

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# مذكرة ماستر

الميدان : الحقوق والعلوم السياسية  
الفرع: حقوق  
التخصص: قانون إداري  
رقم: .....

إعداد الطالبة  
فوزية ترغيني  
يوم: 2021/07/14

## التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري

### لجنة المناقشة:

رئيس	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر	بن عبد الله عادل
مشرفا ومقررا	جامعة بسكرة	أستاذ محاضراً	قروف موسى
مناقش	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر أ	دحامنية علي

السنة الجامعية : 2020 - 2021

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

## إهداء

الحمد لله والصلاة والسلام على حبيبنا رسول الله وأهله ومن والاه وأما بعد :

الحمد لله الذي وفقني لتثمين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية بمذكرتي هته ثمرة الجهد والتعب

والنجاح بفضل الله تعالى مهداة الى الوالدين العزيزين حفظهما الله وأدامهما لي

لكل عائلتي الكريمة التي ساعدتني وشجعتني من إخوة وأخوات والى صديقات وزميلات الدراسة

مليكة جهارة ، قلالة صبرينة ، فاطمة الزهراء ، الى جميع طلبة ماستر دفعة 2021/2020

الى من كان له الفضل الكبير في تشجيعي ومساعدتي ومساندتي زوجي العزيز وقرة عيني

مرزوق يوسف اللهم أحفظه بحفظك يارب ، كما لا انسي أولادي وأحبابي

كما أتقدم بالشكر و الامنتان الكبير والعميق لكل أساتذتي المحترمين وعلى رأسهم الأستاذ

قروف موسى

كما لا انسي صديقتي وزميلتي في العمل والتي اعتبرها أختي كichel مجدة وأتمنى لها كل الخير

والنجاح في حياتها العملية والشخصية.

وفي الأخير اسأل الله ان يعلمنا ماينفعنا ويوفقنا لما يحب ويرضى .

# المقدمة

## مقدم-ة

نتجّه معظم التشريعات الحديثة إلى التفريق والتمييز بين الأملاك الوطنية او الدومين  
فقسمها الى أملاك عامة وأملاك خاصة تملكها الجماعات الإقليمية ،حيث تعتبر الأملاك العمومية  
موضوعا من أهم موضوعات القانون ، فقد عرف النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر  
عدة مراحل منذ الاستقلال عن فرنسا نظرا للارتباط الوثيق بيننظام الملكية بصفة عامة والنظام  
السياسي والاقتصادي المطبق في البلاد بصفة خاصة.

فبعد الاستقلال عرفت الجزائر نظام ازدواجية الأملاك ، فقسماًملاك الدومين الى أملاك عامة  
وأملاك خاصة ،حيث بقيت خاضعة في تسييرها وإدارتها لمجموعة من القواعد والأحكام التي  
تشكل قانون الأملاك الوطنية الذي يعد فرع من فروع القانون الإداري والذي خلفه الاستعمار.

ومن خلال وحدة الأملاك التي تبناها المشرع وتماشيا مع النهج المتبع آنذاك وهو النهج  
الشيوعي او الاشتراكي التي كانت تقوم على أساس ان كل من الأملاك العامة والأملاك الخاصة  
تهدف لتحقيق هدف واحد وهو تحقيق النفع العام ( قانون رقم 16/84 المؤرخ في

1984/06/30 اول قانون خاص به ) ، إلا انه كانت آثار سلبية على تسيير الأملاك الوطنية الى

المرحلة الثالثة وهي ازدواجية نظام الاملاك الوطنية ، فأصبحت الأملاك الوطنية العمومية  
،وأملاك الوطنية الخاصة وبدأت هذه المرحلة بصدر القانون 18/98 المتضمن دستور البلاد

وبعدها صدر القانون رقم 25/90 المتضمن قانون الترجيع العقاري وبعدها القانون رقم

30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 الذي وضع

المبادئ العامة ومجمل القواعد القانونية التي تحدد مفهوم الاملاك الوطنية وكذا القواعد التي

تضبط التصرفات الواردة على صنفى هذه الأملاك.

فالأملاك الوطنية الخاصة ارتبطت بكل الظواهر القانونية المستجدة ،وقد نص القانون المنظم لهذه الأملاك على ان الأملاك الوطنية تضم صنفين أملاك وطنية عامة والتي عرفها المشرع صراحة بأنها غير قابلة للتقادم او الحجز ولا يجوز التصرف فيها عكس الأملاك الخاصة التي لها اهمية كبيرة في المجال الاقتصادي وهي تشمل الأملاكغير المصنفة ضمن الأملاك العمومية .

حيث نصت المادتين 17 و 18 من الدستور المؤرخ في 23/02/1989 على مفهوم الأملاك الوطنية فهذه الأخيرة تشمل مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية اوخاصة وتحدد طبيعتها بالنظر الى عدة معايير وهذا ما نص عليه القانون رقم 30/90 وتتمثل في معيار الغرض من استغلال الأملاك او الغرض المخصص له المال العام وفيما يخص طرق تكوينها فهي بعدة طرق ووسائل قانونية طرق عادية منها عقود الشراء التبرع التبادل التقادم الحيازة الشفعة التركات والتي لا وارث لها ، وطرق غير عادية او استثنائية كنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، وكل العقارات التي لا مالك لها وتقع داخل إقليم الدولة هي ملك للدولة الجزائرية بقوة القانون وهذا بنص المادة 51 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08.

وبناء على ما سبق ذكره فان الأملاك الوطنية الخاصة هي كل الأملاك الوطنية الغير مصنفة ضمن الأملاكالوطنية العمومية وبما انها تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فهي تخضع لقواعد القانون الخاص غير انه لا يتبع التطبيقالكلي لهذه القواعد لكونها تشكل ملكية لشخصية قانونية عمومية وعن هذه الأخيرة نجد انها لا تعتبر موضوعا جديدا ،

والواضح ان هذه الأملاك تحتل جانب كبير من نشاط الإدارة التي تتمتع بامتيازات السلطة

العامّة في اتخاذ القرارات حيث لها الحق في التصرف في هذه الملكية .

- تكمن أهمية دراسة موضوع الأملاك الوطنية الخاصة والتنازل عنها في الدور المهم

والكبير الذي تلعبه في بناء سياسة الدولة الاقتصادية والاجتماعية، بالنظر الى طبيعتها القانونية

المتماثلة في قابليتها للتملك والتصرف ونظرا لكونها عنصر أساسي في تسيير وتنظيم مختلف

المرافق العامة التي تهدف بدورها الى إشباع الحاجات العامة للمجتمع.

فهذه الأملاك تحتل جانبا كبيرا في نشاط الإدارة التي تعتبر نواة الأشخاص العمومية وفيه تتمتع

الإدارة على سبيل الاحتكار بامتيازات السلطة العامة في مجال اتخاذ القرارات وإبرام العقود

المتعلقة بعملية ادارة هذه الأملاك وقد تبرم الإدارة عقودا مع الأفراد على قدم المساواة وتكون

مجردة من كل الامتيازات التي تمنحها لها السلطة العامة اي أن تتصرف في أملاكها تصرف

الأفراد في أملاكهم الخاصة.

نظرا لهذه الأهمية الكبيرة ارتأينا طرح الإشكالية التالية :

**مامدى اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة ؟**

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة ارتأينا ان تقسيم الدراسة وفقا للخطة التالية :

مقدمة

- الفصل الاول : النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة
- المبحث الاول : الاطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة
- المطلب الاول : مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها
- المطلب الثاني - تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها
- الفصل الثاني: ماهية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة
- المبحث الاول : مفهوم التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة
- المطلب الاول : تعريف التنازل وتطوره التاريخي
- المطلب الثاني : الأملاك المعنية بالتنازل والإجراءات المتبعة
- المبحث الثاني : الجهات المختصة بمنح التنازل
- المطلب الاول : إدارة املاك الدولة
- المطلب الثاني : دور أملاك الدولة في منح التنازل

خاتمة



## الفصل الأول

النظام القانوني للأموال الوطنية

الخاصة

## الفصل الأول :النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة

قسم المشرع الجزائري أسوة بباقي القوانين والأنظمة املاك الدولة الى نوعين من الأملاك ،املاك عامة مخصصة للمنفعة العامة ،والتي يستعملها الجميع إما مباشرة او عن طريق مرافق عامة ، وأملاك خاصة التي يقتصر دورها الحصول على أموال وتنمية موارد الدولة والجماعات المحلية حتى وان كان الغرض منها تحقيق المنفعة العامة .

كما ان النظام القانوني للأملاك العامة يعتبر مرتبطا ارتباطا وثيقا بالنظام السياسي والاقتصادي والاجتماعي للدولة ، ونظرا لأهميته ماجعله نظام دائم التطور ، وخصها المشرع بقواعد خاصة تحدد كيفية استعمالها وتسييرها وقواعد تكوينها من اجل تحقيق الهدف الذي وضعت من اجله ، وعليه ارتأينا تخصيص الفصل الأول الى التعريف بالأملاك الوطنية الخاصة حيث قسمنا الفصل المبحثين الاول التعريف بالاملاك الوطنية الخاصة والمبحث الثاني التطرق الى خصائصها وطرق تكوينها وقواعد تسييرها.

## المبحث الاول : الاطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها

جاء في نص المادة 03 من القانون 30/90 تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن ان تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها او غرضها ، اما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، والتي تؤدي وظيفة مالية . وامتلاكية فتتمثل الاملاك الوطنية الخاصة ، كذلك جاء في نص القانون السالف الذكر الخصائص التي تتميز بها هذه الأملاك وهي تختلف عن الأملاك العمومية في كون ان الأملاك العمومية غير قابلة للتنازل ولا التقادم ولا الحجز عليها بخلاف الاملاك الوطنية الخاصة وعليه طرح السؤال التالي ماهية الأملاك الوطنية الخاصة وما تتميز به من خصائص .

### المطلب الاول : مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة

هناك عدة تعريفات للفقهاء حول الأملاك الوطنية أو الدومين ، حيث تطرق المشرع الجزائري لتعريفها في المادة 12 اما الأملاك الوطنية الخاصة فهي غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية وهو ما سنوضحه

### الفرع الاول : التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة

أملاك الدولة الخاصة او ما يعرف بالدومين الخاص ، هي أموال مملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام ، ولكن تستطيع الدولة والأشخاص المعنوية العامة استغلالها او التصرف فيها مثلما يتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص<sup>1</sup>.

حيث يرى الفقيه ديكروك ان العبرة من تمييز الاملاك الوطنية تكمن في طبيعة الأموال في حد ذاتها وما اذا كانت هذه الأموال قابلة للتملك الخاص او غير قابلة لكي يعد مالا عاما او خاصا وان الأموال الغير قابلة للتملك بحسب طبيعته ، هو الذي يخصص لاستعمال الجمهور مباشرة وليس المخصص لخدمة مرفق عام

اما الفقيه بارتيلمي لا يختلف عن ديكروك في اعتبار طبيعة المال وكونه غير قابل للملكية

<sup>1</sup> السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، نظرية الالتزام بوجه عامل الإثبات ، آثار الالتزام ، د ط

القاهرة دار النهضة العربية ، 1967 ، ص 154

الخاصة إلا انه لا يرجح في تأصيل نظريته الى نصوص القانون المدني بل الى المنطق والعقل<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني تعريف المشرع الجزائري

نصت المادة 688 من ق.م<sup>2</sup> تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل او بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة ، او لإدارة او مؤسسة عمومية او لهيئة لها طابع إداري ، او لمؤسسة اشتراكية ، او وحدة مسيرة ذاتيا او تعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية ، وبالرجوع الى القانون المنظم للأموال الوطنية يتضح بأنه لم يرد تعريف واضحا للأموال الوطنية الخاصة ، كما ورد تعريف للأموال العمومية من خلال نص المادة 12 من القانون 30/90 المعدل بموجب المادة 6 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، لكن نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية يبين لنا ان المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية حول الأملاك الوطنية الخاصة ، حيث نصت هذه المادة على "... تمثل الأملاك الوطنية العمومية ، الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه والتي لا يمكن ان تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها او غرضها " <sup>3</sup> .

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

فحسب هذا التعريف فإن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية او تهدف الى تحقيق أغراض امتلاكية مالية ، لكن هذا التعريف يعاب عليه انه ليس دائما صحيحا ، لان بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة ، وقد عمدت المواد 17،18،19،20 من القانون 30/90 الى تعداد هذه الأملاك التابعة للدولة ، الولاية والبلدية مؤكدة على معيار عدم التخصيص او إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية و برفع التخصيص عنها<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> شيحا ابراهيم عبد العزيز ، اصول القانون الاداري ، دار الطباعة الاسكندرية ، منشأة المعارف 1986 ، ص 12.

<sup>2</sup> الامر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري ، جريدة الرسمية ، عدد 78 المؤرخ 1975/09/30

<sup>3</sup> المادة 02 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 07/20/2008 المتضمن ، قانون الاملاك الوطنية

<sup>4</sup> ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة ، الجزائر دار هومة للطباعة والنشر ، 2014 ، ص 116

وعليه يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة من قبل الدولة والجماعات المحلية على عكس الأموال العمومية التي لا يجوز التصرف فيها ، كذلك الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم المكسب المعروف في القانون المدني ، ولا يجوز الحجز عليها<sup>1</sup>.

