

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

الميدان : الحقوق والعلوم السياسية
الفرع: حقوق
التخصص: قانون إداري
رقم: 1635049209

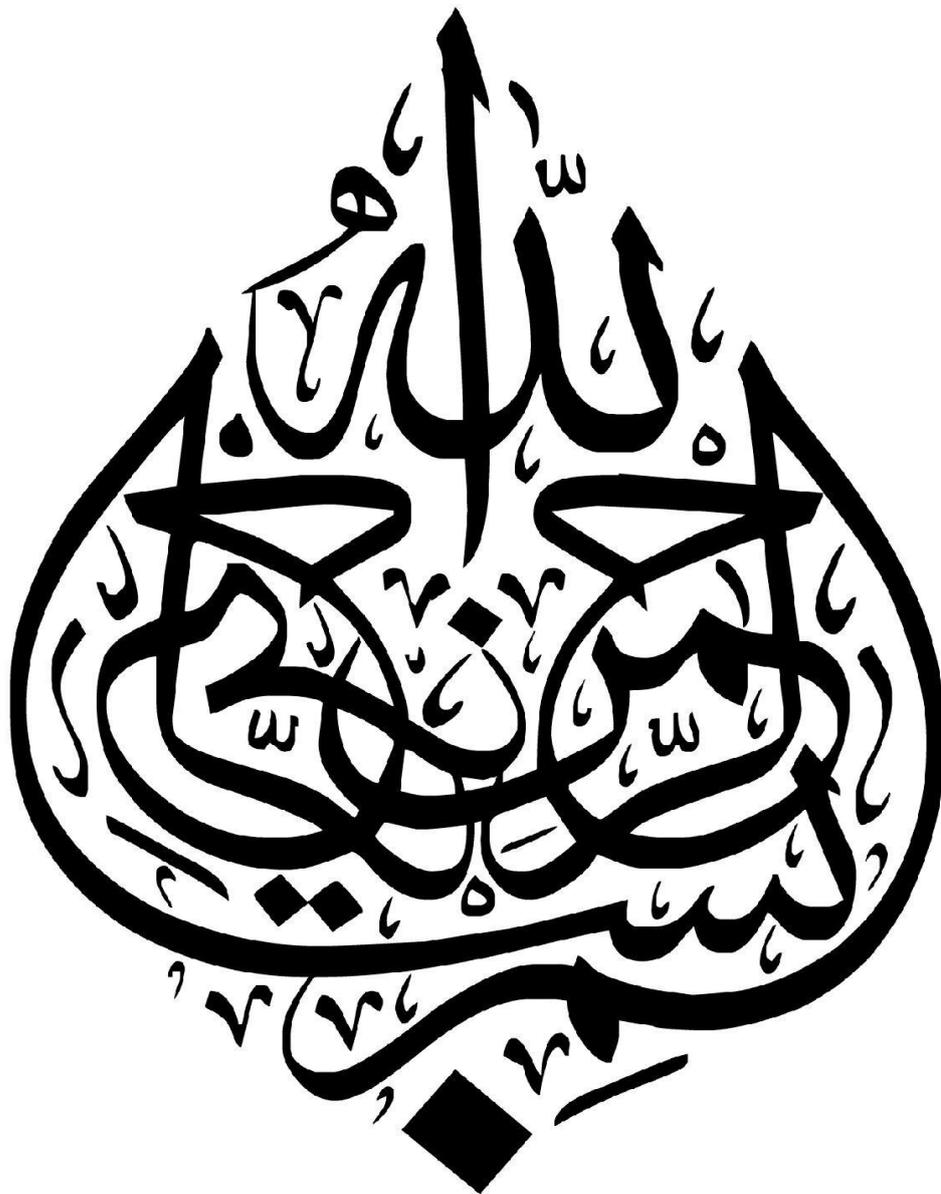
إعداد الطالب (ة):
حسيبة بوجنة
يوم:

النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذ مساعد قسم "أ"	صلاح الدين عقر الدماغ
مشرفا ومقررا	جامعة بسكرة	أستاذ مساعد قسم "أ"	عبد المنعم دعدوعة
ممتحنا	جامعة بسكرة	أستاذ مساعد قسم "أ"	الصالح بنشوري

السنة الجامعية : 2020 - 2021



شكر وعرفان

أتقدم بالشكر والثناء إلى أستاذي المؤطر
"الأستاذ الدكتور عبد المنعم دعدوة"
الذي تفضل بإشرافه على مذكري
وأوجه الشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة الذين قبلوا مناقشة
هذه المذكرة وتصويبها
فجزاكم الله كل خير
كما أتقدم بالشكر إلى كل الأساتذة
الذين بذلوا الجهد في سبيل تعليمنا وتكويننا
لاكتساب العلم والمعرفة

الطالبة: حسنية بوجنة

إهداء

الحمد لله رب العالمين

أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما

إلى من لا يمكن للأرقام أن تحصي فضائلهما،

إلى **والدي العزيزين**، أدامهما الله،

إلى كل إخوتي: **رشيدة، حسام، أحلام، صفاء، نادية، هناء، مهدي**،

إلى كل الأصدقاء والزملاء: **فايزة، نسرين، حفيظة، حدة، كلثوم، بثينة**.

وإلى كل من سقط قلمي عنهم سهوا

أهدي هذا العمل إلى كل طالب وطالبة علم

حسبية

مقدمة

تمهيد:

تحتاج الدولة ومرافقها العمومية إلى وسائل بشرية ومادية لأداء المهام وتقديم الخدمات الموجهة لتحقيق النفع العام، والوسائل المادية أكثر ضرورة لإدارة نشاطات الدولة، فتحتاج الإدارة إلى تجهيزات تتطلبها المرافق العامة، كما تحتاج أيضا إلى نقود لتسديد رواتب الموظفين واقتناء لوازمها.

كما تحتاج الإدارة إلى الأموال بنوعها العقارات والمنقولات التي من خلالها تستخدم للصالح العام وإشباع الحاجات العامة، فمن الضروري أن يكون لها نظام حماية خاص، ولا يتجسد ذلك إلا بإخضاع تكوين واستعمال وتسيير هذه الأموال لنظام حماية خاص تؤدي إلى تحقيق النفع العام.

ويحتل موضوع الأملاك الوطنية مكانا بارزا في الدراسات القانونية، لذلك منحته التشريعات الداخلية أولوية وأهمية خاصة، كما يعتبر أيضا موضوع الأملاك الوطنية الموجودة في ذمة الدولة وبقية أشخاص القانون العام سواء كانت أحوال عقارية أو منقولة ذات أهمية بالغة، تتضاعف هذه الأهمية باستمرار كونها من الوسائل الضرورية لتحقيق سياسة الدولة الاقتصادية وخططها التنموية، فمن الضروري ضمان حماية الأملاك الوطنية فهي مسؤولية الجميع (الدولة والمواطن) والاستفادة منها يكون بشكل إيجابي وعدم تخريبها.

ويعود سبب اختياري لهذا الموضوع كعنوان للدراسة إلى عدة أسباب منها:

1. أسباب ذاتية:

- الرغبة في دراسة هذا الموضوع والبحث في مختلف جوانبه.
- الأهمية القانونية للأملاك الوطنية.
- بالإضافة أن هذا الموضوع كان من بين المقاييس المبرمجة للسداسي الأول سنة ثانية ماستر التي تلقيتها أثناء دراستي للسنة الجامعية 2020_2021.

2. أسباب موضوعية:

- الدور الكبير الذي تلعبه الأملاك الوطنية، ومساهمتها في تحقيق النفع العام.
- الموضوع إضافة لكلية الحقوق، وذلك لإثرائها يمثل هكذا كتابات.

أهمية الموضوع:

يعد موضوع الأملاك الوطنية أحد موضوعات القانون الإداري والعقاري المهمة التي تتميز بقيمة علمية، والتي لم تعطى نصيبها من الكتابة والبحث والدراسة، رغم أهميتها كركيزة اقتصادية وارتباطها بالنظم السياسية والاقتصادية والاجتماعية للدولة.

أهداف الدراسة:

الهدف من هذه الدراسات هو عرض النصوص القانونية، وكذلك عرض اهم التطورات القانونية التي عرفتها الأملاك الوطنية، كما أن الجزائر عرفت تطورات متلاحقة للنظام السياسي والاقتصادي الجزائري انعكست على النظام القانوني للأملاك الوطنية نظرا لارتباطه بالنظم السائدة في الدولة.

إشكالية الدراسة:

ما هو النظام القانوني الذي اعتمده المشرع الجزائري في تكوين وتسيير الأملاك الوطنية؟

المنهج المتبع:

للإجابة عن الإشكالية المطروحة لدراسة موضوع البحث تطلب منا ذلك الاعتماد على المنهج التحليلي وذلك من خلال بسط النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الأملاك الوطنية بالإضافة على الاعتماد بالمنهج الوصفي.

الدراسات السابقة:

هناك الكثير من الدراسات السابقة التي تناولت موضوع النظام القانوني للأملاك الوطنية ، لكن هذه الدراسات بقيت شبه مجمدة نتيجة تغيير القواعد القانونية التي تحكم نظام الأملاك الوطنية، ومن أشهر هذه الدراسات ما جاء في مجلة الفكر السياسي، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، الجزائر، حول التنازل عن أملاك الدولة والشركات الشاغرة في التشريع الجزائري لسعودي علي، وما جاء كذلك في أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة حول النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري لأحمد النوعي الذي جاء بإطار مفاهيمي للأملاك الوطنية وتكوينها وتسييرها وحمايتها.

صعوبات الدراسة:

1. تناثر أجزاء الموضوع في كثير من النصوص القانونية المتباينة مثل الدستور والتشريع الجنائي والمدني والمالي والتجاري، بالإضافة إلى العديد من القوانين الخاصة التي تحكم طاعات من الأملاك الوطنية.

2. تغيير القواعد القانونية التي تحكم نظام الأملاك الوطنية، مما يستوجب دائما اليقظة المستمرة للتمكن من متابعة مختلف التطورات المتجددة باستمرار والتي لحقت بهذه الأملاك، وذلك للتمكن من فهم النظام القانوني للأملاك الوطنية.

تقسيمات الموضوع:

للإجابة على الإشكالية المطروحة لهذه الدراسة قسمنا الموضوع حسب الخطة التالية:

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية.

المبحث الأول: دخول المال نطاق الأملاك الوطنية.

المبحث الثاني: خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية.

الفصل الثاني: تسيير الأملاك الوطنية.

المبحث الأول: قواعد تسيير الأملاك الوطنية العمومية.

المبحث الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

الفصل الأول:
"تكوين الأملاك الوطنية"

تمهيد:

يعتبر موضوع الأملاك الوطنية من المسائل الصعبة والشائكة التي أخذت حيزا مهما في النقاش خاصة ما بعد الاستقلال، وعليه سنخصص هذا الفصل لدراسة كل من تكوين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة كل على حدى.

وفي هذا الإطار قد تتصرف الدولة والجماعات المحلية في الملك الوطني بالبيع أو بالضم، مما يترتب على ذلك خروج المال من الذمة المالية للدولة إلى الذمة المالية للأشخاص العاديين، وبالتالي زوال صفة العمومية عن الأملاك الوطنية.

وتبعا لذلك سندرس هذا الفصل من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: دخول المال في نطاق الأملاك الوطنية.

المبحث الثاني: خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية.

المبحث الأول: دخول المال في نطاق الأملاك الوطنية

إن إدخال الملك في الأملاك العامة التي يمتلكها أحد أشخاص المجموعة الوطنية (الدولة والجماعات الإقليمية)، حيث تظهر بالضرورة التفرقة بين اندماج الأملاك العمومية التي تتكون بحكم الطبيعة (الأملاك الطبيعية)، والأملاك الوطنية الاصطناعية، التي تتشكل بتدخل فعل وجهد الإنسان، وهذا حسب ما جاءت به المادة سبعة وعشرون من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم.¹

فبدلاً من وسائل قانونية تمكن أعضاء المجموعة الوطنية من اكتساب الملكية الفردية الخاصة بقصد إدماجها في الملكية الوطنية العمومية، كما يمكن للدولة أن توسع في ممتلكاتها بالطرق العادية، سواء مجاناً أو مقبل دفعها بمقابل مالي.

وعليه سنتولى دراسة هذا المبحث من خلال ثلاث مطالب، الأول نتناول في الأحكام المشتركة لاكتساب الأملاك الوطنية، المطلب الثاني ويتناول إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية، أما المطلب الثالث فسنخصصه لدراسة طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.

المطلب الأول: الأحكام المشتركة لاكتساب الأملاك الوطنية.

تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية، فهذه الأخير تتمثل في تلك الوسائل والآليات القانونية أو التعاقدية، التي تضم بمقتضاها أحد الأملاك إلى الأملاك الوطنية، ويتم اقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها، وعليه سنتناول من خلال المطلب وسائل القانون الخاص في الفرع الأول، ووسائل القانون العام في الفرع الثاني.

¹ قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، المصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 08-14 ماضي في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة في 03 أوت 2008، ص 10.

الفرع الأول: وسائل القانون الخاص.

سننظر من خلال هذا الفرع إلى عرض أهم الوسائل القانونية لاكتساب أملاك الدولة الخاصة والمتمثلة في العقد (الشراء)، الحيازة والتقدم، التبرع، حق الشفعة، وذلك كالتالي:
أولاً: العقد (الشراء).

في حالة تعاقد إدارة أملاك الدولة مع الخواص لشراء شيء معين تتصرف وهي مجردة من صفة السيادة والسلطة العامة، وتستند إلى عنصر التراضي، وتبعاً لذلك يعتبر الشراء سبباً هاماً لاكتساب الدولة أملاكها الخاصة، وبما أن البيع والشراء وجهان لعملة واحدة، فإن الشراء هو الاتفاق على نقل ملكية عقار من يد إلى يد أخرى.
أ- تعريف عقد الشراء:

طبقاً لما تقضي به أحكام المادة 351 من القانون المدني الجزائري أن: "البيع عقد يلزم بمقتضى البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن".¹
كما سابقاً أن البيع والشراء وجهان لعملة واحدة نجد الأستاذ السنهوري عرف البيع بأنه عقد لجانبين هو يلزم البائع أن ينتقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر، ويلزم المشتري أن يدفع للبائع مقابل ثمناً نقدياً.²

ففي هذه الحالة تلتزم الدولة بهذا العقد بدفع مقابل ثمن نقدي للبائع الذي يلتزم بنقل ملكية عقاره وإذا اختلف أحد أركان العقد لا يبرم هذا الأخير ولا يترتب عليه البطلان.
في حالة قيام الدولة ببعض التصرفات كعقود الشراء لا تبرم الإدارة بمظهر السيادة لأنها لا تتعامل مع أحد الأفراد على أساس التراضي لكن ينبغي ألا يضر تصرف بمصالح الدولة.

¹ المادة 351 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 77، الصادرة في 28 سبتمبر 1975.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث، بيروت، 1980، ص 20.

ب- إتمام عملية الاقتناء والإجراءات التي تباشرها الدولة:

تخضع إجراءات عملية شراء واقتناء الدولة والجماعات المحلية للحقوق العقارية إلى أحكام قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم،¹ وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،² وبما أن الدولة طرفا في عقد الشراء هذا يضيف نوع من الخصوصية، وبالتالي تحكمها مبادئ، وإتمام عملية الشراء يجب تحديد دور مديره أملاك الدولة.

فدور مديرية أملاك الدولة يتجسد تطبيقا لما في المادة 91 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم،³ فإنه: " تخضع عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر وكذلك عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة لأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال.

