

جامعة ملحد نلضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

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

إعداد الطالبة : قدوري حميدة

يوم: 2022/06/28

منازعات الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة بسكرة	أ. د	يوسف صافية
مشرفا ومقررا	جامعة بسكرة	أ. د	كليبي حسان
مناقشا	جامعة بسكرة	أ. د	معاشي سامية

السنة الجامعية: 2021 – 2022

شكر وتقدير

أول من أوجه له الشكر هو الله عز وجل وهو القائل

«لئن شكرتم لأزيدنكم»

ونتقدم بالشكر لكل من ساهم في انجاز هذا العمل من قريب أو

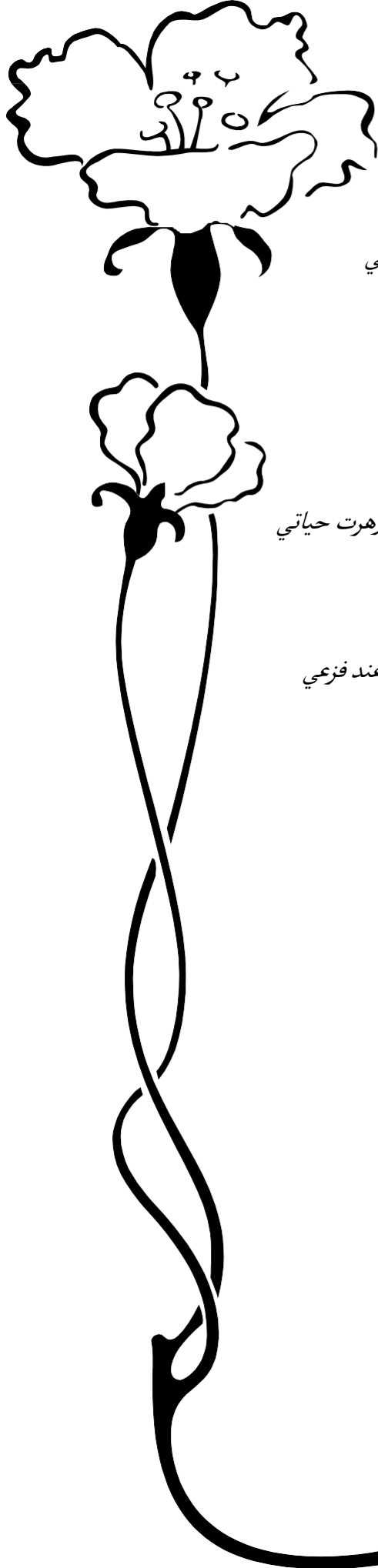
من بعيد.

وبعد نتقدم بكلمة شكر وعرفان إلى الأستاذ المشرف " كليبى حسان "

الذي أحاطنا بالرعاية والكلمة والمساعدة الوجيهة في إطار انجاز

هذه المذكرة من بدايتها إلى نهايتها.

والحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أئمة المرسلين.



لروح أبي الراحلة من دنيانا الباقية في قلبي الخالدة في عالمي

يا من أوصيتني علما أهديك ثمرة بحثي يا بطلي

إلى روحك العفيفة الطاهرة ألف رحمة عليك يا غالي

إلى العشق المقدس الملاك الطاهر الدعوات المتواصلة أمي التي بها أزهرت حياتي
وعطرت خطواتي

إلى إخواني وأخواتي يد الحب والعطاء وسندي في مسيرتي وامني عند فزعي

جميع معلميني أصدقائي وزملائي

ومن وقف بجانبني وساندني لهم أهدى تخرجي

لكم جميعا

مقدمة

تعتبر الأملاك الوطنية ثروة أساسية للتنمية الشاملة سواء كانت مخصصة لانتفاع الجمهور مباشرة أو مخصصة لمرافق عمومية، كما أن نظامها القانوني مرتبط ارتباطا وثيقا بالنظام السياسي في الدولة الرأسمالية التي تقدم الملكية الفردية على الملكية العامة. تقاس قوة الدولة بما تملك من عقارات ومنقولات يطلق عليها أملاك الدولة، هذه الأخيرة تطور مفهومها وتصنيفها تماشيا مع الأوضاع السياسية للبلاد بحيث شهدت الجزائر منذ الاستقلال صدور قانونين اهتمت بتصنيف أملاك الدولة.

صدر قانون رقم 16/84 في ظل الاشتراكية اعتمد في تقسيمه للأملاك الوطنية على التقسيم الخماسي الذي يظم (أملاك وطنية عامة، أملاك اقتصادية، أملاك وطنية مستخلصة، أملاك وطنية عسكرية، أملاك وطنية خارجية). إلى غاية صدور قانون 30/90 وهي مرحلة العودة لنظام الازدواجية الذي صنف أملاك الدولة إلى أملاك وطنية عامة تظم (أملاك وطنية طبيعية وأملاك وطنية اصطناعية) وأملاك وطنية خاصة تظم (أملاك وطنية خاصة تابعة للبلدية، وأملاك وطنية خاصة تابعة للولاية، أملاك وطنية خاصة تابعة للبلدية).

تعد هذه الأخيرة محور دراستنا لأنها تخضع لأحكام القانون الخاص، ففي الجزائر الأملاك الوطنية الخاصة لا تعد موضوعا جديدا لكونها تخضع في تكوينها لآليات تخضع للقانون الخاص تتمثل في (الهبات، الوصايا، أملاك شاغرة، والأملاك التي لا صاحب لها، الشراء) و آليات استثنائية أخرى تخضع للقانون العام تتمثل في (نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، حق الشفعة)، والجدير بالذكر إن قانون الأملاك الوطنية تميز عن باقي القوانين الأخرى كونه ثابت لم يخضع إلى أي تعديل إلى غاية 2008 الذي طرا عليه بعض التغييرات.

الأموال الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية وتملكية للدول، وهذه الأموال تخضع إلى قواعد تسيير تختلف عن قواعد تسيير المال العام، وهذا طبيعي لان لكل منها دور ومجال. ومن هنا نطرح الاشكال التالي :

ماهي أنجع الطرق والوسائل التي منحها المشرع الجزائري لأجهزة إدارة الدولة في تسيير

و منازعات أملاكها الخاصة ؟

ومنه أي دراسة علمية تتطلب على الباحثة تنظيمها بطريقة منهجية واضحة المعالم مترابطة الأجزاء. حيث قمنا بتوزيع مضامين البحث الى فصلين :

الفصل الأول: بعنوان التصرفات الواردة على الأموال الخاصة، فقد خصص للحديث على التصرفات الناقلة للملكية وذلك بعرض البيع بالمزاد العلني، البيع بالتراضي، التبادل. والتصرفات غير الناقلة للملكية وذلك بتناول التخصيص، الامتياز، التأجير و التسيير الحر.

الفصل الثاني: منازعات أملاك الدولة في مجال الإدارة والتسيير، تطرقنا فيه ل مجال تمثيل الإدارة في النزاعات للأملاك الوطنية الخاصة، وكيفية تحديد الجهة القضائية المختصة.

وقد واجهت الباحثة عند دراسة موضوع منازعات الأملاك الوطنية الخاصة مجموعة من الصعوبات نذكر منها:

- ندرة الوثائق المتعلقة بالأملاك الخاصة للدولة.
- قلة المراجع المتتوالدة لموضوع الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

ثانيا: أسباب اختيار الموضوع

هناك عدة أسباب دفعت بالباحثة لدراسة موضوع منازعات الأملاك الوطنية الخاصة من بينها:

1. أسباب ذاتية

- الاهتمام بالجانب العقاري.
- الرغبة بإتمام عمق للنظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة، والبحث في موضوع شيق ويستوفي حقه من الاهتمام من طرف الباحثين .

2. أسباب موضوعية

معرفة كيف يستفيد المواطن الجزائري من أملاك الدولة الخاصة ومعرفة هاته الأملاك، ومعرفة النظام القانوني الذي يسيرها وكيفية إدارتها ولما تكتسبه هذه الأملاك من ناحية اقتصادية.

ثالثا: أهمية الدراسة

تبرز أهمية أملاك الدولة الخاصة التابعة للدولة نظرا للحجم الذي تمثله هذه الأملاك في الملكية الوطنية بمقارنتها مع حجم الأملاك الوطنية العمومية بالنظر لكثرة التنوع الذي يميزها بضمها للأصناف مختلف من الأملاك.

رابعا: أهداف الدراسة

محاولة معرفة مكانة الأملاك الخاصة التابعة للدولة من بين أملاك الدولة ككل. العمل على إثراء توجيه الطالب القانوني إلى أي قضاء مختص عند نشوء منازعة حول هاته الأملاك، وماهي الإجراءات المتبعة في حالة نشوءها.

خامسا: منهج الدراسة

الوصفي: اتبعت في موضوع منازعات الأملاك الوطنية الخاصة المنهج الوصفي والتحليلي من خلال تحديد التصرفات الواردة على الأموال الخاصة ، ومنازعات أملاك الدولة في مجال الإدارة والتسيير، وكذلك في وصف إدارة أملاك الدولة وتحليل النصوص التي تخدم الموضوع من بينها القانون 30/90 المنظم لهاته الأملاك.

سادسا: الدراسات السابقة

هذه الدراسة لا تعد الأولى في مجال إدارة الأملاك الوطنية وتسييرها إلا أن من خلا حصر هذه الدراسة في أملاك الخاصة التابعة للدولة يصادفها عدة دراسات متشابهة منها:

أ. الدراسة الأولى

دراسة هناء دريدي (2021) بعنوان تسيير وإدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة مذكرة ماستر جامعة محمد خيذر بسكرة تخصص قانون إداري.

ب. الدراسة الثانية

دراسة محمد لمين قدوح (2020) بعنوان تسيير وإدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة مذكرة ماستر، جامعة محمد خيذر بسكرة تخصص قانون أعمال.

ج . الدراسة الثالثة

دراسة صحراوي العربي(2014) بعنوان إدارة أملاك الدولة في الجزائر مذكرة ماستر أكاديمي جامعة قاصدي مرباح ورقلة، هدفت هذه الدراسة إلى إبراز الجهاز الإداري الذي كلفه المشرع الجزائري بشير وحماية أملاك الوطنية المنقسم على مستويين مستوى مركزي متمثل في (وزير المالية ومديرية العامة لأملاك الدولة)، وكذلك حاول الباحث توضيح قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة من طرق تكوينها إلى معرفة التصرفات التي ترد على الملاك الوطنية الخاصة.

الفصل الأول

تمهيد :

التصرفات النافذة للملكية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة من طائفة الأملاك الوطنية الخاصة إلى ذمة الغير سواء كانت شخصا طبيعيا أو معنويا وذلك بمقابل قد يكون مبلغا محدد القيمة التجارية للملك العقاري أو المنقول عندما يكون التصرف بيعا بالتراضي أو بالمزاد العلني (المبحث الأول) في حين خصص القسم الثاني للتصرفات غير النافذة للملكية والمتمثلة في التخصيص والإيجار والامتياز (المبحث الثاني).