### **المطلب الثاني : خصائص الأملاك الوطنية الخاصة**

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بخصائص ونظام يختلف عن نظام الأملاك الوطنية العامة ويمكن الاختلاف في الوظيفة التي يؤديها هذا المال من جهة وطريقة ضم الأموال في نطاقها من جهة ثانية .

#### **الفرع الأول: وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة**

للأملاك الوطنية الخاصة وظيفة امتلاكية ومالية ، وتخضع لأحكام القانون الخاص وهذا حسب ما ورد في المادة 3 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بان الاملاك الوطنية الخاصة تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية.

#### **الفرع الثاني : كيفية إدخال الأموال ضمن نطاق الأملاك الوطنية الخاصة**

تدمج الأموال ضمن الاملاك الوطنية الخاصة إما بإلغاء تخصيصها او تجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية ، وهو ما جاء به قانون الأملاك الوطنية وكذلك يتم إدراجها في الملك الخاص طبقا للقانون على حسب الطرق العادية والغير عادية ،بمقابل او مجانا ،سواء عن طريق الاستيلاء او عن طريق التبرعات او الهبة او الأموال الشاغرة والتي لا مالك لها كذلك الكنوز والحطام الى غير ذلك، او عن طريق نزع الملكية من اجل المنفعة العامة و هو اجراء استثنائي تلجأ له الإدارة بعد استنفاد الطرق الرضائية بالتفاوض مع ملاكها المعنيين .

بحيث يمنع على الإدارة اللجوء إليه الا اذا كان الهدف هو تحقيق منفعة عامة للأفراد او لفئاتها الخاصة مع إلزامية تعويض مسبق ومصنف<sup>2</sup>، الى غير ذلك من طرق الاكتساب ،يمكن خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية من خلال بيع الملك الوطني، ومثال ذلك ماتم بمقتضى القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية حيث تصرفت الدولة بالبيع في

<sup>1</sup>المادة 4 من القانون 30/90، المضمن قانون الأملاك الوطنية، المذكور سابقا ،الجريدة الرسمية ،عدد 44 ،لسنة 2008

<sup>2</sup>عمر حمدي باشا ،حماية الملكية العقارية الخاصة ،طبعة 10 ،الجزائر ،دارهومة للطباعة والنشر ،2014،ص 117 ،و 118

أملكها ذات الطابع السكني والمهني من أجل تحقيق السياسة الوطنية للسكن وتمكين المواطن من تملك سكناتهم أو محلاتهم التجارية .

كذلك من بين خصائص الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها بنقل الملكية والتنازل عنها وطرحها للاستثمارات الوطنية أو الأجنبية أو وخصصتها بالطرق القانونية المعمول بها وهو ما جاء في نص المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup> .

### **المبحث الثاني : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها**

إن الأملاك الوطنية الخاصة تتكون من أملاك خاصة تابعة للدولة وأخرى تابعة للجماعات المحلية ،وهي تتضمن جميع الأموال المنقولة والعقارية والقيم المنقولة والحقوق الأخرى التابعة للدولة ،فالعقارات والمنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية والهيئات الإدارية وغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية كما ورد في القانون المنظم للأملاك الوطنية . يتم اكتساب الأملاك الوطنية بطرق القانونية المعمول بها ، نظرا لأهمية الأملاك الخاصة خصها المشرع بحماية خاصة ،اما في ما يخص الجهة القضائية التي تنظر في المنازعات المتعلقة بها فهي تختلف عن جهة القضاء التي تنظر في المنازعة الخاصة بالأملاك الوطنية العامة وهنا نتساءل عن طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسيير هذه الأملاك.

### **المطلب الأول : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة**

سنتطرق الى كيفية تكوين الأملاك الوطنية الخاصة حسب نص القانون سواء بطرق عادية او بحسب طرق القانون العام سواء بمقابل او مجانا .

### **الفرع الاول : قوائم الملاك الخاص**

يضم الملك الوطني الخاص عدة أملاك وعدة تصنيفات ممكنة لهاته الأملاك ( منقولات،

عقارات، عقارات بالتخصيص(منقولات،عقارات،عقارات بالتخصيص...)

1- وهنا سنعتمد على على التصنيف المتبنى في قانون الأملاك الوطنية الذي يعتمد على الشخص العمومي صاحب الملكية اي الملك الخاص للدولة ،الملك الخاص للولاية،الملك الخاص بالبلدية .

### **أ/ الأملاك الخاصة التابعة للدولة**

❖ الهبات والوصايا التي تقدم للدولة او لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الاداري .

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ،حماية الملكية العقارية الخاصة ،طبعة 10 ،الجزائر ،دارهومة للطباعة والنشر ،2014،ص 117 ،و

- ❖ أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها الى الدولة وكذا الشركات التي لا وارث لها .
- ❖ أيلولة حطام السفن والكنوز والأشياء التالفة كالحفريات والاكتشافات الى الدولة .
- ❖ إلغاء تخصيص بعض الأملاك الوطنية العمومية ،وإلغاء تصنيفها ماعدا حقوق الملاك المجاورين للأملاك الوطنية العمومية .
- ❖ استيراد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي انتزعتها الغير او احتجزها او شغلها بدون حق ولا سند
- ❖ انتقال الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تم تهيئتها تهيئة خاصة .
- ❖ إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي تدخل ضمن الأملاك العمومية للدولة في الأملاك الوطنية الخاصة .
- ❖ تحقيق الحقوق والقيم المنقولة ،او تهيئتها مقابل الحصص والدعم اللذين تقدمهما الدولة للمؤسسات العمومية .
- ❖ يضم الملك الخاص للدولة الأراضي العارية غير المخصصة ،المحلات ذات الطابع التجاري او المهني ،الاملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني المعتبرة كدعم مثل تعاونيات ،حظائر ...الاملاك المخصصة لتمثيل الدبلوماسية في الخارج ،الأراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية والأراضي السهبية وهو ماأكدته المادة 18 من نفس القانون .
- ب/ الأملاك الخاصة التابعة للولاية
- حددت المادة 40 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم الأملاك التي تشكل الملك الخاص للولاية زيادة عن المادة 26 من القانون ويتعلق الأمر بـ :
  - ❖ إلغاء تخصيص الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية وإلغاء تصنيفها وكذلك الأملاك الوطنية التابعة للدولة او البلدية الملغى تخصيصها او تصنيفها بإعادتها إلى الأملاك الأصلية .
  - ❖ الهبات والوصايا التي تقدم للولاية او المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها .

❖ إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وانجازها لصالح الولاية بمقتضى مساهمتها في الشركات والمؤسسات او المستثمرات حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به .

❖ نقل الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ، ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة .

❖ إدراج أملاك الولاية غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية .

❖ إدراج الأملاك المختلفة الأنواع التي أنشأتها او أنجزتها الولاية بأموالها الخاصة .

❖ أيلولة الأموال المنشأة او المنجزة بمساعدة الدولة او الولاية الى الولاية أيلولة الملكية التامة تحيلها إليها كذلك .

### ج/ الاملاك الخاصة التابعة للبلدية

الأملاك الخاصة للبلدية منصوص عليها في المادة 41 من قانون الأملاك الوطنية وكذلك المادة 26 من القانون ويتعلق الأمر بـ :

❖ أيلولة الأملاك والحقوق ، والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تقتنيها البلدية او مصالحتها نهائيا .

❖ نقل الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ، ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة .

❖ إدماج الأملاك المنقول والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية التابعة للبلدية في الأملاك الخاصة .

❖ إدراج أملاك البلدية غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية .

❖ إدراج الأموال المختلفة الأنواع التي أنشأتها او أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة .

❖ أيلولة الأموال المختلفة الأنواع الناتجة من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة او الولاية الى البلدية أيلولة الملكية التامة او تحويلها إليها كذلك .

❖ إلغاء تخصيص الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية وإلغاء تصنيفها ، كذلك الأملاك الوطنية التابعة للدولة او الولاية الملغى تخصيصها او تصنيفها بإعادتها الى الأملاك الأصلية .



## الفرع الثاني : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة حسب الطرق العادية

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة حسب الطرق العادية بطريقتين سواء الاقتناء بمقابل مثل الاقتناء والتبادلات ومن جهة أخرى التبرعات والهبات الممنوحة للدولة والجماعات المحلية .  
**اولا : عمليات الاقتناء بمقابل التي تتم عن طريق العقد المدني وعقد التبادل او القسمة**  
1/ اقتناء العقارات والحقوق العقارية والقواعد التجارية : بناء على نص المادتين 29/28 المعدل والمتمم تخضع عمليات شراء العقارات او الحقوق العقارية او المتاجر وكذا عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري التابعة للدولة ، للإحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال ، تخضع المصالح العمومية ومؤسسات الجماعات الإقليمية للقواعد المحددة في هذا المجال ولقانون الولاية فانون البلدية ومايرد في التنظيم إن اقتضى الامر<sup>1</sup> .

لا يمكن للمصالح العمومية للدولة المستقلة ماليا منها او غير المستقلة من انجاز عمليات اقتناء العقارات والحقوق العقارية او القواعد التجارية بالتراضي او عن طرق نزع الملكية إلا بعد الأخذ بالإجباري برأي الإدارة المكلفة بأملاك الدولة بطلب من المصلحة المقتتية او المؤجرة حول السعر عندما تكون قيمة الملك المراد اقتناؤه اقل أو تساوي السعر المحدد من طرف وزارة المالية .

هذه المبادئ محددة في المواد 150 إلى 161 من القانون رقم 14/82 المؤرخ في 30/12/1982 المتضمن قانون المالية لسنة 1983 المعدل بالماد 10 من القانون 30/88 المؤرخ في 19/07/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 ، يتم اقتناء العقارات من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية بعد إخطار مديرية أملاك الدولة التي تقوم بتحديد قيمتها طبقا للتشريع المعمول به في مجال تقييم العقار ، والتي تخضع لترخيص ادراي يقوم الوالي بإصداره او الوزير المكلف<sup>2</sup> .

وإقرار وزير المالية المؤرخ في 12/09/1983 محدد الأسعار القصوى لعمليات الشراء والأخذ بالإيجار للعقارات الخاضعة لرأي الإدارة المكلفة بأملاك الدولة .

<sup>1</sup> المادة 28 من القانون 30/90 المعدل والمتمم المذكور سابقا ، الجريدة الرسمية ، عدد 52 ، المؤرخة في 1990/02/02

<sup>2</sup> المادة 29 من القانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20

وعليه نجد بان إدارة أملاك الدولة هي المؤهل الوحيد لإعداد العقود المتعلقة بعمليات اقتناء العقارات والحقوق العقارية او القواعد التجارية بالتراضي وهو ما جاءت به المادة 29 من القانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008

2/ التبادلات : يمكن ان يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص<sup>1</sup> . مع الأخذ بعين الاعتبار فارق القيمة الناتج عن عملية التبادل ، وحيث جاءت المادة 94 من قانون الأملاك الوطنية " اذ تبين قيمة التبادل ان قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك المقابل ، تخول هذه العملية للدولة في تحصيل الفرق ويدفعه لها الطرف المبادل واذا كانت قيمة الملك الذي تلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه ، فان هذه العملية تخول الطرف المبادل الحق في اخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية .

ويرسل طلب التبادل الى وزير المالية سواء كان طلب التبادل بمبادرة من المصلحة العمومية المعنية بعملية التبادل او بمبادرة من مالك العقار المتبادل معه مصحوبا بالسندات والأوراق الثبوتية الدالة على ملكية صاحب التبادل<sup>2</sup>.

وخلال الاجل الذي يحدده هذا القرار تتم عملية التبادل الذي يثبت تحويل حق الملكية فعلا ويكون إما في شكل عقد إداري او في شكل عقد توثيقي وطبق للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 454/91 اذا كان في عقد إداري فان ادارة الاملاك الوطنية المختصة اقليميا ، هي التي تحرره طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما .

إلا اذا نص على خلاف ذلك ويوقع هذا العقد والى الولاية الموجودة فيها الملك العقاري الخاص أما اذا كان في شكل عقد توثيقي فانه يحزر حسب الإشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، ويمثل الوزير المكلف بالمالية لدى تحرير العقد مسؤول إدارة الأملاك الوطنية المختص إقليميا ، المعين لهذا الغرض ويتحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق<sup>3</sup> . وفيما يخص تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة ، بعد مداوات المجلس الشعبي المعني وفق

<sup>1</sup> المادة 92 من القانون 30/90 المعدل والمتمم ، المذكور سابقا .

<sup>2</sup> المادة 93 من نفس القانون المذكور اعلاه .

<sup>3</sup> ليلي طلبية ، الملكية العقارية الخاصة ، الجزائر ، دار هومة للطباعة والنشر 2010 ص 72 .

