذات الاستغلال السكني المهني ، الحرفي أو التجاري التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو دواوين الترقية والتسيير العقاري يمكن أن تباع بالتراضي لفائدة شاغليها الشرعيين، بناء على القيمة التجارية طبقاً للأحكام القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل وتحدد شروط تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم". فالملاحظ أن المشرع حاول إستدراك الأمر وأكد على ضرورة بيع الأملاك الخاصة التابعة للدولة على أساس القيمة التجارية المحددة حسب قانون السوق العقاري الحر.

وقد كرس ق.أ.و رقم: 30/90 ما كان معمول به سابقاً في هذا المجال حيث نص في المادة 89 منه على أنه: " يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد إحتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"، والتي تم تعديلها بموجب المادة 26 من القانون رقم: 14/08 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية وأصبحت كما يلي: " يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها إذا ورد إحتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني مع إحترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير⁽¹⁾، ومراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى ويمكن بصفة إستثنائية مبررة قانوناً التنازل أو تأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات

- (1) تتمثل المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير الواردة في نص المادة 26 من القانون رقم: 14/08 المعدل والمتمم في: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU): هو صورة مجالية تسمح بتطبيق وثيقة تعرف بأهداف التهيئة، ويهدف إلى صياغة سياسة عامة على إقليم البلدية، وكذلك تشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية لفترة تتراوح مدتها في 20 سنة بعد إعداده، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة، وتوسع التجمعات السكانية، كما يحدد التوجيهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات معمرة، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات القابلة للتعمير، القطاعات غير القابلة للتعمير :

مخطط شغل الأراضي (POS) : وهو المخطط الذي يحدد حقوق استعمال الأراضي والبناء عليها، ويبين الشكل العمراني وحقوق البناء وكذلك عند استعمال الأراضي يحدد طبيعة وأهمية البناءات، كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، ويبين كذلك هذا مخطط الأراضي الفلاحية، والارتفاعات والطرق والمناطق الأثرية الواجب حمايتها.

تحقيق فائدة أكيدة للجماعات الوطنية، ويجب أن تركز المبيعات التنظيم وينبغي أن يكون الإيجار بمدة تتماشى وإهلاك الإستثمارات المزمع إنجازها ويمكن أن يكون مؤسسا لحقوق عينية وفق نفس الشروط والحدود المبينة في المواد 69 مكرر، 69 مكرر 2، 69 مكرر 3، ويمكن أن يتضمن شرطا آخر يسمح بتحويل الإيجار إلى تنازل وفق شروط توضح في دفتر الشروط تحدد شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم".

وعليه فإن القواعد الأساسية لعملية بيع والتنازل عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية قد تم إرساءها بمقتضى نص هذه المادة مواد أخرى من قانون الأملاك الوطنية لاسيما المواد: 109، 98، 95، 92 و 110 منه.

وجاء المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك⁽¹⁾، حيث حدد أساليب بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة وذلك عن طريق:

* البيع بالمزاد العلني وفقا لأحكام المادة 10 منه الناصة على: "يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ألغى تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني، إلا إذا كان هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك، ويأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية.

وتكون المزايدات العلنية على أساس دفتر الشروط تعدده مصلحة الأملاك الوطنية مطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، ويعلن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة قبل عشرين (20) يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد، وتحدد مصلحة أملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات حسب القيمة التجارية للعقارات".

* البيع بالتراضي وفقا لأحكام المادة 11 منه الناصة على: "يمكن أن تباع العقارية التابعة للأملاك الوطنية المذكورة في المادة 10 أعلاه، بالتراضي إستنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بئمن لا يقل عن قيمتها التجارية". وخلافا لأحكام المادة 10 فإنه يمكن بيع

- (1) المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ج.رج ج العدد 60 المؤرخة في: 1991/11/24.

الأملاك العقارية التابعة للدولة بطريقة البيع بالتراضي وفقا لأحكام خاصة نصت عليها المادة 12 من هذا المرسوم: "تباع العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي لفائدة متعاملين عموميين أو خواص والتعاونيات العقارية وذلك بعد موافقة الوزير المكلف بالبناء، عندما تكون هذه العقارات مخصصة لكي تستعمل في إنجاز عملية التعمير والبناء وتتم البيوع بترخيص من الوزير المكلف بالمالية، و تحدد شروط إستعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط تعدها مصلحة الأملاك الوطنية بمساعدة مصالح الوزارة المكلفة بالبناء، وتحدد دفاتر الشروط كفيات فسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ المتنازل لهم عنها لإلتزاماتهم"، وهو ما يبين أن المشرع إعتد طرق أخرى في بيع الأملاك العقارات التابعة للدولة، تباينت حسب طبيعتها في عدة نصوص أقرتها المنظومة القانونية في الجزائر.

تطبيقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 والمادة 209 من قانون المالية لسنة 2002 جاء المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المؤرخ في: 07 أوت 2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004⁽¹⁾ ومفسرا لها.

وتمثلت الأملاك القابلة للتنازل في إطار هذا المرسوم في:

- الأملاك العقارية التابعة للدولة.

- الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، بشرط أن تكون مستلمة أو موضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004.

يتم التنازل على الأملاك العقارية المذكورة أعلاه حسب نص المادة 2 منه لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو أشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية، وتحدد هذه القيمة بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية، الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن. غير أنه تستثنى من تطبيق هذا المرسوم السكنات الموضوعة حيز الإستغلال بعد أول يناير 2004 -السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات المحلية، المصنفة

- (1) المرسوم التنفيذي رقم: 03-269 المؤرخ في: 07 أوت 2003، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج.رج ج العدد 48 المؤرخة في: 2003/08/13.

والمنصوص عنها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992، وكذا الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.

المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري السابق الذكر، حيث يطبق فقط على المشاريع المنجزة قبل إصدار هذا المرسوم ويحول بموجبه الإمتياز إلى تنازل بموجب قرار مشترك بين وزارتي السكن والمالية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المكرس بعقد إداري مشهر عند الإنتهاء من أشغال إنجازها وحصولها على شهادة المطابقة على أساس عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، ويقضى من مزايا هذا الإجراء الإمتياز غير القابل للتحويل إلى التنازل الأراضي التابعة للأملاك الدولة الممنوحة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية والمكرسة في عقد إداري منشور والتي لم تنطلق أشغالها بعد.

جاء المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 المؤرخ في: 04 أبريل 2018، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري⁽¹⁾ الذي ألغى بموجب المادة 24 منه أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 السابق ذكره. حيث يتم بموجبه تحويل قرارات الامتياز إلى تنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة وحسب المادة الثانية من هذا المرسوم تتم لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية وفقا للشروط والإجراءات التي حددها هذا المرسوم، حيث نص المادة 4 منه على أنه يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، إقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط، ويستفيدون من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن المعني.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 المؤرخ في: 04 أبريل 2018، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج العدد 33، المؤرخة في: 2018/06/06.

المطلب الثاني: أركان وخصائص عقد التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة وتمييزه عن غيره من العقود المشابهة له.

الفرع الأول: أركان وخصائص عقد التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

عقد البيع (التنازل) الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة يخضع بصورة عامة للأحكام العامة الضابطة لجميع أنواع العقود مع بعض من المميزات كما سبق وأن ذكرنا وتمثل هذه الأركان في:

أولا /- أركان عقد التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

أ/- ركن التراضي

يقصد بالتراضي في عقد البيع إقتران إيجاب البائع أو المنتازل (الدولة أو أحد جماعاتها المحلية) مع قبول المشتري أو المستفيد من عملية التنازل، ويثبت بتعبير كلا الطرفين المتعاقدان عن إرادتهما وتطابق هاتين الإرادتين، ويشترط أن يكون الرضى حسب المادة 40 من القانون المدني صحيحا صادر من ذي أهلية ولم يتم الحجر عليه، خالي من عيوب الإرادة⁽¹⁾، وبما أن العقد يتعلق ببيع أملاك الدولة الخاصة فإن البيوع التي تقدم عليها تخضع لإجراءات خاصة وهي البيع بالمزاد العلني كأصل عام والتراضي كإستثناء، لذلك يمكن إعتبار هذه الإجراءات بمثابة إيجابا واضحا من الدولة أو أحد جماعاتها المحلية ممثلة في مصالح أملاك الدولة ينتظر قبول من الغير.

ب/- ركن المحل

محل العقد هو العملية القانونية التي يريد المتعاقدان تحقيقها، من خلال هذه العملية، والتي يترتب عليها نشوء إلتزام على الطرفين.

* من جهة إلتزام الدولة البائعة أو أحد جماعاتها المحلية بنقل ملكية الشيء المبيع الذي يشترط أن تتوفر فيه الشروط العامة بأن يكون مشروع وممكنا وغير مستحيل، معين أو قابل

- (1) المادة 40 من القانون المدني: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية" هذا بالنسبة للشخص الطبيعي، أما الشخص المعنوي فأهليته ترجع لقانونه الأساسي، والتعبير عن إرادته يكون من طرف ممثله القانوني.

للتعيين ويكون المشتري عالما بالشيء المبيع، وشروط خاصة كأن لا يكون الشيء المبيع يدخل ضمن الأصناف العقارية الخاصة التي لا تقبل التصرف فيها كالمقابر والأملاك العقارية التي فقدت قيمتها والمباني المهتدة بالإنهيار العقارات ذات الطابع التاريخي أو الأثري والفني...

* من جهة أخرى إلزام المشتري أو المستفيد بدفع الثمن، والثمن هو المبلغ النقدي الذي يلتزم المشتري بدفعه للبائع وهو الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة، ويشترط فيه أن يكون تسديد الثمن نقدا يدفع لحساب خزينة الدولة، وأن يكون مقدرا إذ يتم تقييم العقار قبل البيع، وأن لا يقل الثمن عن القيمة التجارية للعقار وفقا لمقتضيات السوق العقاري وقت بيع العقار، فلا ينبغي أن يكون الثمن بخسا أو رمزيا، فإذا تم بيع الأملاك العقارية بثمن يقل عن قيمتها التجارية. فإن هذا التصرف يعد في باطلا، وأما دفع الثمن فقد يكون كاملا وبصفة مباشرة أو بالتقسيت على مراحل وخلال مدة معينة يحددها القانون.

ج/- ركن السبب

يقصد بالسبب الباعث أو الدافع أو الهدف المبتغى من عملية التعاقد، فقد جاء في نص في المادة 98 من القانون المدني على أنه: " كل إلزام مفترض أنّ له سببا مشروعاً ، ما لم يقيم الدليل على غير ذلك"، ونصت المادة 97 منه على أنه: "إذا إلترم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب العامة كان العقد باطلا"، ومنه يتضح أن المشرع لم يشترط في السبب إلا المشروعية وعدم مخالفة النظام العام والآداب العامة.

ويتجلى الباعث أو دافع الدولة لبيعها أو تنازلها عن أملاكها الخاصة من خلال جوانب متنوعة منها الجانب الاقتصادي وذلك بدعم الإستثمار والنهوض بالإقتصاد الوطني وإثراء الخزينة العمومية من خلال إستغلال هذه الأملاك، ومن الجانب الاجتماعي القضاء على أزمة السكن توفير مناصب شغل... الخ، أما بالنسبة للمشتري أو المستفيد فالدافع بالنسبة له هو تملك العقار والإستثمار به، أو إستعماله وإستغلاله وفقا للشروط التي يحددها القانون كما في حالة عقود الإمتياز.

د/- ركن الشكلية

يقصد بالشكلية في العقد ذلك التصرف القانوني الذي يكون فيه الشكل ركنا من أركانه فلا ينعقد إلا بعد إستيفاء الشكل الرسمي ولا يكفي لإنعقاده مجرد التراضي والمحل والسبب

فيرتب تخلفه أو عدم إحترام الشكل المحدد قانونا وفقا لشروط وأشكال معينة بطلان العقد بطلانا مطلقا.

وتكتسي التصرفات القانونية الواقعة على الأملاك الوطنية العقارية الخاصة أهمية كبرى بالنظر لطبيعتها ووظيفتها، لذا نجد الشكلية والرسمية أوكلها المشرع لأجهزة خاصة ممثلة في مديرية أملاك الدولة والمصالح التابعة لها للسهر على تطبيق الشكليات المحددة بمقتضى

القوانين والتنظيمات الواردة في هذا المجال تحت طائلة البطلان، فالرسمية الموثقة الواردة على التصرفات العقارية -بشكل عام- تدخل في إطار مايعرف بالأمن العقاري الذي يؤدي لإستقرار المعاملات وحماية أطراف العلاقة العقدية، وذلك لما يلعبه العقار من دور فعال في التنمية المستدامة والإستثمار المنتج ، فالعقد الرسمي كما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني هو: "العقد الذي يثبت فيه موظف عمومي أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية في حدود سلطته وإختصاصه"، ونصت المادة 324 مكرر 1 على أن: "... العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو تنازل عن أسهم في شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

ثانيا: خصائص عقد التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

أ/- عقد ملزم للجانبين :

يتمثل طرفي العقد في الدولة من جهة بإعتبارها الطرف المتنازل أو البائع، والمستفيد من عملية التنازل، ويترتب بذلك إلتزامات متقابلة تقع على عاتق الطرفين، إذ يعتبر كل طرف في العقد دائئا ومدينا في نفس الوقت، فالدولة البائعة دائنة بالثمن ومدينة بنقل الملكية إلى المشتري وتسليم العقار محل التنازل، والمشتري دائن بتسليم المبيع ومدين بدفع الثمن.