تخضع المصالح العمومية ومؤسسات الجماعات الإقليمية للقواعد المحددة في هذا المجال وقع ولقانون الولاية وقانون البلدية، وما يرد في التنظيم إذا اقتضى الأمر".
والملاحظ أن التعديل لقانون الأملاك الوطنية أوضح وأكد على الدور الاستشاري والرقابي الذي تقوم به الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية.

يتمثل الدور الاستشاري في الأخذ برأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية أما بالنسبة للدور الرقابي الذي الإدارة المكلفة بأملاك الدولة هدفه تحديد القيمة الإيجابية للعقارات التي سيتم شرائها. كما يتجلى دور الإدارة المكلفة بأملاك الوطنية في تقدير ثمن الشراء فكأصل عام يرجع تحديد النقود ومقدارها إلى حريه المتعاقدين، واستثناء فإن إدارة أملاك الدولة هي التي تقدر الثمن لأنها على دراية بالمعاملات العقارية وما يتعلق بثمنها وقيمتها.

¹ القانون رقم 90-30، المصدر السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69 مؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

³ المادة 91 من القانون رقم 90-30، المصدر السابق.

ت- عمليات الشراء التي تباشرها الجماعات المحلية:

الوالي هو الذي يختص بالقيام باقتناء العقارات بعد موافقه المجلس الشعبي فيما يخص الولاية، أما فيما يخص البلدية فيجب التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: العقار الذي يقع في المحيط العمراني، هنا تكون عملية الشراء عن طريق الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري،¹ سواء كانت العقارات المراد اقتنائها ملك للخواص أو تابعه لأملاك الدولة العقارية الخاصة.

الحالة الثانية: العقار الذي يقع خارج المحيط العمراني، يكون اقتناء هذه العقارات من طرف الهيئة المحلية بعد استشارة إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا عن سعر العقار وتحرير عقد لذلك.

ثانيا: التبرع والوصية

ويتم ذلك بتصريح الوهاب أو الموصى أو المتبرع أمام الموثق الذي يرسل الملف إلى الوالي المختص إقليميا وممثل المؤسسة أو الإدارة العمومية المعنية، حيث يرسل الوالي الملف إلى وزير المالية، وهذا الأخير يأمر بإدارة أملاك الدولة المختصة بدراسة الملف والاطلاع على موقف الورثة، ويتخذ الوزير قرار بذلك في ثلاثة أشهر اعتبارا من تاريخ مراسلة الوالي.

إذا كان التبرع لصالح مؤسسه وطنيه يجب على وزير المالية أن يطلب رأي الوزير الوصي لإصدار قرار مشترك بينهما.

أما إذا كان التبرع لصالح مؤسسة عامة وطنية ذات طابع تجاري وصناعي فلا يشترط القرار المركزي من وزير المالية والوزير الوصي بل تكفي موافقه المؤسسة فقط وعدم التعارف ذلك مع القانون.

ويشترط في المال المتبرع به ألا يكون مثقل برهن وألا يكون الغرض من هو الإضرار بمصلحة الورثة وألا يتجاوز حدود الثلث وألا يكون المتبرع فاقدا للأهلية وألا يكون مقرونا بشرط واقف.

¹ أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، الجزائر، 2002، ص42.

ثالثا: الحيابة والتقادم

1. الحيابة:

المشرع الجزائري لم يعطي تعريفه للحيابة وترك مهمة التعريف للفقهاء واكتفى بطريقه اكتسابها ومدته تقادمها، حيث أنه وحتى تتحقق الحيابة لا بد من توفر مجموعة من الضوابط وهي: وضع اليد، التصرف، النسبة، عدم المنازعة، طول المدة، عدم التقويت،¹ وتبعا لهذه الضوابط يمكن تعريف الحيابة بأنها وضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعليا واستعماله وما يتفق وطبيعته مع القصد إلى ذلك سواء كان هذا العقار مملوكا للحائز أم لا.²

يتضح أن الحيابة وضع مادي ينجم عن أي شخص يسيطر سيطرة فعلية على عقار سواء كان الشخص هو صاحبه أو لم يكن، وذلك بأعمال مادية بأن يستعمل العقار ويشغله ويتصرف فيه تصرف المالك ومن ثم توجد وتنتج آثارها.

أ- أركان الحيابة:

- **الركن المادي:** لا يمكننا لا يمكننا استخلاص مفهوم العنصر المادي للحيابة بأن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف الحيابة وبالرجوع إلى الفقه نجد أن العنصر المادي يتمثل في مجموعه الأعمال المادية التي يباشرها صاحب الحق الزراعة في الأرض أو البناء عليها.

حيث أن كسب الحقوق العينية غير المنقولة بالتقادم وفقا أجله الطويل أو القصير يتم اذا كانت الحيابة هادئة مستمرة بعنصرها المادي أو المعنوي وغير غامض خالية من العيوب ومستنده إلى سند صحيح.³

¹ باسمه محمد علي قادي، الحيابة في العقار سبب من أسباب كسب الملكية، دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير، في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة القدس، فلسطين، دون سنة نشر، ص 21.

² عبد الغني حسونة، لبنى دنش، إجراءات التحقيق العقاري كطريقه لاكتساب حق الملكية، مجلة منتدى القانون، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009، ص 306.

³ عمر حمدي باشا، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 90.

- **الركن المعنوي:** وهو أن توفر لدى الحائز الذي يباشر السيطرة المادية على الشيء نية الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق.

ب- شروط الحيابة:

- **الهدوء:** أي أن الحائز لم يكتسب الحيابة بأعمال العنف (ماديا أو معنويا) كالتهديد.
- **الظهور والعلانية:** أي أن الشخص يباشر الأعمال على مرأى الجميع، فإذا أخفاها الحائز أو صاحب الحق كانت الحيابة مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلانية ومن ثم لا تكون صالحه لأنها تحمى بدعاوى الحيابة، كما لا تستطيع التملك بالتقادم.¹
- **الاستمرار:** وهو المدة الكاملة للحيابة وتكون 15 سنة دون انقطاع.
- **الوضوح:** يزول الغموض في الوقت الذي تصبح فيه الحيابة واضحة، ويرفع فيه الشك الذي كان يحوم حول قصد الحائز، وتصبح الحيابة منتجة لآثارها من يوم زوال الغموض،² بمعنى أن الشخص واضح للقيام بهذه الأعمال لخدمه نفسه.

ت- نطاق الحيابة ومدتها:

إذا توفرت شروط هنا نتكلم عن التقادم المكسب أي تكتسب الملكية بالتقادم، في الحيابة تكتسبها الدولة بالتقادم لمدته 15 سنة، وتطبق حسب الحالات بالنسبة للعقارات والمنقولات، فالعقارات التي ترد عليها الحيابة هي من عقارات الطبيعة، والعقارات بالتخصيص، كما أن هناك عقارات خارج من دائرة التعامل ولا يمكن أن تكون بحكم طبيعتها أو تخصيصها محلا لتصرفات قانونيه أو لكونها أخرجت من دائرة التقادم المكسب بنصوص خاصه فانه لا يجوز ان ترد الحيابة عليها.

¹ قدري عبد الفتاح الشهاوي، الحيابة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص72.

² محمد فريدة زواوي، الحيابة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000، ص 32.

ث- الحالات التي تكتسب بها الدولة الأملاك بالحيازة:

الحيازة المؤدية إلى كسب الملكية نصه عليها المادتين 827 و 828 من القانون المدني الجزائري،¹ والمتعلقة بالملكية الخاصة بحيث أن الملكية العامة لا يجوز وفقا لأحكام المادة 689 قانون مدني تملكها بالتقادم.

ويشترط القانون الحيازة المؤدية إلى كسب الملكية بالتقادم أن تكون بحسن نية وهدئه وعلنيه وغير متنازع عليها ولمده 15 سنة، وتقلص المدة إلى 10 سنوات إذا كانت مستندة إلى سند صحيح أما بالنسبة للحقوق الميراثية لا تكتسب بالتقادم إلا إذا دامت الحيازة 33 سنة، وفي هذا الإطار فإن الدولة والجماعات المحلية غير معنية بالإجراءات المتعلقة بإعداد شهادة الحيازة للاعتراف بملكيتها.

2. التقادم:

أ- تعريف التقادم:

لم يعرف المشرع الجزائري التقادم مثل ما عرفه المشرع المصري والمشرع الفرنسي حيث عرفه هذا الأخير على أنه طريق لكسب الحقوق أو للتخلص منها بمرور زمن معين فمن خلال هذا التعريف نستنتج أن التقادم نوعان، تقادم مكسب للحق وتقادم مسقط له.

حيث يعرف الفقه التقادم بأنه وسيلة يكسب بموجبها الحائز ملكية الشيء أو حقا آخر عليه بموجب حيازة قدوم مدة معينة.²

ويقوم التقادم على اعتبارات تتصل بصالح العام وتهدف إلى استقرار التعامل وينحصر مجال التقادم المكسب في الحقوق العينية التي يجوز حيازتها على غرار التقادم المسقط الذي يتسع مجاله ليشمل جميع الحقوق المالية.

¹ المادتين 827 و 828 من القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

² ياسين غانم، التقادم المكسب والمسقط، الجزء الأول، مطبعة كرم، سوريا، دون سنة نشر، ص 86.

ب- شروط التقادم المكسب:

➤ **الشروط المشتركة بأنواع التقادم المكسب:** حيث نجد أن هناك نوعان رئيسيان من التقادم المكسب:

النوع الأول: التقادم المكسب الطويل، وهو يسري على العقار والمنقول وبه يكون للحائز أن يكسب الملكية أو الحق العيني محل الحيازة إذا استمرت حيازته خمسة عشرة سنة. أما النوع الثاني: فهو التقادم المكسب العشري، وهو لا يسري إلا على العقار وبه يكون للحائز أن يكسب الملكية أو الحق العيني الحيازة، إذا استمرت حيازته 10 سنوات وكانت مقترنة بحسن النية، ومستنده إلى سبب صحيح.¹ وعليه تنقسم شروط التقادم المكسب إلى:

- **شروط الحيازة:** الحيازة شرط أساسي في التقادم، لا يقوم بدونها كما يجب أن تتوفر الحيازة على عنصرها المادي والمعنوي ويجب أن تكون الحيازة القانونية، معتبرة إذا كانت خالية من العيوب.
- **شروط استمرار مدة معينة:** ينبغي أن تستمر الحيازة مدة معينة من الزمن وهي 15 سنة.

➤ **الشروط الخاصة بالتقادم المكسب القصير:**

نص المشرع على أن مدة التقادم المكسب القصير 10 سنوات، وتسري قواعد تقادم المكسب الطويل من حيث وقوعه والميادين التي يمكن أن يسري عليها والتمسك به أمام القضاء. والتقادم المكسب القصير يخص العقارات دون المنقولات إلا أن المشرع استثنى منها الارتفاقات الظاهرة، فهي تكسب بالتقادم المكسب الطويل فقط حيث يشترط في التقادم المكسب القصير أن يتوافر لدى الحائز السند الصحيح وحسن النية طيلة 10 سنوات دون انقطاع.

¹ Universitylifestyle.net.

رابعاً: حق الشفعة

1. تعريف حق الشفعة

عرفتها المادة 794 من القانون المدني الجزائري على أنها: "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها"¹، بمعنى أنها رخصة يمنحها القانون للشفيع، بحيث يجب أن تتوفر فيه شروط تجيز له أن يحل محل المشفوع منه في بيع العقار، ويدفع الثمن والشفيع شخص طبيعي في القانون المدني الجزائري ويمكن أن يكون معنوي.

2. شروط ممارسة حق الشفعة:

ومنها ما هو متعلق بالمال المشفوع به، أي الشفعة ترد إلا على العقارات ولا يمكن تجزئتها، ومنها ما هو متعلق بالتصرف بالشفعة، أي أن من استثناءات البيع أنه لا يجوز البيع في المزاد العلني، وألا يرد بين الأصول ويجب أن يكون البيع بين شخص أجنبي.

أما الشروط التي تتعلق بشخص الشفيع الذي هو الشخص الذي يكون له الحق في اخذ الحصة المبيعة وانتزاعها من المشتري ليضمها إلى ملكه حسب نص المادة 71 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري²، فإنه: "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.

وتطبق حق الشفعة المذكور مصالحي وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم...".

¹ المادة 794 من القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

² المادة 71 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

الفرع الثاني: وسائل القانون العام

سننظر من خلال هذا العنصر إلى عرض أهم وسائل القانون العام، أو الطرق الاستثنائية لاكتساب أملاك الدولة الخاصة والمتمثلة في نزع الملكية الاستيلاء المؤقت التأميم.

أولاً: نزع الملكية

1. تعريف نزع الملكية

اختلفت تعريف نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فمنهم من عرف بأن نزع الملكية يعتبر وسيلة لدمج أموال خاصة في الملكية العامة،¹ كما أنها إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف هذا نصت المادة 60 من الدستور الجزائري 2020،² بأن: " الملكية الخاصة مضمونة، لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف، حق الإرث مضمون للأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها".

2. شروط نزع الملكية: وتتمثل في أنها:

- ترد على العقارات ولا ترد على المنقولات.
- سلطة نزع ملكية تكون من طرف الدولة والجماعات المحلية.
- نزع الملكية هو طريقه جبرية وتكون بقرار.
- أن القصد من إجراء نزع الملكية هو المنفعة العمومية ولا يجوز نزع الملكية للمصلحة الاقتصادية حتى وإن كانت الدولة.
- يترتب على نزع الملكية التعويض القبلي والمنصف ويقدر بالعين المنزوع ملكيتها.

¹ محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1988، ص 244.

² المادة 60 من الدستور الجزائري 2020.

ثانيا: الاستيلاء المؤقت

حيث يعرف الاستيلاء على انه حق السلطة الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفه مؤقتة تحقيقا للمنفعة العامة مقابلته تعويض عادل.¹

يتضح من هذا التعريف أنه اعتبر الاستيلاء وسيلة لتحقيق المنفعة العامة تلجأ إلى السلطة الإدارية بصفة مؤقتة، ويتم دائما بمقابل تعويض إلا ما يعاب عليه إهماله لمسألة شروط أو حالات الاستيلاء، والتي تتركز أساسا على الظروف الاستثنائية، وهي مسألة في غاية الأهمية وتعد أساس تبرير لجوء الإدارة إلى استخدام هذه الوسيلة دون غيرها إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة مثلا.

كما يمكن أن نستخلص من هذا التعريف أن الاستيلاء المؤقت يدل على:

- إجراء مؤقت غير مؤبد: تحتاجه الدولة لعقار ما لفترة من الزمن، فتستولي عليه لهذا الغرض ثم ترده للمالك عند انتهاء الحاجة.
 - وانه يتم بمقابل تعويض: أي بانتهاء غرض الاستيلاء يتم إعادة العقار لمالكة مع تعويضه عن حرمانه من الانتفاع به.
 - يتم اللجوء إلى في حالة الضرورة والاستعمال: حيث تقوم الدولة بالاستيلاء على العقار مع بقاء الملكية لصاحبه ونية رده في نهاية المدة.
- كما يتم الاستيلاء بموجب قرار إداري تصدره الجهة الإدارية المختصة لأنه يعتبر عمل قانون إداري يصدر عن إرادة منفردة (الإدارة) ولا يتم اتخاذه إلا من أحد أشخاص القانون العام، وطبقا للقانون المدني الاستيلاء يصدر من طرف الوالي أو أي سلطه إدارية أخرى مؤهله لذلك قانونا.

¹ بن طيبة صونيا، ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 11، جامعه تبسة، ص 149.