الأشكال القانونية، كما تطبق الأحكام المتعلقة بفارق القيمة الناتج من التبادل المذكور سابقا<sup>1</sup>

## ثانيا : الهبات (بدون مقابل)

للأشخاص إجراء هبات وتبرعات لصالح الأشخاص العمومية<sup>2</sup>. ولقد أورد المشرع الجزائري تعريفا لعقد الهبة بمقتضى المادة 202 من قانون الأسرة على ان الهبة تمليك بلا عوض ويجوز للواهب ان يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تمامها على انجاز الشروط نستنتج من تعريف عقد الهبة انه يعتبر من عقود التبرع، يتصرف الأشخاص في ماله دون مقابل والشخص الذي يقبل الهبة يسمى الموهوب له وعقد الهبة لا ينعقد بمقتضى إرادة الواهب المنفردة كالوصية بل يتم بإيجاب وقبول وهو من التصرفات القانونية الناقلة للملكية ويستلزم المشرع فيه تحقق أهلية التبرع عند الواهب وكذا مراعاة توفر ركن الشكلية في عقود الهبة الواردة على العقارات وهذا ما أشارت إليه المادة 206 من قانون الأسرة<sup>3</sup>، وإذا اختلفت هذه القيود بطلت الهبة حيث جاءت المادة 206 من قانون الأسرة ان الهبة تتعد بالإيجاب والقبول مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات فالمشرع يوجب إفراغ عقد الهبة الخاص بالعقار في الشكل الرسمي ويحرره موثق وإخضاعه الى الإشهار العقاري بالمحافظة العقارية بنص المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس المجال العقاري<sup>4</sup>.

### 1/ الهبات المقدمة لصالح الدولة :

تقدم هذه الهبات والتبرعات بترخيص إداري يمنح بقرار لوزير المالية او قرار مشترك مع الوزير المكلف بضمان تخصيص الهبة في اجل 03 أشهر ويلزم أي موثق او من أؤتمن على وصية تشمل على تبرعات لفائدة

الدولة أو مؤسسات عمومية وطنية أن يعلم فور فتح الوصية وزير المالية تطبيقا لنص المادة 169 من المرسوم 427<sup>5</sup>-12.

<sup>1</sup> المادة 95 من القانون 30/90 المعدل والمتمم .

<sup>2</sup> المادة 43 من نفس القانون المذكور أعلاه .

<sup>3</sup> المادة 206 من قانون الأسرة الجزائري .

<sup>4</sup> الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس المجال العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 92 ، سنة 1975 .

<sup>5</sup> المادة 169 من المرسوم 427/12 ، المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية ، العدد 69 ، المؤرخة في 2012/12/19 .

يسند الملف لإدارة أملاك الدولة لتحديد قيمة الهبة ومدى توافقها مع وجهة الأملاك المتبرع بها  
جاء فيها اي ما تضمنته

-ان وزير المالية هو وحده المخول بقبول الهبة او بالاشتراك مع الوزير المعني وذلك لفائدة  
الدولة او لمؤسساتها العمومية الوطنية ، وهو ماورد في نص المادة 43 من قانون الأملاك  
الوطنية ، او رفضه لها في اجل لا يتعدى 3 أشهر ابتداء من تاريخ إبلاغ الموثق بذلك .  
2/ الهبات والتبرعات للجماعات المحلية :

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

### ثالثا : تكوين الاملاك الخاصة حسب طرق القانون العام

نميز هنا بين الاقتناء بمقابل كنز الملكية للمنفعة العامة والاقتناء المجاني كالاستيلاء على  
الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها .

أ/ : عمليات الاقتناء بالمقابل ( نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، وممارسة حق الشفعة  
الإداري من اصطفااف الملك العام ، والتأميم او التسخير ) .

1/ نزع الملكية من اجل المنفعة العامة :

هو ذلك الإجراء الاستثنائي الذي يخول للإدارة إرغام الخواص على التنازل عن املاكهم الخاصة  
لفائدتها عن الأملاك والحقوق العقارية من اجل المنفعة العامة مقابل تعويض مادي يكون عادل  
ومنصف .

حيث نصت عليها المادة 02 من القانون المؤرخ في 1991/04/27 فهي تخضع لإجراءات  
صارمة محددة في قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27<sup>1</sup>.

كما نص المرسوم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 والمتمم بالمرسوم 2002/0 مؤرخ في  
1991/07/07 على ضرورة متابعة المشاريع الكبرى دون الالتزام بالمراحل الواجبة في نزع  
الملكية

<sup>1</sup> القانون 11/91 ، المؤرخ في 1991/04/27 فيما يخص نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية ، عدد 97  
المؤرخة في 1991/04/27 .

لا يصدر قرار الإدارة العامة بنزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية، إلا بعد استنفاد إجراءاته المقررة في القانون<sup>1</sup>.

2/ ممارسة حق الشفعة الإداري :

الشفعة هي طريقة من طرق كسب الملكية العقارية فهي رخصة يمنحها القانون لشخص معين (الشفيع) تتوفر فيه شروط محددة تجيز له الحلول محل المشتري المشفوع منه في بيع العقار فهي تخص العقار فقط

فالشفعة الإدارية يكون الشفيع هو احد أشخاص القانون العام وبالتحديد الدولة والجماعات المحلية ، حيث يحق للإدارة عندما يضع احد الخواص ماله للبيع ان ترشح نفسها مشتريا بالأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة او منفعة عمومية<sup>2</sup>، كما تسمح للإدارة بالاعتراض في عملية بيع عقارية على البائع في الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون المادة 18 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 197/12/29 المتضمن قانون التسجيل والمشرع الجزائري أضاف حالات اخرى يتقرر فيها حق الشفعة اوردها في إطار القانون الصادر تحت رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري والحق في الشفعة .

3/ التأميم او التسخير :

فالتسخير لا ينجر عنه نقل الملكية للإدارة وليس طريقة لاقتناء الأملاك وهو مقرر في المادة 679 من القانون المدني المعدل والقانون رقم 14/88 المؤرخ في 1988/05/03 يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون

ب/ : عمليات الاقتناء بدون مقابل

تعتبر الدولة الوحيدة المخول لها الحصول على التركات المهمة والأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها والحطام والكنوز بدون مقابل مادي

ا/ الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها:

نصت المادة 773 من قانون المدني تعتبر ملكا للدولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وأيضا أملاك الأشخاص المتوفيين بون ان يتركوا ارث ، او الذين تهمل تركتهم ومنه

<sup>1</sup> احمد يحيوي ،الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية دار طباعة الجزائر ، دار هومة لطباعة والنشر 2001 ،ص 168 و169 .

<sup>2</sup> ليلي طلبة ،الملكية العقارية الخاصة ، مرجع مذكور سابقا ، ص 107 .

نستج ان الدولة هي المؤهلة الوحيدة لتملك بدون مقابل هذه الأنواع من الأملاك وقد نص المرسوم 88/63 المؤرخ في 18/3/1963 بهدف حماية الاقتصاد الوطني بعد ذهاب المعمرين الأوربيين بعد الاستقلال من جهة ولأسباب تتعلق بالنظام العام من جهة اخرى ،كانت محل إلغاء بموجب المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 29/11/1980

فالإجراءات الجديدة المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم والمواد 48 الى غاية المادة 54 وكذا المحددة بالمرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 المواد من 120 الى غاية 182 جاءت لتعوض تلك المتضمنة في المرسوم المؤرخ في 8/03/1963<sup>1</sup>.

والأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها لا تذهب مباشرة إلى الدولة الا بعد إجراء مسبق لأخذ هذه الأملاك

وهو ما أكدته المواد الخاصة بقانون الأملاك الوطنية فلا بد من شروط إدارية وقضائية .

1 / الشروط الإدارية:

عندما يكون هناك عقار مالكة مجهولا يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا فتح تحقيق لدى المحافظة العقارية والضرائب وعند الاقتضاء لدى المصالح القنصلية اذا تعلق الأمر بعقار ملك لأجنبي وبالموازاة مع هذا التحقيق ينشر إشهار متعلق بالبحث عن الملاك المحتملين او الورثة في صحيفتين وطنيتين ويعلق لمدة 4 أشهر

2/ شروط قضائية :

بعد انقضاء مدة سنة ابتداء من تاريخ نهاية مدة الإعلان ولم تتم المطالبة بحق الملكية ،يطلب مدير أملاك الدولة باسم وزير المالية من الجهة القضائية المختصة الحصول على أمر على ذيل عريضة يأمر بوضع نظام الحراسة القضائية حيز التنفيذ .

وعليه وبعد انقضاء الآجال المقررة قانونا يصدر الحكم الذي يصرح بانعدام الوارث وإعلان حالة الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال الشركة كلها .

ب/ التركات المهملة :

عندما يتوفى الشخص الطبيعي دون ترك وريث او ورثة غير معروفين او تخلي الورثة عن حقوقهم في الميراث تصبح شركة مهملة .

<sup>1</sup>المواد 48 الى غاية 53 من القانون 30/90 المعدل والمتمم ،والمواد 180 الى 182 من المرسوم التنفيذي 427/12

ج/ الحطام والكنوز :

فالحطام من خلال المادة 55 من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم " تعتبر حطاما كل الأشياء او القيم المنقولة التي تركها مالکها في اي مكان وكذا التي يكون مالکها مجهولا "كالسيارات الموضوعة في حظائر الحجز والتي لم يطالب بها مالکها .  
يعتبر حطاما ملكا للدولة يباع من طرف مصالح الدولة ويفرغ الناتج في الخزينة العمومية ويبقى الأجل المحدد للاسترجاع لفائدة المالك 366 يوما كاملة<sup>1</sup>.  
كذلك القيم المنقولة الأخرى التابعة للحطام كالأموال المودعة او الحسابات الجارية المودعة لدى الحسابات البنكية وكذلك الفوائد المترتبة عن التزامات المتعاقدين للدولة اتجاه الخواص والتي بلغت التقادم المسقط طبقا لنص المواد من 162 إلى 168 من المرسوم التنفيذي 427/12 والتي حددت كيفية امتلاكها من طرف الدولة<sup>2</sup>.

-الكنوز :

يعتبر كنزا كل شيء او قيمة مخفية او مدفونة تم اكتشافها او العثور عليها بمحض الصدفة ولا يمكن لأحد أن يثبت ملكيته وهذا بنص المادة 57 من القانون 30/90 المعدل والمتمم.

### المطلب الثاني : قواعد تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة

وجب هنا التمييز بين الأملاك الخاصة المخصصة للمصالح العمومية وتلك الغير مخصصة لها فالتخصيص هو الوجهة العادية للأملاك التي تشكل الملك الخاص الذي يأوي مصالح مختلفة الإدارات .

#### الفرع الاول : التخصيص

نصت عليه المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم . بان التخصيص استعمال ملك عقاري او منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام كما تطرقت هذه المادة لتخصيص الذي لايشمل العقارات التي تسييرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية وفي طريق التصفية .

<sup>1</sup>المادة 56 من القانون 30/90 المعدل والمتمم والمذكور سابقا .

<sup>2</sup>المواد 162 إلى 168 من المرسوم التنفيذي 427/12 المذكور سابقا

فإقرار التخصيص يكون بعد طلب مكتوب يقدم إلى وزير المالية أو الوالي على حسب الحالة من طرف الهيئة او المصلحة المعنية ويكون قرار التخصيص باقتراح من طرف مصالح أملاك الدولة .

فيكون من طرف وزير المالية عندما يتعلق الأمر بهيئة وطنية ،مؤسسات وتنظيمات عمومية تابعة للدولة ذات اختصاص وطني وجماعات إقليمية .

-ويكون القرار من طرف الوالي بالنسبة لمصالح الدولة غير الممركزة ،المؤسسات العمومية ذات الاختصاص المحلي الواقعة على تراب الولاية .

فعندما يكون هناك عقار موضوع التخصيص المؤقت ويبقى غير مستغل تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إعدار مقدم ضمن الأشكال التنظيمية موجه للمصلحة المستفيدة من التخصيص والقاضي بإلغاء تخصيص العقار ضمن الشروط التي تم فيها تخصيصه ، وهو مانصت عليه المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12<sup>1</sup> .  
والتخصيص يمكن أن يكون مجاني أو بمقابل مؤقت أو نهائي .

1- /التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل : يكون التخصيص مجاني عندما يتعلق الأمر بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات العمومية من اجل تلبية احتياجات مصالحها الخاصة بنص المادة 86 ( المعدلة بالمادة 25 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 ) .

أما في حالة يكون التخصيص بمقابل عندما يتعلق الأمر بتخصيص خارجي ،أي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى ،او مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى او مؤسسة او هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري<sup>2</sup> .  
2 / التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي : عندما يتعلق الأمر بعقار مخصص أصبح مؤقتا غير ذي فائدة للمصلحة لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه يكون التخصيص مؤقت لمدة أقصاها 05 سنوات وإذا تجاوز هذه المدة أصبح التخصيص نهائيا إذا استدعت الحاجة إليه وإما يسترجع العقار لذمته الأصلية<sup>3</sup> .

والتخصيص يكون صريحا بموجب قرار أو ضمني لا يجسد بقرار .

<sup>1</sup> المادة 83 من المرسوم التنفيذي 427/12 ،المذكور سابقا

<sup>2</sup> المادة 86 المعدلة بموجب المادة 25 من القانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 .

<sup>3</sup> المادة 85 من القانون 30/90 المعدل والمتمم ،المذكور سابقا .



يلغى التخصيص اذا كان الملك غير مستعمل بمبادرة من مصالح أملاك الدولة ، او إذا مرت 03 سنوات على العقار بدون أن يستعمل يجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة أملاك الدولة التي تقوم بإلغاء تخصيصه <sup>1</sup>.