الفصل الأول : التصرفات الواردة على الأملاك الخاصة

المبحث الأول:التصرفات النافذة للملكية

إن التصرفات النافذة للملكية هي تلك التصرفات التي تخرج الملك الوطني الخاص من طائفة الأملاك الوطنية الخاصة إلى ذمة الغير سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وبالمقابل قد يكون مبلغا محدد القيمة يساوي القيمة التجارية للملك العقاري أو المنقول عندما يكون التصرف بيعا أو تنازلا وقد يكون ملكا آخر يملكه أحد الخواص عندما يكون التصرف تبادلا¹.

- أورد المشرع الجزائري طريقتين لبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أو لهما البيع بالمزاد العلني ،ثانيتها البيع بالتراضي وبهذا الصدد يمكن تعريف عقد البيع. "عقد ملزم لجانبين إذ يلزم البائع فيه بنقل ملكية المبيع في مقابل أن يلتزم المشتري بدفع الثمن"².
- وأضاف المشرع الجزائري في المادة 351 من القانون المدني بأن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل المشتري ملكية شيء أو حتى مال آخر في مقابل ثمن نقدي³.

المطلب الأول :البيع بالمزاد العلني

البيع بالمزاد العلني هو أن يطرح عين للبيع فيتزايد الراغبون في شرائه فيثبت للزائد الأخير الذي يمنح أكبر مبلغ⁴.

¹ مهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مجلة القانون، المجلد 08 ، العدد 02 ، د. س ، ص 82 .

² عبد الرزاق السهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ، مصادر الالتزام،ج1 ، ص 132.

³ المادة 351 من الأم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني والمتمم .

⁴ أحمد محمود جمعة ،العقود الإدارية منشأة الناشر المعارف الإسكندرية ، مصر،2002، ص 95.

وقد نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي 12-427 على هذه الطريقة بقولها: طبقا لأحكام المادة 89 من القانون 30/90 المعدل والمتمم يكون الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة والتي ألغي تخصيصها، وفيما إذا لم تعد صالحة للمصلح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني¹.

وتتم المزادات العلنية على أساس دفتر شروط تعدده مصلحة أملاك الدولة ومطابق للنموذج الذي يقرب الوزير المكلف بالمالية.

• تباع الأملاك الوطنية الخاصة أساسا وكقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني وهو الإجراء المنطقي والقانوني نظرا للأهمية التي تكتسبها هذه الأملاك بالإضافة إلى محاولة إضفاء نوع من الشرعية والمصادقية تجنباً للمحاباة وغيرها من التصرفات الماسة بهيبة الدولة.

و تعتبر طريقة البيع بالمزاد العلني للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة الطريقة العادية والأصلية المعتمدة في البيع ، فالبيوع من هذا الصنف لا بد أن تكون علنية تفتح المجال للمنافسة الأمر الذي من شأنه أن يحقق للدولة مكاسب مالية معتبرة ويدراً جميع الشبهات بحكم نزاهة عملية البيع بالمزاد ، وتبعاً لذلك فإن طريقة البيع بالتراضي استثناء في الأصل².

وقد نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي 12/427 المذكور آنفا على هذه الطريقة بقولها "طبقا لأحكام المادة 89 من القانون 30/90 المعدل والمتمم يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي أُلقي تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني ، تقوم لجنة مختصة يحدد تشكيلها بموجب قرار من الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني .

¹ المادة 351 من الأم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني والمتمم .

² مريم بوشري ، بيع الأملاك الوطني الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث

للدراستات الأكاديمية ، العدد 10، جامعة خنشلة، 2017، ص من 368-369.

وتتم المزادات العلنية على أساس دفتر شروط تعدده مصلحة أملاك الدولة ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية...."

الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزادة

بعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه أو عدم تخصيصه أصلاً لإحدى الهيئات والمصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة التي تقوم بجملة من الإجراءات ولإعمال التي تبتغي من خلالها التحضير الجيد لعملية المزادة وهي ما سنتطرق إليه تباعاً:

1. عملية تقييم العقار

يبدأ عمل مديرية الدولة بتقييم العقار لتحديد قيمته، وهذه القيمة هي الثمن الأدنى المعروض المشار إليه الملصقات والإعلانات في الصحف¹.

ويفترض هنا أن المديرية قد قامت بإجراء تحقيق ميداني لتحديد أو تثبيت الطبيعة القانونية الخاصة بها (أي أنها ملك خاص للدولة) وكذا تحديد أصل الملكية أي الكيفية التي تحصلت عليها الدولة.

2. إعداد الملصقات والإعلانات في الصحف

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات والإعلانات في الصحف، على أن تكون الصحيفة توزع وطنياً، وذلك قبل 20 يوماً من تاريخ إجراء المزادة.

يتم السماح للمهتمين بعملية البيع الاطلاع على حالة العقار المراد بيعه، كما يتم إعلان كل مديريات أملاك الدولة على مستوى الوطن بتنظيم عملية البيع.

3. إعداد دفاتر الشروط وعرضها للبيع

يتم إعداد دفاتر الشروط الخاصة بالمزادة، يذكر فيها الشروط والبنود العامة للمزادة إضافة إلى بعض المسائل التي تخص العقار (حدوده، مساحته، تعيينه.....) وعادة ما يتم بيع

¹ مريم بوشري، مرجع سابق، ص من 368-369.

دفتر الشروط المعد إلى المهتمين بعملية المزاد العلني بثمن يحدد حسب القيمة التي تجنى من طرف عملية البيع ، فكلما زادت قيمة العقار زادت تبعا لذلك قيمة دفتر الشروط ..

الفرع الثاني: البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزاد العلني

إجراء البيع بالمزاد العلني يجب إن يتم تحديد بنود وشروط المزايدة في دفتر الشروط ، وهي كالآتي :

1. صيغة البيع

البيع عن طريق المزاد يكون بالمزادات الشفوية أو التعهدات المختومة تحت إشراف لجنة تعمل على ضمان السير الحسن للمزايدة وتقوم بفتح الأظرفة.

• المزادات الشفوية

يبدأ الموظف الذي يرأس المزايدة بالإعلان عن الثمن الأدنى في الملصقات وتبدأ بمبلغ خمسة آلاف دينار جزائري على الأقل حينما لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمس مائة ألف دينار جزائري ، أو عشرة آلاف دينار جزائري عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمس مائة ألف دينار جزائري حتى يرسو المزاد على أحسن عرض¹.

لا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها وإذا لم تجر أي مزايدة يؤخر البيع ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد يعلن عنها حسب نفس شكل الجلسة الأولى.

إذا قام شخص أو عدة أشخاص بمزايدات متساوية تخولهم حقوقا متساوية في الفوز في المزاد ، تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم. وإذا لم تقع أية مزايدات جديدة تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.

¹ مريم بوشري، مرجع سابق، ص 372.

• التعهدات المختومة

يمكن كذلك تقديم العروض بواسطة التعهد ، وهو عبارة عن استمارة معلومات يحدد فيها العقار المراد شراؤه ويوضع عليها طابع مع إثبات دفع الكفالة .

يمكن أن يرسل عرض الشراء عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للأملاك الوطنية المعنية في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم وصل للمودع وإذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب إن يكون في ظرف موسى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج ،يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة التالية :التعهد من أجل بيع: الجزء رقم: المزاد المؤرخ في:

ويترتب على عرض الشراع قانونا قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا. لا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار .

2. الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايدة بالمشاركة في المزايدة

وفقا للقانون تكون المزايدة مفتوحة لجميع من يثبت له موطن معلوم وقدرة على الوفاء ويتمتعون بحقوقهم المالية.

ويتم إقصاء الأشخاص الذين أثبتوا ما يلي¹ :

- المساس بحرية المزايدة .
- عدم دفع الكفالة التي تمثل عشرة بالمائة (10%) من مبلغ المعروض للحصة المراد اقتناؤها.
- المزايدون المخالفون:حيث يوجد سجل على مستوى كل مديرية ولائية للأملاك الدولة يقيد فيه كل مزايد مخالف على مستوى التراب الوطني.

¹ مريم بوشربي، مرجع سابق، ص 372.

3. انعدام الضمان

تتم البيوع بالمزاد العلني دون تقديم أي ضمان حيث يفترض كل فائز بالمزاد أن يكون عارفا تماما بال عقار الذي اكتسبه ويأخذه في الحالة التي هو عليها يوم المزاد دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب العيوب الخفية أو الإلتلاف أو التصليحات أو الأخطاء في التعيين أو أي أسباب أخرى .

4. مصاريف البيع

يدفع الفائز بالمزاد زيادة على ثمن البيع على قدر نسبة الثم الأدنى المعروض لكل جزء المصاريف التالية :

مصاريف المصقات والإعلانات والنشرات أو أي مصاريف أخرى مستحقة قبل المزادة .

- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع و المرفقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي .

- رسم تسجيل المرفقات المشتركة .

كما يتحمل كل فائز بالمزاد بصفة منفردة :

حقوق تسجيل البيع ، رسم التسجيل العقاري ، ثمن النسخة التنفيذية ، أجر مصلحة أملاك الدولة .ويسهر على حسن سير المزاد لجنة تتحول إلى مكتب المزاد الذي يتكون من:

- المدير الولائي للأملاك الوطنية رئيسا

- رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا

- المدير الولائي للمحافظة العقارية

- ممثل السيد الوالي¹ .

- ممثل البلدية التي يقع بها العقار المعروض للبيع

- ممثل المصلحة التي بيدها العقار المعروض للبيع

- عند الاقتضاء ممثل الإدارة المركزية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) بصفة ملاحظ .

¹ مريم بوشري، مرجع سابق، ص 372.

5. تسليم العقار

حسب نص المادة 12 من دفتر الشروط يصبح الفائز بالمزاد مالكا منذ وقت رسوم المزاد، لكنه لا يستطيع تسليم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق والمصاريف المذكورة سابقا في أجل 15 يوما ، ولا يمكنه أن يحصل على الثمار المدنية والطبيعية للشيء المباع حتى بعد المزايمة .

6. تحرير عقد البيع الإداري

يحرر العقد لفائدة الفائز بالمزاد العلني من قبل مديرية أملاك الدولة التي تعتبر موثقة للدولة، كما يعتبر مدير أملاك الدولة هو المفوض من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد الإداري طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20.

ولابد أن يتضمن العقد خصوصا مايلي :

- تعيين العقار، الطبيعة القانونية، المساحة، الحدود.....الخ
- أصل الملكية
- الثمن الأدنى المعروف و مراجع محض البيع.

بعدها يخضع العقد المحرر من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا للتسجيل والإشهار¹.

¹ مادة 12 من دفتر الشروط .