وما يميز هذا العقد، هو كون الإلتزامات الواقعة على عاتق كل طرف في عملية التنازل من نقل للملكية وتسديد الثمن، لا يرتب ولا ينتج أثره إلا بعد إتباع إجراءات إدارية محددة، وأن

ناتج عملية البيع يعود إلى الخزينة العامة للدولة، على عكس الأخرى التي تنتج أثرها بمجرد توفر أركان العقد⁽¹⁾.

ب/- عقد من عقود المعاوضة:

من خصائص عقود البيع نقلها لملكية الشيء المبيع محل العقد بمقابل، بحيث يكون هذا المقابل أو العوض عبارة عن ثمن نقدي كما جاء في نص المادة 351 من القانون المدني المذكورة، وهو ما يشترط أيضا في عقد التنازل فلا بد أن يكون هناك مقابل للشيء المبيع، وهو مبلغ من النقود يسمى "الثن"، فيأخذ كل طرف مقابلا لما يعطيه، فالمشتري يأخذ العقار محل العقد والدولة تقبض الثمن الذي يدفعه المشتري والمحدد مسبقا من طرف المصالح التقنية للأملاك الدولة والذي يصب في الخزينة العمومية.

فعقد التنازل على غرار البيوع الأخرى، يجب أن يكون الثمن المحدد فيه يتماشى مع القيمة التجارية للعقار محل التنازل في وقت إجراء عملية التنازل والمحددة وفقا لمقتضيات السوق العقارية إذ يتعين أن يكون البيع بثمن لا يقل عن قيمة العقار التجارية. وليس بالدينار الرمزي الذي لا يتوافق مع طبيعة الأملاك الخاصة التابعة للدولة. فعقد التنازل إذا عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من عقود المعاوضة الناقلة للملكية مقابل ثمن نقدي يتناسب مع القيمة التجارية لها.

ج/- عقد مجرد من المساومة:

الأصل ان العقود عامة تتعقد بتطابق إرادة أطرافها حتى ترتب آثارها القانونية، والأصل في البيوع التي يكون أشخاص القانون العام طرفا فيها أنها تخضع لأساليب خاصة نظرا لطبيعة العقود الإدارية تلجأ الإدارة إلى البيع بالمزاد العلني الذي يعتبر الطريقة الأصل، والذي يجب أن يتوفر فيها جو من العلنية المفتوحة للجمهور تكريسا لمبادئ الشفافية والمساواة والمنافسة بين المتعاملين وإشتاءا يكون بطريق التراضي في حالات خاصة، على أن تتم طبقا للقوانين والتنظيمات الجاري العمل بها، وحسب الإجراءات المتبعة من طرف مديرية أملاك الدولة الخاصة بالتصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، لذلك يمكن القول أن هذه

- (1) بلحاج موسى، مرجع سابق، ص 21.

الإجراءات مجردة من المساومة وأقرب ما تصنف لكونها عقد الإذعان⁽¹⁾ منها إلى عقد بيع، إذ لا تفاوض على الثمن ولا ضمان للعيوب الخفية في البيوع الإدارية فضلا على القضائية لأن المشتري يكون قد إطلع على حالتها قبل البيع الذي يكون بالمزاد العلني⁽²⁾.

د/- عقد ناقل للملكية أو منشئ لإلتزام بنقل ملكية :

عقود البيع من العقود الناقلة للملكية أما مباشرة، أو إلى أجل متفق عليه بما يعني نشوء إلتزام في ذمة البائع بنقل ملكية الشيء المبيع محل العقد إلى المشتري.

ه/- عقد شكلي غير رضائي:

يعتبر البيع الواقع على عقار عقدا شكليا، وإن كان الأصل في عقد البيع أنه عقد رضائي لا يلزم المشرع إفراغه في شكل معين، غير أنه بالنسبة لعقد التنازل لا يكفي لانعقاده تراضي طرفي العقد بل يشترط لهذا العقد شكل خاص فإذا لم يلتزم به وقع تحت طائلة البطلان المطلق بحكم أن الشكلية ركن ركين في العقد لامناص من التقيد بأحكامها، فالرسمية في البيوع العقارية خاصة لها أهمية وقيمة مادية فهي شرط وحجة دامغة في الإثبات على الكافة خاصة أنها تحرر من طرف ضباط عموميين، فقد نصت المادة 61 من المرسوم رقم: 76/63 المؤرخ في: 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽³⁾ على أن: " كل عقد يكون موضوع إشهار يجب أن يقدم في شكل رسمي".

(1) عقود الإذعان: وضعت المادة 104 من القانون المدني شرطين لاعتبار العقد من عقود الإذعان: الأول: قيام أحد المتعاقدين، أي الموجب وهو في هذه الحالة الدولة، بوضع شروط العقد وعرضها على المتعاقد الآخر أي الموجه له الإيجاب.

الثاني: عدم قبول الموجب لمناقشة هذه الشروط من الطرف الآخر والتسليم بها فيما ان يقبل بها جملة، او يرفضها جملة. فإذا قبل بها انعقد العقد واعتبر عندئذ من قبيل عقود الإذعان، مع كل ما يترتب على ذلك من آثار قانونية.

(2) عطا الله سلطنة، عمارة فطيمة الزهراء، أحكام بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص القانون العقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، الوادي- 2017، ص 26.

(3) السجل العقاري: هو مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار، و تعين حالته الشرعية، وتنص على الحقوق المرتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعهديات المتعلقة به.

و/- مجرد التعاقد لا ينقل الملكية:

في البيوع العادية غير البيوع العقارية يتم نقل ملكية الشيء المبيع بمجرد إنعقاد العقد غير أنه بالنسبة لعقود البيع الواردة على عقار أو حق عيني عقاري فإنه لا يكفي لإنتقال هذا الحق من البائع إلى المشتري بمجرد التعاقد إنما يشترط شهر التصرف العقاري بعد إتمام كل الإجراءات الخاصة على مستوى مصلحة السجل العقاري وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها فقد جاء في نص المادة 793 من القانون المدني على أن: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

ما يمكن قوله أن عملية التنازل عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة، يعبر عنها بأنها إجراء قانوني إستحدثه المشرع الجزائري قصد تحويل الملكية العقارية من الدولة إلى الشاغل الشرعي أو المستفيد الذي يمكن أن يكون من الأشخاص الخاضعين للقانون العام أو الخاص⁽¹⁾ مقابل ثمن تحدده المصالح التقنية لأملاك الدولة ويصب في الخزينة العمومية، وفقا لإجراءات إدارية خاصة.

الفرع الثاني: تمييز عقد التنازل عن غيره من العقود المتشابهة

تحكم العقود عامة قاعدة العقد شريعة المتعاقدين تجعل لكل عقد طبيعته الخاصة الذاتية والمستقلة عن غيره من العقود، فتختلف طبيعة العقود المدنية عن العقود الإدارية التي يكون مناطها مظاهر وإمميزات السلطة العامة ومقتضيات مبادئ المرفق العام. تتضمن شروط غير مألوفة في القانون الخاص، فالعقود التي تكون الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية عامة على الأقل طرفا هي عقود إدارية حسب المعيار العضوي⁽²⁾.

تكون الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة موضوع لشكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر الشروط طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية

- (1) بلحاج موسى، مرجع سابق، ص 12.

- (2) عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2002 ص 186 187.

التي تحكم الترقية العقارية وكذا الإستثمار وفق المادة 92 من المرسوم رقم: 12/247، في هذا الإطار يكون التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة تنازل تام عن ملكية العقارات أو عن بعض الحقوق العينية كحق الإستعمال والإستغلال فقط كما هو الحال في عقود الإيجار أو الإمتياز التي قد تنتهي بالتنازل عنها.

كنا قد رأينا أن عقد التنازل الوارد على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، هو نوع من عقود البيع الخاصة التي يترتب عنها نقل الملكية، وهو ما يجعل هذا العقد (التنازل) يثمائل في عناصره مع مجموعة من العقود الأخرى التي ترتب نفس الأثر القانوني، كعقد التبادل والإمتياز وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

أولاً: تمييز عقد التنازل عن عقد التبادل (المقايضة)

التبادل عامة هو وسيلة من الوسائل القانونية الناقلة للملكية، عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 413 من القانون المدني الجزائري بأنه: "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"، فالتبادل أو المقايضة تعني مبادلة حق ملكية بحق ملكية آخر من غير النقود، أي أن العبرة في المقابل، بينما عقد التنازل هو عبارة عن مبادلة شيء في مقابل مبلغ نقدي وجوبا يسمى الثمن، وتعد عملية التبادل عملية مزدوجة إذ تتضمن في طياتها بيع وشراء، فيعتبر كل من الطرفين المتبادلين بائعاً للشيء الذي قدمه ومشترياً لشيء الذي تسلمه.

وما يثور من الإشكال في عقد التبادل عندما تدخل النقود في هذا العقد، وذلك عند إختلاف قيمة الأشياء المتبادلة، بمعنى إذا تبين من عملية التبادل أن قيمة الملك الذي يعرضه أحد الطرفين تفوق قيمة المالك المقابل، فإن ذلك يخول للطرف المبادل الحق في أخذ فارق القيمة من الطرف الآخر، غالباً ما يكون نقداً، حيث يتم تكييف العقد على أساس فرق القيمة الغالب إذا كانت نقوداً كيف العقد على أنه بيع، وإذا كان حق الملكية هو الغالب كيف على أنه عقد مقايضة.

فمن الناحية العملية فإن الدولة أو جماعاتها المحلية قد تلجأ إلى المقايضة أو التبادل مع الخواص التي تخضع لأحكام القانون الخاص أو قوانين خاصة كما هو الحال في عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث جاء في مضمون المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم

186/93 المؤرخ في: 27 جويلية 1993 المعدل والمتمم والمحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽¹⁾، أنه يمكن إقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي الذي يعتبر الأصل في هذه العملية، وحين لا يغطي التعويض العيني كامل الضرر يتم اللجوء إلى تكملته نقداً، كما حدد القانون الأشخاص المستحقين للتعويض العيني وهم: مستأجري المحلات السكنية والمبنية أو شاغليها والتجار والصناعيين والحرفيين⁽²⁾

بينما في الحالات التي تتم بين الدولة وإحدى المجموعات العمومية الإقليمية فتخضع للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة بإعتبار العقد إدارياً والواردة في المادة 92 و93 من ق.أ.و. 30/90⁽³⁾.

ثانياً: تمييز عقد التنازل عن عقد الإمتياز

يعتبر عقد الإمتياز من بين أحد عقود القانون الإداري ذات الأهمية الكبرى لإرتباطه بفكرة المرفق العام، عرفت تطبيقاته بداية في مجال الأملاك الوطنية العمومية كأسلوب من أساليب التسيير، وتوسع نطاقه إلى الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وما يهمننا في هذا الصدد هو الإمتياز الوارد على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، فقد تناولت التعليمات الوزارية رقم: 842/394 المتعلقة بإمتياز المرافق العمومية وتأجيرها تعريف عقد الإمتياز الإداري على أنه: "عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فرداً أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام وإستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال وأموال يقدمها صاحب الإمتياز "الملتزم" على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من الخدمة، وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له المرفق"⁽⁴⁾، فهو بالنظر للمعيار العضوي الذي تكون الدولة أو جماعاتها المحلية أحد

- (1) المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في: 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 11/91 المؤرخ في: 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة، ج ر ج ج العدد 51، العمومية المؤرخة في: 1993/08/01.

- (2) أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم: 186/93، السابق الذكر .

- (3) بلحاج موسى، مرجع سابق، ص 28.

- (4) أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2013، ص 22.

أطرافه عقد إداري، ومن حيث مضمونه فهو نوع من الإيجارات طويلة المدى، يترتب عليه حقوق عينية عقارية، يتميز بكونه حق قابل للتنازل والتوريث والرهن، كما يمكن وصفه بأنه عقد إذعان. فهناك من الفقه من إعتبر أن عقود الامتياز لا تعتبر عقود إدارية لأن دفاقر الشروط المحال إليها العقد لا تتضمن شروط استثنائية فتعتبر عقود عادية وعليه فان عقود الامتياز هي عقود مدنية من طائفة عقود الإذعان⁽¹⁾

وما يميز عقد الإمتياز عن عقد التنازل كون هذا الأخير عقد ناقل للملكية في حين أن عقد الإمتياز هو عقد شغل الحقوق العقارية التي قد ينتهي بالتنازل كما هو الحال فيما يخص الإمتياز في إطار الإستثمار أو الإمتياز السكني أو الإمتياز في إطار الترقية العقارية.