وقد نصت المادة 84 من قانون 30/90 ان السلطات المختصة هي من تصدر قرارات تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة او إلغاء تخصيصها وفق الشروط والأشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية ، بينما بالنسبة لإلغاء قرار التخصيص للأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للبلدية او الولاية فان ذلك يكون وفقا لمداولات المجلس الشعبي البلدي ووفقا لمداولات المجلس الشعبي الولائي

### الفرع الثاني : الإيجار والامتياز

تقوم بتسيير الأملاك الوطنية وفقا للنصوص القانونية إدارة هي إدارة الأملاك الوطنية فقوم بتأجير العقارات ومنح الامتياز

#### 1/ الإيجار :

تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسهر على تسييرها مباشرة والتي الغي تخصيصها بنص المادة 17 من المرسوم 454/91 بشرط ان لا يكون إبرام عقد الإيجار مجانا بدون مقابل مادي ولا يجب ان يكون مبلغ رمزي ادني من قيمة الإيجار وان يكون بمدة تتماشى والاستثمارات المزمع انجازها والتي تنشأ حقوق عينية ، كما يمكن ان يكون الإيجار قابل للتنازل وفق الشروط المحددة بنص المواد 69 مكرر و 69 مكرر 2.

اما بالنسبة لإيجار المنقولات فقد تطرقت له المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 سواء الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة او غير مخصصة ومهما كانت الجهة المخصصة لها او المسيرة لها لا تستطيع أن تاجرها لأشخاص طبيعية او معنوية او وضعها تحت التصرف ولو بصفة مؤقتة من طرف أملاك الدولة بعد قبول المصلحة المخصص لها عندما يكون الملك مخصص مسبقا .

#### 2/ الامتياز :

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي 427/12 المذكور سابقا .

نصت عليه المادة 20 من القانون 14/08 على انه " يستفيد مسير المرفق العمومي او صاحب الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه والمادة 69 مكرر أدناه من حق استعمال الملك التابع للأملك الوطنية المخصص هذه المصلحة وفق عرض تخصيصه ولفائدة المصلحة العمومية ويحق له الانتفاع به دون سواه ، والاستفادة من ناتجه وتحصيل الأتاوى من المستعملين<sup>1</sup>، فهو يرتب حق عيني تبعي و هو الانتفاع

فعقد الامتياز يعد من العقود الإدارية لاتصاله بالمرفق العام ويهدف لتحقيق المصلحة العامة ، حيث تبقى الدولة في مركز تعاقدى ولأثحي الوقت نفسه وتطبق عليه أحكام القانون الإداري ، واذ حصل لم نجد مانطبقه عليه نرجع للقانون المدني باعتباره الشريعة العامة .

كما يعد كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط الى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مديرية أملاك الدولة المختص إقليميا ، وعليه فعقد الامتياز لا يمكن ان يتحول بأي حال من الأحوال الى تنازل فهو طويل المدى .

فعقود الامتياز على الاملاك الخاصة للدولة تخضع لدفع الرسوم الإشهار العقاري المحدد على أساس المبالغ المقررة على السنوات المراد انجاز المشروع فيها<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: التصرف في الاملاك الوطنية الخاصة

الاملاك الوطنية الخاصة قابلة للتنازل بنص المادة 89 من قانون الاملاك الوطنية مع مراعاة الأحكام التشريعية الأخرى.

1/ بيع الاملاك العقارية :

ان نظام الأملاك الوطنية يخول لمديرية أملاك الدولة الصلاحية تحت إشراف والى الولاية ، بالقيام بكل تصرف قانوني من شأنه نقل ملكية عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية للغير وذلك بإتباع الإجراءات الشكلية المحددة بمقتضى أحكام الأمرين 58/75 المؤرخ في 1975/019/26 المتضمن القانون المدني وأيضاً الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لا يتم بيع

<sup>1</sup> المادة 19 من القانون 30/90 المعدل والمتمم .

<sup>2</sup> المادة 20 من المرسوم 152/09 ، المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة ، الجريدة الرسمية ، عدد 27 ، لسنة 2007 .

الأمالك الوطنية الخاصة الا بعد إلغاء قرار تخصيصها و هوما جاءت به المادة 89 من قانون 30/90 ويكون البيع عن طريق المزاد العلني على أساس دفتر الشروط تعده مصلحة أملاك الوطنية ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية ، أما بالنسبة للسعر الأدنى للعقارات محل البيع فانه يحدد على أساس القيمة التجارية لهذه العقارات ، لكن هناك استثناء على هذه القاعدة هو إمكانية البيع بالتراضي وبثمن لا يقل عن القيمة التجارية للعقارات محل البيع وذلك باستصدار رخصة من قبل الوزير المكلف بالمالية لأشخاص مذكورين على سبيل الحصر في المادة 11 من المرسوم 459/91 .

2/ بيع الاملاك المنقولة :

فالمنقولات والمعدات التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، لايمكن بأي حال من الأحوال ان تستبدلها او تبيعها المصلحة او الهيئة العمومية التي تستخدمها واذا أصبحت غير صالحة للاستعمال بأي ظرف وجب ان ترد ، حسب الكيفيات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 427/12 الى مصلحة أملاك الدولة التي تكلف ببيعها بنص المادة 137 من المرسوم 427/12 .  
فالأشياء المنقولة والمعدات التابعة للأمالك الخاصة للدولة لا يمكن بأي حال من الأحوال ان تستبدلها او تبيعها المصلحة او الهيئة العمومية التي تستعملها وفي حالة ما أصبحت غير صالحة للاستعمال لأي سبب كان وجب ان ترد حسب الكيفيات المنصوص عليها في المرسوم المذكور أعلاه ، ويكون البيع بالمزاد العلني عن طريق العروض المختومة او بالمزايدة الشفاهية او بأي وسيلة كانت تحفز على المنافسة ولا يمكن ان يكون السعر اقل من السعر الأدنى المحدد سابقا وسريا سواء نجحت عملية البيع ام لا .

## خلاصة الفصل

خلصنا إلى أن الأملاك الوطنية في القانون الجزائري مر بعدة مراحل وتأثر خلالها بالتوجهات السياسية والاقتصادية، فاعتمد في البداية على نظام الاشتراكية بتوسيع نطاق الاملاك العمومية ومع بداية التحول من نظام الاشتراكية خاصة بعد دستور 1989 وصدور قانون ينظم الموضوع ظهرت معايير للتفريق بين الاملاك العمومية والخاصة من حيث طريقة الاستغلال سواء مباشرة من طرف الجميع او عن طريق التخصيص للمرافق العامة وبين ما دخل ضمن الاملاك العمومية الخاصة على أساس استغلاله يحقق عائدات مادية ، حيث منع التصرف فيها بشكل يتعارض مع التخصيص للمنفعة العامة وعليه هي قاعدة عامة تتعلق بالنظام العام .

حيث يتم تسيير الاملاك الوطنية التابعة للدولة وفق قواعد صارمة لضمان أحسن تسيير لها .

الفصل الثاني :  
ماهية التنازل عن  
الأموال الوطنية الخاصة

## الفصل الثاني : ماهية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

قامت الدولة بغرض إشراك الأفراد في اكتساب بعض من عقاراتها بإجراء استثنائي هو التنازل عن الأملاك الوطنية العقارية الخاصة والمحلات ذات الطابع السكنى والمهني والتجاري والحرفي، فأملك الإدارة إما عامة أو خاصة ، تخضع الأملاك الخاصة للقانون الخاص مع بعض الاستثناءات لفائدة المصلحة العامة التي هي الغاية التي تسعى لتحقيقها ، بينما تخضع الأملاك العامة الى قواعد قانونية متميزة تنتمي الى القانون العام بصفة عامة والى القانون الإداري بصفة خاصة ، وعليه خصصنا موضوع دراستنا الى ماهية التنازل من خلال التطرق الى الأسس والأنظمة والنصوص المتعلقة بكيفيات التنازل وإجراءاته حيث تناولنا في هذا الفصل ماهية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، والأملاك القابلة للتصرف فيها بالتنازل عنها ، والجهة المخول لها تنظيم إجراءات التنازل عن الأملاك الخاصة

## المبحث الاول : مفهوم التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة :

تتمتع الدولة مثلها مثل الأشخاص الطبيعية بحرية التصرف في ممتلكاتها الخاصة اذ يجوز لها حق التصرف وحق الاستغلال وحق الاستعمال وفقا لنص المادة 674 من القانون 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري ، فلا يوجد فرق بين الأموال الخاصة التابعة للدولة ، والأموال التابعة للخواص ماعدا من ناحية الإجراءات اللازمة لهذا التصرف والقوانين والتنظيمات التي تخضع لها .

ونظرل لأهمية البالغة التي تتمتع بها عملية تنازل الدولة عن أملاكها الخاصة ارتأينا من خلال هذا المبحث التطرق الى مفهوم التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة وهذا بتعريفه والمرور بلمحة تاريخية عن تطور التنازل في التشريع الجزائري وتحديد الأملاك المعنية بالتنازل والإجراءات والكيفيات المتبعة في ذلك .

### المطلب الاول : تعريف التنازل

#### 1/ تعريف التنازل لغة :

يقصد بها لغويا التخلي عن شئ معين ، أوترك شئ معين فنجدها بعدة مصطلحات ومعاني حسب موقعها في الموضوع المقصود ، ففي اللغة العربية التنازل هو التخلي أو الترك أو الاستقالة ،كلها تؤدي الى نفس المعنى .

كما يقصد من كلمة التنازل من فعل نازل بمعنى شاجر ، فتستعمل كلمة التنازل للتعبير عن التشاجر أو التضارب

ويستعمل فعل تنازل أيضا بمعنى انحط عن درجته وتساهل ،يقال تنازل عن العرش أو تنازل عن المنصب<sup>1</sup> ،وبعني به في مثل هذه المواضيع التعبير عن التخلي ،والتساهل في ترك الحقوق للأخر

اما اصطلاحا : فهي تعني عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بمقابل مادي لا يقل عن قيمتها التجارية والقاعدية العامة ، أي هو بيع لممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة ويتم عن طريق التنظيم استنادا للقانون الساري المفعول .  
فالتنازل هو الطريق الوحيد الذي يؤدي الى الاكتساب والتملك وهومن الإجراءات القانونية الذي يلجأ له الأفراد.

<sup>1</sup>عمر يحيوي ،الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومة ،طبعة 2009 ، ص 34

والجماعات حيث يمكن لإدارة أملاك الدولة القيام بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات الإقليمية غير المخصصة أو التي الغي تخصيصها<sup>1</sup>.

فلإدارة المكلّفة التصرف في الأملاك المنقولة التابعة للدولة وإضافة إلى إمكانية الدولة التنازل عن العقارات والمنقولات لها التنازل عن حقوقها الشائعة في ملكية الشيوع<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : تطوره في التشريع الجزائري

في بادئ الأمر اخذ بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة في القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/06/07 المضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والحرفي والتجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية وديوان التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية والذي الغي بموجب القانون 2000/06 المؤرخ في 2000/11/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 نتيجة عملية التقييم التي كانت تقدر العقارات بأسعار رمزية زهيدة جدا مقارنة بسوق العقار<sup>3</sup>.

وبعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 الذي نظم عملية التنازل والذي حدد فيه شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004 ،حيث استثنى أملاك البلديات من التنازل ووضع القانون أسس وكيفيات البيع ،والملاحظ على هذا المرسوم انه استمد في تنظيمه الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية ومفسرا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لعام 2001 وأحكام المادة 209 من قانون المالية لعام 2002 وقد نص على ان يتم بيع العقارات بثمن لا يقل عن قيمتها التآجيرية وعلى المهتم بذلك وجب عليه معرفة هذا الإجراء والاطلاع على القواعد والأسس والتنظيمات السارية فيه ليتمكن في حدوده من الاستفادة والاكْتساب العين الشاغل لها وعند غيبه من طرف الإدارة يلجأ إلى الأساليب التي يسلكها لمواجهة ذلك من طعن أمام الهيئات المختصة وبعد استنفاد الطرق الودية التوجه إلى القضاء المختص ضمن القانون العام<sup>4</sup>.

إذ أبقّت المادة 40 من قانون المالية لسنة 2001 على سريان القانون المتضمن للتنازل المذكور سابقا ونفس الوقت أعقبت المادة 41 من نفس القانون والتي تمنح دفع جديد لتمكين

<sup>1</sup>المادة 26 من القانون 14/08 المذكور سابقا .

<sup>2</sup>المادة 14 من نفس القانون المذكور اعلاه .

<sup>3</sup>عمر يحيوي ، مرجع سابق .

<sup>4</sup>خالد بودية ،مقال الهيئات المشتركة في عملية التنازل ، جريدة الخبر ، 2013/06/23 .



الشاغليين الشرعيين للأماكن الخاصة التابعة للدولة المنصوص عليها في القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المتضمن قانون الأماكن الوطنية والنصوص الملحقه له لاسيما المرسوم 91/455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المعدل والمتمم المتعلق بشروط وكيفيات استعمال الأماكن الوطنية التابعة للدولة وخاصة أحكام المادة 11 منه التي تنص على انه بإمكان إدارة أملاك الدولة التنازل بالتراضي عن ممتلكاتها العقارية التابعة للأماكن الخاصة للدولة استنادا لترخيص الوزير المكلف بالمالية ،وفي إطار تطبيقه بالمرسوم التنفيذي 269/03 وللأجل.

الزمني الذي امتد إلى 2010 ونص المادة 57 من قانون 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 والمتعلق بعدم إعادة التنازل لعشر سنوات الذي حدد شروطه المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 06 جويلية 2008 .

**المطلب الثاني : الأماكن القابلة للتنازل والإجراءات المتبعة في تحقيق ذلك**

تخضع الأماكن القابلة للتنازل على سبيل الحصر الى عدة إجراءات

**الفرع الأول : الأماكن القابلة للتنازل**

نصت المادة 01 من المرسوم التنفيذي 269/03 على كيفية التنازل عن الأماكن العقارية لفائدة الأشخاص الشرعيين سواء أشخاص طبيعيين من أشخاص طبيعيين او الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية<sup>1</sup>.