المطلب الثاني: بيع بالتراضي

لقد أورد المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة¹ استثناء على التزام إدارة الأملاك الوطنية لبيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي ألغى تخصيصها وفق إجراءات البيع العلني حيث يمكن التنازل عن إحدى هذه العقارات بالتراضي بموجب رخصه من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا اقل عن قيمتها التجارية لفائدة هيئات و أشخاص محدد ونظرا للطابع الاستثنائي للبيع بالتراضي تمت إحاطته بشروط إضافية أهمها تحديد الجهات المخول لها الشراء بالتراضي على سبيل الحصر تلجا الدولة إلى هذا النوع من البيوع لعدة أسباب تكمن أساسا في إعطاء حق الأولوية في الشراء لي فئات محدد تركز نشاطها على الخدمة العمومية أو نتيجة الطابع الجبري للبيع..... وهي عموما أسباب تخدم مصلحة الدولة بالدرجة الأولى.

يمكن بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي الغي تخصيصها فيما لم تعد صالحه للمصالح و المؤسسات العمومية بالتراضي، استنادا إلى رخصه من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية لفائدة هيئات محدد بالأولية حسب ترتيبها:

الفئة الأولى: يحق لهذه الفئة الشراء بالتراضي للممتلكات العقارية بالأسبقية على باقي الفئات وهي تضم:

1. **الولايات و البلديات :** لقد اعترف المرسوم التنفيذي رقم 12-427 للجماعات الإقليمية صراحة بحق الأولوية والأسبقية في شراء العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالتراضي قبل أي طرف آخر وذلك لكون الجماعات الإقليمية تهدف من وراء مثل هذه العقود إلى إشباع الحاجات العامة .

2. **الهيئات العمومية :** وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و التي تتمتع بالأفضلية في الشراء بالتراضي لنفس الغاية المذكورة أعلاه وهي إشباع الحاجات العامة

¹ مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ج.ر.ج. عدد 69، صادر في 2012/12/19.

3. **المؤسسات العمومية الاقتصادية** : يحق لهذه الفئة من المؤسسات شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة بالتراضي من أجل تسوية وضعيتها و إزالة العراقيل أمام دخولها اقتصاد السوق.

4. **الجمعيات**: الجمعيات هي مجموعة المنظمات التطوعية التي تملأ المجال العام بين الأسرة و الدولة، وتعمل لتحقيق المصالح المادية والمعنوية لأفرادها وذلك في إطار الالتزام بالقيم ومعايير الاحترام و التراضي والتسامح ، والقبول بالتعددية والإدارة السليمة للخلافات والنزاعات. إذن فالجمعيات عن الأغراض التي وجدت من أجلها ، كان من الأفضل استبعادها الفئات المستفيدة من البيع بالتراضي لانعدام رقابة الدولة على بعد عملية البيع، على خلاف التخصيص أو الإيجار الذي تكفل رقابة الدولة اللاحقة للتصرف في التزام هذه الجمعيات بالأهداف المحددة في قوانينها الأساسية.

الفئة الثانية: تشمل هذه الفئة الخواص الذين يستفيدون من الشراء بالتراضي في الحالات التالية:

1. **الشيوع**: يستفيد شركاء الدولة في الملكية الشائعة على سبيل الأولوية من شراء حصة دوله في الشيوع بشرط استحالة تقسيم الأملاك العقارية المشاعة بين الدولة والخواص، لان إمكانية التقسيم تجعل الدولة ملزمة ببيع الجزء التابع لها بالمزاد العلني.
2. **الأراضي المحصورة**: إذا كان احد العقارات التابعة للملكية الخاصة للدولة محصورا من عقارات تابعه للخواص، كان لملاك هذه العقارات الحق في شراء العقار المحصور نقطه.
3. **الشفعة القانونية**: يستفيد من حق الشراء بالتراضي للعقارات التابعة للملكية الخاصة للدولة الأشخاص المسموح لهم بممارسه حق الشفعة وفق القواعد العامة في القانون المدني.
4. **الجواز**: عندما تكون مساحه قطعه الأرض المحاذية موضوع البيع تشكل وحده عقارية قابلة للبناء وإذا كان لا يمكن استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد البناء والتعمير

1.

¹مادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427. مصدر سابق.

5. ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم : والذي يشكل في مضمونه تعويضا عادلا ومنصفا لنزع الملكية للمنفعة العمومية .

6. إذا لم يأت بيع العقار بعد عملية البيع بالمزاد العلني: حيث يكون بيع العقار عن طريق الأسلوب الأصلي غير مجدي وهو أمر يحتم اللجوء إلى البيع بالتراضي، إلا أن ما يلاحظ أن المرسوم رقم 12-427 لم يحدد الشخص أو الأشخاص الذين يحق لهم الشراء بالتراضي للعقار الذي كان محل عمليتين لبيعه بالمزاد العلني دون جدوى .

الفئة الثالثة: الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها والبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل، وفي هذه الحالة يتولى وزير الشؤون الخارجية إجراء البيع لحساب الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية¹.

¹ مادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427. مصدر سابق.

المبحث الثاني: التصرفات الغير ناقله للملكية

هي تلك التصرفات التي ينتفع المتصرف إليه يملك من الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل أن يكون محدد ومتفق عليه سابقا وأهم هذه التصرفات هي:

المطلب الأول: التخصيص

لقد نصت المواد من 80 إلى 88 من قانون 30/90 وذكرت تسيير الأملاك الوطنية، وكذلك المواد 03، 04 إلى 09 من المرسوم التنفيذي 91-454 وفي هذا المجال سنتناول تعريف التخصيص، حالاته، إجراءاته وكيفية إلغاءه.

الفرع الأول : تعريف وحالات التخصيص :

1/ تعريف التخصيص : يعني التخصيص وضع الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لإحدهما قصد تأدية خدمة عمومية مستمدة لها. يشمل التخصيص الأملاك التي تحوزها الدولة أو الجماعات العمومية بغية الانتفاع بها في المقابل الأملاك الموضوعة تحت تصرف الحراسة القضائية أو التصفية لا يشملها التخصيص¹.

2/ حالات التخصيص : تتمثل فيما يلي :

• التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي

يكون التخصيص مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتا غير ذي فائدة للمصلحة لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه وهذا التخصيص لا يمكن أن يتجاوز مدة 5 سنوات . والتخصيص النهائي يكون في مدة أقصاها خمس سنوات و إذا تجاوز هاته المدة أصبح نهائيا وبعد انقضاء هذه المدة تصبح فائدته مؤسسة في الحالة العكسية يعاد العقار إلى ملكه الأصلي.

¹ المادة 82 المعدلة الفقرة الأخيرة من الأمر رقم 04-08 مؤرخ في 01-09-2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

• التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل مالي

أ. التخصيص المجاني

يكون التخصيص مجاني عندما تتعلق العملية بأخذ الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة .

كما يمكن التخصيص مجانا عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية في إطار اللامركزية، ومن أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة إلى الجماعات الإقليمية .

ب. التخصيص بمقابل مالي

عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى ،أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبها بالشكل التجاري وهذا ما جاءت به المادة 86 المعدلة بالمادة 25 من القانون رقم 08-14.

الفرع الثاني : إلغاء وإجراءات التخصيص

1/ إلغاء التخصيص : حسب المادة 83 من قانون 90-30 فان إلغاء التخصيص هو عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد توقف نهائيا عن عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد تخصص لها.

وقد ينجم إلغاء التخصيص أيضا عن عدم استعمال الملك المخصص للمهمة التي كان قد خصص لها بمدة طويلة¹.

قرارات تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو إلغاء تخصيصها يكون من طرف السلطات المختصة وفقا للشروط أو الأشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية وإذا أصبح العقار غير ضروري.

¹ مادة 83 من المرسوم التنفيذي 427/12 مؤرخ في 2012/12/26 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كفاءات ذلك (ج.ر) العدد 99 لسنة 2012.

لسير المصلحة أو الجماعة المستفيدة، أو إذا مرت 03 سنوات على العقار بدون أن يستعمل يجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة أملاك التي تقوم بإلغاء تخصيصه¹.

2/ إجراءات التخصيص :

تباشر إجراءات التخصيص بطلب معدل ترسله الهيئة أو الجماعة أو المصلحة المعنية وتختلف الجهة المصدرة لقرار التخصيص الذي يتخذ بناء على اقتراح المصالح المختصة المكلفة بأملاك الدولة حسب الجهة المالكة:

بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فان قرار تخصيصها يتخذه إما :

- الوزير المكلف بالمالية إذ تعلق الأمر بمؤسسات وطنية أو دوائر وزارية أو مؤسسات وهيئات عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني وهيئات إدارية مستقلة أو جماعات إقليمية.
- الوالي إذا تعلق الأمر بالمصالح غير الممركزة والمؤسسات العمومية والهيئات العمومية ذات الاختصاص المحلي الموجودة بالولاية. يشترط في قرار تخصيص الأملاك العقارية الخاصة للدولة أن يتضمن تحديدا دقيقا للمصلحة أو المصالح التي تحصل على العقار ووجهة استعمالها لهذا العقار والشروط المالية للتخصيص إذا كان تخصيص بمقابل .
- بالنسبة لتخصيص الأملاك الخاصة للولاية والبلدية فان قرار التخصيص يتخذ من طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة مجالسهما المنتخبة².

¹ المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 "في حالة رفض المصلحة المستفيدة من التخصيص يسلم العقار الغير مستعمل لأكثر من ثلاث سنوات بإمكان إدارة أملاك الدولة بعد توجيه أعمار القيام بحيازته تلقائيا".

² المادتين 83-84 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

المطلب الثاني: الامتياز

- يقصد به ذلك الأسلوب التعاقدى الذي تخول بموجبه الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية حق استعمال أملاك عقارية أو منقولة تابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين لمدة محددة و بمقابل محدد مسبقا يكون على شكل أتاوي¹.
- هو ذلك النظام الذي تخول بموجبه الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة حق استعمال أملاك عقارية وفي بعض الأحيان أملاك منقولة تابعة لها لفائدة فئات معينة لمدة محددة مجانا أو بمقابل إتاوة يدفعها المستفيد وتلجأ الدولة لمنح بعض التسهيلات و الامتيازات لبعض الأشخاص والهيئات التي تتوفر فيهم الشروط المطلوبة قانونا ، وهذا عن طريق استفادتهم بحق استعمال الأملاك الوطنية الخاصة وأهم هذه الامتيازات هي :

الفرع الأول: امتياز حق السكن وحق الاستعمال

أولا: امتياز حق السكن

هو السكن الممنوح للموظف قصد الأداء الحسن و الفاعلية للخدمة العامة ويتخذ هذا الامتياز إحدى الصورتين،الضرورة الملحة للخدمة أو منفعة الخدمة .

1. الضرورة الملحة للخدمة ويمنح هذا السكن في حالتين هما:

الحالة الأولى: والتي يجب أن يكون فيها الموظف حاضرا في مكان العمل ليلا ونهارا، مما يقتضى أن يسكن في البناية حيث يمارس وظيفته أو في بناية مرتبطة بها وإلا تعذر مزاوله نشاطه.