ثالثا: التأميم

حيث يعتبر التأميم تلك العملية التي بمقتضاها تنتقل ملكية مشروع أو مجموعه من المشروعات إلى الجماعة بقصد أقصائها عن الإدارة الرأسمالية تحقيقا للمصلحة العامة.¹ بمعنى أن التأميم هو إجراء يقصد به نقل ملكية أحد المشروعات الخاصة إلى الدولة سواء كانت الأفراد أو إحدى الشركات، وذلك بقصد تحقيق المنفعة العامة لصالح الجماعة على أن يكون ذلك مقابله تعويض عادل تدفعه الدولة لأصحاب هذه المشروعات.

كما يمكن تعريف التأميم أيضا بأنه إجراء قانوني يستهدف تحقيق تدخل الدولة في الأنظمة الاقتصادية الخاصة، ونقل ملكية المشروع الخاص بما يحتويه من عقارات ومنقولات إلى الدولة. كما يعتبر التأميم من أعمال السيادة أكثر من أنه إجراء إداري (يقوم بقانون) كما لا توجد إجراءات خاصة بالتأميم في القانون الذي يأتي بالتأميم هو الذي يحدد الإجراءات.

المطلب الثاني: إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية

تأخذ الأملاك الوطنية تصنيفات معينة حيث يكون من المناسب البحث عن كيفية اكتساب الملك صفة العمومية أو بتعبير آخر كيفية إدراجه في الملك الوطني العمومي.

الفرع الأول: إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية

من مدلول المادة 28 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم،² أنه تختلف عملية الإدراج في الأملاك العمومية حسب طبيعة الملك الوطني المعني حيث يثبت أن إدراج في الأملاك الوطنية الطبيعية بالعملية الإدارية لتعيين الحدود.

يعتبر تعيين الحدود عملية إدارية كما انه إجراء كاشف حيث عرفت المادة 29 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم،³ أن: "تعيين الحدود هو معينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية عمومية الطبيعية".

¹ عبد المؤمن بن صغير، التأميم بين السيادة الإقليمية للدولة وأحكام القانون الدولي، مجلة القانون الدولي والتنمية، العدد 01، كليه الحقوق والعلوم السياسية، جامعه الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، الجزائر، 2020، ص 77.

² المادة 28 من القانون رقم 90-30، المصدر السابق.

³ المادة 29، المصدر نفسه.

يتصبح لنا من خلال نص هذه المادة أن إدماج الملك الطبيعي في الملك الوطني العمومي هو إجراء يكون بقرار إداري بتعيين الحدود الطبيعية ضمن الأملاك العامة، يتحقق بتوافر العوامل المادية الطبيعية لذلك ويثبت بقرار الإدماج.

كما جاء في الفقرة 2 من المادة 29 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 بأنه: "تبيين عملية تعيين الحدود بالنسبة لشواطئ البحر وبالنسبة لضفاف الأنهار"¹، ومنه يمكن التمييز بخصوص إجراء تعيين الحدود حيث تثبت حدود الأملاك الوطنية العمومية البحرية وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، حيث تنص المادة 8 من هو على أنه: "تعاين حدود البحر من جهة الأرض ابتداء من حد النشاط الذي تلفه الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة وفي الظروف الجوية العادية"².

أما بالنسبة للأملاك المائية حينما تبلغ أقوى المياه المتدفقة في السنة وفي الظروف الجوية العادية أعلى مستواها دون أن تصل إلى حد الفيضان كان لزاما على إدارتي أملاك الدولة والري تجريا معاينة علنية تسجل فيها ملاحظات واعتراضات لمالكي الأراضي المجاورة للملكية العمومية المائية.

الفرع الثاني: إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية

طبقا لما تقضي به أحكام المادة 28 من قانون الأملاك الوطنية فإن الإدراج يكون في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات وعلى أساس التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الأخرى.

¹ امر يحيايوي، نظرية المال العام، دار هومه، الجزائر، 2020، ص36.

² المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الجريدة الرسمية العدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

أولاً: الاصطفاف

الاصطفاف بمفهوم المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، فإنه "هو العمل الذي

تضبط به الإدارة طرق المواصلات وبالتالي حدود المجاورين".¹

حيث إن الهدف من الاصطفاف هو إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة، ويتم تعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على مرحلتين هما:

- **المخطط العام للاصطفاف:** أو مخطط الاصطفاف وله طابع تخصيص ويحدد عموماً أحد الطرق أو حدود مجموعته من الطرق.

- **الاصطفاف الفردي:** له طابع تصريحي ويبين للمجاورين حدود الطريق وحدود أملاكهم، ولا يكون إعداد مخطط الاصطفاف إجبارياً إلا في الطرق العمومية الواقعة داخل تجمعات السكنية، ويعتمد كذلك على الطريق الموجودة، ولا يمكن أن يؤدي إلى تغيير محور الطريق أو تفرغته، كما يجب أن يخضع إعداد مخطط الاصطفاف تحت طائلة انعدام الاحتجاج به على الغير، والنشر طبقاً للتشريع المعمول به، ويجب أن تتم الموافقة عليه تصدره السلطة المختصة.

ثانياً: التصنيف

استناداً لأحكام المادة 688 من القانون المدني فإنه: "يعتبر التصنيف عملاً قانونياً أو حاله

واقعة بمقتضاها يندرج الملك في صنف الأملاك الوطنية الاصطناعية".²

كذلك نصت المادة 31 فقرة 01 من قانون الأملاك الوطنية على أن التصنيف: "هو عمل

السلطة المختصة الذي يضيف على الملك طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية،...".³

ويجب أن يكون الملك المطلوب تصنيفه ممكن في الدولة أو إحدى الجماعات الإقليمية،

إما بمقتضى حق سابق، وإما بامتلاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام وإما عن طريق

¹ المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المصدر السابق.

² المادة 688 من القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

³ المادة 31 من القانون رقم 90-30، المصدر السابق.

نزع الملكية، وتقوم بالاقتناء الجماعة أو المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه.

حتى ينبغي أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكاً مؤهلاً ومهيأً للوظيفة المخصص لها، ولا تكون العقارات المقتنات جزءاً من الأملاك الوطنية العمومية حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها.

كما لا يترتب عن قرارات التصنيف الإدارية ذاتها التي يهدف المصلحة العامة تضع الأملاك التي تتعلق بها تحت التبعات في إطار القواعد الإدارية الخاصة المنصوص عليها في مجال رعاية هذه الأملاك وحمايتها والمحافظة عليها واستصلاحها، خضوعها لقانون لنظام الأملاك الوطنية العمومية.

المطلب الثالث: طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة

لا يمكن للدولة والجماعات الإقليمية اللجوء للاقتناء باستخدام الوسائل الاستثنائية إلا في الحالات المقررة قانوناً وبعد استنفاد أساليب الاقتناء الرضائية يكون للدولة واسع النظر في إنشاء ممتلكاتها بالطرق العادية سواء مجاني أو مقابل دفعها مقابل مالي.

وتتمثل هذه الطرق أساساً في العقود والهبات والوصايا والأملاك الشاغرة والتي لا صاحبه لها الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية الحطام والكنوز.

الفرع الأول: الهبات والوصايا

حيث نصت المادة 42 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، على أنه: "تخضع الهبات الآتية من المنظمات الخيرية والهيئات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة أو التعاون الثنائي أو المتعدد الأطراف لأحكام المعاهدات والبروتوكولات أو الاتفاقيات التي تكون الجزائر طرفاً فيها مع هذه المنظمات والهيئات".¹

تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، وإن اقتضى الأمر تقبل بمقتضى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف

¹ القانون رقم 90-30، المصدر السابق.

بضمان تخصيص الهبات، كما لا تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة سواء كانت مثقلة أو غير مثقلة بأعباء أو مقيدة بتخصيص خاص إلا برخصة مشتركة بين الوزير المكلف بالمالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة.

يأذن المجلس الشعبي الولائي أو المجلس الشعبي البلدي المعني عن طريق المداولة بقبول أو رفض التبرعات التي تقدم للمؤسسات التابعة للولاية أو البلدية، عندما تكون مثقلة بأعباء أو شروط مقيدة لتخفيف خاص حيث تثبت التبرعات التي تقدم للدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية التابعة لها بعقد إداري تعده السلطة المختصة.

الفرع الثاني: الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها:

نص المادة 48 من القانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم بأن: " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك الدولة طبقا للمادة 773 من قانون المدني الجزائري".¹

والأملاك الشاغرة هي كل مال أو ملك تركه المستعمر عقبه هزيمته كما نقصد أيضا بالملك الشاغر التركة الشاغرة وهي حالة ما إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا أو تخلى أحد الورثة عن حصته.²

ومنه تكون التركة شاغرة كلها أو جزئيا في ثلاث حالات:

- انعدام المالك أو جهله أو انعدام الوارث أو جهله أو إهماله.
- تخلف أحد الورثة عن حصته.
- أملاك المفقودين أو الغائبين.

يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانون أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الأشكال السارية على الدعاوى العقارية، ولكن تلتزم الإدارة قبل أن تطالب بالتركة أمام القضاء بإجراء تحقيق قصد البحث والتحري عن أملاك أو

¹ القانون رقم 90-30، المصدر السابق.

² محمد أمين مزيان، أحكام الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة الحضارة الإسلامية، العدد 29، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2016، ص 808.

الورثة المحتملين،¹ ويترتب على الحكم بعدما يصبح نهائيا نظام الحراسة القضائية لتدرج بعد ذلك الأملاك في الأملاك الوطنية الخاصة غير أن الدولة لن تتعزز ملكيتها نهائيا إلا بعد فوات ثلاثة وثلاثين سنة المقررة في المادة 829 من القانون المدني الجزائري.²

الفرع الثالث: الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية والحطام والكنوز.

أولا: الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية

هي الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية، ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون القياس منذ 15 سنة على الأقل عند تاريخ نشره هذا القانون في الجريدة الرسمية هي ملك للدولة.

ثانيا: الحطام والكنوز

1. الحطام: طبقا لما تقضي به أحكام المادة 55 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30

المعدل والمتمم،³ فإنه: " يعتبر حطاما كل الأشياء والقيم المنقولة التي تركها ملكها في أي مكان وكذا التي يكون مالها مجهولا".

كما يعتبر الحطام ملكا للدولة تبيعه مصالح إدارة أملاك الدولة بحيث تدفع عائداته للخزينة العمومية للدولة، ويحدد أجل الدفع الاسترداد ضد المالك لمدة 366 يوم تقييما إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك مراعاة طبيعة الموضوع أو الحطام.

2. الكنوز: طبقا لأحكام المادتين 57 و58 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل

والمتمم،⁴ يعتبر كنزا كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم لاكتشافها أو المعثور عليها بمحض الصدفة ولا يمكن لأحد أن يثبت عليها ملكيته فالدولة هي ملكه الكنز الذي يكشف

¹ سعودي علي، التنازل عن أملاك الدولة والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، 2017، ص288.

² الأمر رقم 57-58، المصدر السابق.

³ المادة 55 من القانون رقم 90 - 30، المصدر السابق.

⁴ المادتين 57 و58، المصدر نفسه.

في أحد توابع الأملاك الوطنية وجميع الأشياء المنقولة أو العقارية التي بحكم غرضها تكتسي طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي أو الفني أو الأثري.

المبحث الثاني: خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية

سننتظر من خلال هذا المبحث إلى دراسة خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية وذلك وفق مطلبين الأول بعنوان خروج المال من الذمة المالية للدولة إلى الذمة المالية للأشخاص العاديين أما المطلب الثاني بعنوان زوال الصفة العمومية عن الأملاك الوطنية.

المطلب الأول: خروج المال من الذمة المالية للدولة إلى الذمة المالية للأشخاص العاديين

ويقصد به خروج المال من الذمة المالية للدولة أو للجماعات المحلية ودخوله في الذمة المالية للأشخاص العاديين (أشخاص القانون الخاص)، فيتحول إلى مال خاص فاقدا للحماية المقررة للمال العام كما توقف التراخيص الاستعمال الخاص التي تقررت عن الملك الوطني ويستطيع ذلك خضوعه في القانون الخاص وينظر في منازعاته القضاء العادي لعدم توفر المعيار العضوي.

ويتم خروج المال العام من نطاق الأموال العامة، أما بالتصرف في إذا كان ينتمي للأموال الوطنية الخاصة كما قد يخرج المال الطبيعي بزوال سبب الظلم سبب إنشائي وهو ما يؤدي إلى رجوع المال إلى أصله.

لهذا سنتناول طرق خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية كالتالي:

الفرع الأول: الملك الوطني بالبيع

حيث إن تعليمات وزارة المالية للإدارات العقارية تقضي بإلزامها بالتصرف في الأموال التي تزول ملكيتها للدولة، ولا تجد وجه لتخصيصها لأوجه الاستعمال أو النفع العام أو في أحد المرافق العامة.¹

ذلك لأن الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن التصرف فيها إلا بعد زوال صفة العمومية عنها، وذلك بإنهاء تخصيصها لاستعمال جمهور المنتفعين مباشرة أو عن طريق مرفق عام أو بزوال الظواهر الطبيعية التي إنشأتها لتدخل آليا في الأموال الخاصة للإدارة ومن ثمة تصبح قابله

¹ محمد فاروق، المرجع السابق، ص 275.

للتصرف فيها كما هو الحال في القانون رقم 81-01 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة،¹ حيث صرفت الدولة عن طريق البيع في أموالها ذات الاستعمال سكني والمهني والتجاري لفائدة أشخاص القانون الخاص.

تتصرف الدولة بالبيع في أملاكها ذات طابع السكني والتجاري والمهني لصالح الأفراد، ومن الأسباب التي دفعت الدولة لهذا التنازل تحقيق السياسة الوطنية للسكن، وتمكين المواطنين من تملك سكناتهم أو محلاتهم التجارية أو المهنية حيث هذه الأملاك أصبحت تشكل على خزينة الدولة من حيث الإنفاق لصيانتها وكذلك رغبة الدولة في دفع المواطنين إلى إخراج أموالهم لاستثمارها وذلك لدفع عجلة التنمية.

الفرع الثاني: زوال سبب ضم المال

كان يظهر مالك المال الذي اعتبرته الإدارة غير مملوك لأحد وكان يظهر للتركة التي اعتبرت بغير وارث، وهنا يتم الاسترداد طبقاً للشروط القانونية وفي حاله عدم الاسترداد يقدم تعويض عن قيمه المال.

إن هذا الاسترداد يمكن أن يشمل العقار إذا كان ذلك ممكن أو يتضمن دفع تعويض يساوي قيمه العقار المذكور محسوبة يوم الاعتراف بصفه الملك ويتوقف في هذا المجال استرداد العقار أو التعويض على دفع الملك أو ذوي حقوقه مبلغ فوائد القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها وإذا تعذر الحصول على اتفاق التراضي يحدد مبلغ التعويض كم لو تعلق الأمر بنزع الملكية للمنفعة العمومية وفقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في المادة 53 و 54 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30.²

¹ القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 6 الصادرة في 10 فبراير 1981.

² المادتين 53 و 54 من القانون رقم 90 - 30، المصدر السابق.

أو عدم تخصيص الأراضي المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة لمدة خمس سنوات، ففي مثل هذه الحالات يثبت لذوي الصفة القانونية للمطالبة باسترداد هذه الأموال وفقاً لشروط وإجراءات قانونية تحددها القوانين والتنظيمات المتعلقة بهذه الأموال، وفي حالة توفرت الشروط القانونية المقررة للاسترداد وتعذر على أصحاب الصفة استردادها تتحمل الدولة عبء التعويض عنها. غير أنه في كل الحالات التي يتمكن فيها ذوي الصفة القانونية من استرداد أموالهم فهي تخرج من نطاق الأملاك الوطنية لتتحول إلى أموال خاصة.