لكن هناك استثناء على القاعدة هي السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المصنفة والمنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية 1992 وكذلك الأماكن العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الوطني<sup>2</sup>.

حيث ذكرت هذه المادة الأماكن المقصودة على سبيل الحصر وهي :

1/ الأماكن العقارية ذات الاستعمال التجاري والمهني والحرفي .

فالأماكن العقارية المنشآت التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستقلة او موضوع حيز الاستغلال قبل الفاتح من جانفي 2004 قابلة للتنازل لمصلحة شاغليها الشرعيين بما في

<sup>1</sup>المادة 2 من المرسوم التنفيذي 269/03 المعدل والمتمم ب 153/13 ،المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك التابعة للدولة لسنة 2003

<sup>2</sup>خالد بودية ، مقال هؤولاء غير معنيين بالتنازل ، جريدة الشروق ، 2013/06/23 .

ذلك الأجزاء المشتركة سواء كانت هذه الأملاك العقارية ذات استعمال سكني او تجاري او مهني او حرفي <sup>1</sup>.

كما حدد المرسوم التنفيذي الأشخاص الذين يستفدون من التنازل والأملاك المعنية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة من هذه العملية ، كالمحلات ذات الاستعمال السكني والتجاري والحرفي والمهني ، أيضا ماجاء به القانون 18/83 والمرسوم 289/92 الذي حدد الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة ،كيفية وإجراءات التنازل عنها بعد عملية استصلاحها ،وكذلك ضوابط استصلاحها .

## 2/ الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني

تعتبر السكنات التابعة للقطاع العمومي الايجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة للتنازل لكن هناك استثناء يخص :

- السكنات المنجزة او الضرورية لسير المصالح والهيئات العمومية للدولة لا سيما تلك المخططة او المنجزة او المكتسبة او المستأجرة من طرف الدولة .

-السكنات موضوع منح الامتياز للضرورة الملحة للمصلحة

-السكنات الإلزامية

## 3/ التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها

بموجب النصوص القانونية خاصة القانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية الفلاحية <sup>2</sup>، والأحكام التطبيقية له لاسيما المرسوم 724/83 المؤرخ في 10/12/1984 <sup>3</sup>،المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83 وأحكام القانون 21/84 المؤرخ في 21/84 المؤرخ في 24/12/1984 المتضمن قانون المالية لعام 1985

والمرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 <sup>3</sup>،المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها ،وكان ذلك نقطة تحول هامة في سياسة العقارية التي كانت لا تقبل الا بملكية الدولة للأراضي الفلاحية ( الصندوق الوطني للثورة الزراعية ) والأهداف العامة لهذه النصوص القانونية كان لها طابع اقتصادي في الظاهر لكن هنالك

<sup>1</sup>سميرة بلعمري ،مقال اجراءات جديدة تحكم التنازل ، جريدة الشروق ، العدد 2794 المؤرخ في 21/01/2008

<sup>2</sup>الجريدة الرسمية ،العدد 34 مؤرخ في 16/08/1983 ، ص 1373 .

<sup>3</sup>الجريدة الرسمية ،العدد 51 ،مؤرخ في 13/12/1983 ، ص

أهداف أخرى هي محاربة التصحر ، خلق مناصب شغل....الخ ولقد بينت المادة الأولى من القانون 18/83 إحدى هذه الأهداف ، فذكرت بان هذا القانون يرمي إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية بقصد استصلاحها<sup>1</sup>، وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية والقابلة لأن تكون فلاحية .

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

أ/ شروط التنازل وضوابط الاستصلاح

ذكرت المادة 08 من القانون 18/83 والمادة 12 من المرسوم 724/83 والمادة 02 من

المرسوم التنفيذي رقم 289/92 أن مشاريع الاستصلاح لا بد ان تصل إلى تحقيق مايلي :

- توفير الأراضي والمياه والحاجة إليهما او مايسمى بتجنيد المياه .

- تسهيل الوصول الى المساحات المستصلحة .

- انجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة بقصد

التممية .

- قابلية الحياة الاقتصادية في المزارع كالتسقي، الغراسة، المحافظة على التربة .

علما انه يتولى تقدير انجاز برنامج الاستصلاح ومعاينته لجنة تتكون من ممثلي قطاعات

المالية، الفلاحة، الري، البلدية

اما بالنسبة لشروط فان التنازل يكون مباشرة او بعد منح الامتياز بناءا على دفتر شروط وفقا

لما يلي :

- ان يكون الشخص الطبيعي او المعنوي له جنسية جزائرية وطبعا في الشخص المعنوي

الشركاء او المساهمين هم من يتمتعون بالجنسية الجزائرية ، ولقد كان الأمر في السابق يتعلق

فقط بالأشخاص المعنوية التابعة للنظام التعاوني<sup>2</sup>

- ان ينصب الاستصلاح على ارض تابعة للدولة تقع في المناطق الصحراوية أو الأراضي التي

تكون مماثلة لها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>قرار المحكمة العليا رقم 79/461، المؤرخ في 12/06/1991، المجلة القضائية، العدد 03 ص 20 .

<sup>2</sup>المادة 04 من القانون 18/83 المذكور سابقا .

<sup>3</sup>المادة 11 من نفس القانون .

- يجب ان تكون مدة الاستصلاح لا تفوق خمس سنوات ،وهي المدة التي تمنح للمالك لانجاز برنامجه ويستثنى من ذلك حالة القوة القاهرة.<sup>1</sup>

- يكون التسديد بمقابل نقدي من قبل المستصلاح المالك

4/ التنازل عن حق الانتفاع الدائم لصالح المستثمرين الفلاحين في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08

فمنذ الاستقلال عرفت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عدة أساليب لاستغلالها ، بدءا من نظام التسيير الذاتي الذي منحت لموجبه الأراضي بدون مقابل وفي شكل استغلالات فلاحية لمجموعة من العمال للانتفاع بها دون مقابل ولمدة محددة مع الاستفادة من جزء من ثمارها ، ثم جاء الأمر الخاص بالثورة الزراعية الذي منح تلك الأراضي لمجموعات منظمة في شكل تعاونيات تنازلت لهم الدولة عن حق الانتفاع بصفة مؤقتة قابلة للانتقال للورثة الذكور دون الإناث إلى ان صدر منشور عن وزارة الفلاحة .

حيث بتاريخ 30 أوت 1987 تضمن تدابير جديدة لإعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي والذي كان يهدف الى تثبيت حقوق المنتجين وتحديد مسؤولياتهم ، ثم جاء القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والمحدد لحقوق المنتجين وواجباتهم بأسلوب جيد خلف قانون الثورة الزراعية في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية حيث ملك المنتجين الفلاحيين المنتظمين في شكل مستثمرات فلاحية جماعية او فردية حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها مستثمراتهم مقابل ان يدفعوا أتاوى تحدد عن طريق قوانين المالية على ان تستبقي الدولة على حق ملكية .

وحق الانتفاع الذي جاء به القانون 19/87 هو حق عيني عقاري ينتقل إلى الورثة ويمكن التنازل عنه والحجز عليه وبالتالي رهنه الشيء الذي لم يكن مسموح به في نظام التسيير الحر ولا في قانون الثورة الزراعية

ويمكن تعريف هذا الحق من خلال أحكام القانون المدني على انه حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شئ مملوك للغير واستغلاله مع وجوب المحافظة عليه ورده لصاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي بموت المنتفع<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>المادة 11 المرسوم التنفيذي 289/92 .

<sup>2</sup>عمر حمدي باشا ،ليلي زروق ،المرجع المذكور سابقا . ص 113 .

5/ التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار الاستثمار  
يعتبر قانون الاستثمار الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في  
1993/10/05 حجر الزاوية في برنامج الإنعاش الاقتصادي، فهو قانون إصلاحية تقوم فلسفته  
على تسهيل الاستثمار في جميع المجالات بالجزائر بإعطاء ضمانات للمستثمرين الخواص  
مواطنين كانوا ام أجانب ورفع الإجراءات والشكليات المعقدة التي وقفت حجر عثرة في وجه أي  
استثمار .

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

وفي هذا الإطار صدر المرسومين رقم 321/94 و 322/94 بتاريخ 1994/10/17 ليحدد  
شروط منح الامتياز في المناطق الخاصة لاسيما الجنوبية وذلك تطبيقا للقانون 12/93 السالف  
الذكر ،كما جاءت المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة بالمادة 148 من قانون  
المالية لسنة 1996 والمادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 لتعميم إمكانية منح حق الامتياز  
على الأملاك الوطنية الخاصة على كل مناطق الوطن وإمكانية التنازل عنها بعد انجاز  
الاستثمار .

من جهة أخرى صدر المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 المتضمن  
كيفية منح حق الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في  
المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروط ليعمم إمكانية التنازل<sup>1</sup> على كل المناطق ويكون للدولة  
مساحات استصلاحية وأعبائه وشروطه ليعمم إمكانية التنازل على كل المناطق ويكون هذا  
المنح عن طريق عقد امتياز مقابل دفع أتاوى ومع مساهمة من الدولة في المشاريع ذات  
الأهمية والأولوية ويكون حق الامتياز هذا قابلا لان يتحول الى تنازل لفائدة الأشخاص  
الطبيعيين والمعنويين الجزائريين بعد التحقق من انجاز المشروع الاستثماري ويتم تكريس ذلك  
بموجب عقد إداري .

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ،ليلي زروق ، المرجع السابق ، ص 138

اما في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات الواردة في دفتر الشروط يجوز للدولة فسخ العقد عن طريق القضاء الإداري.

يخول عقد الامتياز للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء كما يترتب له حقا عينيا يسمح له بتأسيس رهن على القطعة الأرضية لصالح هيئات القرض وهذه الخصائص انفرد بها عقد الامتياز في ظل هذا المرسوم التنفيذي ذلك لان عقد امتياز المرافق العامة المعروف في القانون الإداري هو إجراء يقوم به شخص عام يدعى الهيئة المانحة للامتياز بمنح شخص طبيعي او معنوي يدعى صاحب الامتياز الحق في تسيير مرفق عام لمدة محددة ومقابل إتاوة يتحصل عليها صاحب الامتياز من مستعملي المرفق العام وتجدر الإشارة في هذا الصدد ان القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار قد تم إلغاؤه بموجب الأمر 2001/03 المؤرخ في 2008/01/20 والمصادق عليه بالقانون 2001/15 المؤرخ في 2001/10/21 .

ويتميز عقد الامتياز هذا بعدة خصائص هامة تتمثل في انه يترتب حقا عينيا لصاحب الامتياز وهو ينتقل الى ورثته من بعده ويتحول الى تنازل بعد انجاز المشروع وهي الميزة الثانية التي ينفرد بها عقد الامتياز كما يترتب عليه جملة من الآثار تتمثل في التزامات وحقوق متبادلة بين المتعاقدين فبالنسبة لصاحب الامتياز فانه يسعى دائما الى تحقيق الربح في سبيل تحقيق هذه الغاية فهو يتمتع بجملة من الحقوق يمكن حصرها في حق الحصول على المقابل المادي وبعض المزايا المالية وحقه في ضمان التوازن المالي للمشروع .

اما بالنسبة للالتزامات السلطة المانحة للامتياز فإنها تتمثل في مساهمة الدولة في التكفل الكلي او الجزئي بالنفقات الضرورية وتقديم كل التسهيلات من اجل نجاح عملية الاستصلاح .

### الفرع الثاني : اجراءات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

وجب تبيان كيفية تقييم الاملاك القابلة للتنازل التي تشرف عليه تطبيقا للمشتري والمعمول به قبل تبيان الإجراءات المتبعة في عملية التنازل<sup>1</sup> .

1/ تقييم العقارات الفردية والجماعية هي كل العقارات الموجهة للتنازل عنها مقابل شقة او محل والخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتعرف بالعقارات الفردية أنها كل العقارات ذات الشكل الفردي حتى لو كانت مشغولة من طرف عدة شاغلين وبالنسبة للسكنات الفردية تضاف الى

<sup>1</sup>المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 269/15 ، المؤرخ في 2015/08/11 ، المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري ، جريدة رسمية 2015 .

قيمة البناءات التي تم تحديد قيمتها على أساس المساحة المطورة خارج الجدران وبنفس الكيفيات الخاصة بالسكنات الجماعية القيمة التجارية للأرضية التابعة لها وفق الطرق العادية ،وان تعلق الأمر بمحلات جماعية او فردية يتم احتمالا الأخذ بعين الاعتبار الاقدمية التي تتحدد نسبتها بدلالة عمر البناية وحالة صيانتها <sup>1</sup>.

يستلزم إجراء التقييمات و إرسال بطاقات التقييم الى أمانة اللجنة الدائرة في اجل لا يتعدى شهر واحد من تاريخ إيداع قوائم الأملاك المعنية حتى تتمكن الأمانة من برمجت الملفات للدراسة من طرف لجنة الدائرة

حيث يمكن الترشح لاكتساب العقارات القابلة للتنازل في إطار هذه العملية الأشخاص الطبيعيين من الجنسية

الجزائرية او الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية. يجب إيداع طلب خطي من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليميا حيث تكون الإجراءات كالتالي :

اولا : تكوين الملف وإيداعه يودع طلب الشراء من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة المؤسسة لهذا الغرض والمختصة إقليميا ويتضمن الوثائق التالية :

1/ السند الشرعي لشغل الملك العقاري .