أ/- الإمتياز في إطار الإستثمار:

حيث جاء في قانون المالية التكميلي لسنة 2015 في مضمون المادة 48 منه التي تعدل وتتم المادة 05 من الأمر رقم: 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽²⁾، أحكاما متعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة في إطار تشجيع الإستثمار، بموجب هذه الأحكام يمنح الامتياز بالتراضي فقط بعد ما كان يمنح على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لإحتياجات مشاريع إستثمارية وبشرط إحترام قواعد التهيئة والتعمير المعمول بها وبموجب قرار من الوالي . ويمكن للإمتياز أن يتحول إلى تنازل وذلك بطلب من المستثمرين لشراء الأراضي المقام عليها المشاريع بعد إثبات إنجاز مشاريعهم الإستثمارية فعلا.

(1) يهوني زهية، حق الشفعة الإدارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو 2019، ص50.

(2) - المرسوم التنفيذي الأمر رقم: 04/08 المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر ج ج العدد 48 المؤرخة في: 2008/09/03.

ب/-الإمتياز السكني:

جاء في نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم: 35/97 المؤرخ في: 14 جانفي 1997 المتعلق ببيع والبيع بالإيجار وإيجار المساكن والمحلات ذات الإستعمال التجاري والمهني التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري⁽¹⁾، بأنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذا إستعمال سكني لأي مشترك إثر فترة تحدد باتفاق مشترك حسب شروط هذا المرسوم"، كما جاء في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 105/01 المؤرخ في: 23 أفريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك⁽²⁾ بأنه : "صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد قرار شرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"، سيتفاد من نص المادة أن الإيجار عقد تبادلي زمني ملزم للجانبين، يلتزم فيه أحد الطرفين (المؤجر) بتسليم محل الإيجار إلى الطرف الآخر (المستأجر) لتمكينه من الإنتفاع بالشيء والتمتع بفوائده وعائداته التي تكون في الأصل مملوكة لشخص آخر (مالك الرقبة) وحيازته مؤقتا مقابل الوفاء ببذل الإيجار، وقد يكون هذا الإنتفاع موضوع نقل ملكية في شكل عقد تنازل أو ما يصطلح عليه البيع بالإيجار، الذي تنتهجه الدولة في إطار سياسة الإسكان بمساهمة وتمويل المستفيد من العملية، ويدخل هذا العقد في عقود التصرف المركبة بين الإدارة و المستفيد، وذلك نظرا للأمد الطويل الذي يسري خلاله هذا الإيجار قبل أن ينقلب بيعا، فعقد البيع الإيجاري هو مزيج بين عمليتي الإيجار والبيع، فهو يبدأ بإيجار ينتهي بالبيع، بعدما يتم تسديد كامل الأقساط من طرف المستفيد، وتنقضي مدة الإيجار المحددة في العقد، على أن تنتقل إليه الملكية تامة نتيجة لذلك.

تجدر الإشارة أن الإمتياز السكني يمنح في شكل مقررات بالنسبة لشاغلي السكنات الوظيفية التي تهدف إلى ضمان تأدية الخدمة بشكل فعال.

- (1) المرسوم التنفيذي رقم: 35/97 المؤرخ في: 14 جانفي 1997، المتعلق ببيع والبيع بالإيجار وإيجار المساكن والمحلات ذات الإستعمال التجاري والمهني التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ج ج العدد 04 مؤرخة في: 16/01/1997.

- (2) المرسوم التنفيذي رقم: 105/01 المؤرخ في: 23 أفريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ج ج العدد 25 مؤرخة في: 29/04/2001.

ج/-الإمتياز في إطار الترقية العقارية:

كما جاء في نصوص القانون رقم: 281/15 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري⁽¹⁾، أن الإمتياز هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة لمدة محدودة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص - طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إستخدامها لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري، والذي يمكن أن يتحول لتنازل⁽²⁾، ويدخل هذا الإمتياز في إطار الترقية العقارية من أجل إعادة البيع بعد الإنجاز للتخفيف من أزمة السكن.

- (1) القانون رقم: 281/15 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر ج ج العدد 58، العمومية المؤرخة في: 2015/10/27.

- (2) بلهادي عقيلة، عقد الإمتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة -2، العدد 14، ص 268.

المبحث الثاني: أحكام تجسيد عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

إن التحكم في إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة لا شك أنه يواجه رهانات كبرى بالنظر لحجم هذه الأملاك من جهة وكم الصعوبات التي تواجهها في الواقع من جهة أخرى، لذا كان من الضروري تناول الأحكام المقررة لتنظيم عملية تنازل الدولة وجماعاتها المحلية عن أملاكها الخاصة.

المطلب الأول: آليات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

الفرع الأول: طرق التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

تأخذ طرق تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة أحد الشكلين، إما عن طريق البيع بالمزاد العلني وهو الأصل، أو البيع بالتراضي وهو الإستثناء.

أولاً: البيع بالمزاد العلني

تعتبر طريقة البيع بالمزاد العلني هي الطريقة الأصل والمعتمدة في بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، حيث ورد في نص المادة 90 من القانون رقم: 427/12 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية 30/90: "يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها فيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني"

تتم إجراءات المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط تعده مديرية أملاك الدولة باعتبارها مصلحة تقنية، تذكر فيه كافة الشروط والبنود العامة للعملية وفقاً لنموذج مطابق يقره الوزير المكلف بالمالية، حيث يتم تقييم العقار محل البيع بالمزاد العلني كإجراء تمهيدي لتحديد قيمته حيث تمثل هاته القيمة السعر الإفتتاحي الأدنى المعروض لإفتتاح المزاد، وذلك بعد التأكد من عدم تخصيصه لأحدى الهيئات والمصالح والمؤسسات العمومية أو من إلغاءه إذا كان موضع تخصيص.

يتم الإعلان عن المزاد العلني عن طريق النشر بالصحف الوطنية بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة قبل عشرين (20) يوماً من تاريخ إجراء العملية تكريماً من المشرع لمبدأ العلنية الذي يمكن المهتمين من الإطلاع على وضعية وحالة العقار المراد بيعه. فالبيع من

هذا الصنف لا بد أن يفتح فيها مجال واسع للمنافسة لإضفاء طابع النزاهة والشفافية على هاته العملية وتحقيق المساواة بين الراغبين للإستفادة منها.

إجراء المزايدة يتم بترخيص من الوالي بناء على إقتراح تقدمه الهيئة المتنازلة، مع الأخذ بعين الإعتبار تقرير مصالح الأملاك الوطنية، وفي حالة الموافقة يصدر الوالي قرار بإجرائها، حيث تقوم لجنة مختصة يحدد تشكيلها بموجب قرار من الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني وفقا للشروط والأشكال المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

يحرر العقد لفائدة الفائز بالمزاد العلني من قبل مديرية أملاك الدولة بإعتبارها الممثلة والمفوضة من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد الإداري طبقا للقرار المؤرخ في: 20 جانفي 1992⁽¹⁾.

ثانيا: البيع بالتراضي

وإستثناء عن الأصل يتم بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالتراضي، وهو الإجراء الذي تقدم عليه الدولة للتنازل عن أملاك العقارية الخاصة، بإعطاء حق الأولوية في الشراء لفائدة مجموعة من المستفيدين معينين بذواتهم، ونظرا للطابع الإستثنائي لهذه العملية أحاطها المشرع بشروط إضافية نصت عليها المادة 91 من القانون رقم: 427/12 المعدل والمتمم لـق.أ.و. 30/90 حيث: " يمكن أن تباع العقارية التابعة للأملاك الدولة المذكورة في المادة 90 أعلاه بالتراضي إستناد لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة:

1- الولايات البلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الإقتصادية والجمعيات،

2- للخواص في حالة:

- الشيوخ،

- الأراضي المحصورة،

- الشفعة القانونية،

- الجوار عندما تكون مساحة قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية

(1) - سلطنة عطا الله، فطيمة الزهراء عمارة، أحكام بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي، 2017، ص37.

قابلة للبناء، أو إذا كان لا يمكن إستعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء

- ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم،

- أو في حالة ما إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد،

3- الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها والبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر، بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل".

الفرع الثاني: أطراف عملية التنازل

أولا: المالك (المتنازل)

مالك العقار هو حسب ما تضمنته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري كطرف أول في عقد التنازل والشاغلين الشرعيين للعقارات محل عقد التنازل، فالملاحظ من خلال نص هذه المادة أن المشرع لم يذكر الجماعات المحلية عكس التشريعات السابقة.

ونذكر أن المشرع قد أقر عملية التنازل بدءا بالقانون رقم: 81-01 الذي تبعته عدة تعديلات قبل أن يتم إلغائه بموجب المادة 40 من القانون رقم: 2000-06 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ، حيث تضمن بموجب المادة 41 منه على إمكانية التنازل بالتراضي على أساس القيمة التجارية لفائدة الشاغلين الشرعيين على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني المهني التجاري والحرفي التابعة لكل من للدولة، الجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري ، غير أن أحكام المرسوم رقم: 15-18 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2015 المتضمن القانون المالية لسنة 2016⁽¹⁾ تضمن في نص المادة 50 منه المعدلة والمتممة للمادة 41 من القانون رقم: 2000-06 والمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 الساري المفعول حاليا وكذا أحكام قانوني البلدية والولاية على أن التنازل عن أملاك الجماعات المحلية لا يمكن أن يتم إلا بعد المصادقة على مداوات المجالس الشعبية الولائية والبلدية من قبل السلطة الوصية فلا تطبق أحكام هذا المرسوم على الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي تكون موضوع نص لاحق"، وهو ما يفسر إهتمام الدولة وحرصها على ضرورة المحافظة على أملاك

(1)- القانون رقم: 18/15 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر ج ج العدد 72 المؤرخة في: 2015/12/31.

وممتلكات الجماعات المحلية والحقوق المكونة لها كونها توفر إيرادات هامة وثابتة لذلك ينبغي تأمينها وحمايتها من التلاعبات والمضاربات العقارية التي تعرفها السوق العقارية على المستوى القاعدي، وإشترطت أن عملية التنازل لا بد أن تخضع للدراسة والموافقة المسبقة من طرف وزير الداخلية.

ونشير إلى أن النص التنظيمي اللاحق المذكور الذي أشار إليه المرسوم التنفيذي رقم: 18-153 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري لاسيما المادة 03 منه لم يصدر بعد وعليه فإن التنازل عن أملاك الجماعات المحلية البلدية والولائية تبقى دون معالجة قانونية إلى حين صدور نص تنظيمي في هذا الشأن.

ثانيا: المستفيد (الطالب) المتنازل له

المستفيد من عقد التنازل أو الشاغل الشرعي حسب الإصطلاح الذي إستخدمه المشرع هو الطرف الثاني في هذه العملية العقدية الذي يشترط أن يكون من الأشخاص الطبيعيين من جنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، حسب ما جاء في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/18: " يتم التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية على أن تحدد معايير تلك القيمة التجارية، على أن تحدد معايير القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن".

وينبغي أن يكون الشغل للمحل موضوع التنازل مستمرا ودائما للعقار، بالإضافة لإستفاء الشاغلين لكامل إلتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل، والحائزين لسندات المستأجرين الشارحين الحائزين للأمكنة، وأضاف المشرع عبارة شرعية وهو ما يوجب أن الشغل يجب أن يكون قانونيا وفقا للغرض الذي أنشأ من أجله العقار والشاغل له مستأجرا أو بواسطة عقد إمتياز⁽¹⁾ كما أن طلب الثراء لا يجب أن يرد إلا على محل واحد خاص بالإستعمال السكني.

(1)- بلحاج موسى، مرجع سابق، ص 80.

الفرع الثالث: الأملاك المعنية بالتنازل التابعة للدولة

تنقسم الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة التي تطرق لها المشرع والقابلة للتنازل حسب الجهة التي تنتمي إليها إلى عقارات مبنية وعقارات غير مبنية⁽¹⁾ التابعة للدولة أو المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ومنها تلك التي تكون محل تنازل بمناسبة إبرام عقود الإمتياز فتشمل المحلات ذات الطابع السكني والمهني والتجاري، الأراضي الصحراوية الموجهة لإنشاء مستثمرات فلاحية أو ما يعرف بالأراضي الإستصلاحية أو تلك الموجهة لإنشاء مستثمرات صناعية وهو ما يعرف بالعقار الصناعي.