وكذلك بانتهاء تأميم بعض الأموال ما حدث بالنسبة لإلغاء قانون إرجاع الأراضي إلى أصحابها، أي كما هو الحال في قانون حيازة الملكية العقارية الفلاحية، حيث يستفيد المستصلح للأراضي التي يستصلحها من تنازل لفائدته، وذلك وفقاً لشروط يحددها القانون أو بإلغاء قانون التأميم ومثاله إلغاء قانون الثورة الزراعية، مما أدى لإرجاع الأراضي التي لم توزع لأصحابها.

المطلب الثاني: زوال الصفة العمومية عن الأملاك الوطنية.

تزول صفة العمومية عن المال بزوال تخصيصه للمنفعة العامة ذلك أن الصفة العامة لهذه الأموال هي دائماً عرضية تبقى مع بقاء التخصيص وتزول بزواله،¹ وإذا كان انتهاء التخصيص للمنفعة العامة يترتب عليه فقدان أموال الإدارة لصفقتها العامة، فإنه لا يترتب على ذلك خروجها من ذمه الإدارة، ولكنها تتحول فقط إلى أموال خاصة فتخضع بذلك للنظام القانوني العادي للأموال فيجوز التصرف فيها.

هذا بالنسبة للأموال العامة الاصطناعية، أما بالنسبة للأموال العامة الطبيعية، فإن زوال تخصيصها للمنفعة العامة يتم بنفس الطريقة التي كسبت بها الصفة العامة، أي بزوال الظواهر الطبيعية التي أنشأت المال.

¹ عمر يحيوي، نظرية المال العام، المرجع السابق، ص 44.

ولتوضيح أكثر تزول صفة العامة عن المال بوسيلتين بحكم الظواهر الطبيعية بالفعل وبالقرار وذلك كالآتي:

الفرع الأول: زوال الصفة العمومية عن الأملاك الوطنية بحكم الظواهر الطبيعية

إن الملكيات المجاورة للبحر تدرج في الأموال العامة البحرية الطبيعية عندما تبلغها اقوى الأمواج في السنة وفي الظروف الجوية العادية، غير أنه إذا أصبحت هذه المساحات لا تغمرها أمواج البحر بالكيفية السابقة فأنها تتحول إلى أملاك خاصة بالدولة.

يلحق المجرى القديم بالأموال الخاصة للدولة إذا غير النهر مجراه ويمكن أن يقسم على الأشخاص الذين شغل المجرى الجديد عقارتهم كل حسب قيمه الجزء الذي نزع منه بفعل الطبيعة. كما تنص المادة 101 الفقرة 2 من المرسوم رقم 91-454،¹ بعد قرار ضبط الحدود قانونا تصريحيا، وهو يثبت أن المساحات غطتها الأمواج في أعلى مستواها قد أدرجت فعلا في الأملاك العامة بسبب الظواهر الطبيعية، وعندما يبين إجراء المعاينة أن المساحات التي كانت مشغولة في الأملاك العامة البحرية، أصبحت لا تغضيها الأمواج في أعلى مستواها تدرج الأراضي المكشوفة قانونا بعد العملية في الأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الثاني: زوال الصفة العمومية عن الأملاك الوطنية بالفعل.

لم ينص القانون على إمكانية إلغاء التصنيف بالفعل، لكن قد يستعمل الجمهور ما لا معين استعمالا مباشرة، ثم يقلل هذا الاستعمال شيئا فشيئا حتى يصل إلى درجة العدول النهائي عن الاستعمال ففي هذه الحالة لا فائدة من إضفاء الصفة العمومية على هذا المال ما دام وجه المنفعة العامة انتهى في الواقع العملي.²

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60 مؤرخة في 24 نوفمبر 1991،

² بوشناق جمال، محاضرات في مقياس الأملاك الوطنية، معهد العلوم القانونية والإدارية، 2008/2009، ص 24.

من جهة أخرى يكتسب المال الصفة العمومية بالفعل بناء على نص المادة 688 المدني والتي تقضي بانه: " تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحه عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري..."، وعليه فان المنطق يقتضي بان يفقد المال صفة العمومية بالوسيلة التي اكتسبها بها.¹ وحتى يفقد المال صفته العامة بالفعل يجب أن يكون هذا الفقدان مستمرا ونهائيا، ومثال ذلك: ملعب بلدي فهو مخصص للمنفعة العامة لا تزول عنه هذه الصفة إلا بعد التوقف نهائيا عن ممارسه الرياضة في وانهايار معالمه واستحاله استقبال اللاعبين والجمهور وبناءا على ذلك ينزل العقار إلى الأموال الخاصة التابعة للبلدية للتصرف فيه طبقا للقانون.

الفرع الثالث: زوال الصفة العمومية عن الأملاك الوطنية بالقرار (الإداري)

وفقا لقاعدة التوازي الأشكال يجب أن يتساوى العمل القانوني الذي يجرد الملك من صفة العمومية مع العمل الذي منحة، هذه الصفة وإذا خوله هذه القاعدة حق لكل مصلحة أن يرفع أمره إلى الجهة القضائية المختصة لإلغاء القرار المعيب. الغرض من هذا القرار هو تجريد الملك العمومي من العام وإخراجه من صفة الأملاك الوطنية العمومية، وتحويله إلى أملاك وطنية خاصة في تسييره وإدارته لأحكام الأملاك الوطنية العمومية.

إن تجريد الطرق الوطنية من صفتها يكون مرسوم تنفيذي وتجرد الطرق الولائية من هذه الصفة بقرار بين الوزير المكلف بالأشغال العامة وزير الداخلية، أما طرق البلدية فيلغى تصنيفها بقرار من الوالي المختص إقليميا.²

وقرار البغاء التصنيف يقوم على شرطين هما:

- فقدان العقار الفائدة التي خصص من أجلها.
- زوال وظيفة المنفعة العامة بالنسبة للعقار المخصص لأجلها.

¹ عمر يحيواوي، نظرية المال العام، المرجع السابق، ص45.

² المرجع نفسه، ص47.

المطلب الثالث: نتائج خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية:

- حيث يترتب على خروج المال خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية النتائج التالية:
- خضوع المال لقواعد القانون المدني المنظمة للملكية الخاصة واختصاص القضاء العادي بنظر المنازعات المتصلة به.
 - يصبح المال قابلا للتحمل بالإرتفاقات الخاصة كحق المثل وغيرها وهي الحقوق التي يفقد فيها الملاك المجاورين للأملاك العامة حق المطالبة بها.
 - جواز التصرف فيه والحجر عليه وتملكه بالتقادم دون أي موانع قانونية، لأن المال في هذه الحالة يدخل في الذمة المالية لأحد أشخاص القانون الخاص.¹
 - يخرج المال من نطاق الحماية الجنائية للأموال العامة.
 - تتوقف حقوق الاستعمال العام والخاص التي كانت الإدارة قد أعطتها لبعض الأفراد على الأموال آلية فقدت صفتها العامة.
 - خروجها من نطاق الأملاك العامة ودخولها إلى الأملاك الخاصة للشخص العام الذي يملكه وتتص المادة 31 في الفقرة 2 من قانون الأملاك الوطنية على ما يلي: "إما بإلغاء التصنيف فهو الذي يجرى الملك من الأملاك الوطنية العمومية وينزله إلى الأملاك الوطنية الخاصة، ...".
- كما نصت المادة 6 في القرة 3 من المرسوم التنفيذي 12-427 على أنه: "وإذا جردت مرافقا الأملاك العمومية التابعة للدولة من صفتها العامة عادت إلى الأملاك الخاصة للدولة أو إلى الجماعة العمومية المالكة مقابل استرداد مبلغ التعويضات المحصل عليها إن اقتضى الأمر".²

¹ باديس بوزمير، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2001، ص64.

² المرسوم التنفيذي 12-427، المصدر السابق.

- وإذا عادت الأملاك إلى حضيرة الأملاك الخاصة يمكن التصرف فيها ولا تطبق عليها أحكام الملكية العامة بخصوص التصرف.¹
- يؤدي خروج الملك من نطاق الأملاك العامة إلى الخاصة للدولة، أو الجماعة العمومية المالكة مجاناً، إذا كان تحويله الأصلي إلى الأملاك العامة ثم دون تعويض أو مقاصة أو مقابل استرداد مبلغ التعويضات المحصل عليها إذا كان الإلحاق بمقابل.

¹ أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم، السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018/2017، ص ص، 156، 157.

ملخص الفصل الأول:

- من خلال الدراسة التي قمت بها في هذا الفصل المتمحور حول تكوين الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، اتضحت لي بعض الاستنتاجات أخصها فيما يلي:
- في إطار القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، حددت الدولة طرقا لاكتساب الأموال العامة، حيث تقوم السلطة الإدارية في ذات الشأن بممارسة مهامها المنوطة وصلاحياتها.
 - بموجب الأموال العامة تكفل السير الحسن لنشاطها الإداري، مما يتطلب حصولها على أموال مخصصة لميزانيتها، وتكون عبارة عن منقولات وعقارات تحقق الذمة المالية للدولة، وتتصف بكونها أموالا عامة وجهة لخدمة المصلحة، وتخضع بذلك لنظام قانوني مميز وتتمتع بحماية قانونية خاصة.
 - وعليه فهناك طرق أو مصادر للأملاك الوطنية العمومية منها ما يتم بالطرق الطبيعية وأخرى تكون بالطرق القانونية العادية، وتتملكه السلطة الإدارية بإحدى الأساليب القانونية: كأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة أو عن طريق الإقناء، وهذا كطريق ودي، أو عن طريق جبري استثنائي كالتأميم والاستيلاء المؤقت ونزع الملكية للمنفعة العامة.
 - إدراج المال في الأملاك الوطنية الطبيعية يكون بعملية الإدارية تعيين الحدود، فهذه العملية (تعيين الحدود) إجراء قانوني لاحق وكاشف للظواهر الطبيعية فقط، إلا أنه في الحقيقة تكامل الظواهر الطبيعية هو السبب الحقيقي لتكوين الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية.
 - إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية يكون عن أساس الاصطفاف بالنسبة للطرق والمواصلات، وعلى أساس التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الأخرى.
 - يتم خروج المال العام من نطاق الأموال العامة، إما بالتصرف فيه إذا كان ينتمي للأموال الوطنية الخاصة، كما قد يخرج المال الطبيعي بزوال سبب إنشائه أو زوال سبب الضم مما يؤدي إلى رجوع المال إلى أصله.

كما تزول الصفة العامة عن المال بوسيلتين بحكم الظواهر الطبيعية بالفعل وبالقرار الإداري.

الفصل الثاني:
"تسيير الأملاك الوطنية"

تمهيد:

بالرجوع إلى أحكام وقواعد تسيير الأملاك الوطنية العمومية في المواد من 59 إلى 71 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90/30 يتبين لنا بأن هناك نوعين من الاستعمال هما:

1. الاستعمال الجماعي للأملاك العمومية: أي يمارس بشكل مشترك دون تحديد للمستعملين، مثل ما هو الحال في الطرق العمومية.

2. الاستعمال الخاص للأملاك العمومية: وهو استعمال جزء من مشتقات الأملاك العمومية من قبل فرد محدد الهوية، مثل التجار المستعملون لمساحات متساوية داخل سوق عمومي ملك للدولة.

كما أولى المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية رقم 90/30 اهتماما كبيرا لضوابط وقواعد التعامل بهذه الأملاك، وذلك ضمن المواد من 80 إلى 88، وذلك بعد أن كان التنازل عنها واسع في مجالات متعددة من الأملاك سعى إلى تقليص هذه التنازلات وعضها بمنح الامتياز.

وعليه نقسم هذا الفصل إلى مبحثين اثنين نبينهما على النحو التالي:

المبحث الأول: قواعد تسيير الأملاك الوطنية العمومية

المبحث الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

المبحث الأول: قواعد تسيير الأملاك الوطنية العمومية

تتميز الأملاك الوطنية بكونها ميدانا واسعا للانتفاع الجماعي، لذا فبقائها بصفة دائمة في حوزة السلطات العمومية بما يحفظها من التفتت والضياع والاندثار، وبالتالي السماح باستعمالها لأغراض متعددة هو أمر ضروري، ونظرا لأهمية الأملاك الوطنية العمومية والدور الفعال الذي تلعبه في تحقيق المصلحة العامة وضعت قواعد لتسييرها، حيث يتم استعمالها إما مباشرة من قبل هيئات الدولة والجماعات العمومية الأخرى، وإما بموجب رخصة أو عقد من قبل أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو القانون الخاص أو أشخاص طبيعيين.

وعلى ضوء ما سبق سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث نتناول في المطلب الأول الاستعمال المشترك (الجماعي) للأملاك الوطنية العمومية، أما المطلب الثاني، فسنتناول فيه الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية.

المطلب الأول: الاستعمال المشترك (الجماعي) للمال العام.

يحق للأفراد استعمال الأملاك الوطنية العمومية استعمالا يتماشى والأهداف التي خصصت لها هذه الأملاك مع احترام الضوابط الموضوع لاستعمالها دون الإضرار بها أو التعدي عليها،¹ وفي هذا الصدد نجد أن الاستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العمومية يكون بإحدى الطريقتين، إما مباشرة مثل: الطرقات (الفرع الأول) وإما عن طريق مرفق عام مثل الجامعات الصحة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الاستعمال المشترك الجماعي المباشر

سننتقل من خلال هذا الفرع إلى تعريف الاستعمال المباشر للجمهور وعلى هذا الأساس ندرس المبادئ أو القواعد التي يخضع لها هذا الاستعمال.

¹ شلابي ساعد، تسيير الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2019/2020، ص 37.

أولاً: تعريف الاستعمال المباشر

حيث يقصد بالاستعمال المشترك (الجماعي) للأملاك الوطنية العمومية الاستعمال الذي يكون فيه المواطنون على قدم المساواة وهو الاستعمال الذي يتفق والغرض الذي خصت من أجله لصالح العام.¹

وتبعاً لذلك تقضي أحكام المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 12 / 427، الذي يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العموم والخاصة التابعة للدولة على ما يلي: "الاستعمال المشترك والجماعي للأملاك العامة المخصصة لاستعمال الجمهور مباشر هو الاستعمال الذي يمكن أن يقوم به جميع المواطنين حسب الشروط نفسها ويرتكز هذا الاستعمال على مبادئ وقواعد عامة لا يمكن تغيير شروط ممارستها إلا بقواعد مماثلة".²

ومثال هذا الاستعمال المشترك (الجماعي) استعمال الحدائق العامة، والطرق والجسور والمساجد وغيرها، فمثلاً الاستعمال المشترك (الجماعي) للطرق، هو ذلك الاستعمال المخصص للغرض الذي وجد من أجله هذا الملك العام، وهو المسلك العمومي المفتوح لحركة مرور المركبات وكذلك الراجلين.

وعليه نستنتج من ذلك أن الملك العمومي للطرق هو ملك مخصص للاستعمال المباشر من قبل العموم، يمارسه جميع الأفراد وفق مبادئ وشروط مشتركة، فهو نوع من الاستعمال الغير شخصي.

كما نجد أن هذا الاستعمال المشترك (الجماعي) يخضع لمبادئ ثلاثة هي: الحرية والمساواة، والمجانية،³ حيث تعرض لها المشرع الجزائري بالتنظيم بموجب المادة 63 من المرسوم التنفيذي 12 / 427.⁴

¹ أمر يحيايوي، نظرية المال العام، المرجع السابق، ص73.

² المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 12 / 427، المصدر السابق.

³ أمر يحيايوي، نظرية المال العام، المرجع السابق، ص73.

⁴ المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 12 / 427، المصدر السابق.