2/ شهادة ميلاد المشتري .

3/ نسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المشتري.

4/ وثيقة تثبت دفع كل المستحقات الايجارية تصدرها المصلحة المسيرة .

اما بالنسبة للأشخاص المعنوية يرفق مع الملف نسخة من القانون الأساسي

-ثانيا: دراسة الملف حيث يدرس الملف من طرف لجنة إدارية تتكون على مستوى الدائرة من

:

-رئيس الدائرة رئيسا.

-ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة.

-ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن .

-ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني .

<sup>1</sup>المادة 2 من المرسوم التنفيذي 269/03 المذكور سابقا .

حيث تجتمع لجنة الدائرة حسب عدد الملفات الواردة إليها وفي جميع الأحوال مرة واحدة على الأقل في الشهر ويجب إرسال الملفات المراد دراستها من طرف اللجنة الى مجموع الأعضاء<sup>1</sup> حيث تفرغ كل اجتماعات اللجنة في محاضر اجتماع مختصرة ممضاة من طرف كل الأعضاء الحاضرين ويمكن لرئيس اللجنة استدعاء اي شخص من شأنه تقديم توضيحات للجنة خلال دراستها للملفات ويتم الفصل في الطلبات خلال اجل 03 أشهر من إيداع الطلب

ثالثا : الرد على الطلب بالقبول او الرفض من طرف لجنة الإدارة

أ/ في حالة القبول للملف يسلم الى المعنى وصل الاستلام وفق النموذج المرفق في الملحق يتضمن رقم التسجيل ، وعليه يجب تبليغ طالب الشراء برسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام يتضمن قرارها ثمن التنازل وذلك بغية تمكينه من الطعن امام اللجنة الولائية

ثيقة الالتزام بالشراء يجب ان تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن وفي هذه الحالة يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ .

-المدير الولائي لأملاك الدولة .

-المدير الولائي المكلف بالسكن.

-المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني<sup>2</sup>.

-تجتمع اللجنة الولائية بحسب الطعون الواردة إليها في كل الأحوال بالبت فيها وتخصيص رد للعارض في اجل أقصاه شهر من تاريخ استلامها للطعن، وإبلاغ العارض .

- عندما يتعلق الأمر بإصدار قرار عن اللجنة الولائية لفائدة العارض فقرارات اللجنة الولائية يجب تبليغها الى لجنة الدائرة المعنية سواء تعلق بتعديل في السعر او المكونات فإنه على لجنة الدائرة إعداد مقرر ببيع تعديلي يتضمن كل الملفات غير الكاملة وعليه وجب ان يكون محل رفض الإيداع مبرر .

<sup>1</sup>المادة 14 مرسوم التنفيذي 269/03 المعدل والمتمم ،المذكور سابقا .

<sup>2</sup>المادة 15 من المرسوم 269/03 ،المذكور سابقا .



## - المبحث الثاني : منح التنازل من قبل الجهات المختصة الإدارية

بعدما تطرقنا في المبحث الأول الى مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة ومفهوم التنازل عنها وكيفيات والإجراءات المتبعة ارتأينا ان نعالج في المبحث الثاني منح التنازل من قبل الجهات المختصة،وعليه تم التطرق في المطلب الأول الى مرفق إدارة أملاك الدولة والمطلب الثاني دور ادارة أملاك الدولة في منح التنازل.

### المطلب الأول : إدارة أملاك الدولة

من خلال هذا المطلب سوف نتطرق الى ونتعرف على مرفق إدارة أملاك الدولة من خلال فرعين الاول تنظيم هيكله إدارة أملاك الدولة والفرع الثاني مهام وصلاحيات إدارة أملاك الدولة

#### الفرع الاول : تنظيم وهيكله إدارة أملاك الدولة

في هذا الفرع سنتطرق الى مصالح أملاك الدولة وتنظيم وهيكله هذه المصالح من خلال النقطتين التاليتين :

#### اولا/ : مصالح ادارة أملاك الدولة

##### 1/ على المستوى المركزي

-وزير المالية : يعتبر وزير المالية المسؤول عن إدارة أملاك الدولة ،وذلك ان الإدارة العامة للأملاك

الوطنية من المديرية العامة المكونة للوزارة<sup>1</sup>.

فأعطى له المشرع عدة صلاحيات في مجال تسييرها ،وقد حدد صلاحياته المرسوم رقم 364/07 ويساعد الوزير في أداء وظيفته ومهامه رئيس ديوان الدراسات والبحث والاستشارة المرتبطة بالقطاع خاصة المتعلقة بأملاك الدولة<sup>2</sup>.

ومفتشية عامة في عملية الرقابة وضمان التشريع وسير الهياكل والسهر على الاستعمال الأمثل والأحسن للوسائل والموارد الموضوعة تحت تصرف الوزارة والهياكل والهيئات التابعة لها للمديرية العامة للأملاك الوطنية : ذكر المشرع مهام ودور المديرية العامة للأملاك الوطنية من

<sup>1</sup>المادة 1 من المرسوم التنفيذي 364/07 ،المؤرخ في 2007/11/28 ،المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ،جريدة رسمية العدد 75 سنة 2007

<sup>2</sup>المادة 12 من المرسوم التنفيذي 188/90 المؤرخ في 1990/06/27 المحدد لهيكل الإدارة المركزية واجهزتها في الوزارات ، جريدة رسمية العدد 26 لسنة 1990 .

خلال المادة 08 من المرسوم التنفيذي 364/07 حيث تقوم المديريات بالإعمال التالية<sup>1</sup>:

1 - اقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالقطاع ومسح الأراضي والإشهار العقاري والسهر على تطبيقها .

2 - القيام باتخاذ أي إجراء يهدف الى تثمين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها

3 - القيام بإجراء عمليات مسح الأراضي العامة وإنشاء السجل العقاري وحفظه .

4- توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها<sup>2</sup>.

كذلك نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 188/90 التي حددت مايلي :

- تكييف الإشراف على الشؤون الإدارية مع قرارات الحكومة .

- تسهر على تحسين نوعية خدمات المصالح العمومية وتحسين العلاقات بين الإدارة والمواطن.

- تضع وسائل الإعلام والتقييم والمراقبة الضرورية لتحقيق الأهداف المسندة اليها .

- ترقى كل دراسة عامة او خاصة تتعلق بالأموال الوطنية .

- ان نشاطات المديرية العامة للأموال الوطنية لا توجه أساس الى تحصيل عن الموارد المالية

والى تسديد النفقات العمومية بل يرمي كذلك دورها الى تنظيم التسيير الحسن للممتلكات

العمومية في ظروف تسمح بالحفاظ على أموال الدولة والسهر على حماية هذه الممتلكات من

اي ضرر مادي او معنوي ومراقبة الشروط الضمنية والشكلية للوائح المتعلقة بالملكية

العقارية العمومية والخاصة بالحقوق العقارية الأخرى تنقسم المديرية العامة للأموال الوطنية

الى أربع مديريات وهي :

-أ/ مديرية أملاك الدولة : تتكون من أربع مديريات هي

1- المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة

2- المديرية الفرعية للأموال العمومية

3- المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة

4- المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة

-ب/ مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة : وتتكون من أربع مديريات فرعية هي :

<sup>1</sup>المادة 8 مرسوم تنفيذي 364/07 المذكور اعلاه .

<sup>2</sup>المادة 8 من نفس المرسوم المذكور اعلاه

1- المديرية الفرعية للعمليات العقارية

2- المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية

3- المديرية الفرعية للعقار الفلاحي

4- المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصاء

ج/ مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي : تتكون من ثلاث مديريات فرعية هي :

1- المديرية الفرعية للإشهار العقاري

2 المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري

3 المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي

د/ مديرية إدارة الوسائل والمالية : تتكون من أربع مديريات فرعية هي :

1- المديرية الفرعية للمستخدمين

2- المديرية الفرعية للوسائل والميزانية

3- المديرية الفرعية للتكوين

4- المديرية الفرعية للتنظيم والإعلام الآلي

ثانيا /: على المستوى الجهوي : يوجد على المستوى الجهوي مفتش جهوي للأموال الوطنية

والحفظ العقاري لا، يتولى تنشيط أعمال مصالح إدارة الدولة والحفظ العقاري التابعة

لاختصاصاتها وتنسيقها ومراقبتها وتقييمها

يعين المفتش الجهوي بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، ويكون إنهاء

مهامه بنفس اجراءات تعيينه<sup>1</sup>، وعليه فمن مهامه وصلاحياته مايلي :

- ينفذ برامج مراقبة وتفتيش المصالح التابعة لاختصاصاته

- يساهم في تكوين الموظفين وتحسين مستواهم

- يقدم اقتراحات تخص تكييف التشريع المتعلق بالأموال الوطنية والتنظيم الذي يخضع له

الشهر العقاري

- القيام بإجراءات التحقيق خاصة المطلوبة من السلطة السلمية

- كما يساعد المفتش الجهوي في اداء مهامه وحسب أهمية النواحي ،مفتشان جهويان او ثلاثة

وله فريق

<sup>1</sup>المادة 3 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم مصالح الخارجية لاملاك الدولة ،الحفظ العقاري الجريدة الرسمية ،العدد 10 لسنة 1991 .

- تقني وتوجد على مستوى التراب الوطني تسعة مفتشيات جهوية هي : الجزائر ، عنابة ، بجاية ، قسنطينة ، البليدة ، بشار ، ورقلة ، وهران ، غليزان .

### ثالثا :/ على مستوى الولاية :

أ/ المديرية الولائية لأملاك الدولة : فهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية او غير مباشرة عن طريق مصالح توجد على مستوى كل ولاية مديرية املاك دولة ينسق أعمالها مفتش جهوي لأملاك الدولة ، ويرأسها مدير ولائي لأملاك الدولة ، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية وتنتهي مهامه بنفس الإجراءات<sup>1</sup> .

أ / المديرية الولائية للحفظ العقاري : هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري مكلفة بعمليات الشهر العقاري

ب/ سواء اكانت العقارات مملوكة للدولة او الخواص توجد على مستوى كل ولاية مديرية للحفظ العقاري يرأسها مدير ولائي للحفظ العقاري ، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية ، وتنتهي مهامه بنفس طريقة تعيينه .

### 2- على مستوى البلدي المشترك :

أ/ مفتشية لأملاك الدولة : هي مصلحة غير ممرضة على مستوى البلديات المشتركة لها مهام مماثلة لمهام ووظائف المديرية الغرض منها الوقاية من انواع التقصير في تسيير المصالح العمومية وتوجه المسيرين وارشادهم<sup>2</sup> .

ب/ ادارة الحفظ العقاري : هي محافظة غير ممرضة على مستوى البلديات المشتركة لها مهام مشابهة لوظائف المديرية الولائية

### الفرع الأول : تنظيم وهيكلية المديرية الولائية لاملاك الدولة

تظم مديرية أملاك الدولة في الولاية مابين مصلحتين او أربع مصالح وتضم كل مصلحة مابين مكاتبين الى اربع مكاتب حسب أهمية المهام التي تؤديها ، تتكون مديرية أملاك الدولة في الولاية من المصالح التالية :

<sup>1</sup> المادة 4 مرسوم تنفيذي 65/91 المذكور سابقا .

<sup>2</sup> عايلي رضوان ، ادارة املاك الوطنية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص الادارة والمالية ، جامعة الجزائر 2006/2005 ص 36 .

1 مصلحة الشؤون العامة

2 مصلحة العمليات العقارية

3 مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية

هذا التقسيم خاص بالولايات التالية : الجزائر ،وهران ، قسنطينة ، تيزي وزو ، عنابة ، سطيف  
البليدة ، تيارت ، شلف ، مستغانم ، قالمة ، سيدي بلعباس ، باتنة ، غليزان ، ورقلة ، تبسة  
<sup>1</sup> بالنسبة لباقي الولايات فتقسم فيها مديرية املاك الدولة لمصلحتين فقط على الشكل التالي :

1 مصلحة الشؤون العامة والوسائل

2 مصلحة الخبرات وتقديرات الأملاك الوطنية

ثانيا : / تنظيم وهيكله مفتشية املاك الدولة : توجد على مستوى كل البلديات المشتركة في  
الولاية مفتشية املاك الدولة وقد سبق وان عرفنا هذا المرفق وعليه سنتطرق الى الاقسام التي  
يتكون منها مفتشية املاك الدولة التي تكون تحت سلطة رئيس المفتشية من اربع اقسام وهي  
كالتالي :

-قسم تسيير املاك الدولة

-قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للاملاك الوطنية

-قسم الخبرات والتقسيما

-قسم المحاسبة

**الفرع الثاني : مهام ادارة أملاك الدولة**

سنتطرق الى تحديد المهام المنوطة الى الأقسام والمكاتب التابعة لهذه الهيئات

اولا / مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة : سنتطرق الى مهام كل مكتب وكل مصلحة

كالتالي :

1/ مصلحة الشؤون العامة والوسائل

هي مصلحة مكلفة بتسيير الاعتمادات المفوضة لها وموظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة

والحفظ العقاري في الولاية وتسهر على السير الحسن والمنظم لمفتشيات املاك الدولة في

ولايتها كل مكتب فيها مكلف بمهام معينة

1 مكتب المستخدمين والإتقان

<sup>1</sup>المادة 2 من قرار وزارة الاقتصاد ، المؤرخ في 1991/06/4 ، المحدد لمصالح ومكاتب مديريات املاك الدولة ومديريات الحفظ  
العقاري على مستوى الولايات ، العدد 38 سنة 1991 .