أولاً: العقارات القابلة للتنازل

بالرجوع الي النصوص القانونية والتنظيمية فإننا نجد كل فئة تحكمها نصوص خاصة بها سواء فيما يتعلق بتحديد الحافطة العقارية لكل منها، أو الشروط وكيفيات منح هذه العقارات إستغلالها.

أ/-العقارات المبنية

تشمل العقارات المبنية البنايات الفردية والجماعية والصناعية، وهي تختلف حسب طبيعتها الغرض الموجهة إليه، فمنها المخصصة للإستعمال السكني، أو الإستعمال المهني والتجاري والحرفي، أو الموجهة نحو الإستثمارات الحيوية والإستراتيجية.

1/-الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني

وهي سكنات ذات طابع إجتماعي تابعة للقطاع العمومي الإيجاري والممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة المعدة للإستعمال السكني، تعرف كعقارات فردية وجماعية كل العقارات الموجهة للتنازل عنها بشقة أو بمحل على حدى والخاضعة لنظام الملكية المشتركة⁽¹⁾، وتعرف

(1)- نظام الملكية المشتركة: نظام حديث النشأة تناوله المشرع الجزائري في المواد من 743 إلى 772 من القانون المدني وهو الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموع العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص ويشمل كل جزء منها على جزء خاص بالشخص تسمى بالأجزاء الخاصة وجزء في الأجزاء المشتركة وتسمى بالأجزاء المشتركة. وتتميز بأنها لا ترد إلا على العقارات المبنية دون العقارات غير المبنية ومن باب أولى المنقولات مثل: العمارات الشقق وما بداخلها مما أعد للإستعمال الخاص لمالك الشقة والأجزاء المشتركة المعدة للإستعمال المشترك بين جميع المالكين كأسطع العمارات، المدخل الرئيسي، السلم...الخ.

العقارات الفردية كل العقارات ذات الشكل الفردي حتى لو كانت مشغولة من طرف عدة شاغلين.

وقد حدد المشرع من خلال القانون رقم: 08/142 المؤرخ في: 11 ماي 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري⁽¹⁾ من خلال نص المادة 2 منه على أنه: "يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة، كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة". ويشتمل من ذلك: حسب نص المادة 3 من نفس المرسوم: "لا يمكن الشخص أن يطلب منحه سكناً عمومياً إيجارياً في مفهوم هذا المرسوم إذا كان:

- يملك عقاراً ذا استعمال سكني ملكية تامة،
- يملك قطعة أرض صالحة للبناء،
- استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار،

استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي". عقود التنازل عن هذه السكنات والتي تختص بإعدادها مصالح أملاك الدولة يجب أن تتضمن بنداً بعدم إعادة التنازل لمدة 10 سنوات، هذا بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004، حيث يدخل هذا الإجراء في إطار تحديد كيفية تطبيق المادة 57 منه، وقد تم تعديل هذه الأخيرة بالمادة 91 من القانون رقم: 11/17 المؤرخ في: 27 ديسمبر المتضمن قانون المالية لسنة 2018⁽²⁾ حيث نصت على: "تعد قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها السكنات الاجتماعية التساهمية

(1) - القانون رقم: 142/08 المؤرخ في: 11 ماي 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر ج ج العدد 42 المؤرخة في: 2008/05/25.

(2) - القانون رقم: 11-17 المؤرخ في: 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ج ج العدد 76 المؤرخة في: 2018/12/28.

المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة، وكل السكنات التي إستفادت من دعم الدولة من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم شريطة تسديد المالك لقيمة الإعانة المالية لفائدة الخزينة العمومية وبإستثناء إنتقال الملكية بسبب الوفاة، وتعد كذلك قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها السكنات الإجارية العمومية إبتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم، بعد مدة إستغلال تحدد كما يأتي:

- سنة واحدة (1) بالنسبة للحظيرة المستغلة قبل أول يناير سنة 2004.
- سنتان (2) بالنسبة للحظيرة المستغلة قبل أول يناير سنة 2004 إلى 31 ديسمبر سنة 2009.
- ثلاث سنوات (3) بالنسبة للحظيرة المستغلة قبل 31 ديسمبر سنة 2009.

كما تعد قابلة أيضا للتنازل من قبل المستفيدين منها السكنات في إطار صيغة البيع بالإيجار من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم، والذين دفعوا مسبقا كامل الثمن المتبقي وتحدد كفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم".

آخر تعديل للمادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 المذكورة تضمنته المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019⁽¹⁾، وجاء فيها بعد التعديل: "تعد قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها بعد سنتين (2) من تاريخ إعداد العقود التي تخصها وبإستثناء إنتقال الملكية بسبب الوفاة، أصناف السكنات

- المذكورة أدناه الممولة من طرف الدولة أو التي إستفادت من إعانة الدولة لإكتساب الملكية:
- السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة، وأيضا السكنات التي إستفادت من دعم الدولة.
- سكنات صيغة البيع بالإيجار التي قام مالكوها بتسديد كامل ثمن التنازل طبقا للتنظيم الساري المفعول.

- (1) القانون رقم: 18-18 المؤرخ في: 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر ج ج العدد 79 المؤرخة في: 2018/12/30، ص15.

- السكنات الإجتماعية العمومية القابلة للتنازل طبقا للتنظيم الساري المفعول التي قام المستفيدون منها من دفع كامل ثمن التنازل أو الدفع المسبق للمبلغ المتبقي الناتج عن الدفع بالتقسيط. إلا أنه فيما يخص السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم والسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار فإنه يمكن أن يكون محل تنازل من طرف المستفيد منه شريطة إرجاع إلى الخزينة العمومية مبلغ الإعانة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة بعنوان حساب التخصيص الخاص رقم: 050-302 الذي عنوانه " الصندوق الوطني للسكن" وذلك إذا تم التنازل قبل إنقضاء المدة المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه والتي يبدأ سريانها من تاريخ إعداد العقد لصالحه، وتسري أحكام هذه المادة أيضا على عمليات التنازل على السكنات المعنية التي تمت قبل تاريخ بداية سريان هذه المادة". وتشتتني من ذلك:

- السكنات المنجزة أو الضرورية لسير المصالح والهيئات العمومية للدولة لا سيما تلك المخطط لها أو المنجزة أو المكتسبة أو المستأجرة من طرف الدولة.
- السكنات الإلزامية.
- السكنات موضوع منح الإمتياز للضرورة الملحة للمصلحة.

جاء المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 المؤرخ في: 04 أبريل 2018، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري⁽¹⁾ الذي ألغى بموجب المادة 24 منه أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 السابق ذكره أن تحويل قرارات الإمتياز إلى تنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة وحسب المادة الثانية من هذا المرسوم تتم لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص المعنويين الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية وفقا للشروط والإجراءات التي حددها هذا المرسوم، حيث نص المادة 4 منه على أنه يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، إقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط .

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 المؤرخ في: 04 أبريل 2018، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج العدد 33، المؤرخة في: 2018/06/06.

2/- الأملاك العقارية ذات الإستعمال التجاري والمهني والحرفي

تتمثل الأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والقابلة للتنازل عنها حسب المادة 02 من القانون رقم: 01/81 مع أجزائها المشتركة:

- المحلات السكنية من البنايات والمساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم: 102/66 المؤرخ في: 06 مايو 1966، وكذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم: 70-11 المؤرخ في 22 يناير سنة 1970 المشار إليه أعلاه،
- المحلات السكنية والبنايات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية ولتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها،
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

-المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية وللنقابات البلدية، و المحلات السياحية ذات الإستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون رقم: 12/80 المؤرخ في: 31 ديسمبر سنة 1980 المشار إليه أعلاه،

-المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها،

-المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1، 2، 3، 4 أعلاه، وكذلك الحقوق التجارية المرتبطة بها.

وذلك لفائدة الأشخاص الطبيعيين والمعنويين من جنسية جزائرية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون، والمستوفون لالتزاماتهم الإيجابية والممارسين لنشاطهم في هذه الأماكن.

3/- الأملاك المتنازل عنها في إطار الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي

عرف العقار الصناعي على أنه هو تلك الفضاءات والعقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز مشاريع صناعية، وقد كرس المشرع بموجب الأمر رقم: 08/04 المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأملاك العقارية

التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية⁽¹⁾ المعدل والمتمم بموجب عدة قوانين منها بالقانون رقم: 12/12 المؤرخ في: 2012/12/26 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، حيث منح الإمتياز طويل المدي وغير القابل للتنازل على جميع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة للإستثمار أو الترقية العقارية ذات الطابع التجاري غير أنه إستثنى من هذا الإطار الأراضي التالية والتي تبقى خاضعة لنصوص خاصة بها وهي:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات وإستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.
- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو
- الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، ذلك لإحتياجات مشاريع إستثمارية.
- وتتمثل كفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وهي علي النحو التالي:
- الأراضي غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم.
- الأراضي التي لا يتطابق إستعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعة عقارية أوسع التي تمتلكها

(1) المرسوم التنفيذي الأمر رقم: 04/08 المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكفيات منح الإمتياز على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، ج ر ج ج العدد 48 المؤرخة في: 2008/09/03.

المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير لازمة لنشاطاتها. الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية.

الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

أما التعديل الوارد بالمرسوم التنفيذي رقم: 15/281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري⁽¹⁾، والذي طبق فقط على المشاريع المنجزة قبل إصدار هذا المرسوم، حيث يحول بموجبه الإمتياز إلى تنازل بموجب قرار مشترك بين وزارتي السكن والمالية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المكرس بعقد إداري مشهر عند الإنهاء من أشغال إنجازها وحصولها على شهادة المطابقة، على أساس عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، ويقصى من مزايا هذا الإجراء الإمتياز غير القابل للتحويل إلى التنازل الأراضي التابعة للأملاك الدولة الممنوحة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية والمكرسة في عقد إداري منشور والتي لم تتطرق أشغالها بعد.

ب/- العقارات غير المبنية

1/- الأملاك المتنازل عنها في إطار الإمتياز في مجال إستغلال العقار الفلاحي

عرف النظام القانوني للقطاع الفلاحي في الجزائر منذ الإستقلال عدة تطورات برزت من خلال أساليب التسيير المختلفة التي عرفها هذا القطاع، بدءا بنظام التسيير الذاتي ثم نظام التعاونيات في ظل قانون الثورة الزراعية، إلى نظام إستصلاح الأراضي والمستثمرات الفلاحية⁽²⁾ الذي يحدد كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وحقوق المنتجين وواجباتهم، في شكل حق إنتفاع دائم⁽³⁾ لصالح المنتجين الفلاحيين وفق

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري. ج ر ج العدد 58، المؤرخة في: 2015/11/04.

(2)- قانون إستصلاح الأراضي: 13 أوت 1983 وفيه تصبح الأرض ملك للفلاح الذي استصلحها، وقانون المستثمرات الفلاحية: 8 ديسمبر 1987 وفيه يستفيد الفلاح من الأرض مع بقاء ملكيتها للدولة.

(3)- حق الإنتفاع الدائم: حسب المادة 8 من القانون رقم: 19/87 هو حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المشتتمة الفلاحية، وهو قابل للنقل والتنازل و الحجز عليه.

الشروط القانونية المنظمة لهذه العملية، غير أنه ولعدة ظروف وعوامل تسببت في عدم نجاح هذه آليات فتم إلغائه بموجب القانون رقم: 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة⁽¹⁾ وإستحداث أسلوب جديد تمثل عقد الإمتياز. وعرف عقد الإمتياز حسب المادة 1/4 من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في: 15 أوت 2010 المحدد لشروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، عقد الإمتياز المنصب على الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة ملكية خاصة على أنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص-المستثمر صاحب الإمتياز- حق - إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية".

في هذا الإطار وسعيا من الدولة لتحقيق نموذج تنموي جديد يجعل من القطاع الفلاحي أحد مرتكزات السياسة الاقتصادية، ويكون بديلاً للمحروقات من أجل خلق ثروات لما بعد البترول صدر المرسوم التنفيذي رقم: 289/92 المؤرخ في: 06 جويلية 1992 المعدل والمتمم للقانون رقم: 18/83 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات إكتسابها⁽²⁾ قصد إنشاء مشتمرات كبرى معدة للزراعات الإستراتيجية ، الذي جاء لوضع الإطار التنظيمي للقانون رقم: 18/83، إذ إعتبر نقطة تحول أساسية في نظام الملكية العقارية الفلاحية بنقلها للخواص بعد ماكانت لاتقبل إلا ملكية الدولة على الأراضي الفلاحية، والمطبقة على المشاريع الإستصلاحية ذات المساحات الشاسعة، لذا تم إصدار الأمر رقم: 11/06 المؤرخ في: 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية⁽³⁾ ، حيث جاء في

- (1) القانون رقم: 03/10 المؤرخ في: 15 أوت 2010 المحدد لشروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج ج العدد 46، المؤرخة في: 2010/08/18.