ثانيا: قواعد الاستعمال المباشر في الأملاك الوطنية العمومية

يخضع الاستعمال المشترك (الجماعي) للأملاك الوطنية العمومية لعدة مبادئ، تتمثل في كل من: مبدأ الحرية، مبدأ المساواة، ومجانبة استعمال الأملاك الوطنية العمومية.

1. مبدأ الحرية:

يجد مبدأ الحرية المكرس في المواثيق والاتفاقيات الدولية والقوانين الداخلية لكل دولة معاصرة، في الأموال العامة مجالا خصبا لتطبيقه على أوسع نطاق،¹ حيث نجد أن أساسه الدستوري مكرس ضمن أحكام المادة 38 من التعديل الدستوري لسنة 2016،² والتي تقضي بأن: "الحرية الأساسية وحقوق الإنسان والمواطن مضمونة".³

بحيث يكون الغرض من هذا الاستعمال يتفق والهدف الذي خصص له الملك العام، والأصل في ذلك أن الجميع حر في استعمال المال العام، كيف ما شاء، ووقت ما شاء، ولا يخضع هذا الاستعمال لأي ترخيص، أو تعاقد مسبق كما تقيد هذه الحرية بقواعد الضبط الإداري الذي ينظم ويسير المال العام.

ومثال ذلك نجد أن هذا المبدأ يقضي بأن يتمتع الأفراد باستعمال الملك العام الطرق متى رغبوا في ذلك على أن يكون متوافقا مع تخصيص الملك وهو السير والجولان على أن للإدارة من السلطات ما يجعلها تربط هذا الاستعمال بما يتوافق والغرض الذي خصصت له وخاصة منها سلطة الضبط وسلطاتها في مجال أعمال الصيانة.⁴

¹ أمر يحيوي، نظرية المال العام، المرجع السابق، ص 73

² القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري. الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 07 مارس 2016.

³ تقابلها المادة 35 من الدستور الجزائري الجديد لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة في 30 ديسمبر 2020، ص 12.

⁴ مخلوف طارق، استعمال الأملاك العامة طرق في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 11، جامعة تبسة، الجزائر، ص 373.

وكمثال أيضا على ذلك استعمال الطريق العام في الذهاب والإياب، فهو مظهر لحرية التنقل، ذلك لأن كل من يستخدمه لنقل البضائع يمارس حرية التجارة.... الخ.

وتبعاً لذلك فإن هذا الانتفاع يلجأ إليه الفرد كلما أراد، وبحرية تامة، بما أنه لا يخل بالغرض الذي خصص له المال العام، وذلك دون الحاجة إلى أن يستأذن من الإدارة مقدماً، فلا يخضع هذا الاستعمال إلى أي ترخيص أو عقداً مسبقاً، ولا تملك الإدارة أن تمنعه إلا في حدود الضبط الإداري، حيث تضع بعض اللوائح والقرارات لحماية هذه الأموال، والتي لا تعتبر قيوداً على هذا الاستعمال المشترك لعدم مبدأ الحرية إنما هي وسائل لتنظيمه.

2. مبدأ المساواة:

تعتبر قاعدة تحرص جميع الدساتير على تكريسها بما فيها التعديل الدستوري لسنة 2020، الذي كرسها من خلال المادة 37¹، على اعتبار أنها قاعدة جاءت بها جميع الأديان السماوية ونص عليها القانون الدولي والداخلي بعد تضحيات أجيال عديدة.²

والمقصود بالمساواة أن يكون الاستعمال المشترك (الجماعي) للمال العام متساوية، بالنسبة لجميع الأفراد، بحيث لا تحدث أي تفرقة، أو تمييز بينهم في هذا الاستعمال، بسبب الجنس أو العمر أو اللون، كأن يخول للأفراد الدخول دون تمييز إلى الحدائق العمومية والغابات، والمتاحف والمنشآت الفنية، والهياكل الثقافية والترفيهية والرياضية، والطرق العمومية وشواطئ البحر، ومرافق الأملاك العامة المدنية، البرية والجوية والبحرية... الخ.³

كما أن مبدأ المساواة كغيره من الحقوق له حدود وضوابط تملئها المصلحة العامة، غير أنه ما أحيانا تقوم الإدارة بالتمييز بين المنتفعين، وذلك كأن يتم الترخيص للبعض بالاستعمال دون غيرهم، كل ذلك في إطار عدم الإخلال بمبدأ المساواة، وترتبط هذه المساواة بوحدة المواقف

¹ تنص المادة 37 من دستور 2020، على أن: "كل المواطنين سواسية أمام القانون، ولهم الحق في حماية متساوية، ولا يمكن أن يتدرج بأي تمييز يعود سببه إلى المولد، أو العرق أو الجنس، أو الرأي، أو أي شرط أو ظرف آخر، شخصي أو اجتماعي".

² أمر يحيوي، نظرية المال العام، المرجع السابق ص75.

³ مخلوف طارق، استعمال الأملاك العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 377.

القانونية للمستعملين، فإذا اختلفت هذه المواقف والمراكز القانونية فإنها تختلف تبعاً لذلك حقوق وواجبات المستعملين.¹

ولكن المساواة تتسم بالنسبية لأسباب تتعلق بالصالح العام، كما هو الأمر بالنسبة للتمييز الحاصل لبعض فئات المجتمع نتيجة ظروف خاصة تملئها المصلحة العامة، كتخصيص ممرات لنوي الاحتياجات الخاصة، أو تخصيص الطرق للسيارات دون الشاحنات..... الخ.

وللتوضيح أكثر تشير أحكام المادة 68 من المرسوم رقم 12/ 427 إلى أنه: "عملاً بالمبدأ الأساسي القاضي بتساوي الجميع أمام القانون وفي إطار التشريع المعمول به، يتمتع جميع الرعاية بالتساوي في حق الاستعمال والمعاملة في ميدان استعمال الأملاك العمومية ومرافقها الموضوع تحت تصرفهم".²

3. مبدأ المجانية:

حيث أنه كأصل عام يتم استعمال المال العام مجاناً، وذلك دون أي فرض للرسوم، غير أنه أحياناً قد يتم تدفع إتاوات استثناء، وذلك لأسباب وحالات محددة قانوناً. فالمعروف والمعتاد عليه أن المواطن لا يدفع إتاوة عن المرور في الطريق، أو التنزه في الشاطئ، لكن هذا المبدأ سرعان ما بدأ يتراجع عنه، ما دام قد تم السماح للإدارة باستعمال الأموال العامة بأفضل السبل، حيث تلجأ إلى إلزام بعض المستعملين بدفع رسوم دخول المتاحف مثلاً، أو دخول الشواطئ بالنسبة للسيارات،³ وهذا لا يدع مجالاً للاحتجاج بمبدأ المجانية لأن المقابل هنا يكون نتيجة للتهيئة التي قامت بها الإدارة أو في حالات صيانة وتهيئة الملك العام وإلا فيجب أن تفرض بقانون الضرائب والرسوم.

¹ عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 90.

² المادة 68 من المرسوم رقم 12/ 427، المصدر السابق.

³ علاء الدين عشي، مدخل للقانون الإداري، الجزء الثاني، دار الهدى الجزائر 2010 ص 103.

الفرع الثاني: الاستعمال المشترك (الجماعي) عن طريق مرفق عام

وفي هذا الصدد يجسد الاستعمال المشترك عن طريق مرفق عمومي حالة الانتفاع من الملك الوطني بطريقة غير مباشرة، حيث يحدد القانون شروط وكيفيات تقديم كل مرفق لخدماته، لكن هناك مرافق يتعذر على الأفراد استعمالها مما تحتويه على أسرار عسكرية أو استراتيجية كمرفق الدفاع.¹

ويختلف استعمال المرافق العامة حسب طبيعة كل مرفق، وعليه سنبين من خلال هذا الفرع، التفرقة بين استعمال المرافق العامة الإدارية، والمرافق العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري، كل على حدى:

أولاً: استعمال المرافق العامة الإدارية

حينما يستعمل الأفراد المرافق العامة كمرفق التعليم والصحة فانهم لا يبرمون عقوداً مع الإدارة بل يكونون في علاقة قانونية تنظيمية خاضعة لقواعد القانون العام حيث تملك الإدارة حق تغيير كيفية تقديم خدماتها دون أن يكون للأفراد حق في معارضة حق تعديل المرفق. غير أنه في حالة ما إذا كان المرفق لا يؤدي دوره كما ينبغي يجوز للأفراد أن يطالب بإلغاء قرارات هذه المرافق المعيبة كما يحق لهم أيضاً المطالبة بتعويض في حالة نتج عن ذلك ضرر.²

ولكن قد يستعمل الأفراد المال العام بواسطة مرفق عام إداري، ورغم ذلك لا يكونون في علاقة تنظيمية بل يخضعون لعقد إداري، كما هو بالنسبة لعقد الاشتراك في الهاتف الذي يبرم بين مرفق البريد والخواص،³ وعليه فإن المنازعات التي تتولد عن التسيير السيء للمرافق الإدارية تخضع لاختصاص القاضي الإداري، على خلاف المرافق الصناعية والتجارية التي تخضع لمزيج من القواعد القانونية، فهي في جانب منها تخضع للقانون العام، وفي جانب آخر تخضع للقانون

¹ أمر يحيوي، نظرية المال العام، المرجع السابق، ص 78.

² حنان ميساوي، التمييز بين أملاك الدولة (الدومين العام، الدومين الخاص)، مذكرة ماجستير، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2004/ 2005، ص 86.

³ أمر يحيوي، نظرية المال العام، المرجع السابق، ص 79.

الخاص، وجزء من منازعاتها يخضع لاختصاص قضاء الإدارة، وجزء آخر لاختصاص القضاء العادي، ومن أمثلتها مرفق النقل، ومؤسسة توزيع الكهرباء والغاز.... الخ.

وهنا تجب الإشارة إلى وجود مرافق لا يمكن استعمالها من طرف الجمهور استعمالا مباشرا، كما مرافق الدفاع والحصون العسكرية التي يمنع المدنيين من دخولها.

ثانيا: استعمال المرافق العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري

هذا النوع من الاستعمال هو عكس استعمال المرافق العامة الإدارية، وذلك لوجود علاقة عقدية بين الأفراد والإدارة تخضع للقانون الخاص، وذلك من أجل إقامة بناء أو أشغال أو تسيير واستغلال فقط، ومن صور عقود المرفق العمومي نجد الامتياز الإيجار، وكذا مشاطرة الاستغلال، وعقد التسيير.¹

وفي هذا الصدد تتحدد خصائص عقود التفويض المرفق العام في:²

- ينصب عقد تفويض المرفق العام على مرفق عمومي مملوك لشخص من أشخاص القانون العام.
- أن تكون الغاية من تفويض المرفق العمومي تحقيق المنفعة العامة التي يتم إشباعها من طرف الدولة كمسيرة مباشرة أو أحد التفويض بالخواص.
- يأخذ عقد التفويض طابع الوكالة المقررة في القانون المدني، إذ يوكل الشخص العام صاحب الملكية شخص آخر يتولى استغلال وتسيير المرفق، مع حفاظ صاحب الملكية العمومية بحق الرقابة وحق إلغاء عقد التفويض أو فسخه أو عدم تجديده.
- يبرم عقد التفويض لمدة مؤقتة غالبا تكون طويلة المدى.
- لصاحب الامتياز الحق في الحصول على إتاوات من المرتفقين مقابل الخدمة المقدمة.

¹ عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 95.

² حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 88.

وقد تبنى المشرع الجزائري هذا الحل، حيث اعتبر المؤسسة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري تاجرة في علاقاتها مع الغير، وأخضعها لقواعد القانون التجاري،¹ وفي هذا الإطار فإن عقود الاشتراك التي يبرمها المرتفقين أو المستعملين مع مؤسسة النقل بالسكك الحديدية أو مؤسسة الكهرباء والغاز، أو المؤسسة الجزائرية للمياه، تعتبر عقود خاضعة للقانون الخاص، أما منازعاتها فتكون من اختصاص المحاكم العادية، وذلك طبقاً لأحكام المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.²

المطلب الثاني: الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية.

يرتكز هذا الاستعمال على قيام أحد الخواص (شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً) باستعمال الملك العمومي، مما يترتب عليه حرمان بقية أفراد المجتمع من الانتفاع به، وذلك كأن يُسَمَّح لصاحب مقهى بوضع كراسي بالرصيف، أو أن يُسَمَّحَ بتمكين فرد من إقامة كشك لبيع الأكل الخفيف في مرفقات الطرق العامة... إلخ، وبالتالي يكون الاستعمال الخاص للأملاك العمومية على صورتين:

استعمال شخص معين لجزء من مال عام مخصص للاستعمال الخاص، "استعمال عادي"... (الفرع الأول)، وذلك انفراد شخص ما باستعمال جزء من مال عام مخصص لاستعمال الجمهور "استعمال غير عادي"... (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الاستعمال الخاص العادي للمال العام

إن الاستعمال العادي هو الاستعمال الذي لا يتعارض مع الغرض الذي خصص من أجله المال العام ومثاله شغل تاجر لما كان في السوق العامة لبيع سلعه،³ وبعبارة أخرى يعني به أن ينفرد شخص باستعمال جزء من الملك العمومي المخصص للجمهور، وذلك بشرط أن يكون هذا الاستعمال في حدود الغرض الذي خصص له، ومثال ذلك الأسواق العمومية والمقابر، فهذا

¹ أمر يحيوي، نظرية المال العام، المرجع السابق، ص 80.

² القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

³ حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 89.

الاستعمال يتفق والغرض المخصص له المال العام أصلا، لذلك يوصف بأنه استعمال خاص عادي، ويكون ذلك بناء على ترخيص من الإدارة، بحيث يتصف الترخيص في هذه الحالة بصفة العقد الإداري، وتحكمه الشروط الواردة فيه، والقواعد القانونية المنظمة لهذا النوع من الانتفاع.

كما أن المشرع الجزائري نص على الاستغلال العادي في المادة 75 من المرسوم التنفيذي 427/12¹ والتي تقضي أحكامها بأنه: "يمكن أن تستعمل الأملاك الوطنية العمومية المخصصة للاستعمال المشترك للجمهور استعمالا خاصا بناء على عقد يتضمن منح امتياز على استعمال أملاك عمومية".

كما نظمت المادتين 54 و56 من القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية،² أحكام عقد الامتياز، لاستعمال الأملاك الوطنية العمومية بموجب عقد تبرمه الإدارة صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز مع شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز، يتضمن منحه حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال المنشأة العمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو تجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة الامتياز.

ويكون في الغالب الاستعمال الخاص العادي بناء على دفتر شروط واتفاقية نموذجية موافق عليها بموجب مرسوم، ويتم منح الامتياز عن طريق المزايدة التي تكون مفتوحة لكل من تتوفر فيه الشروط القانونية، ويمكن أن يمنح الامتياز بالتراضي، أي منح الامتياز إلى صاحب الطلب دون اللجوء إلى الدعوى الشكلية للمنافسة، وفي بعض الحالات يمنح الامتياز عن طريق المناقصة، وفي إطار ترقية الاستثمار وتثمين المياه المعدنية ومياه المنبع، وبهذا ضمان الشفافية يتم اللجوء إلى إجراءات المناقصة، وفيما يخص الامتياز الذي يمنح عن طريق المزايدة: الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة، استغلال الموارد المائية، استغلال الموارد الغابية.³

¹ المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المصدر السابق.

² المادتين 64، 65 من القانون رقم 30/90، المصدر السابق.

³ جلول حيدر، الشيخ سعيد، رخصة الاستعمال الخاص للمال العام، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 2، جامعة معسكر الجزائر، 2020، ص 1467.