أ - مكتب المستخدمين و تحسين مستواهم وتجديد تأهيلهم .

ب - تسيير كل العمليات المتعلقة بوضع الإدارة ومستخدمي المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري

2 مكتب عمليات الموازنة

أ - يتولى تقييم مصالح املاك الدولة والحفظ العقاري التابعة للولاية بالوسائل المادية والتقنية وتوزيع الوسائل المخصصة توزيعا عادلا

ب - تحضير واستشعار العناصر التي تستعمل لإعداد ميزانية مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري للولاية

ت - يتولى المصاريف على الاعتمادات التي خولت لها لتسيير عمليات تجهيز المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري للولاية وضمان تصفياتها

ث - يتولى المحاسبة الخاصة بالمصاريف

ج تحضير وانشاء الخطوات المتعلقة بالمصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري للولاية وتتصرف في متابعة تطبيق خدماتها

3/ مكتب تحليل الإعلام الآلي والوثائق والمحفوظات

أ - يتولى الإعداد والتنظيم بالاتصال مع المصالح المعنية ،عمليات التصنيف وإرسال الوثائق الخاصة الى الأرشيف

أ - إعداد وتنظيم الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة

ب- جمع كل المعلومات اللازمة لتحضير ميزانيات التحقيق

ت جمع واستغلال مجموع معطيات الإحصاء المتعلقة بالقطاع

4/ مكتب التحقيقات

أ - ينفذ برامج مراقبة المصالح المنشآت وتفتيشها بالاتصال مع المفتشية الجهوية

ب - يتولى مراقبة ومتابعة لعمليات المحاسبة على الأملاك العقارية المسترجعة

ت -مراقبة التطورات والتحقيقات العقارية

ث - السهر على ضمان التحكم في البيوع العقارية وضمان سيرها بطريقة قانونية

ج للتحقيق من قانونية وصحة الكتابات الخاصة بالوثائق والسجلات المحاسبية وكذلك الخاصة باحصاء العقارات والمنقولات

ح اعلام مدير املاك الدولة واطلاعه على نتائج البحث .

ثانيا / مصلحة العمليات العقارية

التي تتضمن 03 مكاتب انيطت بها المهام التالية :

1/ مكتب تسيير املاك الدولة

أ - ضمان تسيير عمليات الحجز القضائي

ب - القيام بعمليات إحصاء للأماكن المنقولة التابعة للدولة

ت - تتبع البيوع العقارية الخاصة بأماكن الدولة وتنظيمها

ث - تنظم وتنفذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والتاجر المتضمنة أملاك الدولة او التي

تتابع نتائج الإدارات العمومية التابعة لدولة عمليات اقتنائها واستئجارها

2/ مكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأماكن الوطنية وتطوير تطبيقات الإعلام الالي

مكلف بعدة مهام منها :

أ -تنظيم عرض العمليات المتعلقة بالجرد لأماكن الدول

ب-التحكم والمراجعة العامة للملكية العمومية

3/ مكتب العقود الادارية

أ - تدرس العرائض المتعلقة بالعمليات لأماكن الدولة مع الخواص

ب - تدرس حالة الاستحقاق والطعون الإدارية المرفوعة في دائرة إقليمها

ت - تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة الى

المجال القضائي والمحاكم<sup>1</sup>.

ثالثا / مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية

تتكون من مكاتبين 02 ومن مهامها مايلي :

أ -دراسة عمليات البيوع العقارية والمتاجرة في المستوى المحلي وتتبع التقييم ووضع قرارات

وتحاليل تقنية

ب-تنظيم وعرض عمليات التقييم للعقارات والمنقولات وتدرس الطلبات المتعلقة

1 مكتب التعويضات العقارية :

أ -يقوم بتنظيم عمليات التقييمات سواء كانت عقارات او منقولات تابعة للدولة

ب - المشاركة في اجراءات نزع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العامة

1 -<sup>1</sup>ملحق قرار وزارة الاقتصاد، المذكور سابق .

التحكم والرقابة على عمليات التقويمات

2/ مكتب الدراسات والتحليل :

1/ دراسة عمليات البيوع العقارية

أ/دراسة وتنظيم التقويمات والتحقيقات<sup>1</sup>

ثانيا / مهام مفتشية أملاك الدولة :

تتكون مفتشية املاك الدولة من اربعة اقسام لكل قسم منها مهام وصلاحيات معينة ومن بين هذه الاقسام مايلي :

1/ قسم تسيير الأملاك الوطنية

أ - تنظيم وتحضير لائحة لكل المنتجات العقارية والعائدات

ب - تحضير وتحقيق البيوع العقارية

ت - تحضير العقود الخاصة بتسيير العقارات التابعة للأملاك الدولة وتثميرها

2/ قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية ومكلف بـ :

أ - جمع وتنظيم الأملاك المنقولة التابعة للدولة

ب - تنظيم سجلات المحاسبة وإحصاء الاموال العقارية التابعة للدولة

ت - التعرف على العقارات التابعة للدولة في إطار تأسيس الجرد

3/ قسم الخبرات والتقويمات :

أ - تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر الخاصة باملاك الدولة ،ومتابعة عمليات البيوع

ب - تقييم السوق العقارية على مستوى المحلي وتحضير قرار وتحليل تقنية العمل على تجيد

وتنظيم الوثائق المتعلقة بالتقييمات والخبرة

4/ قسم المحاسبة

أ - إحصاء كل الاملاك العقارية وجردها

ب - القيام بعمليات المحاسبة اليومية والاسبوعية والشهرية والسنوية .

### المطلب الثاني : دور ادارة املاك الدولة في منح التنازل

بعد ان تعرضنا فيما سبق الى تعريف مصالح ادارة الدولة وتبيان هيكلتها ومهامها نأتي الى

دور هذه الاخيرة في عملية التنازل في حد ذاتها .

<sup>1</sup> ملحق قرار وزارة الاقتصاد ،المرجع المذكور سابقا



## الفرع الاول : تحرير العقود الادارية المكرسة لعملية التنازل :

اسند المشرع الى مديرية املاك الدولة عدة وظائف من بينها وظيفة التوثيق ، فهي تخص جميع العقود الإدارية الواردة على العقارات ،التي تمتلكها الدولة بخصوص التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني والتجاري والحرفي والمهني ، تقوم المديرية بتحرير عقود التنازل لفائدة المترشحين سواء كانت هذه العقارات او المحلات أملاك تابعة للدولة او لدواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>1</sup>.

وباعتبار العقود الإدارية اتفاق مبرم بين ممثل الادارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه ينبغي ان يتوفر على اركان العقد وهي الرضا والمحل والسبب بالإضافة الى ركن الشكل والشكلية واجب في العقود الواردة على العقارات<sup>2</sup>.

كما يجب ان يتضمن عقد التنازل بيان وصفي للتقسيم يتضمن رقم القطعة ،عمارة ،درج طابق نوعية القطعة المساحة وبالنسبة لملكية القطعة المشتركة حسب النموذج المرفق في الملحق وذلك فيما يخص البنايات المشتركة او الجماعية أما البنايات الفردية غير معنية بالبيان الوصفي ما عدى الاكتفاء بتعيين حدود العقار اضافة الى تعيين الملك وتحديد القيمة حسب النماذج في الملاحق .

بعد الانتهاء من إبرام العقد من الموظف المختص ( موثق الدولة ) يقوم طرفا العقد بالإمضاء عليه وذلك بحضور المشتري شخصيا او من ينوبه ثم يحول البائع الى اي مدير أملاك الدولة للإمضاء عليه ايضا يخضع عقد التنازل لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري ويقع على الإدارة القيام بإجراءات التسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع والشهر لدى المحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية من الدولة الى الأفراد.

تخضع المحلات ذات الاستعمال التجاري الى إتاوة حيث يقطع مانسبته 2.5 بالمئة من ثمن التنازل عند تسجيل العقد بمصلحة التسجيل والطابع وما نسبته 1 % بالمئة عند عملية الشهر ، كما انه يقيد في عملية الشهر رهن قانوني لأصحاب العقود ذات الدفع بالتقسيط يخضع لهذا القيد المحلات ذات الاستعمال التجاري والمحلات ذات الاستعمال السكني التي تعفى من الإتاوة لكن لا تعفى من القيد .

<sup>1</sup>القانون 12/12 مؤرخ في 2012/12/26 ،المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ،جريدة رسمية 2012

<sup>2</sup>عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق

حيث الزم المشرع في العقود التي تحررها ادارة املاك الدولة الخاصة بالتنازل وجود بند يتضمن عدم اعادة التنازل لمدة عشرات السنوات وذلك مهما كانت طريقة الدفع سواء كلية او جزئية.

### الفرع الثاني : تحصيل عائدات التنازل

تقع على عاتق إدارة أملاك الدولة مهمة تحصيل عائدات التنازل فمباشرة بعد ارسال الملف الكامل من طرف المصالح الدائرة يقوم مدير املاك الدولة المختص اقليميا بتحويله الى رئيس مفتشية املاك الدولة الذي يقوم بحساب سعر التنازل اذا اختار المشتري الدفع الكلي او مبلغ الدفع الأولى اذا اختار المشتري الدفع بالتقسيط  
اولا / بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني :

يمنح امتيازات مالية لفائدة المترشحين للاكتساب الذين لم يكتسبوا عقارا في اطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في فيفيري 1981 الملغى ، او لم يستفيدوا من مساعدة مالية من الدولة للحصول على مسكن ، فيمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا او بالتقسيط ويستفدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن المعني  
1/ في حالة الدفع الفوري :

في حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا يستفيد المشتري من تخفيض قيمة 10% بالمئة من ثمن التنازل وخصم مبالغ الإيجارات المبينة في شهادة الاستيفاء المسلمة من طرف المصلحة المسيرة وفقا للنموذج المرفق بالملحق رقم 3.

2/ في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط:

يستفيد المشتري من اجل اقصاه 20 سنة لدفع ثمن التنازل او يستفيد من اجل لا يتعدى 5 سنوات مع حصوله على امتيازات تخول كل فترة وأخرى<sup>1</sup>، ويقدر التخفيض على مبلغ التقييم بنسبة :

7- بالمئة عندما تكون نسبة التسديد اقل او تساوي 3 سنوات

5- بالمئة عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن 3 سنوات او تقل عن 5 سنوات او

تساويها<sup>2</sup>.

وفي كل الأحوال يجب تقديم دفع اولي بنسبة 5 بالمئة من ثمن التنازل ، يتضمن مبلغ الضمان

<sup>1</sup>المادة 62 قانون 22/03 مؤرخ في 2003/02/28 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، الجريدة الرسمية .

<sup>2</sup>قانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 1990/11/18

المدفوع الذي يدفع عند إبرام العقد ، وهذا بناء على امر بالدفع محضر من طرف رئيس مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة في نفس الوقت يجب إرسال سند تحصيل إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني من اجل إعادة دفع مبلغ الضمان الى حساب مفتش املاك الدولة المختص إقليميا والذي يقيده في الحساب النهائي المناسب ويخضع المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد بـ 1 % بالمئة في السنة .

كما انه لا يمكن للمترشحين الذين يشغلون عدة محلات بصفة شرعية من الاستفادة من الامتيازات المالية السالفة الذكر عند اكتساب هذه المحلات بالنسبة لمحل واحد فقط ،إن اكتساب عقارات أخرى لا يعطي الحق .  
لا تخفيض والغرامات الناتجة عن اي تأخير في تسديد المستحقات الشهرية وبعد شهر واحد من تاريخها المحدد تطبق زيادة 0.5% بالمئة<sup>1</sup>.

في حالة عدم دفع المشتري ستة مستحقات شهرية متتالية تطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ،لا سيما إلغاء البيع وفي هذه الحالة تؤول المستحقات الشهرية المدفوعة الى المصلحة المتنازلة.

ثانيا / فيما يخص المحلات ذات الاستعمال التجاري والحرفي والمهني فان عملية اكتساب المحلات ذات الاستعمال التجاري او الحرفي او المهني غير معنية بالامتيازات المالية الممنوحة للمحلات ذات الاستعمال السكني حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بإيداع العائدات المتحصلة من عملية التنازل في حساب الدولة فتصب العائدات الناتجة عن التنازل على الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي التي تحققها دواوين الترقية والتسيير العقاري بمساهمات مؤقتة من الدولة في الحساب رقم (201-007)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>المادة 7 مرسوم تنفيذي 269/03 ،المذكور سابقا .

<sup>2</sup>المادة 65 قانون رقم 22/03 ،المذكور سابقا .

## خلاصة الفصل

من خلال دارستنا في هذا الفصل التمسنا أن التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة قد مر بعدة مراحل في التشريع الجزائري، وتطور مع تطور و صدور القوانين المتعلقة والمنظمة لعملية التنازل ، وعرفنا ان عملية التنازل هو إجراء استثنائي تقوم به إدارة مخصصة لهذا الغرض تعرف بإدارة أملاك الدولة، وان عملية التنازل تخضع لعدة إجراءات معقدة وطرق فرضها المشرع الجزائري تمر بعدة مراحل لا بد منها حتى تنتازل الدولة عن أملاكها الخاصة سواء كانت محلات ذات طابع سكني أو مهني أو تجاري أو حرفي بمقابل مادي لا يعدو ان يكون بمبالغ رمزية لا يرقى الى قيمة هذه الأملاك الحقيقية سواء أموال منقولة أو حقائق عينية عقارية

## الخاتمة

لقد حاولنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع وهو التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري أن نتوصل ونخلص إلى نتائج تخص البحث وقد سلط الضوء عليه لأهميته البالغة .