الحالة الثانية: الموظف الذي يتحمل مسؤولية ذات تبعات خاصة تتطلب منه حضورا دائما دون أن يكون ضروريا أن يسكن في مقر عمله².

¹ هناء دريدي ،تسيير وادارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة مذكرة ماستر،جامعة محمد خيضر ،بسكرة 2020.

² المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 7 فيفري 1989.

تحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في امتياز السكن لضرورة الخدمة الملحة بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالإسكان ووزير الداخلية والبيئة، بعد استشارة السلطات والهيئات المعنية. وتكون هناك ضرورة الخدمة الملحة في الحالتين الآتيتين:

أ. إذا كان العون لا يستطيع أداء خدمته دون أن يكون ساكنا في العمارة التي يمارس فيها وظائفه، أو في عمارة ملحقة بها وكان حضوره مطلوبا ليلا ونهارا.

ب. إذا كان العون يشغل منصب سلطة يقتضي تبعيات خاصة ويترتب عليه استعداد دائم دون أن يكون مع ذلك ساكنا في أماكن عمله¹.

2. امتياز السكن لمنفعة الخدمة: ويمنح امتياز السكن في إطار منفعة الخدمة عندما يمكن المسكن للأداء الحسن للخدمة أو يشجع تزويد مناطق معينة بكفاءات إضافية ويثبت الامتياز في الحالتين بقرار يعده مدير أملاك الدولة إذا كان السكن تابعا للدولة أو الوالي إذا كان تابعا للولاية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان تابعا للبلدية، أما إذا كان تابعا لمؤسسة عامة إدارية ذات اختصاص وطني يمنح الامتياز بقرار مدير المؤسسة. يكون الامتياز بمقابل مالي (بدل الإيجار) في حالة منفعة الخدمة ويدفعه المستفيد من الامتياز لصاحب العمل أما إذا تعلق الأمر بالضرورة الملحة للخدمة فلا يدفع المستفيد بدل الإيجار بل تتحمله الهيئة المستخدمة، ويلغى هذا الامتياز عند نهاية الوظيفة التي بررته أو بيع البناية أو إلغاء تخصيصها، وفي كل الحالات يلزم المستفيد بإخلاء الأماكن من أجل ثلاثة أشهر اعتبارا من تاريخ إلغاء قرار الامتياز وإلا طبقت بشأنه غرامات مالية بصفة تلقائية .

ثانيا: حق الاستعمال

هو عقد بمقتضاه تساهم الإدارة العامة في مد يد العون والمساعدة لتقرير نشاطات الجمعيات والهيئات ذات الطابع الاجتماعي، وذلك من خلال وضع عقارات ومنقولات مجانا تحت تصرفها قصد تسهيل أداء مهامها الرامية إلى حماية الفئات المحرومة والمعوزة وهو عقد لمدة محددة وله طرفين هما:

¹ مرسوم تنفيذي رقم 89-10 مؤرخ في 07-02-1989 يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو

لصالح الخدمة وشروط قابلية هذه المساكن .

أ. السلطة مانحة الامتياز :

يكون أما الوزير أو الوالي عندما يكون محل الامتياز تابعا للولاية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يكون المال تابعا للبلدية.

ب. المستفيد:

تكون جمعية أو هيئة تختص بتحقيق منفعة عامة ويجب أن يستغل هذا الامتياز في الأغراض التي تضمنتها اتفاقية الامتياز¹.

الفرع الثاني: الامتياز في إطار الاستثمار والترقية العقارية

1. الامتياز في إطار الاستثمار

أجاز الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية².

أن تكون الأراضي التابعة للأملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح الامتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص يستثنى من منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة الأراضي الفلاحية والقطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية ومساحات البحث عن المحروقات واستغلالها، ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية ومساحات المواقع الأثرية والثقافية والقطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة³.

وقد اشترط المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية⁴.

¹ سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ص 212.

² أمر رقم 04-08 مؤرخ في 01-09-2008، مرجع سابق .

³ مادة من الأمر رقم 04-08، المرجع نفسه.

⁴ مادة من الأمر رقم 04-08، المرجع نفسه.

يمنح الامتياز عن طريق التراضي ويرخص بقرار من الوالي لمدة تتراوح بين 33 سنة و 99 سنة قابلة للتجديد على أساس دفتر شروط يتوافق مع النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، مقابل دفع إتاوة سنوية تتحدد من طرف إدارة أملاك الدولة بحيث تمثل 20/1 (%5) من القيمة الحقيقية للعقار¹.

ينتهي الامتياز باتفاق الطرفين أو من طرف الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة إذا أخل المستفيد من الامتياز بنصوص القانون أو بنود دفتر الشروط. أو بسبب عدم إتمام المستفيد لمشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع استقافته من الأجل الإضافي .

2. الامتياز في إطار الترقية

تجدر الإشارة إلى أن المشروع وفي إطار سياسة تشجيع الاستثمار لإنعاش الحياة الاقتصادية والمساهمة في تطوير عجلة النمو في البلاد. أصدر مجموعة تعديلات على الأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وضمنها في قوانين المالية نورد أهمها :

- تضمن قانون المالية سنة 2015 في المادة 60 منه أحكاما تقضي بإعفاء العقود الإدارية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة الممنوحة.
- كرس قانون المالية التكميلي لسنة 2015 في المادة 480 منه مبدأ التراضي في منح الامتياز، حيث عدلت المادة 05 من الأمر رقم 08-04 التي كانت تشترط منح الامتياز عن طريق المزاد العلني والذي لا يكون إلا بترخيص من الوزير التابع لقطاعه العقاري المعني ، وأصبح الامتياز يمنح بالتراضي ويرخص بقرار من الوالي دون غيره من الهيئات².

¹ المادة 15 من المرسوم رقم 09-152 مؤرخ في 02-05-2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر.ج. عدد 27 صادر في 06-05-2009.

² أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23-07-2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ج.ر.ج. عدد 40 صادر في 23-07-2015.

المطلب الثالث: الإيجار

يعرف الإيجار وفق الأحكام العامة في القانون المدني بأنه " عقد المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم" ¹.

بالنسبة للأملاك الوطنية أجاز القانون رقم 90-30 تأجير الأملاك الوطنية الخاصة، سواء كانت عقارات أو منقولات، وذلك في ظل الشروط القانونية المطلوبة لأجل تثمين هذه الأملاك وجعل بدل الإيجار المدفوع مورداً من موارد الدولة .

الفرع الأول: إيجار الأملاك الوطنية الخاصة العقارية

إجازات المادة 90 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو للجماعات الإقليمية سواء كانت مخصصة أو غير مخصصة لمصلحة عمومية، بغض النظر عن المصلحة التي تحوزها أو تستعملها، وحتى العقارات التي تنتفع بها الدولة أو تحوزها دون أن تكون مالكة لها. باستثناء العقارات التي تسيرها لحساب الغير أو التي تكون تابعة للأملاك محجوزة أو في طريق التصفية².

1. أحكام الإيجار: يخضع تأجير العقارات التابعة للأملاك الدولة الخاصة إلى أحكام المواد من 100-114 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 والتي تولت توضيح شروط وإجراءات عملية التأجير .

لقد ميز المرسوم التنفيذي رقم 12-427 بين العقارات المخصصة لمصلحة عمومية وبين العقارات غير المخصصة أو الملغى تخصيصها :

بالنسبة للعقارات المخصصة فقد منح القانون إدارة أملاك الدولة اختصاصاً حصرياً في تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتحديد الشروط المالية لهذا التأجير، إلا أنه واستثناء يمكن لبعض الهيئات العمومية أو الخاصة المختصة والمؤهلة، تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

¹ مادة 467 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26-09-1975. يتضمن القانون المدني ج.ج.ج. عدد 78 صادر في

30-09-1975 معدل ومتمم .

² مادة 89 من القانون رقم 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل ومتمم.

بشرط أن تكون ذات استعمال سكني ، والمسيرة بتفويض في إطار تعاقدي ، ومثال ذلك دواوين الترقية والتسيير العقاري والوكالات العقارية للولاية¹ أما العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للبلدية 10-11 وقانون الولاية 07-12 لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي اختصاص تأجير أملاك البلدية بصفتها ممثلين للبلدية والولاية .

يكون تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المحلات ذات الاستعمال طريق المزاد العلني كأصل ،إلا أنه يمكن استثناء تأجيرها بالتراضي على أساس القيمة الايجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية بترخيص من الوالي بعد إبداء إدارة أملاك الدولة لرأيها حول الشروط المالية للعقد ،كما تعطي لجنة ولائية تحدد تشكيلتها حسب طبيعة وأهمية المشروع المزمع انجازه رأيها في كل طلب تأجير بالتراضي وذلك بعد دراسة الملف وتقييم الأثر الاقتصادي للمشروع².

تلعب إدارة المستأجر دورا في العلاقة التعاقدية ،حيث يمكنه طلب تجديد الإيجار بقيمة إيجارية معينة ،كما يمكنه طلب تحويل الإيجار إلى تنازل بمجرد انجاز المشروع وفق بنود دفتر الشروط ،وعموما تكون حقوق وواجبات طرفي العقد، وكيفيات دفع مستحقات الإيجار وشروط الفسخ وكيفيات تحويل الإيجار إلى تنازل إذا اقتضى الأمر ، وكيفيات حساب سعر التنازل محددة نموذجيا بقرار من الوزير المكلف بالمالية وهو القرار الصادر في 15-08-1998.

ينتهي عقد إيجار العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بانتهاء مدة الإيجار والتي تكون متماشية واهتلاك الاستثمارات المزمع انجازها ، وهي لا تتجاوز في جميع الأحوال 65 سنة ، إلا أنه قد ينتهي بالفسخ من طرف الإدارة المؤجرة أو بقوة القانون .

¹ مادة 82 من القانون رقم 10-11 مؤرخ في 22-06-2011 ،يتعلق بالبلدية ج.ر.ج. عدد 37 ،صادر في 2011/07/03.

² المواد 103- 105 من المرسوم رقم 12-427 مؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ،ج.ر.ج. عدد 69 ،صادر في 2012/12/19.

بفسخ عقد الإيجار من طرف الإدارة المؤجرة إذا تعلق الأمر بعقارات غير مخصصة ترغب الدولة في استرجاعها للوفاء باحتياجات مصالحها الخاصة، وفي هذه الحالة تلتزم بتوجيه إشعار قبلي إلى المستأجرين قبل 06 أشهر ، وهذا الإجراء لا يطبق.

في حالة التأجير بالتراضي المنصوص عليه في المادة 02/103 ألا في الحالات التي تفرضها المصلحة العامة، وفي هذه الحالة ينتج عن الفسخ تعويض للمستأجر بتحديد حسب المدة المتبقية من عقد الإيجار وامتلاك التجهيزات .