- (2) المرسوم التنفيذي رقم: 289/92 المؤرخ في: 06 جوان 1992 المحدد لشروط التنازل عن لأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بعد إستصلاحها، ج ر ج ج العدد 55 المؤرخة في: 1992/07/19.

- (3) الأمر رقم: 11/06 المؤرخ في: أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، ج ر ج ج العدد 53 المؤرخة في: 2006/08/30.

نص المادة 19 منه أنه: "يحدد قانون خاص قواعد وأدوات وكيفيات تدخل الدولة والجماعات المحلية لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها إلى أرض فلاحية"، حيث جاء في مضمون المادة 8 من القانون رقم: 18/83 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 289/92، أن مشاريع الاستصلاح لا بد أن تصل إلى تحقيق عدة أهداف منها :

- توفير الأراضي والمياه والحاجة إليهما أو ما يسمى بتجنيده المياه.
- قابلية الحياة الاقتصادية في المزرعة (سقي، غرسة، محافظة على التربة).
- تسهيل الوصول إلى المساحات المستصلحة.
- إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة بقصد التنمية.

يتم التنازل مباشرة أو بعد منح الامتياز بناء على دفتر شروط لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية، حسب المادة 5 من التنفيذي رقم: 289/92 ، وهذا عكس ما جاء في القانون رقم: 18/83 الذي كان يشترط الجنسية الجزائرية للشخص المعنوي وليس للشركاء أو المساهمين، كما يجب أن ينصب الإستصلاح على أرض تابعة للدولة واقعة في المناطق الصحراوية أو الأراضي التي تكون مماثلة لها، وأن تكون مدة الاستصلاح تفوق مدة خمس سنوات وهي المدة التي تمنح للمالك لإنجاز برنامجه و يستثنى من ذلك حالة القوة القاهرة، كما يكون التسديد بمقابل نقدي من قبل المستصلح المالك، ويمنع المترشح من القيام بأي معاملة تجارية تخص الأراضي المكتسبة قبل إستكمال البرنامج الإستصلاحي تحت طائلة سقوط حقه، فيمنع كل بيع أو إنجاز أو تجزئة للمستثمرة قبل إستكمال برنامج الإستصلاح⁽¹⁾.

ثانيا: العقارات غير القابلة للتنازل

حدد المشرع في نص المادة 3 من القانون رقم: 01/81 العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة المشتتة من عملية التنازل المتمثلة في:

(1)- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، فرع القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق - منتوري، جامعة قسنطينة، 2008، ص66

- البنايات الجماعية المهددة بالإنهيار التي يستوجب هدمها بسبب قدمها المثبت قانوناً من المصالح المختصة.
- البنايات والمحلات المعنية بإجراء المرافقة أو بعمليات للتجديد تتم تنفيذاً لحاجات الدولة والجماعات المحلية.
- البنايات والمحلات التجارية ذات الطابع السياحي التي هي جزء من مجموعة سياحية أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي والتي تحدد قائمتها بموجب مرسوم.
- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة، والجماعات المحلية، والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية.
- المحلات المخصصة لنشاط والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.
- البنايات الفردية من النوع الرفيع.
- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية الواسعة المساحة.
- المحلات والعقارات المرتبة كأثار تاريخية.
- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي الإشتراكي.

جاء مضمون المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري الأملاك العقارية المستثناة من عملية التنازل في نص المادة 3 منه: " تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا المرسوم:

- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992.
- الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.
- الأملاك العقارية للجماعات المحلية.
- الأملاك العقارية المهددة بالإنهيار.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

إن عملية التنازل تتعلق على الخصوص بالأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أو الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري حسب المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 المؤرخ في: 4 يونيو 2018 المعدل والمتمم والمحدد لشروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري والمادة 23 من القانون رقم 01/81 المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل الفاتح من يناير 2004 ، تتم العملية حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 المؤرخ في: 4 يونيو 2018 المعدل والمتمم والمحدد لشروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري المذكورة في المادة الأولى منه لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية، على أن يتم تحديد معايير القيمة التجارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن، هذا تطبيقا لأحكام المادة 41 من القانون رقم: 06/2000 المؤرخ في: 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 وأحكام المادة 209 من القانون رقم: 21/01 المؤرخ في: 22 ديسمبر سنة 2002 حيث نصت المادة 41 من القانون رقم: 06/2000 على أنه: " يمكن التنازل بالتراضي على أساس القيمة التجارية، وفقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول ولفائدة شاغليها الشرعيين على الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، وتستنثى من هذا الأجراء:

- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992،
- الأملاك المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي،
- الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية،
- الأملاك العقارية المهدة بالإنهيار".

الفرع الأول: شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية

أولاً: شروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة

أ/- الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني

أما عن شروط التنازل عن الأملاك العقارية فقد حددته المادة 04 حيث يتم بمقتضاها تمكين الشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني من إقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيط على أن يستفيدوا من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن المعني

1/- في حالة الدفع الفوري للثمن: في حالة إختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فوراً ، يستفيد الطالب من تخفيض قيمته 10 % من ثمن التنازل.

2/- في حالة الدفع بالتقسيط : في حالة إختيار صيغة الشراء بالتقسيط ، يستفيد الطالب من أجل أقصاه عشر (10) سنوات لدفع ثمن التنازل، وفي هذه الحالة يجب تقديم دفع أولي نسبته 5 % من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع يدفع عند إبرام عقد البيع، ويخضع المبلغ الباقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد بـ 01 % في السنة .

- في حالة إختيار صيغة شراء السكن بالتقسيط، يستفيد طالب إقتناء السكن من تخفيض مبلغ التنازل قدره :7% عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث (3) سنوات أو تساويها.
- 5% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث (3) سنوات وتقل عن خمس (5) أو تساويها.

_ يترتب على عدم تسديد المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد تطبيق زيادة نسبته 1 %، وفي حالة عدم دفع الطالب ستة (6) مستحقات شهرية متتالية تطبق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به لا سيما منها إلغاء البيع، وفي هذه الحالة تؤول المستحقات الشهرية المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة.

في حالة إختيار صيغة شراء السكن بالتقسيط يجب أن يتضمن عقد البيع بندا يمنع إعادة بيع السكن قبل دفع مبلغ التنازل كاملاً، هذا حسب نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/18.

ويستثنى من الاستفادة من الأحكام المنصوص عليها فيما يخص خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات من سعر التنازل، الشاغلون الشرعيون الراغبون في شراء مسكن في إطار المرسوم المذكور الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانتها المالية في مجال السكن

ب/- الأملاك العقارية ذات الإستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي

بالنسبة لهذه الأملاك لا يستفيد الشاغلون الشرعيون للأملاك العقارية ذات الإستعمال التجاري، المهني أو الحرفي والراغبون في شراء محلاتهم من التخفيض من سعر التنازل وخصم مبالغ الإيجار المدفوعة، هذا حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/18.

ثانيا: كفيات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

أ/- الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

في كفيات التنازل عن للأملاك العقارية التابعة للدولة نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 أنه من أجل الإستفادة من عملية التنازل يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف الطالب، لدى لجنة الدائرة التي نصبها لهذا الغرض الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليميا ولهذا الغرض ينبغي:

1/- تكوين ملف الشراء

بملف طلب الشراء يتكون وجوبا من الوثائق التالية :

- السند الشرعي لشغل الملك العقاري،
- وثيقة ثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة،
- نسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

2/- إيداع ملف الشراء

يتم إيداع الملف على مستوى لجنة الدائرة المنصبة من طرف الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليميا تتكون من:

- رئيس الدائرة، رئيسا،
- ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة،

- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن،
 - رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- توسع اللجنة لتشمل ممثل مدير الثقافة، عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية وتتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة، ويتعين على لجنة الدائرة الفصل في كل طلب شراء في أجل شهرين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.
- ب/- الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

في كفيات التنازل عن للأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 أنه من أجل الإستفادة من عملية التنازل يجب أن إيداع طلب الشراء لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

تكوين ملف الشراء:

- عقد إيجار الملك العقاري،
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة،
- نسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

إيداع ملف الشراء:

يتم إيداع الملف على مستوى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري تتكون من:

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني، رئيساً،
- ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة، ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن،
- ممثل مدير الصندوق الوطني للسكن.

تقوم لجنة الدائرة أو لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري بالنسبة للأملاك التابعة للدولة أو المسيرة من طرفه، بالفصل في كل طلب شراء في أجل أقصاه شهرين بالنسبة للأملاك الدولة

وشهر واحد فقط بالنسبة للجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري، وذلك ابتداء من تاريخ إيداع الطلب. ويجب أن يبلغ صاحب طلب الشراء برسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام، قرارها وثمان التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

وفي هذه الحالة، يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد بالنسبة للجنة على أقصى تقدير ابتداء من تاريخ استلام التبليغ، كما يجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللاً ويبلغ للطالب.

- في حالة قبول الطلب:

بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة، عند قبول الملف يسلم إلى صاحب طلب الشراء وصل إستلام معد وفق النموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، ويبلغ من طرف لجنة الدائرة برسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام بقرارها وثمان التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء ذلك لتمكينه من الطعن أمام اللجنة الولائية، وفي هذه الحالة، يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إستلام التبليغ.

يجب على أمانة اللجنة مسك سجل مرقم وممضى من طرف رئيس الدائرة تسجل فيه بحسب الترتب الزمني، مجموع الطلبات التي تم قبول إيداعها.

حيث يتم إعداد قائمة الملفات المقبولة تتضمن أسماء وألقاب والعناوين الكاملة للعقارات المعنية وكذا طبيعتها فور تسجيلها ، تقوم أمانة اللجنة بتحضير الملفات ليتم دراستها من طرف اللجنة تماشياً مع استلامها لبطاقات التقييم المرسله من طرف المصالح المالية، ويستلزم إجراء التقييمات و إرسال بطاقات التقييم إلى أمانة لجنة الدائرة في أجل لا يتعدى شهر من تاريخ إيداع قوائم الأملاك المعنية، حيث تتم دراسة الملفات من طرف لجنة الدائرة ، فكل ملف مقبول ومودع لدى الدائرة يجب أن يكون موضوع مقرر تنازل ممضي من طرف رئيس الدائرة و معد في ثلاث (3) نسخ ، حيث تبلغ نسخة من هذا المقرر لطالب الشراء، نسخة ترسل مع الملف إلى المصالح المالية لإعداد عقد البيع، نسخة تبقى على مستوى أرشيف الدائرة، ويسهر رئيس الدائرة على إرسال في أجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة وهذا عن طريق جدول إرسال مقابل

وصل استلام الوثائق المقدمة من طرف المترشح للإكتساب و كذا مقرر التنازل ونسخة من مقرر الإكتتاب، على أن يبرم عقد البيع الذي تعده مصالح أملاك الدولة بين الطالب ومالك العقار موضوع التنازل مباشرة بعد إرسال الملف الكامل من طرف لجنة الدائرة ، ويجب أن يوضح عقد البيع على الخصوص ثمن التنازل والمدة، بالنسبة للبيع بالتقسيط وكذا حقوق الطرفين وواجباتهما، طبقاً للنظام الداخلي للملكية المشتركة الملحق بعقد البيع.

- أما بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، فعند قبول الملف يسلم إلى صاحب طلب الشراء وصل إستلام معد وفق النموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، ويجب أن يبلغ الطالب برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، قرارها و ثمن التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء تَعَد طبقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، ويتعين على الطالب تأكيد طلبه وفي هذه الحالة، يتعين على اللجنة تقديم جواب في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ، ويقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة في هذا المرسوم.

- ويسجل المشترون للأملاك العقارية بعد إتمام عملية الشراء في البطاقة الوطنية للسكن وبهذه الصفة يستثنى المشترون من الحصول على السكن الاجتماعي أو على أي شكل آخر من الإعانة التي تمنحها الدولة في هذا المجال.

- في حالة رفض الطلب:

بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة، في حالة رفض طلبات الشراء من طرف لجنة الدائرة يتعين عليها تبلغ قرار الرفض برسالة موصى بها مسببة لتمكينهم من الطعن في هذه القرارات حيث يقدم كل طعن في قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية في أجل شهر واحد إبتداء من تاريخ إستلام التبليغ. وتكلف اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية بدراسة الطعون التي يقدمها الطالبون والفصل فيها في أجل شهر واحد إبتداء من تاريخ إخطارها.

وتتكون اللجنة من:

- الوالي أو الوالي المنتدب، رئيساً،
- المدير الولائي للأملاك الدولة،
- المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن.