وهنا لابد من بيان ضرورة التمييز بين امتياز استعمال الأملاك العمومية ذات الطابع التعاقدى، والذي يكون إما بعقد (قمنا بشرحه سابقاً) تلجأ إليه الدولة لتأمين ممتلكاتها العقارية الخاصة، وإما بموجب ترخيص من السلطة المكلفة بإدارة وتسيير الملك العام، مثل رخصة إنشاء واستغلال شبكات الاتصالات الإلكترونية، والتي تمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي يرسى عليه المزاد إثر إعلان المنافسة، ويلتزم باحترام الشروط المحددة في دفتر الشروط، كما تمنح التراخيص المنجمية عن طريق المزيدة، أو المنح المباشر، ويوقع طالب الترخيص على دفتر أعباء يلتزم بموجب احترام الشروط العامة والخاصة.¹

الفرع الثاني: الاستعمال الخاص الغير عادي للمال العام

الاستعمال الخاص الغير عادي هو استعمال الملك العمومي استعمالاً لا يتفق والغرض الأصلي لهذا المال، كاستعمال الحدائق العمومية لحفلات الأفراح، ومع ذلك فقد ترخص به الإدارة إن لم ترى مانعاً في ذلك،² حيث إن منح الإدارة لرخيصات بالشغل المؤقت لمرفقات الأموال العامة فإنها تراعي مصالح الجمهور، فيجب أن لا يعرقل هذا الشغل حرية الأفراد في استعمال المال العام استعمالاً عاماً، كما تستفيد الإدارة بمصلحة المال العام ذاته، فهي لا تمنح رخصة الاستعمال الخاص إذا كانت تتعارض مع المحافظة المقررة للمال العام، وينبغي ان تأخذ في الحسبان أيضاً حقوق الشاغلين الآخرين.

حسب نص المادة 64 من قانون الأملاك الوطنية،³ فإنه يوجد نوعين من التراخيص الخاصة باستعمال الأملاك العمومية المخصصة للاستعمال العام، وهما رخصة الطريق، ورخصة الوقوف، حيث سنتعرف على كل منها على حدى:

¹ جلول حيدور، الشيخ سعيد، المرجع السابق، ص 1469.

² أمر يحيوي، نظرية المال العام، المرجع السابق، ص 81.

³ المادة 64 من القانون رقم 90 / 30، المصدر السابق.

أولاً: رخصه الطريق

حيث تتمثل رخصه الطريق في الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجميع شغلا خاصا، مع إقامة مشتغلات على أراضيها، وتسلم لفائدة مستعمل معين، كما تتجر عنها أشغال تغير أساس الأملاك المشغولة، كأن ترخص الإدارة لأحد الأشخاص بإقامة محطة لتوزيع البنزين على حافة الطريق العام.

وحسب المادة 18 من القانون رقم 08/ 14 المتضمن الأملاك الوطنية،¹ المعدلة للفقرة الأخيرة من المادة 64 من القانون رقم 90/ 30 فإنه: "يتعين على المستفيد من رخصة الطريق عندما تطلب منه السلطة المختصة ذلك أن يقوم على نفقته بتغيير مواقع قنوات الماء والغاز والكهرباء والهاتف بسبب متطلبات تقنيه أو امنييه أو لدعم الطريق العمومي".²

كما يكون للإدارة السلطة التقديرية الواسعة في منح رخصة الاستعمال الخاص الاستثنائي للمال العام، بحيث تزن الظروف قبل منحها الترخيص، وتقدر ما إذا كان هذا الاستعمال الخاص لن يضر بالغرض المخصص له أصلا هذا المال العام، وأنه لن يعوق الانتفاع العام للأفراد.

ثانياً: رخصه الوقوف

طبقا لما تقضي به أحكام المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 12/ 427 المحدد لشروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة فإنه: "تتمثل رخصة الوقوف في الترخيص بشغل قطعة من ملك العمومية المخصصة لاستعمال الجميع شغلا خاف دون إقامة مشتغلات على أراضيها وتسلم لمستفيد معين اسميا".³ ومثال ذلك أن يقوم أصحاب المحلات بعرض سلعهم على رصيف الشارع، ففي مثل هكذا حالة لا يستدعي هذا الاستعمال إلا شغله جزء من المال دون تغيير فيه، ولهذا فإن هذا الاستعمال أقل دواما من الاستعمالات الأخرى،

¹ المادة 18 من القانون رقم 08/ 14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 3 أوت 2008.

² المادة 64 من القانون رقم 90/ 30، المصدر السابق.

³ المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 12/ 427، المصدر السابق.

كما أن الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي أعلاه، تتكلم عن السلطة الإدارية المختصة بتسليم الوقوف وتمثل في السلطة الإدارية المكلفة بأمن المرور عبر مرفق الأملاك العمومية المعنى.¹

فالعبرة هنا بمكان تواجد الطريق المعني برخصة الوقوف في داخل التجمعات السكنية، وطرق البلدية، حيث تكون السلطة المختصة هي رئيس البلدية، أما خارج التجمعات السكانية فإن الاختصاص يؤول لوالي الولاية الموجود بإقليمها الطريق المعنى.

¹ بعويني خالد، تنظيم رخص الاستعمال الخاص غير العادي للأملاك العمومية، مجلة دراسات قانونية، كلية الحقوق بودواو، بومرداس، الجزائر، 2015، ص10.

المبحث الثاني: قواعد تمييز الأملاك الوطنية الخاصة

رغم أنه يمكن للإدارة المالكة تسيير أموالها الخاصة بأساليب تقترب من أساليب القانون الخاص، وذلك بتصرفات ناقلة للملكية أو بتصرفات غير ناقلة للملكية من حيث المبدأ، إلا أن صفة الوطنية التي تلحقها لا تعطي للإدارة المالكة نفس الحرية التي يتمتع بها أشخاص القانون الخاص في تسيير أموالهم، إنما تتصرف فيها في إطار القيود والإجراءات التي وضعها قانون الأملاك الوطنية والنصوص القانونية المتعلقة به.

وتبعاً لذلك نستنتج أن هناك تصرفات قد تؤدي إلى ملكية الشيء إلى الخواص، وتسمى بالتصرفات الناقلة للملكية، وهي عقد البيع وعقد التبادل، وهناك تصرفات غير ناقلة للملكية قد تكون مجرد خواص للخواص، ولا تتسبب في نقل الملكية، وتتمثل في التخصيص، التأجير، والامتياز.

وعلى ضوء ما سبق سنتولى تقديم هذا المبحث من خلا مطلبين، حيث نتناول في المطلب الأول التصرفات الناقلة للملكية، أما المطلب الثاني فسنتناول فيه التصرفات الغير ناقلة للملكية.

المطلب الأول: التصرفات الناقلة للملكية

حيث أن الملكية الوطنية الخاصة وبحكم طبيعتها وأهدافها يمكن التصرف فيها عن طريق التبادل، أو عن طريق البيان، ويكون ذلك إما بالبيع بالمزاد العلني كأصل عام، أو البيع بالتراضي استثناءً، وذلك بعد أن يتم إلغاء تخصيصها، وهذا الإلغاء لا يكون من طرف الهيئة التي يتم التخصيص لفائدتها، وإنما يتم من قبل مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً عن طريق أعوان مختصين بهذه العملية، وتتم عملية البيع تحت بطلانها النشر في الصحف،¹ واعتمدت الصحف كوسيلة لهذا الإعلان مساندة من المشرع إلى روح التحول الاقتصادي العالمي،² وكذا احترام مبدأ

¹ بوشري مريم، النظام القانوني لبيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، جامعة خنشلة، الجزائر، ص 239.

² جمال عباس احمد عثمان، النظرية العامة وتطبيقاتها في مجال العقود الإدارية في الفقه والقضاء، مجلس الدولة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2007، ص 322.

المنافسة إذا كانت عن طريق البيع بالمزاد العلني، ويتم البيع استثناء بالتراضي وفقا لشروط خاصة، وأطراف خاصة حددها قانون الأملاك الوطنية.

وعليه تتمثل التصرفات الناقلة للملكية الواردة على الأملاك الخاصة في التنازل عنها بواسطة عقد البيع (الفرع الأول)، أو بواسطة عقد التبادل (الفرع الثاني) ففي كلتا الحالتين ينتهي الأمر بخروج المال من الذمة المالية للجهة الإدارية التي تصرف فيه.

الفرع الأول: عقد البيع

طبقا لما تقضي به أحكام المادة 89 من القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية،¹ فإنه يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات المحلية الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها، لذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، لذا أوكلت هذه المهمة للوكالات العقارية التابعة للجماعات المحلية التي تعد في حكم الوكيل القانوني، لإتمام عملية تسيير محفظتها العقارية الحضرية، ذلك لأن المسألة لا تتعلق بالتصرف في حد ذاته، وإنما تتعلق بالجهة المختصة به، حيث أن الاختصاص من النظام العام على خلاف التصرف الذي يكون لفائدة أشخاص القانون العام الذي يتم دون المرور بهذه الوكالة. وكذلك طبقا لما تقضي به أحكام المادة 100 من نفس القانون،² حيث أنه يتم استعمال وتسيير وإدارة الأشياء المنقولة، وجميع العتاد التابع للأملاك الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية من قبل المصلحة أو الجماعة المختصة لها، ولا يجوز بأية حال من الأحوال أن تكون محل تبادل، ويجب بيعها إذا ما أصبحت غير صالحة نهائيا للاستعمال.

وفي هذا الصدد فإنه يقع على عاتق الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية أن تتأكد من حسني استعمالها وفقا للمطلوب، كما يمكنها أن تطالب برد ما يظل غير مستعمل منها، إذا اقتضى الأمر ذلك بقصد بيعه أيضا، أما بالنسبة للمنقولات الغير مادية طبقا لأحكام المادة 102 من

¹ المادة 89 من القانون رقم 30/90، المصدر السابق.

² المادة 100، المصدر نفسه.

نفس القانون أيضا،¹ وأن تتنازل السلطة المؤهلة بعد استشارة المصالح المختصة وفق دفتر شروط وذلك بدفع تعويض التسيير الحر المستحق من استغلال محل تجاري أو حرفي تابع للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة وجماعاتها الإقليمية ويتم البيع بطريقتين:

أولاً: البيع بالمزاد العلني كأصل عام

حيث إن البيع بالمزاد العلني هو الأصل، ذلك لأن القاعدة العامة تقضي بأن الأملاك الوطنية الخاصة يتم بيعها بالمزاد العلني، وذلك من أجل إضفاء الشفافية على الأموال، كما أن إجراءات البيع بالمزاد العلني تختلف بين العقارات والمنقولات فبالنسبة للمنقولات يجب تلخيص لها قبل بيعها.²

كما أن بيع الأملاك الخاصة عن طريق المزاد العلني يكون بإذن مبني على رأي المدير الولائي للأملاك الدولة، على أساس دفتر الشروط الخاصة بعملية البيع بالمزاد العلني، الذي تعده المديرية العامة للأملاك الوطنية طبقاً للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية.

وطبقاً لما تقضي به أحكام المادة 66 من القانون رقم 14/08،³ الذي يعدل ويتم القانون رقم 90/30 المتضمن الأملاك الوطنية،⁴ فإنه: "يسبق المزاد العلني إشهار يطابق أهمية الأشياء والمعدات المطلوب بيعها.

ويعلن المزاد قبل خمسة عشر 15 يوماً على الأقل من تاريخ البيع عن طريق الملصقات وإن اقتضى الأمر عن طريق الإعلانات الصحفية".

كما يكون المزاد العلني عن طريق العروض المختومة أو بالمزايدة الشفوية وذلك طبقاً لما تقضي به أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91/454، حين أنه: "يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ألغي تخصيصها وفيها إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزال العلني إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على

¹ المادة 102، من القانون رقم 90/30، المصدر السابق.

² بوشري مريم، المرجع السابق، ص 240.

³ المادة 66 من القانون رقم 08/14، المصدر السابق.

⁴ القانون رقم 90/30، المصدر السابق.

غير ذلك، ويكون المزاد العلني عن طريق العروض المختومة أو بالمزايدة الشفوية أو بأية طريقة أخرى تحفز على المنافسة".¹

1. المزايدة الشفوية: وتقوم من طرف الموظف المتراس للمزايدة، وتبدأ المزايدة بمبلغ يتم تحديده عن طريق دفتر الشروط المذكور، معد لذلك ويرسو المزاد على الذي قدم أحسن عرض.

2. العروض المختومة: ويقصد بها عروض الشراء المقدمة بواسطة تعهد عليه طابع ومرفق باستمارة معلومات تحدد فيها العقار المراد شرائه مع إثبات دفع الكفالة،² والكل يوضع داخل ظرف يودع مباشرة لدى مديرية أملاك الدولة في أجل أقصاه آخر يوم يسبق يوم المزايدة.

ثانيا: البيع بالتراضي

حيث يمكن بيع للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي في حالة وجود مبررات قانونية، وذلك شرط أن يتم البيع على أساس القيمة التجارية أو الايجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق للجماعة الوطنية استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية، والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات.³

ومن هنا نجد أن الدولة يمكنها البيع بالتراضي، حيث أن البلدية والولاية من جراء اقتناءها للعقارات، فهي تساهم في تحقيق وإشباع الحاجات العامة، أما البيع للخواص سيكون في حالات محددة تتمثل في: الشفعة القانونية، الحصر، الشيوخ.

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذاك، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة في 24 نوفمبر 1991.

² أمال براج، نوال قحموص، بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 1، كلية الحقوق، جامعة لونيبي علي، البلدة، الجزائر، 2021، ص 215.

³ بوشربي مريم، المرجع السابق، ص 246.

1. **الشيوع:** وذلك بالنسبة للعقارات التي تملكها الدولة أو الجماعات المحلية على الشيوع مع الخواص، عندما تكون غير قابلة للتقسيم، حيث يمكن للدولة أو الجماعات المحلية في هذه الحالة أن تتنازل عن حقوقها الشائعة لفائدة شركائها في ملكية الشيوع.¹
 2. **الشفعة القانونية:** حيث إنه إذا قررت الدولة بيع شقق مؤجرة فإن شاغلي هذه الشقق يستفيدون من حق الشفعة في الشراء.
 3. **ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم:** وهي عبارة عن تعويض عن نزع ملكيتهم، أي يجب أن يعرض هؤلاء تعويضا عادلا، يكون إما في شكل نقدي، أو في شكل عيني، وفي هذه الحالة يجب أن يكون العقار مماثلا للملكية المنزوعة.
- ومنهم من يرى في هذا الشأن أن إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم من أجل المنفعة العمومية لا يجب أن تصنف بأنها بيع بالتراضي، وإنما يجب تصنيفها على أساس أنها تعويض لنزع الملكية، فلا يتحمل الخواص أية أتعاب، ولا يدفعون مقابلا وعليه لا يوجد ثمة بيع أصلا،² أو في حالة ما إذا لم يتم بيع العقار بعد عملية البيع بالمزاد.³
- أما في حالة البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها والبعثات الدبلوماسية والقنصليات المعتمدة بالجزائر فإنه طبقا لما تقضي به أحكام المادة 119 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90/ 30: "تخضع الأملاك الوطنية المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج أو التي تستعملها هذه البعثات والمكاتب في نظامها القانوني وتسييرها وحمايتها للاتفاقات الدولية والأعراف الدبلوماسية وقانون مكان موقعها وذلك بالنظر الى طبيعتها ومكان إقامتها الخاصة بامتلاكها.⁴

¹ ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة، دار هوم، الجزائر، 2014، ص 69.

² المرجع نفسه، ص 70.

³ المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12/ 427، المصدر السابق.

⁴ القانون رقم 90/ 30، المصدر السابق.

أما الأملاك والحقوق المنقولة والأملاك العقارية المختلفة الانواع التابعة للدولة أو الجماعات المحلية الواقعة خارج التراب الوطني تخضع لقانون مكان موقعها مع مراعاة الاتفاقيات الدولية أو الاتفاقيات الحكومية المشتركة¹.