- إذا قصر المستأجر في الالتزامات المحددة في دفتر الشروط ، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون من طرف الجهة القضائية المختصة بطلب من مدير أملاك الدولة¹.
- إذا كانت العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير مخصصة أو ألغى تخصيصها. يكون تحديد البنود والشروط التي ترتبط بالتأجيرات الممنوحة بعدد المزايا العنلي أو بالتراضي وفق دفتر شروط نموذجي يوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية سواء كانت هذه التأجيرات منشئة أو غير منشئة لحقوق عينية ، ويفصل في هذه التأجيرات مدير أملاك الدولة والولاية بالتفويض من الوزير المكلف بالمالية ، باستثناء الإيجارات الممنوحة بالتراضي والمنصوص عليها في المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427².

2. إيجار الأملاك العقارية المنشئة لحقوق عينية : عند تعديل قانون الأملاك الوطنية سنة 2008 بموجب القانون رقم 08-14 تم إدراج أحكام جديدة متعلقة بإمكانية توقيع صاحب سند شغل خاص لملحق ملك عمومي لرهون على المنشآت والحقوق العقارية المقامة على ملحق الملك العمومي . وذلك ضمانا للوفاء بالقروض المتحصل عليها من أجل تمويل، انجاز أو تعديل أو توسيع المنشآت الواقعة على ملحق الملك العمومي المشغول. وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-427 تبني المنظم هذا التوجه وتم توسيعه إلى عقود الإيجار الواردة على عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة وهذا لنفس الغاية وهي تسهيل

¹ مادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

² مادة 108 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 ، مرجع سابق .

الحصول على قروض بضمان الحقوق العينية الناشئة عن هذه الأملاك لأجل تشجيع الاستثمار وتحقيق الانفتاح الاقتصادي¹.

يترتب على الإيجار المنشئ لحقوق عينية حق المستأجر في ممارسة حقوق وواجبات المالك لاسيما :

إنشاء بنايات وانجاز كل عملية توسعية لبنايات الاستغلال المرتبطة بالنشاط بشكل مطابق لدفتر الشروط ولقواعد التهيئة والتعمير .

- ممارسة النشاطات المذكورة في عقد الإيجار .
 - صيانة المنشآت والتجهيزات .
 - منح إيجارات لأشخاص آخرين لديهم علاقة بنشاطه
 - عند الاقتضاء ،يمنح سند الإيجار للمستأجر الحق في طلب رخصة التجزئة² ورخصة البناء³ ورخصة الهدم⁴.
 - الحق في إنشاء رهون على الأملاك المنجزة على الملحق التابع للأملاك الدولة موضوع الإيجار، وذلك فقط ضمانا للقروض التي يتحصل عليها لتمويل الانجاز أو تعديل أو توسعة المنشآت المقررة في عقد الإيجار.
- إن التحويل أو التنازل عن الحقوق العينية للمستأجرة الناشئة على الملك المؤجر باعتباره حقا حصريا له لا يكون إلا وفق الأحكام التي كرسها قانون الأملاك الوطنية فيما يخص الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية المنشئ لحقوق عينية ،حيث لا يكون إلا في إطار نقل الملكية بين الأحياء ،أو إدماج أو اندماج أو انفصال الشركات.

ويتمتع المتنازل إليه بنفس الحقوق التي كان يتمتع بها صاحب رخصة الشغل الخاص وذلك لمدة صلاحية عقد الإيجار المتبقية ،وهي حقوق وامتيازات المالك بشرط إن ترخص له

¹ مزهود حنان ،المرجع السابق ص 146.

² مادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 26-01-2015.

³ مادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

⁴ مادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

السلطة المختصة بذلك وهي الإدارة المؤجرة ،وان يستمر المتنازل له في استعمال الملك المؤجر وفق الغرض المخصص له¹.

الفرع الثاني: إيجار الأملاك المنقولة

تكلف مختلف الهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري وحدها باستعمال الأشياء المنقولة والمعدات المخصصة لها وتسييرها وإدارتها .كما يمكن وفقا لأحكام المادة 101 من القانون رقم 90-30 .

المتضمن قانون الأملاك الوطنية أن تكون هذه المنقولات محل تأجير لأشخاص طبيعيين أو معنويين ، وذلك وفق ما يقتضيه القانون تتولى إدارة أملاك الدولة بصفة مباشرة عمليات تأجير المنقولات التابعة للأملاك الخاصة سواء كانت مخصصة لمصلحة عمومية أو غير مخصصة لها وبغض النظر عن الإدارة أو المصلحة التي تحوزها أو تسييرها ، فإن كانت المنقولات غير مخصصة فان أملاك الدولة تؤجرها بصفة مباشرة . أما إذا كانت مخصصة لمصلحة عمومية فان التأجير لا يكون إلا بتدخل المصلحة المخصصة لها المنقولات بتحديد الشروط التقنية لعملية التأجير ،في حين يبقى تحديد الشروط المالية للعملية من اختصاص إدارة أملاك الدولة وفي الحالتين تجسد العملية في شكل اتفاقية تعدها إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً².

من جانب آخر قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم إيجار المنقولات غير المادية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والمتمثلة أساسا في التسيير الحر للمحلات التجارية والحرفية ، حيث تتولى إدارة أملاك الدولة تحديد مبلغ التعويض التآتي من ذلك والذي يصب في الخزينة العمومية .كما يحق للجماعات الإقليمية القيام بالتسيير الحر للمحلات التجارية والحرفية التابعة لأملاكها الوطنية الخاصة وفق دفتر شروط معد مسبقا حيث تتولى تحديد مبلغ التعويض المتآتي عن هذا التسيير بعد استشارة إدارة أملاك الدولة إذا اقتضى الأمر ذلك، ويصب هذا المبلغ في ميزانية الجماعة الإقليمية المعنية³.

¹ المادة 69 مكرر 01/02 من القانون رقم 90-30 ، مرجع سابق.

² المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 ، مرجع سابق.

³ المادتين 102-103 من القانون رقم 90-30 ، مرجع سابق .

الفصل الثاني

الفصل الثاني : منازعات أملاك الدولة في مجال الإدارة والتسيير

منازعات الأملاك الوطنية الخاصة هي النزاعات التي تثار بشأن الأملاك الوطنية الخاصة وهذه النزاعات تختص بها جهة القضاء الإداري كجملة أصلية ، لاعتبار أن الجهة المالكة لهذه الأملاك هي الدولة أو الولاية أو البلدية وهذا حسب المعيار الشكلي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية ، الذي يعتبر النزاعات التي تكون الدولة أو البلدية أو الولاية من اختصاص القضاء الإداري، وهذه الأملاك الوطنية الخاصة تخضع أيضا في بعض منازعاتها لجهة القضاء العادي وهذا نظرا لازدواجية القواعد القانونية التي تخضع لها . ومنه ينقسم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: مجال تمثيل الإدارة في نزاعات الأملاك الوطنية الخاصة

الأملاك الوطنية الخاصة تقسم كما ذكرنا سابقا إلى أملاك تابعة للدولة وأخرى تابعة للجماعات المحلية، ومنه مجال التمثيل يختلف أيضا باختلاف إدارة هذه الأملاك ، فالأملاك الخاصة التابعة للدولة يمثلها وزير المالية حيث يفوض هذه الصلاحية إلى المدير العام للأملاك الوطنية ، أما الأملاك التابعة للجماعات المحلية ، فالولاية يمثلها الوالي في نزاعاتها والبلدية يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي¹ ، ومنه نتناول هذا المبحث في :

المطلب الأول : مجال تمثيل الوزير المكلف بالمالية

يختص بالمنازعات المتعلقة بالمسائل الآتية :

1. مجموعة الأملاك الخاصة التابعة للدولة كما هي مبيّنة في المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية المسيرة مباشرة من طرف إدارة الأملاك الوطنية أو المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية.

2. تسيير الأملاك التابعة للخواص (المسيرة من طرف إدارة الأملاك الوطنية التي تسند

إليها إدارتها طبقا للقانون أو بمقتضى حكم قضائي و هي تشمل على ما يلي :

- الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها أو التي تم التخلي عنها.
- الأملاك المصادرة بموجب قرارات قضائية لحساب الدولة.
- الأملاك المحجوزة التي تمارس عليها الدولة حقا محتملا للملكية .

¹ يوسف حفصي ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير،كلية الحقوق ،جامعة البليدة ،سنة 2005،ص 128.

- الأملاك المصادرة بموجب قرارات قضائية لحساب الدولة .
 - الأملاك المحجوزة التي تمارس عليها الدولة حقا محتملا للملكية .
 - الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية .
 - الكنوز و الحطام.
3. تحديد طابع الملكية الوطنية العامة و الخاصة ، بحيث في المنازعات التي تقوم على المطالبة بملكية عقارات أو منقولات تابعة للأملاك الوطنية فإنه يتعين على إدارة أملاك الدولة التدخل للدفاع عنها.
4. صحة جميع الاتفاقيات التي تخص اقتناء الأملاك الوطنية أو تسييرها أو التصرف فيها و تنفيذ الشروط المالية الخاصة بها ، لاسيما الاتفاقيات المتعلقة بما سيلي سرده :
- منح حق الامتياز على المرافق العمومية .
 - البيوع التي تتم في إطار التنازل عن أملاك الدولة.
 - عقود الشراء في مجال تنفيذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
 - عقود الشراء في مجال ممارسة حق الشفعة المنصوص عليها قانونا.
 - عقود الإيجار .
 - البيوع الواردة في الأحكام الخاصة بقانون المالية لسنة 1983.
 - البيوع التي تتم عن طريق المزاد العلني.
- يبقى أن ننوه بأن هذه التصرفات القانونية السالف ذكرها ليست على سبيل الحصر بل على سبيل المثال فقط على كل نوهت المادة 186 من المرسوم رقم 91/ 454.
- بصريح العبارة أن إدارة أملاك الدولة و من المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ، كما تقدم لهم جميع الآراء و الاستشارات دفاعا عن أملاك الدولة التي تستعملها و تسييرها و تحافظ عليها هذه المصالح أو المؤسسات العمومية ، بل حتى يمكنها تقديم يد المساعدة نفسها للجماعات المحلية¹.

¹ يوسف حفصي ، مرجع سابق ، ص 129 .

5. المنازعات المتعلقة بتحصيل حقوق الدولة خاصة تلك المنصبة على إجبارية و قيمة و عائدات أملاك الدولة لا تتضمن فقط الأتاوى الخاصة بشغل الأملاك العمومية ، نتائج إيجار الأملاك الوطنية و أتاوى حق الامتياز السكني و إنما أيضا محاصيل بيع الأملاك الوطنية ، الأملاك الشاغرة ، التركات الشاغرة أو التي لا صاحب لها.

المبالغ المستحقة و ليس على نظامية الإجراءات المتبعة.