تجتمع اللجنة الولائية بحسب الطعون الواردة إليها في كل الأحوال يتعين عليها البث وتخصيص رد مبرر للعارض في أجل أقصاه شهر من تاريخ إستلامها للطعن، إضافة إلى إبلاغ العارض فان قرارات اللجنة الولائية يجب تبليغ كذلك إلى لجنة الدائرة المعنية عندما يتعلق الأمر بإصدار قرار عن اللجنة الولائية لفائدة العرض يتضمن تعديل أو تعديلات سواء في السعر أو المكونات فانه على لجنة الدائرة إعداد مقرر ببيع تعديلي.

أما الحالات التي يتم فيها رفض الطلبات تتعلق بـ:

- الملفات غير الكاملة.
 - ملفات المترشحين الذين لم يستجيبوا لتبليغ التقييم المتعلق بمحل التنازل في غضون شهر واحد.
 - المترشحون الذين لم يقدموا طعن أمام اللجنة الولائية.
- أما بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري يجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللاً وبيّن للطالب. وتقدم الطعون في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية، في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ. وتدرس الطعون التي يقدمها الطالبون والفصل فيها في أجل خمسة عشر يوماً، ابتداء من تاريخ الإخطار، على أن تتكون اللجنة من:

- مدير الولاية المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن، رئيساً،
- ممثل أملاك الدولة للولاية،
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

ثالثاً: تقييم الأملاك العقارية المتنازل عنها

تعتبر مديرية أملاك الدولة -كقاعدة عامة- الممثل القانوني والخبير الميداني المكلفة بمهام إدارة وتسيير أملاك الدولة، حيث تتوفر مصالحها على مكاتب مكلفة بتقييم⁽¹⁾ ذمتها المالية خاصة الأملاك العقارية، ولعل أهمية التقييم تبرز من خلال عملية التنازل عن هذه الأملاك، والتي تقوم على أساس تحديد القيمة التجارية كقيمة حقيقية للمعاملات العقارية والعناصر التي تحتويها، وذلك حسب نمطها إذا كانت ذات موجهة لإستعمال سكني (جماعية أو فردية) أو المحلات الموجهة للإستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني أو الإستغلال الفلاحي أو الصناعي، على حسب المعايير المادية والإقتصادية والقانونية المعتمدة لهذا الغرض ونذكر منها:

أ- المعايير المادية (الفيزيائية):

وهذا من خلال مراعاة الخصائص التقنية للعقار بالإعتماد على أدوات التهيئة والتعمير التي تحرص على تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وضبط قواعد التعمير الحديثة من حيث طبيعتها و أنواعيتها وتصنيفها، وتحدد قيمة العقارات من حيث الموقع، المساحة الإرتفاقات المختلفة التصميم الهندسي، تاريخ البناء، عدد الطوابق، إتصالها بشبكات الكهرباء الغاز، المياه، قابليتها للتعمير ونوعيتها (أراضي، مساكن، متاجر، مصانع، مزارع... الخ).

ب- المعايير الاقتصادية:

الموقع الجغرافي الذي يلعب دور هام في عملية زيادة أو نقص قيمة العقار بمراعاة نوعية الأراضي، المواقع والمناظر، تحديد الأراضي العمرانية والأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية والأراضي المخصصة للأنشطة الفلاحية والبنائات الموجهة لتلبية الإحتياجات

(1)- التقييم العقاري هو العلم الذي يبحث في تحديد القيمة للعقارات بكافة أشكالها من (أراضي -مساكن - متاجر - مصانع - مزارع) للوصول إلى القيمة السوقية في معظم الأحيان؛ ويعتمد الوصول للقيمة السوقية للعقارات على عدة طرق كطريقة البيع المقارن التي تعتمد على علم الإحصاء لمعالجة البيوع الحقيقية الحديثة في المنطقة المحيطة للعقار المستهدف أو منطقة مشابهة بالتقييم على أن تكون العقارات المقارنة أقرب للعقار موضوع التقييم في الخصائص الكمية والكيفية.

الحالية والمستقبلية فضلا عن شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية وكذا حماية البيئة.

ج - المعايير القانونية:

لها أثر بالغ الأهمية في تحديد قيمة العقارات من حيث مطابقة العقارات موضوع التنازل للمواصفات المتفق عليها والمحددة بدفاتر الشروط، الإنتهاء الكلي من الأشغال خاصة بالنسبة للعقارات المبنية، وطبقا لأحكام القانون رقم: 04/11 المؤرخ في: 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁽¹⁾ أن البيع يتم على طريقتين:

1/- بالنسبة للعقارات المبنية:

جاء في نص المادة 26/ف1 من القانون رقم: 04/11 أن: " عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة، وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبني وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن و تهيئة المحلات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي" ما يلاحظ على هذا التعريف إقتصر على عقد بيع العقار المبني دون غيره من العقارات الأخرى، وهو لا يختلف عن البيع العادي المعروف في القانون المدني بشكل عام، غير أنه إشتراط شهادة مطابقة⁽²⁾ العقار للمواصفات التقنية والوظيفية.

2/- بالنسبة للعقارات غير المبنية (في طور الإنجاز):

ويعتبر هذا النوع من البيوع حديث نسبيا في الجزائر، إذ نظم المشرع أحكامه بموجب المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري⁽³⁾

(1) - للقانون رقم: 04/11 المؤرخ في: 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج العدد 14 المؤرخة في: 2011/03/06.

(2) - شهادة المطابقة: هي وثيقة إدارية إلزامية تمنحها السلطات الإدارية المختصة، يثبت بموجبها إنجاز أشغال البناء المحددة مسبقا في رخصة البناء .

(3) - المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ج ج العدد: 14 المؤرخة في: 1993/03/03.

وكذا القانون رقم: 04/11 ليساهم في تلبية حاجة الأفراد المتزايدة للسكن من جهة وحسب الصيغة التي تتلائم مع قدراتهم المالية من جهة أخرى، ورغبة الأفراد في تملك مساكنهم بدل إستأجارها من جهة أخرى.

وعرف عقد البيع المنصب على عقار غير مبني على أنه: "عقد يلتزم فيه البائع بإقامة البناء وفقا للمواصفات المتفق عليها في العقد وخلال مدة محددة وتسليمه للمشتري لقاء دفع هذا الأخير ثمن المبيع نقدا أو أقساطا بحسب تقدم أشغال البناء، في الفترة التي تمتد بين إبرام العقد وتسليم البناء منجزا وتسجيله في السجل العقاري"⁽¹⁾، وهو يضم نوعين من العقود:

1/- عقد حفظ الحق:

نصت عليه المادة 27 من القانون رقم: 04/11 على أنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق فور إنتهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير".

2/2- عقد حفظ البيع على التصاميم:

نصت عليه المادة 28 من القانون رقم: 04/11 على أنه: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز، يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم".

ما يهم من عملية التقييم لا شك هو تحديد أسعار التنازل تحضيرا لإبرام عقد البيع المكرس لعملية التنازل ودفع ثمن العقارات موضوع التنازل، ويجب أن يوضح عقد البيع على الخصوص ثمن التنازل والمدة، بالنسبة للبيع بالتقسيط وكذا حقوق الطرفين وواجباتهما، طبقا للتنظيمات المعمول بها.

- (1) سمية بولحية، عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 04/11، مجلة الشريعة و الاقتصاد، جامعة الإخوى منتوري- قسنطينة 1، العدد 12، سنة 2017، ص 237.

الفرع الثاني: إبرام عقد التنازل وتحصيل عائداته

أولاً: إبرام وتحرير العقد الإداري

تتجسد المعاملات العقارية التي تكون الدولة أو جماعاتها المحلية طرفاً فيها في شكل عقود إدارية، والتي ينبغي أن تتوفر على جميع أركان وشروط العقد الموضوعية والشكلية التي سبق الإشارة إليها، حيث تسهر مديرية أملاك الدولة على مستوى كل ولاية على تحرير العقود الرسمية خاصة تلك التي ينصب محلها على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فنصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 على أنه: "يبرم عقد بيع تعدده مصالح أملاك الدولة بين الطالب ومالك العقار موضوع التنازل طبقاً للتشريع المعمول به"، ونصت المادة 120 من ق.أ.و رقم: 30/90 على أن: "تدرس الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية والمصالح المسيرة الأخرى كل فيما يخصها، وتعد و تحضر ثم تقدم إلى السلطة المخولة أي مشروع عقد تسيير أو تصرف معد طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها ويكون متعلقاً بالأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ويتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير و التصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة..."

تحرر العقود التي تكون الدولة أحد أطرافها من طرف مدير أملاك الدولة بالإضافة للوزراء والولاة، بإعتبارهم ممثلوا للدولة والمسندة إليهم وظيفة التوثيق المكلفين بالعمل على تحرير هذه العقود، حيث وبتفويض من وزير المالية وترخيص من الوالي يقوم مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية بتحرير عقد البيع المكرس لعملية التنازل، طبقاً لما جاء في المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في: 20 جانفي 1992 الصادر عن وزير الإقتصاد المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة على مستوى الولايات إعداد وإمضاء العقود المتعلقة بالأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة⁽¹⁾

(1) حسب المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91: "يمكن الوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون رقم: 90/30 المذكور أعلاه، أن يمنح تفويضاً بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها".

ليتحول بعدها إلى مفتشياتها للتحقق من قانونيتها ومن ثم تعاد إلى المديرية، حيث يخضع عقد التنازل عندها لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، وبالتالي فإن إبرام عقد البيع المكرس لعملية التنازل، تتم بعد إكمال كافة الإجراءات الإدارية المطلوبة وتحديد أسعار الأملاك محل التنازل، لفائدة المستفيدين من العقارات المراد إكتسابها، سواء كانوا أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية أو أشخاص معنويين خاضعين للقانون الجزائري، حسب حالة الدفع التي يختارها المستفيد سواء طريقة الدفع الكلي أو طريقة الدفع بالتقسيط.

ثانيا: تسجيل وشهر ونفاذ عقد التنازل:

التسجيل: هو مجموعة الأعمال المادية والقانونية التي تثبت الحالة المادية للعقار، وتبين وضعيته القانونية، من خلال ضبط وتعيين مالكيه، حدوده، مساحته، مشتملاته وجميع الحقوق المترتبة عنه⁽¹⁾، لذا فهو يكتسي أهمية بالغة في حماية حقوق المتعاملين، حيث يتم التسجيل لدى مصالح التسجيل والطابع على مستوى كل الولايات قبل إيداعها لدى المحافظات العقارية المختصة إقليميا من أجل شهرها والإعلان على كل التصرفات الواقعة على العقارات والحقوق الأخرى وذلك إستقرارا للمعاملات العقارية وتدعيما للإلتئمان العقاري، ونظرا لأهميته أوجد له نظامان هما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني⁽²⁾، للإشارة فإن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني كأصل لإعتماده أساسا على عمليات المسح، فإذا لم تتم هذه العمليات يؤخذ بنظام الشهر الشخصي كإستثناء على هذا الأصل. وقد أوجب المشرع على مصالح أملاك الدولة تسجيل عقد التنازل الدولة أو دواوين الترقية والتسيير العقاري لدى مصالح

(1) طارق علي حجي محمد العصفور، النظام القانوني للتسجيل العقاري، دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2014، ص8.

(2) نظام الشهر الشخصي: هو نظام قائم على شهر التصرفات الواقعة على العقار بناء على الأسماء والأشخاص دون التركيز على ذكر ما يقع على العقار من تصرفات، وفي هذا النظام لا يكون للشهر العقاري سوى وظيفة علنية تصرح لاحقا عن الصفقة العقارية التي تكون قد تمت ورتبت جميع آثارها القانونية بما في ذلك انتقال الملكية، ولا يتحر هذا النظام أيضا صحة التصرفات من بطلانها فقد يحصل وأن تشهر التصرفات العقارية سواء كانت صحيحة أم معيبة دون رقابة.

نظام الشهر العيني: وهو نظام حديث نسبيا فيكون الشهر فيه قائم على أساس العقار ذاته لا على الأسماء بحيث يكون لكل عقار بطاقة عقارية تشكل جميعها السجل العقاري تدون فيها كل المعلومات المتعلقة بالعقار من (الحدود، المساحة، الحقوق المنقولة له...)، ولذلك يتميز هذا النظام بدقته وقوة حججه، ويكون الفيصل في عملية نقل الملكية العقارية، فضلا على أنه يساعد على مراقبة نظامية العقود و صحتها و يكشف عن الصورة الحقيقية للعقار بحكم إعلام الغير بالتصرفات الواردة عليه فيدعم بذلك إستقرار المعاملات العقارية.

التسجيل في البطاقة الوطنية للسكن إجباريا حسب ما جاء في نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 18/153 التي تنص على: "يسجل المشترون للأملاك العقارية بعنوان هذا المرسوم، في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة بموجب المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم: 08/142 المؤرخ في: 11مايو سنة 2008 والمذكور أعلاه، وبهذه الصفة يستثنى المشترون من الحصول على السكن الاجتماعي أو على أي شكل آخر من الإعانة التي تمنحها الدولة في هذا المجال".