كما أن ثمن الاقتناء في هذه الحالة يخضع تحديده لطريقة مزدوجة، بين الدولة البائعة والدولة أو المنظمة الدولية، وذلك مع مراعاة الاتفاقيات التي تربط بينها ومختلف الأعراف الدبلوماسية.

الفرع الثاني: عقد التبادل

التبادل ويقصد به التصرف الذي بمقتضى تلتزم الدولة بان تنقل أو توفر لشخص آخر ملكا عقاريا مقابل ملك عقاري آخر تحصلت عليه².

كما يعتبر التبادل عملية رضائية بموجبها يتم اكتساب ونقل الملكية في آن واحد من الذمة المالية للأشخاص المعنوية العامة وإليها، حيث يشكل دخول الأموال للذمة المالية للدولة أو الأشخاص الإقليمية طريقا لتكوين الأموال الوطنية، بينما يشكل خروج الأموال المقابلة في نفس الوقت طريقا لتسيير هذه الأموال والتصرف فيها.

وفي هذا الصدد فإنه يتم تبادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص طبقا لما تقضي به أحكام المواد من 115 إلى 120 من المرسوم التنفيذي رقم 12/ 427، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة تابعة للدولة³، وذلك بناء على رخصة من الوزير المكلف بالمالية، ولا يرخص به إلا إذا كان مبرر فيه فائدة للمصلحة العمومية، ويكون بدفع فارق القيمة التجارية لأحد الأطراف.

هذا ويجدر بنا الحديث بأنه قبل تعديل القانون رقم 90/ 30 المتضمن الأملاك الوطنية وجدت عدة أنواع لعمليات تنازل عن الأملاك العقارية، نذكر منها العمليات التالية:

¹ المادة 119 من القانون رقم 90/ 30، المصدر السابق.

² شلابي ساعد، تسيير الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 49.

³ المواد 115 و 116، و 120 من المرسوم التنفيذي رقم 12/ 427، المصدر السابق.

- التنازل عن الأراضي التابعة للدولة في إطار عمليات الاستثمار والترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
 - عمليات تحويل منح الامتياز إلى تنازل.
 - عمليات تسوية الذمة المجازة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.
 - عمليات التنازل في إطار المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91/ 454 لفائدة المؤسسات العمومية والجمعيات والخواص.
 - عمليات التبادل على الأصول المتبقية الفائضة للمؤسسات العمومية المحلية.
- وتبعاً لذلك فإنه قد تم توقيف هذه العمليات بموجب المذكرة رقم 8309 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 8 سبتمبر 2008.¹
- ومن زاوية أخرى نجد أن تبادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص قد ورد في القانون رقم 90/ 30 المتضمن الأملاك الوطنية في الفقرة 2 من المادة 92،² والتي تقضي أحكامها بأنه: " يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابله أملاك عقارية يملكها الخواص."
- كما أضافت المادة 93 من نفس القانون،³ بأن الوزير المكلف بالمالية هو الذي يتخذ قرار التبادل بناء على مبادرة الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه ذلك العقار، ويمكن أن يحرر عقد التبادل بهذا الشأن بناء على ذلك القرار، حيث يكون القرار في شكل عقد إداري، أو في شكل عقد توثيق وذلك وفقاً للشروط التي يحددها أطراف العقد.

¹ كودية حمزة، تسيير الأملاك الوطنية في ظل القانون رقم 08/ 14، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2013/ 2014، ص 29.

² الفقرة 2 من المادة 92 من القانون رقم 90/ 30، المصدر السابق.

³ المادة 93، المصدر نفسه.

وتبعاً لذلك يدرج الملك الجديد قانوناً بعد التبادل في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لإعطائه التخصيص النهائي المحدد له، وإذا تبين من التبادل أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك المقابل، تخول هذه العملية الدولة الحق في تحصيل الفارق، ويدفعه لها الطرف المبادل، وإذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه فإن هذه العملية تخول الطرف المبادئ الحق في أخذ فارق الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية.¹

وكذلك تقضي أحكام المادة 95 من نفس القانون على أنه يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي الجماعات الإقليمية السلطة المختصة الشعبي المعني، كما تطبق الأحكام المتعلقة بفارق القيمة الناتج من التبادل (تبادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص) على المبادلات التي تقوم بها الجماعات الإقليمية.²

هذا بالإضافة إلى أنه تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام.³

المطلب الثاني: التصرفات الغير ناقلة للملكية

التصرفات الغير ناقلة للملكية هي التصرفات التي بموجبها لا تنتازل الدولة عن أملاكها تنازل كامل وإنما تسمح باستغلالها واستعمالها، وسنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى عرض هذه التصرفات والتي تتمثل في عمليات التخصيص، الامتياز، والتأجير.

¹ المادة 94 من القانون 30/90، المصدر السابق.

² المادة 95، المصدر نفسه.

³ المادة 96، المصدر نفسه.

الفرع الأول: التخصيص

أولاً: تعريف التخصيص

حيث تركز عملية التخصيص على مبدأ المهمة التي تخدم الصالح العام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما، وذلك بقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.¹

وبالرجوع إلى قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، نجد أن أحكام المادة 82 تقضي بأن: "التخصيص يعني استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في ... تخدم الصالح العام للنظام".²

كما نجد أيضاً أن التخصيص يعتبر في أصله آلية من آليات الإدراج ضمن الأملاك الوطنية العمومية، حيث يهدف أيضاً إلى إضفاء الحماية اللازمة على هذه الأخيرة،³ ويعتبر أنه تصرف قانوني يرد على الأملاك المملوكة للدولة أو الجماعات الإقليمية ملكية خاصة. بالإضافة إلى ذلك فإن قرار التخصيص يكون بعد طلب محرر يوجه إلى وزير المالية أو الوالي، على حسب الحالة من طرف الهيئة أو المصلحة المعنية، ويتم قرار التخصيص باقتراح من طرف مصالح أملاك الدولة.

وتبعاً لذلك فإنه عندما يتعلق أمر التخصيص بهيئة وطنية فإن القرار يصدر من طرف وزير المالية، بما في ذلك المؤسسات والتنظيمات العمومية التابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني والجماعات الإقليمية.⁴

¹ أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، المرجع السابق، ص 112.

² المادة 82 من القانون 30/90، المصدر السابق.

³ عفيف بهية، الحماية الإدارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية الوطنية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 4، جامعة تيارت، 2017، ص 90.

⁴ المادة 54 مكرر من القانون رقم 30/90، المصدر السابق.

أما الوالي فيتولى إصدار قرار التخصيص إذا تعلق الأمر بمصالح الدولة غير الممركزة، بما فيها المؤسسات العمومية ذات الاختصاص المحلي الواقعة على تراب الولاية.¹

ثانياً: أنواع التخصيص

ذلك أن التخصيص يمكن أن يكون بصفة مجانية أو بالمقابل مؤقتاً أو نهائياً، وذلك على النحو التالي بيانه:

1. التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل: حيث يكون التخصيص مجانياً عندما يكون

داخلياً، وهو الذي تقوم فيه الهيئة المالكة للملك المعني بتخصيصه تلبية لاحتياجات المصالح التابعة لها، أو بتخصيص الدولة ملكاً من أملاكها الخاصة لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية.²

أما التخصيص بالمقابل، فيكون عندما يتعلق الأمر بتخصيص خارجي، أي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة، أو هيئة يمسك محاسبتها بالشكل التجاري.³

2. التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي: حيث يكون التخصيص مؤقتاً عندما يتعلق

بعقار مخصص أصبح مؤقتاً غير ذي فائدة للمصلحة المخصصة لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه، وهذا التخصيص المؤقت يكون في مدة أقصاها 5 سنوات، وفي حال ما إذا تجاوز هذه المدة أصبح التخصيص نهائياً، إذا استدعت الحاجة إليه، وإما يسترجع العقار لذمته الأصلية.⁴

¹ المادة 83 من المرسوم التنفيذي 427/12، المصدر السابق.

² مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، الجزائر، 2019، ص 99.

³ المادة 86 المعدلة بموجب المادة 25 من القانون رقم 14/08، المصدر السابق.

⁴ المادة 85 من القانون رقم 30/90، المصدر السابق.

بالإضافة إلى ذلك نجد أن أحكام المادة 83 من المرسوم التنفيذي 427/12،¹ قد تضمنت النص على نوعين من التخصيص هما، التخصيص الصريح أو الضمني.

فالتخصيص الصريح، هو تخصيص مادي يحسب عن طريق قرار التخصيص، يعد تبعا للحالات من طرف، الوزير، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما التخصيص الضمني لا يجسد بقرار، ويكون محصلة منطقية للحالات الآتية:

- العقود الإدارية للاكتساب لصالح الدولة.
- قرار نزع الملكية أو محضر تسليم للبنىات المشيدة على أراضي عمومية مخصصة لمصالح عمومية، هذه الوثائق تعتبر كسندات تخصيص بدون اللجوء إلى إعداد قرارات التخصيص.²

ثالثا: إلغاء التخصيص

وهو إجراء يثبت بواسطته ما إذا كان ملك من الأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا في عمل مؤسسة أو هيئة التي خصص لها، أي إلغاء العقد الذي من خلاله خصص الملك كما يمكن أن ينتج إلغاء التخصيص عن عدم استعمال العقار لمدة طويلة، فإن كان الملك غير مستعمل يمكن إلغاء تخصيصه بمبادرة من مصالح أملاك الدولة، بمعنى آخر إذا أصبح العقار غير ضروري لسير المصلحة أو الجماعة المستفيدة أو إذا مرت 3 سنوات على العقار بدون أن يستعمل يترتب عليه إلغاء تخصيصه.³

¹ المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المصدر السابق.

² المادة 5، المصدر نفسه.

³ المادة 87، المصدر نفسه.

الفرع الثاني: التآجير

حيث يعتبر الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء، لمدة محددة، مقابل بدل إيجار معلوم.¹

ويقصد أيضا بالإيجار الوسيلة الرئيسية لتسيير حصول الشخص على منفعة مال مملوك لشخص آخر، نظير مقابل، دون حاجة إلى أن يكسب، ملكية هذا المال.² وفي هذا الصدد تقضي أحكام المادة 17 من المرسوم رقم 454/91، بأنه تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتآجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسييرها مباشرة وألغى تخصيصها.³

كما أنه لا يمكن إبرام عقد إيجار مجانا ولا يجب أن يكون أدنى من قيمة الإيجار، حيث نجد في هذا أن المشرع قد أجاز من خلال القانون رقم 30/90 تآجير الأملاك الوطنية الخاصة، سواء كانت عقارات أو منقولات، وذلك في ظل الشروط القانونية المطلوبة لأجل تامين هذه الأملاك وجعل بدل الإيجار المدفوع موردا من موارد الدولة، كما أشارت المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12،⁴ إلى إيجار المنقولات على أن الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الغير مخصصة، ومهما كانت الجهة المخصص لها، أو المسيرة لها لا تستطيع إيجارها لأشخاص طبيعية أو معنوية أو وضعها تحت تصرفهم ولو بصفة مؤقتة من طرف إدارة أملاك الدولة بعد موافقة المصلحة المخصص لها عندما يكون الملك مخصصا مسبقا.

¹ المادة 467 من الأمر 58/75، المصدر السابق.

² عصام أنور سليم، الوجيز في عقود الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، 2003، ص 16.

³ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المصدر السابق.

⁴ المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المصدر السابق.

وكذلك أشارت أحكام المادة 27 من القانون 14/08،¹ إلى أنه يتم تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الاستعمال الرئيسي كسكن بالقيمة الإيجاري الحقيقية، مع مراعات الأحكام التشريعية أو التنظيمية الخاصة، أما مباشرة من طرف أملاك الدولة، وإما بتفويض في إطار تعاقدية، من طرف هيئات عمومية أو خاصة متخصصة، مؤهلة في هذا المجال ووفق الشروط والأشكال المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بها.

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

الفرع الثالث: الامتياز

حيث يعرف عقد الامتياز بأنه العقد الذي تكلف من خلاله الإدارة شخصا عموميا أو خاصا باستغلال مرفق عام، بكل أعبائه ومخاطره وأرباحه ويتحصل على مقابل مالي من خلال الإتاوات المحصلة من طرف المرتفقين.²

كما يعرف الامتياز أيضا بأنه تعهد الإدارة (الدولة أو الجماعات المحلية) إلى أحد الأفراد أو الشركات مرفق عام، واستغلاله لمدة محددة، مقابل تقاضي رسوم من المنتفعين من المرفق العام.³

وهو كذلك اتفاق يبرم بين الإدارة والأفراد، بهدف ممارسة شغل غير عادي لقطعة من الأملاك العمومية المخصصة للاستعمال الجماعي.⁴

¹ المادة 27 من القانون رقم 14/08، المصدر السابق.

² جلول محدة، عقود استغلال واستثمار الأملاك الوطنية العمومية المرفقة في ظل التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، للعدد 02، جامعة يحي فارس المدينة، الجزائر، 2018، ص 639.

³ سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري، نظرية المرفق العام وأعمال الإدارة العامة، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، القاهرة، 2014، ص 90.

⁴ عايلي رضوان، الإدارة الجزائرية وعقود امتياز الأملاك الوطنية، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 20، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2018، ص 121.

وخلافا لقانون الأملاك الوطنية الصادر سنة 1990 والذي لم يعطي تعريف لعقد الامتياز، فان تعديل قانون الأملاك الوطنية لسنة 2008 أعطى تعريفا مفصلا لعقد الامتياز على مختلف مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة والمقصود هنا هو "أراضي أملاك الدولة الخاصة"، حيث تقضي أحكام المادة 64 مكرر بأنه: "يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا العقد الذي منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة الامتياز.

كل شخص معنوي أو طبيعي، يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملاحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز، هل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز.

يحدد دفتر الشروط المتعلق بمنح الامتياز الشروط الخاصة التي يجب أن تتوفر لأخذ متطلبات الخدمة العمومية، بعين الاعتبار.¹

وعليه ينتج عن منح الامتياز دفع صاحب الامتياز إتاوة سنوية على أساس القيمة الإيجارية وهو ما جاءت به أحكام المادة 19 من القانون 14/08.²

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

وتقضي أحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09،³ بأنه: "يؤدي كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا".

¹ المادة 64 مكرر، من القانون رقم 30/90، المصدر السابق.

² القانون رقم 14/08، المصدر السابق.

³ المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخ في 06 ماي 2009.

وبالإضافة إلى ذلك فإن عقد الامتياز لا يمكن أن يتحول إلى تنازل بأي شكل من الأشكال فهو طويل المدى، كما عقود الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة تخضع لدفع رسوم الإشهار العقاري المحدد على أساس المبالغ المقررة على السنوات المراد إنجاز المشروع فيها.¹

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 122/07، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 25 أبريل 2007.