فتعرفنا على النظام القانوني الذي يحكم الأملاك الوطنية الخاصة وطرق اكتسابها وإجراءات تسييرها .

وعرفنا ان الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية حيث تعتبر هذه الأملاك ذات أهمية كبيرة ومكانة بارزة بالنسبة للدولة وهذا يظهر من خلال الدور البارز والفعال الذي يتضح في النتائج التي توصلت إليها الدولة بعد استغلالها الجيد لهذه الأملاك خاصة فيما تعلق منها بالتنازل عنها .

فعل موضوع التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري وما يشوبه من غموض وما يثيره من تناقضات وإشكاليات معقدة في الكثير من الأوقات فهو من المواضيع الأساسية الجديرة بالاهتمام نظرا لمكانته في بناء الاقتصاد الوطني والنهوض به ودفع عجلة النمو في جل المجالات حيث يظهر هذا الاهتمام واضحا في هدفه المتمثل في توفير سيولة نقدية للخزينة وهو ما يجعل منه هدف اقتصادي كذلك سماح الدولة للإفراد المشاركة في الامتلاك وبالتالي خلق استقرار اجتماعي وعليه اعتمدت الجزائر برنامجا ذو طابع خاص نظرا لما يتميز به من سعة الأهداف المرجوة منه وتنوعها كما يرمي الى دعم الانتعاش الاقتصادي بما يحقق الاستقرار في كل أنحاء الوطن .

فقد أولى المشرع الجزائري لها عناية كبيرة لما تكتسيه من أهمية بالغة وكذا صعوبة إجراءات التعامل فيه في اطار تنظيمي كفيلا ان ينسق الجهود بين كل القائمين على مختلف القطاعات بدءا بالقطاع العام .

وعليه ومن خلال ماسبق وقفنا على الاختلال والنقص الذي ألحقه المشرع الجزائري على نظام التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة بداية من تعريفها والمعايير التي استند عليها وتعريف التنازل وتحديد الأملاك المعنية بالتنازل الذي تقوم به المصالح المختصة والتي تتمثل في إدارة أملاك الدولة التابعة لوزارة المالية والنتائج التي توصلنا إليها والتي تتمثل في قابلية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة والتي بينت طبيعتها وهذا من خلال ماورد عنها في القانون .

وعليه عندما تتصرف وزارة المالية باسم الدولة في كل أعمال التسيير والتصرف في أملاك الدولة وفي كل عمليات الاقتناء والإيجار حيث تتمتع أعمال التسيير باسم الدولة بطابع الرسمية او الشكلية فنقول انها موثق الدولة كما تضمن المحافظة على هذه العقود المنجزة هنا هذه الاحكام لا تخص الأملاك الوطنية الخاصة فهذه الاخيرة غير مخصصة في تسييرها ادارة املاك الدولة كما سبق وقلنا بالإضافة لعمليات أخرى غير التنازل من بينها بيع الحطام ومراقبة استعمال الاملاك الوطنية المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفي هذا المجال يمكنها أيضا ان تقوم ببيع الأثاث والعتاد وغيره

وبالرغم من ان القانون يمنح مهمة تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة لإدارة املاك الدولة الا انه يخضع لاختصاص الوالي بصفته ممثل الدولة في بعض اعمال التسيير كما هو واضح في عمليات الهبات او تخصيص الأملاك.

ومع تشعب القوانين التي تحكم التنازل عن الاملاك الوطنية وعدم وضوحها بات من الصعب فهم كيفية تطبيق هذه القوانين على الواقع العملي ، وهذا ماسبب التلاعب في اجراءات التنازل الحاصل في الواقع المعاش من طرف المرقين العقاريين وحتى بعض الادارات العامة حيث تحرف السعر الخاص بالتنازل كما يطو لها .

نستخلص مما سبق ذكره من هذه الدراسة الخروج ببعض التوصيات والمقترحات في عملية التنازل وكذلك الجهات الادارية المختصة بمنح التنازل والتي من بينها مايلي:

- القيام بأبحاث ودراسات عميقة وهادفة لوضع آليات ووسائل قانونية تفيد العاملين والقائمين
- على الإدارة المكلفة بتسيير الأملاك فيما يخص تكوينهم وتحسين مستواهم العلمي والقانوني
- ضرورة الرجوع الى كل النصوص القانونية المتعلقة بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة من اجل تحسين و إزالة الثغرات منها والتناقضات التي تعيها بصفة خاصة .
- إعادة النظر في المنظومة التشريعية المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة .
- إنشاء وزارة خاصة بالاملاك الوطنية كما هو معمول به في دول اخرى ، مع ترشيد الممارسة الادارية المتعلقة بتسيير الاملاك الوطنية ، وذلك بتفعيل تطبيق القوانين المنظمة لها .

-وجوب وضع قوانين خاصة صارمة تتعلق فقط بحماية هذه الأملاك وتوقيع الجزاء في حالة  
الاعتداء عليها .

# قائمة المصادر المراجع



## قائمة المراجع

### الكتب

- اعمر يحيوي - الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية - دار هومة للطباعة والنشر 2001.
- اعمر يحيوي ، نظرية المال العام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2002
- عبد العزيز صايفي ، التشريع العقاري منشورات نوميديا الجزائر 2011
- سلطاني عبد العظيم - تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري - دار الخلدونية للنشر الجزائر طبعة 1431/2010 .
- محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الاموال العامة في التشريع الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1988 .
- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الكتاب الثامن ، حق الملكية ، دار احياء التراث العربي 1967 .
- مسعود غراب ، الملكية العقارية في الجزائر ، دارالاطوان ، طبعة 2012 .
- ارزقي ليلي حمدي باشا أعر ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، طبعة سنة 2003 .

### القوانين والمراسيم

- المرسوم التنفيذي رقم 14/08 ، المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن قانون الاملاك الوطنية ( ج ر ج ) 2008
- الامر رقم 16/84 الصادر في 30 جوان 1984 في ظل نظام الاشتراكية والذي تميز بمفهوم موسع للاملاك الوطنية .
- القانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02/12/1990 والمعدل بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/04/23 .

- المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، يحدد شروط وكيفية ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 2012/12/19 .
- القانون رقم 22/03 ، المؤرخ في 28/12/2003 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2004 الجريدة الرسمية
- قرار وزارة الاقتصاد ، المؤرخ في 04 جوان 1991 ، المحدد لمصالح ومكاتب مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات ، العدد 38 سنة 1991 .
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، متعلق بقانون التوجيه العقاري ، جريدة الرسمية لسنة 1990 .
- المرسوم التنفيذي رقم 269/15 المؤرخ في 11 اوت 2015 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01 .
- المرسوم الرئاسي 196/08 ، المؤرخ في 06 جويلية 2008 المتضمن شروط اعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة ، ( ج.ر.ج ) ، سنة 2008 .
- المرسوم التنفيذي رقم 269/03 ، المعدل والمتمم ب 153/13 ، المؤرخ في 2013/04/15 المتضمن شروط وكيفية التنازل عن الاملاك التابعة للدولة .
- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 ، المؤرخ في 02 مارس 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري ، جريدة رسمية العدد 10 لسنة 1991 .

### المذكرات والرسائل الجامعية

- عابلي رضوان ، ادارة الاملاك الوطنية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص الادارة و المالية ، جامعة الجزائر 2006/2005 .
- النوعي احمد - النظام القانوني للاملاك الوطنية - مذكرة لنيل شهادة دكتوراه - جامعة محمد خيضر بسكرة - تخصص قانون عقاري سنة 2017/2016 .

-بومزير باديس ، النظام القانوني للاموال العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجيستير  
جامعة منتوري قسنطينة ، لسنة 2015/2014 .

### المقالات والمجلات

- محمد بن اعراب ، محاضرات في مقياس الأملاك العامة ،ملقاة على طلبة سنة ثالثة حقوق  
قسم قانون عام ، لسنة 2015/ 2014 .
- جريدة الشروق ، العدد لارقم 2794 ، مقالة سميرة بلعمري ، اجراءات جديدة تحكم التنازل  
عن املاك الدولة ، المؤرخة في 2008/01/21 .
- جريدة الخبر ، مقالة خالد بودية ، التفاصيل الكاملة للتنازل عن املاك الدولة ، المؤرخة  
في 2013/06/23 ص 6 .
- المجلة القضائية ، العدد رقم 03 ، سنة 1992 ، قرار المحكمة العليا رقم 60/280 ،  
المؤرخ في 1990/04/07 ص 174 .

# فهرس المحتويات

## الفهرس

04	مقدمة
06	الفصل الاول : النظام القانوني للاملاك الوطنية الخاصة
07	المبحث الاول: الاطار المفاهيمي للاملاك الوطنية الخاصة
07	المطلب الاول: مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة
07	الفرع الاول : تعريف اللغوي والفقهي للاملاك الوطنية الخاصة
08	الفرع الثاني : تعريف المشرع الجزائري للاملاك الوطنية الخاصة
09	المطلب الثاني : خصائص الاملاك الوطنية الخاصة
09	الفرع الاول : وظيفة امتلاكية
09	الفرع الثاني : كيفية ادخال المال العام ضمن الاملاك الوطنية الخاصة
10	المبحث الثاني : تكوين الاملاك الوطنية الخاصة وطرق وقواعد تسييرها
10	المطلب الاول : تكوين الاملاك الوطنية الخاصة
10	الفرع الاول : قوائم الملاك الخاص
13	الفرع الثاني : تكوينها حسب طرق القانون العام
16	الفرع الثالث : عمليات الاقتناء بمقابل
19	المطلب الثاني : قواعد تسيير الاملاك الوطنية الخاصة
19	الفرع الاول : التخصيص
21	الفرع الثاني : الايجار والامتياز
22	الفرع الثالث : التصرف في الاملاك الوطنية الخاصة
	الفصل الثاني : ماهية التنازل على الاملاك الوطنية الخاصة
28	المبحث الاول : مفهوم التنازل على الاملاك الوطنية الخاصة
28	المطلب الاول : تعريف التنازل على الاملاك الوطنية الخاصة وتطوره في التشريع الجزائري
28	الفرع الاول : تعريف التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة
29	الفرع الثاني : تطوره في التشريع الجزائري
30	المطلب الثاني : الاملاك المعنية بالتنازل والاجراءات المتبعة في ذلك

30	الفرع الاول : الاملاك المعنية بالتنازل
35	الفرع الثاني : الاجراءات المتبعة في عملية التنازل
38	المبحث الثاني : الجهات المختصة بمنح التنازل
38	المطلب الاول : ادارة املاك الدولة
38	الفرع الاول : تنظيم ادارة املاك الدولة
42	الفرع الثاني : مهام ادارة املاك الدولة
45	المطلب الثاني : دور املاك الدولة في منح التنازل
45	الفرع الاول : تحرير العقد المكرس لعملية التنازل
47	الفرع الثاني : تحصيل عائدات التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة
50	خاتمة
54	قائمة المصادر والمراجع
58	الفهرس
	الملخص

## المخلص

عالجنا في هذا البحث مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها وطرق تكوينها واهم خصائصها، فعرفنا أنها هي تلك الأملاك الوطنية الخاصة الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة مالية امتلاكية ، وان من خصائصها عدم قابليتها للتقادم والحجز وعدم التصرف فيها وهو ما تطرق له قانون الأملاك الوطنية ، وان هذه الأملاك تتكون بطرق عادية سواء كان بمقابل كالتبادلات أو بدون مقابل كالهبات ، أو تكوينها بطرق القانون العام .

وقد جعل المشرع الجزائري لموضوع التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة أهمية بالغة لما مدى تأثير هذه الأخيرة على اقتصاد الدولة وسياستها المالية لبناء اقتصاد وطني ودفع عجلة النمو في شتى المجالات من خلال القوانين التي أصدرها، تلك القوانين التي تطورت مع مرور الزمن، ومع تنوع سياسات الدولة وإيديولوجياتها. حيث تتجلى هذه الأهمية في انه خصص لها إدارة لتسييرها هي إدارة أملاك الدولة التي حولها صلاحيات كبيرة في عملية التنازل والمراقبة والإجراءات اللازمة الواجب إتباعها وكذلك لا ننسى الحماية القانونية لها في حالة التعدي عليها.

## ABSTRACT

In this research, we dealt with the concept of private national property, its management rules, methods of formation, and its most important characteristics. We knew that they are those private national properties that are not classified within the public national property and that perform a financial proprietary function, and that one of their characteristics is their inability to limitation, seizure and non-disposal, which is what the property law touched upon. The national property, and that these properties are formed by ordinary methods, whether it is for a consideration such as exchanges or free of charge such as gifts, or its formation by means of public law.

The Algerian legislator has made the issue of relinquishing private national property very important due to the extent of the latter's impact on the state's economy and financial policy to build a national economy and push the wheel of growth in various fields through the laws it issued, those laws that developed over time, and with the diversity of state policies and ideologies Where this importance is manifested in the fact that it has been allocated a department to run it, which is the management of state property, which has given it great powers in the process of assignment, monitoring and the necessary procedures to be followed, as well as not forgetting the legal protection for it in case of infringement.