الشهر: تعتبر قاعدة الشهر من الضمانات الأساسية للحفاظ على إنتقال الملكية الحقوق العقارية فقد نصت المادة 27 من الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي، تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على شكل فردي.

النفاد: بعد إستيفاء عقد التنازل لكافة الشروط والإجراءات القانونية من تحرير والتسجيل والشهر يصبح العقد نافذا ومرتبيا لجميع الآثار القانونية ، حيث يتم نقل الملكية غير أنه في العقود الإدارية لا تلتزم الدولة (البائع) إلا بتحويل ملكية العقار إلى المشتري أو الطالب كونه كان شاغلا شرعيا حائزا لمحل عقد التنازل، دون حقوق الضمان على أساس أن لا ضمان في البيوع الإدارية فضلا عن القضائية التي تكون الدولة طرفا فيها كبائع على إعتبار أن المستفيد الشاغل على دراية بالمزايا والعيوب الخفية وأن غالبا ما تتصف هذه البيوع بالتنافسية التي لا تحتمل المساومة⁽¹⁾.

حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم: 196/08 ألزم المشرع من خلالها في العقود التي تحررها إدارة أملاك الدولة الخاصة بالتنازل وجود بند يتضمن عدم إعادة التنازل لمدة عشرات السنوات⁽²⁾ وذلك مهما كانت طريقة الدفع، والتي عدلت إلى سنتين⁽²⁾ من تاريخ إعداد العقود⁽³⁾.

- (1) هيدوري عابدة، مرجع سابق، ص 148.

- (2) أنظر المادة 57 من القانون رقم: 07/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 السابق الذكر.

- (3) أنظر المادة 36/2 من القانون رقم: 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 السابق الذكر.

إن هذا الشرط المانع للتصرف في السكنات العمومية خاصة ذات الإستعمال السكني والمنجزة بتمويل من الدولة والمتنازل عنها الذي إشتراطه المشرع إنما يهدف إلى تمليك هذه العقارات خاصة بالنسبة للفئات ذات الدخل المحدود والمتوسط من جهة، وحمايتها للإتجار والمضاربة والقضاء على أزمة السكن من جهة أخرى.

ثالثاً: تحصيل عائدات التنازل

تقع مهمة تحصيل عائدات التنازل على عاتق إدارة أملاك الدولة التي يخول لها القانون ذلك، على حسب نوع العقار محل التنازل والإستعمال الموجه له، ويتم ذلك من طرف مدير مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً بعد تحديد سعر التنازل والأخذ بعين الإعتبار مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن المعني وكذا إحتساب خصم مبالغ الإيجار والتخفيضات الواردة على السعر الأصلي والمتعلقة بطريقة الدفع المختارة من قبل المستفيد من التنازل سواء بالدفع الفوري للثمن أو بالتقسيط⁽¹⁾.

- (1) أنظر المادة 4 من القانون رقم: 153/18 السابق الذكر .

خاتمة الفصل الثاني:

يعتبر التنازل من بين أحد وأهم التصرفات القانونية التي تقوم بها الدولة وجماعاتها الإقليمية التي ترد على أملاكها الخاصة وذلك بالنظر لطبيعتها المالية والإمتلاكية التي تجعل منها خاضعة مبدئيا لأحكام القانون المدني، غير أن كون الدولة طرف في هذا العقد ومحل الذي ينصب على الأملاك الخاصة التابعة لها ولجماعاتها الإقليمية، يجعله بهذا المفهوم عقد متميز يخضع بالإضافة للأحكام العامة الضابطة لعقود البيع لخصائص متميزة.

عمليات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة عرفت تطورات عديدة في التشريع الجزائري من الأمر رقم: 01/81 المؤرخ في: 07 جوان 1981، تلتها سلسلة من المراسيم آخرها المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 المؤرخ في: 04 أبريل 2018، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

عملية التنازل عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة، يعبر عنها بأنها إجراء قانوني إستحدثه المشرع الجزائري قصد تحويل الملكية العقارية من الدولة إلى الشاغل الشرعي أو المستفيد الذي يمكن أن يكون من الأشخاص الطبيعيين الحاملين للجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري.

تتجسد عملية التنازل في شكل عقد إداري هو عقد التنازل، يتوفر على جميع الشروط الشكلية والموضوعية الخاصة بالعقود بعد إستكمال كافة الإجراءات الإدارية المطلوبة وإستيفاء إجراءات الشهر والتوثيق لإعطاءها صفة العقود الرسمية ، حيث تشرف مصالح أملاك الدولة على إعدادها وإبرامها وشهرها تسجيلها بإعتبارها ممثل الدول المكلفة بذلك مقابل ثمن تحدده لا يقل عن قيمتها التجارية ، تحدد المصالح التقنية للأملاك الدولة ويصب في الخزينة العمومية، يتم دفعه إما مباشرة بصفة كلية بطريقة الدفع بالتقسيط حسب حالة الدفع التي يختارها المستفيد، حسب دفتر الشروط ووفقا للشروط والإجراءات المعمول بها.

مر النظام القانوني للأموال الوطنية في الجزائر بعدة تطورات منذ الاستقلال، وذلك بالنظر لارتباطه الوثيق بنظام الملكية بصفة عامة والنظام السياسي والاقتصادي المطبق في البلاد، فمن فكرة وحدة الأملاك الوطنية التي تبناها المشرع من خلال القانون رقم: 84 - 16 المتعلق بالأملاك الوطنية، في ظل النظام الإشتراكي، إلى فكرة الإزدواجية بعد صدور دستور 1989، لتكرس النظرية التقليدية بصور قانون التوجيه العقاري رقم: 90/25 وقانون الأملاك الوطنية رقم: 90/30 المعدل والمتمم، تجسيدا لمبادئ النظام الليبرالي المبنية على أساس التفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، وهو ما يجعل لكل منها نظام قانوني خاص بها.

تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة هي الأساس في نظام الملكية الوطنية لأنها محل وأصل الملكية الخاصة، تشمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية خاصة، فهي الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية وغير المخصصة للنفع العام، تتميز بقابلية التصرف فيها وبالتالي خضوعها من حيث المبدأ لأحكام القانون الخاص، وتهدف لتحقيق أغراض مالية وإملاكية وبذلك فإنها تعود بمنافع وإيرادات مالية لفائدة الخزينة العمومية وهو ما يعكس البعد الاقتصادي لها.

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة بعدة طرق ووسائل إمتلاك قانونية ، فمنها طرق عادية تتم عن طريق أساليب القانون الخاص، سواء بمقابل كالشراء و التبادل أو بدون مقابل كالتبرع والهبة والتقاعد والحياسة ، و طرق إستثنائية عن طريق أساليب القانون العام سواء بمقابل كنزع الملكية من اجل المنفعة العامة و الشفعة أو بدون مقابل بالنسبة لحالات الشغور والحطام والكنوز والأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية، ولعل هذا التعدد في مشتملاتها ومكوناتها شكل منها ثروة معتبرة تبرر تشدد المشرع بإخضاعها لإجراءات قانونية أشد صرامة عند التصرف فيها خاصة بالأشكال التي تؤدي لنقل الملكية حاصة بالتنازل بإعتباره إجراء إستثنائي تلجأ إليه الدولة لتحقيق إهداف إجتماعية و إقتصادية في الغالب .

تدخل عملية تنازل الدولة على أملاكها العقارية الخاصة في إطار السياسة العامة التي

الخاتمة

تتبعها الدولة منذ الإستقلال، والتي ترمي من خلالها في مجال التنازل عن ممتلكاتها العقارية إلى إرساء قواعد قانونية تضبط مجال التنازل عن ممتلكاتها العقارية سواء المبنية والموجهة للبيع أو الإيجار أو غير المبنية الموجهة الإستثمار في المجال الفلاحي والصناعي على الخصوص، والتي تسهم بشكل فعال في تشجيع الإستثمار ونشاط الترقية العقارية التي تقوم أساسا على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز بنايات سواء سكنية تجارية أو مهنية، عن طريق منح عقود إمتياز كعقود تنازل مؤقتة تبرم بين الدولة و متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط من أجل إنجاز عمليات تعمير وبناء، غير أن بروز عدة مشاكل من الناحية العملية أدى إلى ضرورة اللجوء إلى التنازل عنها طبقا للأحكام النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال.

يتم التنازل عن طريق البيع بالمزاد العلني الذي إعتبره المشرع الطريقة الأصل وبالتراضي كإستثناء على هذا الأصل، وذلك عن طريق إتباع إجراءات إدارية محددة قانونا حيث تشكل لجان خاصة تحدد تشكيلتها وكيفيات عملها بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالمالية، البناء والداخلية، كما تحدد حقوق والتزامات المتنازل لهم المستفيدون من عملية التنازل لا سيما فيما يخص الجنسية و تحديد الأسعار ومدة الدفع ..مع الأخذ بعين الإعتبار التخفيضات الممنوحة لهم عند إختيار طريقة الدفع سواء بالدفع الكلي أو بالتقسيط .

تتجسد عملية تنازل الدولة أوجماعاتها المحلية عن أملاكها العقارية الخاصة في شكل عقد إداري تتوفر فيه جميع الشروط الخاصة بالعقود الموضوعية من رضى ومحل وسبب وكذا الشكلية بإلزامية إفراغ العقد في شكله الرسمي وإخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر، وكل ذلك بإشراف مصالح أملاك الدولة بإعتبارها ممثل وموثق الدولة المكلفة بذلك.

ونخلص في نهاية هذه الدراسة إلى أن عملية تنازل الدولة عن أملاكها الخاصة إلا أن الواقع العملي يكشف عن الكثير من المشاكل والسلبيات تؤثر على الأداء المفترض لها والغرض المنتظر منها، فهي إلى غاية اليوم لازالت تشهد تذبذب وعدم تحكم في تسييرها وضبط في الأحكام المتصلة بها، يتجلى من خلال كم التغييرات والتعديلات والإلغاءات الخاصة في هذا المجال، والتي تبين عقم السياسات المنتهجة في هذا المجال وعدم إيجاد سياسات بديلة عن تلك

الموروثة عن الأنظمة السابقة لا سيما تنظيم العقار. حيث لا يوجد إحصاء دقيق للأوعية العقارية، التصرف فيها غير المدروس ما يضطر الدولة لشراء العقارات من الخواص لإقامة مرافق ضرورية تتسبب في إهدار للذمة المالية للدولة ببيع الأملاك بأثمان زهيدة في وقت سابق تصل للدينار الرمزي، نقص وسائل الحماية حيث بقيت بعيدة عن المرونة التي تقتضيها التوجيهات العامة لاسيما فيما يخص الاستثمار والتشجيع عليه ما يسبب تعطيل المشاريع ولإستثمارات.

وعليه نقدم مجموعة من المقترحات والتوصيات الخاصة في هذا الموضوع التي نرى أنها أصبحت أكثر من ضرورة:

- مراجعة الأطر القانونية التي تتعلق بمعالجة حالات تغيير صيغة المشاريع أو حتى التي تم تسجيل تأخر فيها أو عدم إنجازها أصلا، التي تمنع من إستغلال العقارات في غير الأغراض التي قامت الدولة بالتنازل لأجلها والتي يستغلها المضاربون لفائدتهم على حساب المشاريع العقارية الموجهة أساسا لخدمة المجتمع.

الإعتماد على الوسائل الحديثة لحفظ ومعالجة ورقمنة المعلومات والمعطيات الخاصة في هذا الشأن.

- ضرورة تحيين البطاقيات الوطنية وتحديد الأشخاص المستفيدين حتى تم الإستفادة لمرة واحدة فقط

- تحسين أداء مديريات أملاك الدولة وإصلاح تسيير هذا القطاع الحساس لتجنب هدر الحضيرة العقارية الوطنية. فالإلمام بالمشاكل الحقيقية سيفضي إلى صياغة أنظمة قانونية سليمة من شأنها أن تساهم في تعزيز إستقرار المعاملات وضمان تحرك إيجابي لمسيرة التنمية التي إكتنفتها وإعترضت سبيلها مشاكل عدة كان من الممكن تسويتها في أوانها لو أخذت بمأخذ الجد ، فأضحت نتيجة للتراكمات وعدم معالجتها مشاكل معقدة للغاية لم تجد لها حلول بعد.

السعي لتدعيم وتفعيل شرطة العمران لجزر التجاوزات المتعلقة بعدم إحترام وطابقة قواعد التهيئة التعمير.

-متابعة ومراقبة البيوع التي تتم بالتفريط بصرامة وجدية لدفع الأقساط في أوانها وتحصيلها إجباريا في حالة ثبوت تهاون أو لعدول عن التسديد لحساب الخزينة العمومية.