ملخص الفصل الثاني:

- من خلال الدراسة التي قمت بها في هذا الفصل المتمحورة حول تسيير الأملاك الوطنية التشريع الجزائري، اتضح لي بعض الاستنتاجات أخصها فيما يلي:
- يحقق للأفراد استعمال الأملاك الوطنية العمومية استعمالاً يتماشى والأهداف التي خصصت لها هذه الأملاك، مع احترام الضوابط الموضوعية لاستعمالها دون الإضرار بها والتعدي عليها.
 - يكون الاستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العمومية بطريقتين، إما مباشرة مثل الطرقات، وإما عن طريق مرفق عام مثل الجامعات، كما يخضع الاستعمال الجماعي المباشر للأملاك الوطنية لعدة قواعد تتمثل في قاعدة الحرية، قاعدة المساواة، قاعدة المجانية.
 - يركز الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية على قيام أحد الخواص باستعمال الملك العمومي، مما يترتب عليه حرمان بقية أفراد المجتمع من الانتفاع به، حيث يكون الاستعمال الخاص للأملاك العمومية على صورتين: استعمال عادي أي استعمال شخص معين لجزء من مال عام مخصص للاستعمال الخاص، واستعمال غير عادي أي انفراد شخص ما باستعمال جزء من مال عام مخصص لاستعمال الجمهور.
 - تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفية امتلاكه ومالية الأمر الذي يجعلها أداة الدولة والجماعات المحلية في ترقية وإنعاش الاقتصاد الوطني من خلال تفعيل هذه الأملاك وجعلها أكثر مردودية، وذلك يجعلها محلاً لمجموعة من التصرفات القانونية الناقلة أو الغير ناقلة للملكية.

- كما أن التعمق في الأحكام القانونية التي تحكم التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة يؤدي بنا إلى مجموعة من الملاحظات من بينها:
- أن أحكام كل من عقدي التنازل والتبادل والإيجار واضحة ومنفصلة ضمن القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، على خلاف عقد الامتياز فهي متفرقة في نصوص مختلفة بالإضافة إلى أنها معرضة للتعديل المستمر بموجب قوانين المالية.
 - تبنى المشروع أسلوب المزاد العلني كقاعدة عامة للتعاقد في كل من عقدي البيع والإيجار، أما بالنسبة للامتياز، فاعتمد التراضي كأسلوب للتعاقد.
- وعليه فقد حاول المشرع مواكبة التطورات الحاصلة في المجال الاقتصادي من خلال إضفاء المرونة على التصرفات الواردة على الأملاك، وتبقى ملزمة بالعمل على تحقيق التوازن بين ضرورة تثمين الأملاك الوطنية الخاصة، والرقابة على التنفيذ الأمثل للعقود الواردة عليها.

الخاتمة

من خلال دراستي لموضوع تكوين وتسيير الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري توصلت إلى عدة نتائج أهمها:

- حددت الدولة في إطار القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، طرقا لاكتساب الأموال العامة، حيث تقوم السلطة الإدارية في ذات الشأن بممارسة مهامها المنوطة وصلاحياتها المضبوطة بوجود أموال عامة تكفل السير الحسن لنشاطها الإداري، مما يتطلب حصولها على أموال مخصصة لميزانيتها، وتكون عبارة عن عقارات أو منقولات تحقق الذمة المالية، وتتصف بكونها أموالا عامة وجهت لخدمة الصالح العام، وتخضع بذلك لنظام قانوني مميز.
- وعليه مما سبق فإن هناك طرق أو مصادر للأملاك الوطنية العمومية منها ما يتم بالطرق الطبيعية وأخرى تكون بالطرق القانونية العادية، وتتملكه السلطة الإدارية بإحدى الأساليب القانونية، كأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة أو عن طريق الاقتناء وهذا كطريقة ودية أو عن طريقة جبرية استثنائية كالتأميم والاستيلاء المؤقت ونزع الملكية للمنفعة العمومية.
- يتم تسيير الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة وفق قواعد صارمة لضمان أحسن تسيير لها سواء تعلق الأمر باستعمال العام الذي يختص به الأفراد على قدم المساواة ووفقا للغرض الذي خصص له مثل السير على الطريق العمومي ويكون هذا استعمال حر ومجاني ويتساوى فيه الجميع وإلى جانب استعمال المباشر هناك استعمال الغير مباشر الذي يكون بواسطة مرفق عام كمرفق الصحة والتعليم.
- يمكن أن يتأثر فردا أو مجموعة من الأفراد بجزء من الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة، وهو ما سمي بالاستعمال الخاص، والذي يكون عن طريق رخصة وقوف أو عن طريق عقد يتمثل في عقد الامتياز.

ومن خلال ما سبق أ طرح بعض الاقتراحات والتوصيات التي أظهرت من خلال هذا العمل

وهي:

- ضرورة تسيير الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة تسييرا رشيدا، وذلك من خلال احترام المبادئ العامة والقوانين المنظمة لها من جهة، ومن جهة أخرى لا بد من تدعيم الأجهزة الإدارية المكلفة بالتسيير بأطر ذات كفاءة علمية ومنهجية عالية.
- إنشاء وزارة خاصة بالأملاك الوطنية، كما هو معمول به في بعض الدول، مع ترشيد الممارسة الإدارية المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية، وذلك بتفعيل تطبيق القوانين المنظمة لها.
- التركيز على موضوع الأملاك الوطنية لأنه يحتاج إلى أبحاث أكثر واهتمام أكبر.
- فرض رقابة صارمة عن طريق أجهزة إدارية ولجان مختصة على المستوى المحلي تسهر على مراقبة الكيفيات التي تستغل بها هذه الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة.

قائمة

المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الجديد لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة في 30 ديسمبر 2020.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 77، الصادرة في 28 سبتمبر 1975.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 08-14 ممضي في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة في 03 أوت 2008.
- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 6 الصادرة في 10 فبراير 1981.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.
- القانون رقم 08/14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 3 أوت 2008.
- القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري. الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 07 مارس 2016.

- المرسوم التنفيذي رقم 91/ 454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط الأملاك الخاصة والعامّة للدولة وتسييرها ويضبط كفيّيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة في 24 نوفمبر 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 12- 427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الجريدة الرسمية العدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكفيّيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخ في 06 ماي 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 122/07، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكفيّيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 25 أبريل 2007.

ثانيا: قائمة المراجع

1. الكتب

- أمر يحيياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، الجزائر، 2002.
- جمال عباس احمد عثمان، النظرية العامة وتطبيقاتها في مجال العقود الإدارية في الفقه والقضاء، مجلس الدولة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2007.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، دار احياء التراث، بيروت، 1980.

- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- عبد الفتاح الشهاوي قدرى، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
- علاء الدين عشي، مدخل للقانون الإداري، الجزء الثاني، دار الهدى الجزائر 2010.
- عمر حمدي باشا، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
- عصام أنور سليم، الوجيز في عقود الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، 2003.
- فريدة محمد زاوي، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000.
- سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري، نظرية المرفق العام وأعمال الإدارة العامة، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، القاهرة، 2014.
- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظريه الاموال العامة في نطاق القانون الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1988.
- ياسين غانم، التقدم المكسب والمسقط، الجزء الأول، مطبوعه كرم، سوريا، دون سنه نشر.
- 2. المقالات العلمية
- أمال براهيم، نوال قحوص، بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد1، كلية الحقوق، جامعة لونيبي علي، البليدة، الجزائر، 2021.
- بهية عفيف، الحماية الإدارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية الوطنية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 4، جامعة تيارت، 2017.

- عبد الغني حسونة، لبنى دنش، إجراءات التحقيق العقاري كطريقه لاكتساب حق الملكية، مجلة منتدى القانون، العدد6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009.
- عبد المؤمن بن صغير، التأميم بين السيادة الإقليمية للدولة وأحكام القانون الدولي، مجلة القانون الدولي والتنمية، العدد01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعته الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، الجزائر، 2020.
- جمال بوشناق، محاضرات في مقياس الاملاك الوطنية، معهد العلوم القانونية والإدارية، 2009/2008.
- جلول حيدور، الشيخ سعيد، رخصة الاستعمال الخاص للمال العام، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد2، جامعة معسكر الجزائر، 2020.
- جلول محدة، عقود استغلال واستثمار الأملاك الوطنية العمومية المرفقة في ظل التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، للعدد 02، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2018.
- حنان مزهود، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، الجزائر، 2019.
- خالد بعويني، تنظيم رخص الاستعمال الخاص غير العادي للأملاك العمومية، مجلة دراسات قانونية، كلية الحقوق بودواو، بومرداس، الجزائر، 2015.
- رضوان عايلي، الإدارة الجزائرية وعقود امتياز الأملاك الوطنية، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 20، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2018.

- سعودي علي، التنازل عن أملاك الدولة والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، 2017.
 - صونيا بن طيبه، ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 11، جامعه تبسة.
 - طارق مخلوف، استعمال الأملاك العامة طرق في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 11، جامعة تبسة، الجزائر.
 - مريم بوشربي، النظام القانوني لبيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، جامعة خنشلة، الجزائر.
 - محمد أمين مزيان، أحكام الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة الحضارة الإسلامية، العدد 29، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2016.
- 3. الرسائل والاطروحات**
- أحمد النوعي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم، السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018/2017.
 - باسمة محمد علي قادي، الحياسة في العقار سبب من أسباب كسب الملكية، دراسة تحليلية مقارنة، رساله ماجستير، في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة القدس، فلسطين، دون سنة نشر.
 - باديس بوزمير، النظام القانوني للاموال العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2001.
 - حنان ميساوي، التمييز بين أملاك الدولة (الدومين العام، الدومين الخاص)، مذكرة ماجستير، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2005/ 2004.

4. مذكرات الماستر

- حمزة كودية، تسيير الأملاك الوطنية في ظل القانون رقم 08 / 14، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2013 / 2014.
- ساعد شلابي، تسيير الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2019 / 2020.

فهرس المحتويات

البسمة

شكر وعران

إهداء

مقدمة أ

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية. 6

تمهيد: 6

المبحث الأول: دخول المال في نطاق الأملاك الوطنية 7

المطلب الأول: الأحكام المشتركة لاكتساب الأملاك الوطنية 7

الفرع الأول: وسائل القانون الخاص 7

أولاً: العقد (الشراء) 8

ثانياً: التبرع والوصية 9

ثالثاً: الحيازة والتقدم 10

رابعاً: حق الشفعة 14

الفرع الثاني: وسائل القانون العام 15

أولاً: نزع الملكية 15

16.....	ثانيا: الاستيلاء المؤقت
17	ثالثا: التأميم
17.....	المطلب الثاني: إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية
17.....	الفرع الأول: إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية
18	الفرع الثاني: إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية.
19	أولا: الاصطفاف
19	ثانيا: التصنيف
20	المطلب الثالث: طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة
20.....	الفرع الأول: الهبات والوصايا
21.....	الفرع الثاني: الأملاك الشاعرة والأملاك التي لا صاحب لها
22.....	الفرع الثالث: الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكيه والحطام والكنوز
22	أولا: الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية
23	ثانيا: الحطام والكنوز
23..	المبحث الثاني: خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية
23.....	المطلب الأول: خروج المال من الذمة المالية للدولة إلى الذمة المالية للأشخاص العاديين

24.....	الفرع الأول: الملك الوطني بالبيع
25.....	الفرع الثاني: زوال سبب ضم المال
25.....	المطلب الثاني: زوال الصفة العمومية عن الأملاك الوطنية
25	الفرع الأول: زوال الصفة العمومية عن الأملاك الوطنية بحكم الظواهر الطبيعية
26.....	الفرع الثاني: زوال الصفة العمومية عن الأملاك الوطنية بالفعل
27.....	الفرع الثالث: زوال الصفة العمومية عن الأملاك الوطنية بالقرار (الاداري)
27.....	المطلب الثالث: نتائج خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية:
29..	ملخص الفصل الأول:
32	الفصل الثاني: تسيير الأملاك الوطنية.....
32.....	تمهيد:
33	المبحث الأول: قواعد تسيير الأملاك الوطنية العمومية
33.....	المطلب الأول: الاستعمال المشترك (الجماعي) للمال العام.....
33.....	الفرع الأول: الاستعمال المشترك الجماعي المباشر
34.....	أولاً: تعريف الاستعمال المباشر
35.....	ثانياً: قواعد الاستعمال المباشر في الأملاك الوطنية العمومية

38.....	الفرع الثاني: الاستعمال المشترك(الجماعي) عن طريق مرفق عام
38	أولاً: استعمال المرافق العامة الإدارية
39.....	ثانياً: استعمال المرافق العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري
40.....	المطلب الثاني: الاستعمال الخاص للأملك الوطنية العمومية
41.....	الفرع الأول: الاستعمال الخاص العادي للمال العام
42	الفرع الثاني: الاستعمال الخاص الغير عادي للمال العام
43	أولاً: رخصه الطريق
43	ثانياً: رخصه الوقوف
45	المبحث الثاني: قواعد تمييز الأملك الوطنية الخاصة
45	المطلب الأول: التصرفات الناقلة للملكية
46	الفرع الأول: عقد البيع
47	أولاً: البيع بالمزاد العلني كأصل عام
48	ثانياً: البيع بالتراضي
49	الفرع الثاني: عقد التبادل

55	المطلب الثاني: التصرفات الغير ناقله للملكية
56	الفرع الأول: التخصيص
56	أولاً: تعريف التخصيص
57	ثانياً: أنواع التخصيص
58	ثالثاً: إلغاء التخصيص
59	الفرع الثاني: التأجير
60	الفرع الثالث: الامتياز
63	ملخص الفصل الثاني:
66	الخاتمة
69	قائمة المصادر والمراجع
76	فهرس المحتويات
81	ملخص

ملخص: _____ Summary:

يرتكز بحث تكوين وتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة على قانون الأملاك الوطنية رقم 30\90 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 12/427، حيث تقام الأملاك الوطنية بوسائل قانونية تضم بمقتضاها أحد الأملاك إلى الأملاك الوطنية، وتتمثل هذه الوسائل في وسائل القانون الخاص (العقد، الحيازة، التقادم، التبرع، التبادل، حق الشفعة)، ووسائل القانون العام (نزع الملكية، الاستيلاء، المؤقت التأميم).

ويكون إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية بالعملية الإدارية تعيين الحدود، كما يكون إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفاة بالنسبة للطرق والمواصلات، وعلى أساس التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الأخرى، كما يمكن للدولة باستخدام وسائل استثنائية لإنشاء ممتلكاتها بالطرق العادية وتتمثل أساسا في العقود والهبات والوصايا والأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها، والأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية، الحطام والكنوز.

كما أن تسيير الأملاك الوطنية العمومية يكون من خلال نوعين من الاستعمال هما: الاستعمال الجماعي للأملاك العمومية، بالممارسة بشكل مشترك دون تحديد للمستعملين، والاستعمال الخاص للأملاك العمومية، والذي يعني استعمال جزء من مشتملات الأملاك العمومية من قبل فرد محدد الهوية.

أما بالنسبة لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة فنجد أن هناك تصرفات تؤدي إلى ملكية الشيء إلى الخواص وتسمى بالتصرفات الناقلة للملكية (وهي عقد البيع وعقد التبادل)، كما أن هناك تصرفات غير ناقلة للملكية قد تكون مجرد خواص للخواص (وهي التخصيص، التأجير، والامتياز).

Summary:

The examination of the formation and operation of national public and private property is based on the amended and completed National Property Act No. 90/30, and Executive Decree No. 12/427, in which national property is established by legal means including one property to national property, which consists of the means of private law (contract, possession, limitation, donation, exchange, exchange, contract). Right of first word), means of public law (expropriation, seizure, interim nationalization).

The inclusion of money in natural national public property in the administrative process would be blurring the limits, and the inclusion of money in national synthetic public property would be based on the alignment of roads and communications, and on the classification by the subject of the intended operation for other property. The State can also use exceptional means to establish its property by normal means, mainly contracts, donations, trustees, vacant landings, desert lands without title, wreckage and treasure.

The conduct of national public property is also through two types of use: The collective use of public property, by joint and undefined practice of users, and the private use of public property, which means the use of part of public property by an identifiable individual.

As for the conduct of private national property, there are behaviors that lead to property ownership and are called property-carrying behavior (the contract of sale and exchange), and non-transfer behavior may be merely properties (personalization, leasing, and franchise).