الفرع الاول : دور مديرية أملاك الدولة و مديرية الحفظ العقاري في التمثيل القضائي

يؤهل مديري أملاك الدولة بالولايات و مديري الحفظ العقاري بالولايات أيضا كل فيما يخصه بتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام الجهات القضائية الآتية :

- المحاكم .
- المجالس القضائية.
- المحاكم الإدارية .

و بالمقابل يعمد المدير العام للأملاك الوطنية بتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري أمام الجهات القضائية التالية :

- المحكمة العليا.
- مجلس الدولة.
- محكمة التنازع.

بالنسبة لمديري الحفظ العقاري على مستوى الولايات مجال تدخلهم في المنازعات مرتبط تمام الارتباط بمسألة مسك السجل العقاري و الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري لاسيما القرارات المتخذة من طرف المحافظين العقاريين أثناء أداءهم لوظائفهم¹.

¹ يوسف حفصي ، مرجع سابق، ص 130.

العادية على مستوى المحافظات العقارية، و يتعلق الأمر على وجه الخصوص ب:

- النزاعات المترتبة على إعداد مسح الأراضي العام و المحافظة عليه المادة 5 أمر 74-75 تغيير حدود الملكية ، الدفتر العقاري ، ترقيم العقارات الممسوحة إلخ (...).
- المنازعات المترتبة على مسك البطاقات العقارية (تسجيل الحقوق العينية الأصلية ، وقيد الحقوق العينية التبعية ، فحص العقود).
- القرارات المتخذة من قبل المحافظ العقاري (رفض إيداع الوثائق موضوع الشهر العقاري ، رفض الإجراء ... إلخ) .

كما ننوه بأن تمثيل الدولة أمام العدالة من قبل المحافظين العقاريين يكون متعلقا في كل الفرضيات بحالة العقار ، و في هذا الصدد تكون الدولة مسئولة على الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري في حالة ثبوت الخطأ الجسيم لهذا الأخير ، و هذا له ما يبرره لأن المشرع الجزائري تبني قاعدة أساسية مناطها بأن كل التصرفات العقارية التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري لا يكون لها أثر اتجاه الغير ولا حتى بين المتعاقدين إلا إذا روعيت فيها الإجراءات الخاصة بالشهر في مجموعة البطاقات العقارية ، و على هذا الأساس ينبغي على المحافظ العقاري تشديد حرصه لاستقرار المعاملات العقارية و هذا الأمر يكون في كل التصرفات بشكل عام ، أما إذا تعلق الحال بالتصرف في أملاك الدولة فإن المحافظ العقاري مطالب بأن يكون حارسا لأملاك الدولة يزود عنها بكل ما أوتي من سلطة يمنحها إياه القانون¹.

¹ يوسف حفصي ، مرجع سابق، ص 130.

المطلب الثاني : مجال تمثيل الوالي

أما فيما يخص الولاية فيجدر التأكيد بأنهم يتمتعون بازدواجية في التمثيل القضائي ، فتارة يمثلون و يدافعون على مصالح الدولة عملا بنص المادة 184 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 و بنص المادة 92 من قانون الولاية رقم 90/09 ، و تارة أخرى يتبعون دون غيرهم الدعاوى باسم و لحساب الولاية التي لها شخصية معنوية مستقلة تمام الاستقلال عن الدولة ، و هذا ما ورد في نص المادة 87 من قانون الولاية رقم 09/ 90 المؤرخ في 07 أفريل 1990.

كما تنص المادة 184 فقرة 02 على أنه يمكن للوالي المختص إقليميا ، حيث تقع الأملاك الوطنية موضوع النزاع أن يمارس دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها ، و هذا عملا كذلك بقانون الولاية فالوالي يتصرف و كأنه ممثل عن كل وزير في ولايته.

المطلب الثالث : رؤساء المجالس الشعبية البلدية

عملا بنص المادة 10 و 125 من قانون الأملاك الوطنية فإن رؤساء المجالس الشعبية يمكنهم أيضا المثل أمام القضاء مدعين أو مدعى عليهم فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة. و قد يمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للأملاك المعنية أو التشكيك في حماية الحقوق و الالتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة.

كما أن المادة 67 من قانون البلدية رقم 90/08 قد نصت على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يضطلع إلى تمثيل الدولة على مستوى البلدية .

و الجدير بالذكر في هذا الصدد، أن المادة 186 من المرسوم التنفيذي رقم 454/ 91 نوهت بأن إدارة أملاك الدولة يمكن أن تقدم يد المساعدة متى طلب منها ذلك للجماعات المحلية الولاية ، البلدية للدفاع عن الأملاك الوطنية الولائية أو البلدية¹.

¹ يوسف حفصي ، مرجع سابق، ص ص 131-132.

و الجدير بالذكر في هذا الصدد، أن المادة 186 من المرسوم التنفيذي رقم 91/45 نوهت بأن إدارة أملاك الدولة يمكن أن تقدم يد المساعدة متى طلب منها ذلك للجماعات المحلية الولاية البلدية للدفاع عن الأملاك الوطنية الولائية أو البلدية .

و عليه ، يتضح جليا بأن إدارة أملاك الدولة يمكن أن تكون طرفا رئيسيا في المنازعة كما يمكن أن تكون فقط مساعدة ، كما يمكن أيضا أن تقدم ذات المساعدة للمصالح و المؤسسات ذات الطابع الإداري.

المطلب الرابع : مجال تمثيل السلطات الأخرى

بمقتضى القوانين و التنظيمات المعمول بها يمكن للوزراء المختصين أن يمثلوا الدولة أمام السلطات القضائية ، و طبعا تدخل هذه السلطات الوصية يكون على وجه الخصوص متعلق بالأملاك العمومية التي تضمن تسييرها و استغلالها و استصلاحها ، و على سبيل المثال نذكر النزاعات القائمة على ما يلي :

- الأملاك العامة الغابية.
 - الأملاك العامة المائية .
 - الأملاك العامة المنجمية .
 - الأملاك العامة الاصطناعية في مجال الطرق.
 - الأملاك العامة الاصطناعية التابعة للسكك الحديدية.
 - الأملاك المتعلقة بالأماكن و المعالم التاريخية و الأثرية
 - الأملاك العامة المنائية و المطارية .
 - الأملاك الممنوحة في إطار تزويد المؤسسات العمومية أو لضرورة الخدمة
 - الأملاك التي تم شراءها أو إنجازها من قبل المؤسسات المعنية.
- و في هذه المنازعات الأخيرة تمثيل الدولة من لدن الوزارة الوصية و الجهاز المؤهل في المؤسسة العمومية يكون بشكل مشترك و متزامن بالرغم من أن الدولة و المؤسسة كلاهما يتمتعان بشخصية معنوية مستقلة عن بعضها البعض¹.

¹ يوسف حفصي ، مرجع سابق ، ص ص 132.

المبحث الثاني : تحديد الجهة القضائية المختصة

نقسم الجهات القضائية في الجزائر إلى جهات للقضاء الإداري وجهات للقضاء العادي فجهات القضاء الإداري تختص بالنزاعات التي يكون أحد الأشخاص العامة طرفا فيها كالدولة والولاية والبلدية والمؤسسة العامة ذات الصيغة الإدارية، وهذا تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية أما جهات القضاء العادي فتختص بالنزاعات التي يكون أطرافها أشخاص عاديين :ومنه فالأملاك الوطنية الخاصة تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية تكريسا لمبدأ الإقليمية وبذلك فهي أصلا لا تخضع لجهة القضاء الإداري واستثناء تخضع في جزء بسيط من منازعاتها لجهة القضاء ،العادي ومنه نتناول في هذا المبحث مايلي :

المطلب الأول :القضاء العادي

يشمل النظام القضائي العادي المحكمة العليا و المجالس القضائية و المحاكم.

الفرع الأول: المحكمة

المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام و تعتبر الدرجة الأولى للتقاضي و تتشكل من¹:

- رئيس المحكمة .
- نائب رئيس المحكمة .
- قضاة .
- قاضي التحقيق أو أكثر.
- قاضي أحداث أو أكثر.
- وكيل الجمهورية ووكلاء الجمهورية مساعدين .
- أمانة الضبط .

¹ التنظيم القضائي ، القضاء العادي ، الموقع الالكتروني www.mjjustice.dz : تاريخ الاطلاع : 23-05-2022

على : 21:54 .

تقسم المحكمة إلى الأقسام التالية:

- القسم المدني .
- قسم الجرح .
- قسم المخالفات .
- القسم الاستعجالي .
- قسم شؤون الأسرة .
- قسم الأحداث .
- القسم الاجتماعي .
- القسم العقاري .
- القسم البحري .
- القسم التجاري .

يمكن أن تتشكل من أقطاب متخصصة.

- يرأس أقسام المحكمة قضاة حسب تخصصاتهم.
- تفصل المحكمة بقاضي فرد ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.
- يتم توزيع القضاة على الأقسام أو الفروع عند الاقتضاء بموجب أمر صادر عن رئيس المحكمة بعد استطلاع رأي وكيل الجمهورية.
- يجوز لرئيس المحكمة أن يرأس أي قسم.
- ينوب رئيس المحكمة في حالة حدوث مانع له نائب رئيس المحكمة، وإذا تعذر ذلك ينوبه أقدم قاضي يعين بموجب أمر من رئيس المجلس¹.

¹ التنظيم القضائي ، القضاء العادي ، الموقع الإلكتروني www.mjjustice.dz : تاريخ الاطلاع : 23-05-2022
على : 21:54 .

الفرع الثاني: المجلس القضائي

يعد المجلس القضائي جهة استئناف عن الأحكام الصادرة عن المحاكم وكذا في الحالات الأخرى المنصوص عليها قانونا و يشمل الغرف الآتية:

- الغرفة المدنية .
- الغرفة الجزائية .
- غرفة الاتهام .
- الغرفة الاستعجالية .
- غرفة شؤون الأسرة .
- غرفة الأحداث .
- الغرفة الاجتماعية .
- الغرفة العقارية .
- الغرفة البحرية .
- الغرفة التجارية.

توجد على مستوى كل مجلس قضائي محكمة الجنايات (محكمة جنايات ابتدائية - محكمة جنايات استئنافية) تختص بالفصل في الأفعال الموصوفة بجنايات و كذا الجنح و المخالفات المرتبطة بها.

ويمكن تقليص عدد الغرف أو تقسيمها إلى أقسام حسب أهمية وحجم النشاط القضائي.

يتشكل المجلس القضائي من:

- رئيس المجلس.
- نائب رئيس المجلس أو أكثر.
- رؤساء غرف¹.

¹ التنظيم القضائي ، القضاء العادي ، الموقع الإلكتروني www.mjjustice.dz : تاريخ الاطلاع : 23-05-2022

على : 21:54 .

- مستشارين.

- نائب عام ونواب عامين مساعدين.

- أمانة الضبط.

• تشكيل الغرف

يفصل المجلس القضائي بتشكيلة جماعية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

و يحدد رئيس المجلس بموجب أمر توزيع القضاة على الغرف، وعند الاقتضاء على الأقسام في بداية كل سنة قضائية بعد استطلاع رأي النائب العام، ويجوز له أن يرأس أية غرفة.