- 9- القانون رقم: 142/08 المؤرخ في: 11 ماي 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإجباري، ج ر ج العدد 42 المؤرخة في: 2008/05/25.
- 10- القانون رقم: 03/10 المؤرخ في: 15 أوت 2010 المحدد لشروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج ج العدد 46، المؤرخة في: 2010/08/18.
- 11- للقانون رقم: 04/11 المؤرخ في: 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج العدد 14 المؤرخة في: 2011/03/06
- 12- القانون رقم: 11/10، المؤرخ في: 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية ج ر ج ج العدد: 37 المؤرخة في: 07/2011/ 03.
- 13- القانون رقم: 281/15 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية.
- 14- القانون رقم: 18/15 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر ج ج العدد 72 المؤرخة في: 2015/12/31.
- 15- القانون رقم: 17-11 المؤرخ في: 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ج ج العدد 76 المؤرخة في: 2018/12/28.
- 16- القانون رقم: 18-18 المؤرخ في: 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر ج ج العدد 79 المؤرخة في: 2018/12/30، ص 15.

الأوامر:

- 1- الأمر رقم: 26/75 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ج.ج العدد 78 المؤرخة في: 1975/09/30.
- 2- الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس المجال العقاري، ج ر ج ج العدد: 92، لسنة 1975.
- 3- الأمر رقم: 11/06 المؤرخ في: أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر ج ج العدد 53 المؤرخة في: 2006/08/30.

المراسيم التشريعية:

- (1) المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ج ج العدد: 14 المؤرخة في: 1993/03/03.

المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم: 91/454 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك ج.رج ج العدد 60 المؤرخة في: 24/11/1991.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم: 289/92 المؤرخ في: 06 جوان 1992 المحدد لشروط التنازل عن لأراضي الفلاحيّة التابعة للأملاك الخاصّة للدولة بعد إستصلاحها، ج ر ج ج العدد 55 المؤرخة في: 1992/07/19.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم: 93/186 المؤرخ في: 27 جويلية 1993 المحدد لكميّات تطبيق القانون رقم: 91/11 المؤرخ في: 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلّقة بنزع الملكيّة من أجل المنفعة، ج ر ج ج العدد 51، العموميّة المؤرخة في: 01/08/1993.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم: 97/35 المؤرخ في: 14 جانفي 1997، المتعلّق ببيع والبيع بالإيجار وإيجار المساكن والمحلّات ذات الإستعمال التجاري والمهني التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج العدد 04 مؤرخة في: 16/01/1997.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم: 01/105 المؤرخ في: 23 أفريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عموميّة في إطار البيع بالإيجار وكميّات ذلك، ج ر ج ج العدد 25 مؤرخة في: 29/04/2001.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم: 03-269 المؤرخ في: 07 أوت 2003، المحدد لشروط وكميّات التنازل عن الأملاك العقاريّة التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج.رج ج العدد 48 المؤرخة في: 2003/08/13.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم: 04/08 المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكميّات منح الإمتياز على الأملاك العقاريّة التابعة للأملاك الخاصّة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثماريّة، ج ر ج ج العدد 48 المؤرخة في: 2008/09/03.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم: 427/12، المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012، وكميّات إدارة وتسيير الأملاك العموميّة والخاصّة التابعة للدولة، ج ر ج ج العدد 69، مؤرخة في: 2012/12/19، لسنة 2012.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكميّات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصّة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقاريّة ذات الطابع التجاري. ج ر ج ج العدد 58، المؤرخة في: 2015/11/04.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 المؤرخ في: 04 أفريل 2018، المحدد لشروط وكميّات التنازل عن الأملاك العقاريّة التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج العدد 33، المؤرخة في: 2018/06/06.

المجلات:

- 1- عايدة هيدوري ، أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية ، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة1، العدد 47، سنة2017.
- 2-سمية بولحية، عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 04/11، مجلة الشريعة و الاقتصاد، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة 1، العدد 12، سنة2017.
- 3-عقيلة بلهادي ، عقد الإمتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة -2، العدد14.
- 4-معمر قوادي محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية .
- 5-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، طبعة 2009.

الكتب:

- 1-أسامة عثمان، أحكام التصرف في أملاك الدولة العامة والخاصة، منشأة المعارف، الإسكندرية،1987.
- 2-أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع 2002.
- 3-خليل أحمد حسن قداة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، مصادر الإلتزام ديوان.المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2005 .
- 4-خير الدين قنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية (الوقف)، دار زهران، الأردن، الطبعة1، 2012.
- 5-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن(حق الملكية)، الطبعة الثالثة، مكتبة الحلبي الحقوقية، بيروت،1998.
- 6-عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر،2010.
- 7-عمار عوابدي، القانون الإداري،النشاط الإداري، الجزء الثاني،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2002.
- 8-ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، د ط ، دار هومة للطباعة و النشر، د ط، 2010.
- 9-محمد فاروق أحمد باشا، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري،د.م.ج، الجزائر،1998.

الرسائل الجامعية:

دكتوراه:

- 1-فاشي علال، الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون-جامعة الجزائر 1، 2014.
- 2-ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، ملخص مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان 2015.
- 3-يهوني زهية، حق الشفعة الإدارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري- تيزي وزو 2019.
- 4-جملي بن يطو، النظم القانونية للمعاملات العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012.

ماجستير

- 1-بومزير باديس، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري-قسنطينة، 2012.
- 2-أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو، 2013.
- 3-جاد الله إسماعيل حازم، رسالة لإستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه المقارن، كلية الشريعة والقانون الجامعة الإسلامية غزة، سنة 2016.

مـاسـتـر

- 1-خوادية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، فرع القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق - منتوري، جامعة قسنطينة، 2008.
- 2-يحياوي سعدية، تنظيم التنازل عن أملاك الدولة، مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور-الجلفة، 2016.

3- عيصوصنية، الإقتناء كوسيلة لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي، 2016.

4- حميد فهيمة، لرول فطيمة، إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

5- سلطنة عطا الله، فطيمة الزهراء عمارة، أحكام بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق الكلية، جامعة الشهيد حمه لخضر -الوادي، 2017.

6- بلحاج موسى، تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، تيزي وزو، 2018.

المحاضرات:

1- محاضرات بعنوان (قانون الأملاك الوطنية)، ملقاة على طلبة جامعة التكوين المتواصل، جامعة أدرار، 2015، منشورة على موقع الأنترنت: <http://www.ufc-adrar.net/ar/wp-content/uploads>

2- توابتي إيمان ريما سرور، محاضرات في مقياس قانون الأملاك الوطنية، ملقاة على طلبة السنة الثالثة حقوق، قسم القانون العام، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2016.

الفهرس

الصفحة	المحتويات
01	مقدمة
07	الفصل الأول: النظام القانوني للأموال الوطنية الخاصة
08	المبحث الأول: ماهية ومشماتل الأمال الوطنية الخاصة
08	المطلب الأول: مفهوم و خصائص القانوني الأمال الوطنية الخاصة
08	الفرع الأول: تعريف الأمال الوطنية الخاصة
08	أولاً: التعريف الفقهي
09	ثانياً: التعريف التشريعي
15	الفرع الثاني: القانوني الأمال الوطنية الخاصة
15	أولاً: قابلية الأمال الوطنية الخاصة للتصرف
15	ثانياً: عدم قابلية الأمال الوطنية الخاصة للحجز عليها
16	ثالثاً: عدم قابلية الأمال الوطنية الخاصة لإكتسابها بالتقادم
17	المطلب الثاني: مشماتل الأمال الوطنية الخاصة و تمييزها عن غيرها من الأمال
17	الفرع الأول: مشماتل الأمال الوطنية الخاصة
17	أولاً: مشماتل الأمال الوطنية الخاصة التابعة للدولة
18	ثانياً: مشماتل الأمال الوطنية الخاصة التابعة للولاية
20	ثالثاً: مشماتل الأمال الوطنية الخاصة التابعة للبلدية
22	الفرع الثاني: تمييز الأمال الوطنية الخاصة عن غيرها من الأمال المشابهة
22	أولاً: تمييزها عن الأمال الوطنية العمومية
24	ثانياً: تمييزها عن أمال الخواص
24	ثالثاً: تمييزها عن الأمال الوقفية
26	المبحث الثاني: طرق إكتساب الأمال الوطنية الخاصة
27	المطلب الأول: طرق القانون الخاص لإكتساب الأمال الوطنية الخاصة
27	الفرع الأول: طرق إكتساب الأمال الوطنية الخاصة بعوض
27	أولاً: الشراء
28	ثانياً: التبادل
29	الفرع الثاني: طرق إكتساب الأمال الوطنية الخاصة بدون عوض
29	أولاً: التبرعات (هبات، وصايا)
31	ثانياً: الحياةزة
32	المطلب الثاني: الطرق القانون العام الإستثنائية لإكتساب الأمال الوطنية الخاصة
32	الفرع الأول: الطرق الإستثنائية لإكتساب الأمال الوطنية الخاصة بعوض
32	أولاً: نزع الملكية

33	ثانيا: حق الشفعة
33	الفرع الثاني: الطرق الإستثنائية لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بدون عوض
33	أولا: الشغور
35	ثانيا: الحطام والكنوز
36	ثالثا: الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية
37	خاتمة الفصل الأول
38	الفصل الثاني: ماهية وأحكام تجسيد عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
39	المبحث الأول: ماهية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
39	المطلب الأول: مفهوم وخصائص التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
39	الفرع الأول: تعريف التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
39	أولا: التنازل لغة
40	ثانيا: التنازل إصطلاحا
41	الفرع الثاني: التطور التاريخي لنظام التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
47	المطلب الثاني: أركان وخصائص عقد التنازل وتمييزه عن العقود المشابهة له
47	الفرع الأول: أركان وخصائص عقد التنازل الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة
47	أولا: أركان عقد التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
49	ثانيا: الخصائص عقد التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
52	الفرع الثاني: تمييز عقد التنازل عن غيره من العقود المشابهة
53	أولا: تمييز عقد التنازل عن عقد التبادل
54	ثانيا: تمييز عقد التنازل عن عقد الإمتياز
58	المبحث الثاني: أحكام تجسيد عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
58	المطلب الأول: آليات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
58	الفرع الأول: طرق التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
58	أولا: البيع بالمزاد العلني
59	ثانيا: البيع بالتراضي
60	الفرع الثاني: أطراف عملية التنازل
60	أولا: المالك الممتاز
61	ثانيا: المستفيد (الممتاز له)
62	الفرع الثالث: الأملاك المعنية بالتنازل
62	أولا: العقارات القابلة للتنازل
70	ثانيا: العقارات غير القابلة للتنازل
72	المطلب الثاني: شروط وإجراءات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
73	الفرع الأول: شروط وكيفيات طرق التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
73	أولا: شروط التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
74	ثانيا: كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

79	ثالثا: تقييم الأملاك العقارية الخاصة المتنازل عنها
82	الفرع الثاني: إبرام عقد التنازل وتحصيل عائدات التنازل
82	أولا: إبرام وتحرير عقد التنازل
83	ثانيا: تسجيل وشهر ونفاذ عقد التنازل
85	ثانيا: تحصيل عائدات التنازل
86	خاتمة الفصل الثاني
89	الخاتمة العامة
91	قائمة المصادر والمراجع
97	الفهرس

ملخص:

تنقسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، وهي مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها الإقليمية، حيث تتميز الأملاك الوطنية العمومية بعدم قابليتها للتملك الخاص بحكم طبيعتها أو غرضها، و تخضع لمبادئ القانون العام، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية وغير المخصصة للنفع العام وتخضع من حيث المبدأ لقواعد القانون الخاص.

يعتبر التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة من أهم التصرفات القانونية التي ترد على الأملاك الوطنية الخاصة، وهو الإجراء القانوني الذي إستحدثه المشرع قصد تحويل الملكية العقارية من الدولة وجماعاتها المحلية إلى الغير سواء أشخاص طبيعيين أو معنويين وتتجسد عملية التنازل في شكل عقد إداري تشرف على إعداده مديرية أملاك الدولة بإعتبارها صاحبة الإختصاص وتهدف من خلاله لتحقيق أغراض مالية وإمتلاكية.

Rèsumè :

La propriété nationale est divisée en propriété nationale publique et propriété nationale privée, qui est la somme des biens et droits mobiliers et immobiliers appartenant à l'État et à ses groupes régionaux, car la propriété nationale publique se caractérise par son incapacité à détenir une propriété privée en raison de sa nature ou de son objet, et elle est soumise aux principes du droit public. Il est classé dans le domaine public national qui n'est pas d'utilité publique et est soumis en principe aux règles du droit privé.

La cession de propriété nationale privée est l'une des actions juridiques les plus importantes qui se produisent sur la propriété nationale privée, et c'est la procédure juridique que le législateur a introduite dans le but de transférer la propriété immobilière de l'État et de ses groupes locaux à des tiers, personnes physiques ou morales. L'État est le propriétaire de la juridiction et vise à travers lui à atteindre des objectifs financiers et de propriété