في حالة حدوث مانع لرئيس المجلس القضائي يستخلفه نائبه وإذا تعذر ذلك ينوبه أقدم رئيس غرفة.

الفرع الثالث : المحكمة العليا

أ. الإطار القانوني

القانون العضوي رقم 11-12 المؤرخ في 26/07/2011 المحدد لتنظيم المحكمة العليا و عملها و اختصاصها.

ب. الاختصاص

المحكمة العليا محكمة قانون ويمكن أن تكون محكمة موضوع في الحالات المحددة قانونا، وتمارس الرقابة على الأوامر و الأحكام و القرارات القضائية من حيث تطبيقها السليم للقانون واحترامها لأشكال و قواعد الإجراءات¹.

ت. تشكيل المحكمة العليا

• قضاة الحكم

- الرئيس الأول.

¹ التنظيم القضائي ، القضاء العادي ، الموقع الإلكتروني www.mjjustice.dz : تاريخ الاطلاع : 23-05-2022

على : 21:54 .

- نائب الرئيس .
- رؤساء الغرف .
- رؤساء الأقسام .
- والمستشارين .

• قضاة النيابة العامة

- النائب العام .
- النائب العام المساعد .
- المحامون العامون .

ويتولى مهام أمانة الضبط لدى المحكمة العليا أمناء ضبط .

ث. التنظيم الهيكلي للمحكمة العليا

• الهياكل القضائية

رئاسة المحكمة العليا: تدير المحكمة العليا من قبل الرئيس الأول ويتولى بهذه الصفة على الخصوص:

- تمثيل المحكمة العليا رسميا .
- رئاسة أي غرفة من غرف المحكمة العليا عند الاقتضاء .
- رئاسة الغرف المجتمعة .
- تنشيط و تنسيق نشاط الغرف و أمانة الضبط و الأقسام و المصالح الإدارية للمحكمة العليا .
- السهر على تطبيق أحكام النظام الداخلي .
- اتخاذ إجراءات ضمان السير الحسن للمحكمة العليا .
- ممارسة السلطة السلمية على الأمين العام ورئيس الديوان ورؤساء الأقسام الإدارية والمكلف بأمانة الضبط المركزية والمصالح التابعة لهم¹ .

¹ التنظيم القضائي ، القضاء العادي ، الموقع الإلكتروني www.mjustice.dz : تاريخ الاطلاع : 2022-05-23 على : 21:54 .

يحدث لدى الرئيس الأول ديوان يديره قاض يعين بقرار من وزير العدل حافظ الأختام بناء على اقتراح من الرئيس الأول للمحكمة العليا.

الغرف: تشمل الغرف التالية:

- الغرفة المدنية.
- الغرفة العقارية.
- غرفة شؤون الأسرة و المواريث.
- الغرفة التجارية و البحرية.
- الغرفة الاجتماعية.
- الغرفة الجنائية.
- غرفة الجرح و المخالفات.

ويمكن للرئيس الأول بعد استطلاع رأي النائب العام تقسيم الغرف إلى أقسام.

- تفصل المحكمة العليا في القضايا المعروضة عليها بتشكيلة جماعية تتشكل من ثلاث قضاة على الأقل.
- تصدر قرارات المحكمة العليا عن إحدى غرفها أو عن الغرفة المختلطة أو عن الغرف المجتمعة.

الغرفة المختلطة: تحال القضايا عليها عندما تطرح قضية مسألة قانونية تلتقت أو من شأنها أن تتلقى حلولاً متناقضة أمام غرفتين أو أكثر و تتم الإحالة عليها بأمر من الرئيس الأول للمحكمة العليا يحدد فيه لاسيما الغرف المعنية و رئيس الغرفة المختلطة ، تتشكل من غرفتين على الأقل و تتداول بحضور 15 قاضي على الأقل.

و في حالة عدم الاتفاق يخطر رئيس الغرفة المختلطة الرئيس الأول للمحكمة العليا الذي يحيل القضية أمام الغرفة المجتمعة¹.

¹ التنظيم القضائي ، القضاء العادي ، الموقع الإلكتروني www.mjjustice.dz : تاريخ الاطلاع : 23-05-2022 على : 21:54 .

الغرف المجتمعة: تفصل المحكمة العليا بغرف المجتمععة في الحالة المذكورة أعلاه عند عدم اتفاق الغرفة المختلطة وكذا في القضايا التي يكون من شأن القرار الذي سيصدر عن إحدى غرفها تغيير الاجتهاد القضائي.

تتعدد الغرف المجتمعة بأمر من الرئيس الأول للمحكمة العليا إما بمبادرة منه أو بناء على اقتراح من رئيس إحدى الغرف، يرأسها الرئيس الأول و تتشكل من نائب الرئيس، رؤساء الأقسام، عميد المستشارين بكل غرفة، المستشار المقرر، و لا يمكنها الفصل إلا بحضور نصف أعضائها على الأقل و تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات و في حالة تعادل الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا.

النيابة العامة لدى المحكمة العليا: يمثل النيابة العامة لدى المحكمة العليا نائب عام يقوم على الخصوص بما يأتي:

- تقديم الطلبات و الالتماسات أمام الغرف، والغرفة المختلطة والغرف المجتمعة وعند الاقتضاء الطعن لصالح القانون،
- تنشيط و مراقبة و تنسيق أعمال النيابة العامة و المصالح التابعة لها،
- ممارسة السلطة السلمية على قضاة النيابة لدى المحكمة العليا والمستخدمين بها.
- يتولى أمانة النيابة العامة قاضي يعين بقرار من وزير العدل، حافظ الأختام بناء على طلب من النائب العام لدى المحكمة العليا.

ب. الهياكل غير القضائية

أمانة ضبط المحكمة العليا: تتشكل أمانة ضبط المحكمة العليا من أمانة ضبط مركزية و أمانات ضبط الغرف و الأقسام.

أمانة الضبط المركزية: يشرف عليها قاض يعين بقرار من وزير العدل، حافظ الأختام.

أمانة ضبط الغرفة: يشرف عليها مستخدم من سلك أمناء أقسام الضبط، يعين بأمر من الرئيس الأول للمحكمة العليا¹.

¹ التنظيم القضائي ، القضاء العادي ، الموقع الالكتروني www.mjjustice.dz : تاريخ الاطلاع : 23-05-2022

على : 21:54 .

مكتب المحكمة العليا و جمعيتها العامة:

- المكتب: يرأسه الرئيس الأول للمحكمة العليا و يتشكل من:
 - النائب العام.
 - النائب العام المساعد.
 - رؤساء الغرف.
 - عميد رؤساء الأقسام.
 - عميد المستشارين.
 - عميد المحامين العاميين.

يتولى على الخصوص إعداد مشروع النظام الداخلي للمحكمة العليا والسهر على توحيد المصطلحات القانونية لدى الغرف.

- الجمعية العامة: يرأسها الرئيس الأول و تتشكل من جميع القضاة و تتولى لاسيما دراسة المسائل المتعلقة بعمل المحكمة العليا و تقديم الاقتراحات بشأنها والمصادقة على مشروع النظام الداخلي للمحكمة العليا.

الهيكل الإداري للمحكمة العليا: تزود المحكمة العليا بالهيكل الإداري الآتية:

- أمانة عامة.
- قسم الإدارة و الوسائل.
- قسم الوثائق و الدراسات القانونية و القضائية.
- قسم الإحصائيات و التحاليل.": جهة القضاء العادي¹.

¹ التنظيم القضائي ، القضاء العادي ، الموقع الإلكتروني www.mjjustice.dz : تاريخ الاطلاع : 2022-05-23

على : 21:54 .

المطلب الثاني: القضاء الإداري

الفرع الأول: المحاكم الإدارية

الإطار القانوني: قانون 98/02 المؤرخ في 30 مايو 1998 المنشئ للمحاكم الإدارية. المرسوم التنفيذي رقم 98-356 المؤرخ في 14 نوفمبر سنة 1998 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام القانون رقم 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية معدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11-195 المؤرخ في 22 مايو سنة 2011.

اختصاص المحاكم الإدارية: المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها. تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1. دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

2. دعاوى القضاء الكامل.

3. القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

إلا أنه وخلافا لما سبق ذكره، تختص المحاكم العادية بالمنازعات الآتية:

1. مخالفات الطرق.
2. المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض عن الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية¹.

¹ التنظيم القضائي ، القضاء الإداري ، الموقع الإلكتروني www.mjustice.dz :23 تاريخ الاطلاع : 04-06-2022

على : 23:15 .

تشكيلة المحكمة الإدارية: إن المحاكم الإدارية هي جهات قضائية تتعلق بالقانون العام في المادة الإدارية .

تتشكل المحكمة الإدارية من ثلاثة قضاة على الأقل من بينهم رئيس و مساعدان برتبة مستشار، و يتولى محافظ الدولة دور النيابة العامة، يساعده محافظي دولة مساعدين.

التنظيم الهيكلي للمحكمة الإدارية: تتشكل المحاكم الإدارية عموما من نوعين من الهياكل هياكل قضائية و هياكل غير قضائية متمثلة في كتابة الضبط .

1. الهياكل القضائية

أ. الغرف: تنص المادة 04 من القانون رقم 98-02 ما يلي: "تنظم المحاكم الإدارية في شكل غرف و يمكن أن تقسم الغرف إلى أقسام" .

كما حددت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 98-356 المؤرخ في 14 نوفمبر سنة 1998 المذكور أعلاه، عدد الغرف و الأقسام بحيث تتكون كل محكمة إدارية، من غرفة واحدة إلى ثلاث غرف.

كما يمكن تقسيم كل غرفة إلى قسمين على الأقل أو إلى أربعة على أقصى حد.

ب. النيابة العامة: نظمت النيابة العامة في المادة 5 من القانون رقم 98-02، إذ يتولى محافظ الدولة النيابة العامة بمساعدة محافظي دولة مساعدين.

2. الهياكل غير القضائية

أ. كتابة الضبط : إذ تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 98-356 مسألة تشكيلة كتابة الضبط بحيث توجد في كل محكمة إدارية كتابة ضبط يتكفل بها كاتب ضبط رئيسي يساعده عدد من كتاب الضبط، يوضعون تحت سلطة ورقابة محافظ الدولة ورئيس المحكمة¹.

¹ التنظيم القضائي ، القضاء الإداري ، الموقع الإلكتروني www.mjustice.dz :23 تاريخ الاطلاع : 04-06-2022 على : 23:15 .

الفرع الثاني: مجلس الدولة

الإطار القانوني: القانون العضوي رقم 11/13 المؤرخ في 26/07/2011 المعدل و المتمم للقانون العضوي رقم 98/01 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله .
الاختصاصات القضائية: مجلس الدولة هيئة مقومة لأعمال الجهات الإدارية و هو تابع للسلطة القضائية يضمن توحيد الاجتهاد القضائي الإداري في البلاد و يسهر على احترام القانون.

يختص بالدرجة الأولى و الأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء و التفسير و تقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية و الهيئات العمومية الوطنية و المنظمات المهنية الوطنية و يختص أيضا بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة.

يختص كذلك بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية و يختص أيضا كجهة استئناف في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة و يختص كذلك بالنظر في الطعون بالنقض في الأحكام الصادرة في آخر درجة عن الجهات القضائية الإدارية.

الاختصاصات ذات طابع استشاري: يبدي مجلس الدولة رأيه في مشاريع القوانين التي يتم إخطاره بها، و يقترح التعديلات التي يراها ضرورية.

تشكيلة مجلس الدولة:

- رئيس مجلس الدولة .
- نائب الرئيس .
- رؤساء الغرف .
- رؤساء الأقسام .
- مستشاري الدولة .
- محافظ الدولة .
- محافظي الدولة مساعدين¹.

¹ التنظيم القضائي ، القضاء الإداري ، الموقع الإلكتروني www.mjustice.dz :23 تاريخ الاطلاع : 04-06-2022
 على : 23:15 .

التنظيم الهيكلي لمجلس الدولة:

1. الهياكل القضائية لمجلس الدولة

أ. رئاسة مجلس الدولة: يسير مجلس الدولة من قبل رئيسه ويتولى بهذه الصفة على الخصوص:

- تمثيل مجلس الدولة رسميا.
 - رئاسة أية غرفة من غرف مجلس الدولة عند الاقتضاء .
 - رئاسة الغرف المجتمعة .
 - تنشيط وتنسيق نشاط الغرف و أمانة الضبط و الأقسام و المصالح الإدارية .
 - السهر على تطبيق أحكام النظام الداخلي لمجلس الدولة .
 - اتخاذ إجراءات ضمان السير الحسن لمجلس الدولة .
 - ممارسة السلطة السلمية على الأمين العام ورئيس الديوان ورؤساء الأقسام الإدارية والمكلف بأمانة الضبط المركزية والمصالح التابعة لهم.
 - يحدث لدى رئيس مجلس الدولة ديوان، يديره قاض يتم تعيينه من قبل وزير العدل، حافظ الأختام بناء على اقتراح من رئيس مجلس الدولة.
- ب. محافظة الدولة: يمارس محافظ الدولة ومحافظو الدولة المساعدون مهمة النيابة العامة في القضايا ذات الطابع القضائي والاستشاري. ويقوم محافظ الدولة على الخصوص بما يأتي:
- تقديم الطلبات و الالتماسات في القضايا المعروضة على مجلس الدولة.
 - تنشيط و مراقبة و تنسيق أعمال محافظ الدولة و المصالح التابعة لها.
 - ممارسة سلطته السلمية على قضاة محافظة الدولة.
 - ممارسة سلطته السلمية و التأديبية على المستخدمين التابعين لمحافظة الدول.
 - يقوم بمهمة أمانة محافظة الدولة قاض يتم تعيينه من قبل وزير العدل، حافظ الأختام بطلب من محافظ الدولة¹.

¹ التنظيم القضائي ، القضاء الإداري ، الموقع الإلكتروني www.mjustice.dz :23 تاريخ الاطلاع : 04-06-2022 على : 23:15 .

2. الهياكل غير القضائية لمجلس الدولة

أ. أمانة الضبط : لمجلس الدولة أمانة ضبط تتشكل من أمانة ضبط مركزية و أمانات ضبط الغرف والأقسام.

ب. أمانة الضبط المركزية : يشرف عليها قاض يعين بقرار من قبل وزير العدل، حافظ الأختام.

ت. أمانة ضبط الغرفة: يشرف عليها مستخدم من سلك أمناء الضبط يعين بأمر من رئيس مجلس الدولة.

ث. الهياكل الإدارية: يزود مجلس الدولة بالهيكل الإدارية الآتية:

- أمانة عامة .

- قسم الإدارة والوسائل .

- قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية .

- قسم الإحصائيات والتحليل.

ج. انعقاد الجلسات: يعقد مجلس الدولة جلساته في شكل غرف مجتمعة و غرف و أقسام.

ح. حالة الغرف المجتمعة: يعقد جلساته في حالة الضرورة في شكل غرف مجتمعة لاسيما في الحالات التي يكون فيها القرار المتخذ بشأنها يمثل تراجعاً عن إجتهااد قضائي و يتشكل في هذه الحالة من رئيس مجلس الدولة، نائب الرئيس، ورؤساء الغرف، عمداء رؤساء الأقسام.

يحضر محافظ الدولة جلسات تشكيل مجلس الدولة كغرف مجتمعة و يقدم مذكراته،

ولا يصح الفصل إلا بحضور نصف عدد الأعضاء على الأقل.

خ. حالة الغرف والأقسام: يعقد جلساته في شكل غرف و أقسام للفصل في القضايا التي

تعرض عليه ولا يصح الفصل إلا بحضور ثلاثة أعضاء على الأقل¹.

¹ التنظيم القضائي ، القضاء الإداري ، الموقع الالكتروني www.mjustice.dz 23: تاريخ الاطلاع : 04-06-2022

على : 23:15 .

المطلب الثالث: أهم النزاعات المثارة

تعرف أنها محمل دعاوى القضائية المتعلقة بالملكية العقارية بغض النظر على المالك أو صاحب الحق العيني سواء كان من أشخاص القانون العام أو من أشخاص القانون الخاص ، ترمي إلى فض نزاع قائم أو من المحتمل أن يقوم.

ولقد توسعت رقعة المنازعات العقارية بشكل مذهل يدعو للقلق خاصة إذا علمنا أن الكثير منها تكون الدولة أو الجماعات المحلية طرفا فيها مدعية أو مدعى عليها وقد وجدنا المنازعات الناجمة عن البيوع الخاصة بأملاك الدولة تشكل نسبة لا يستهان بها من مجموعة هذه المنازعات بحيث بلغت حجما لا يمكن تجاهله لذا فكرت أن أسلط الضوء على النماذج البارزة المطروحة بكثافة أمام مرفق القضاء ولعل المنازعات المترتبة على تطبيق القانون 01/81 والقانون 19/87 أخذت نصيب الأسد بحكم كثرة وشيوع حالاتها في الواقع وبالتالي إمكانية أكبر لنشوب منازعات أو خصومات فيها .

الفرع الأول: نزاعات البيع والتبادل

كما ذكرنا سابقا أن بيع الأملاك الوطنية الخاصة يكون أصلا بالمزاد العلني واستثناء بالتراضي ، فإننا لا نجد منازعات كثيرة تطرأ على مثل هذه البيوع نظرا لقلتها في الواقع ، فضلا على أنها محاطة بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية تحول في كثير من الحالات دون نشوب نزاع قضائي وحتى وإن ورد احتمال المنازعة فإنه عادة ما يحل النزاع بالطريقة الودية وقد يكون الحل بمبادرة م الإدارة ذاتها ومن أهم أوجه المنازعات القضائية الناجمة عن البيوع القائمة على الأملاك العقارية التابعة للدولة¹ .

- المنازعات المترتبة على مدى حق الاستفادة عن التنازل عن الأملاك القابلة للبيع .
- المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل . بحيث في كثير من الحالات تكون هناك طلبات شراء على أملاك تابعة للدولة غير قابلة بطبيعتها لأن تكون محلا للتنازل (السكنات الوظيفية المخصصة لضرورة الخدمة مثلا).
- أما بالنسبة للتبادل فقد نصت المادة 92 من قانون الأملاك الوطنية على أن أحكام

¹ سلطاني عبد العظيم ، مرجع سابق، ص 218-219.

القانون المدني هي التي تطبق وتخضع إلى جهة القضاء العادي وهذا أقرب إلى المنطق لأن وحدة القانون تساوي وحدة القاضي .

الفرع الثاني: نزاعات الإيجار والامتياز

بالنسبة للإيجار يجب التأكد من أن العقد عقد إيجار جزء من الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية ليس عقد شغل لجزء من الأملاك العمومية مثل شغل الشواطئ أو محطات البنزين فهذه عبارة عن عقود وترخيصات تخضع للقاضي الإداري ويطبق عليها أحكام قانون الأملاك الوطنية وهي عبارة عن رخص مؤقتة يجوز سحبها في أي وقت . أما عن نزاعات المساكن الوظيفية التي تمنح للموظف من طرف الإدارة لسبب الخدمة فهذه لا تتعلق بإيجار مكان معد للسكن وهي من اختصاص القاضي الإداري وهذا طبقاً لأحكام المرسوم 10/89 والذي ينص على أن المساكن تمنح للموظفين بموجب عقد امتياز أو عقد تخصيص وهذه العقود هي عقود إدارية ولا تكيف على أنها عقد إيجار ، لأن عقود الامتياز والتخصيص لا تحكمها قواعد القانون المدني¹ .

وفي هذا الصدد مجلس الدولة يتمسك باختصاص جهات القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالطرد من السكنات الوظيفية على أساس أن الأمر تعلق بحق إيجار أو عقد تخصيص وهذا ما نص عليه القرار الصادر في مجلس الدولة تحت رقم 007988 المؤرخ في 11 سبتمبر 2001 .

أما الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمنظمة بموجب القانون 19/87 فإنها لا توجب بل تستغل طبقاً لأحكام القانون المنظم لها المذكور سابقاً والذي يمنح حق انتفاع مؤبد للمستفيد وهو حق عيني عقاري وليس حق شخصي .

أما النزاعات التي تثار بشأن هذه الأراضي تكون عادة بين الإدارة والمستفيد أو بين المستفيدين أنفسهم وحتى اتجاه الشاغلين غير الشرعيين للأراضي الفلاحية ، وتلمح أن الدولة تمثل في شخص الوالي لمتابعة القضايا مع مساعدة تقنية لتقديم التفسيرات الضرورية للقاضي .

¹سلطاني عبد العظيم ، مرجع سابق ، ص ص 220 - 221.

وأهم أوجه هذه النزاعات :

- عدم دفع الأتاوى من قبل المستفيدين أو التهاون في دفعها .
 - عدم الالتزام ببندود العقد الإداري .
 - الإقدام على تصرفات محضرة قانونا (إيجار الأرض مثلا).
- أما النزاعات التي تتعلق بالامتياز في إطار الاستثمار فتجع هذه النزاعات إلى:
- عدم احترام بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد الإداري من قبل المستثمرين .
 - تقاعس بعض المستثمرين على دفع الأتاوى السنوية.
 - محاولات بيع الأراضي حتى قبل الانتهاء من انجاز المشروع.
- النية السيئة لبعض المستثمرين الذين يستفيدون من جميع الإجراءات الإدارية الخاصة بالتحصل على العقار ، ولكن ليس لانجاز مشروع عليه بل للتحصل على قروض من البنوك تدعم مشاريعهم الأصلية .
- أما عن المنازعات المترتبة عن الامتياز في إطار الترقية العقارية فهي كالآتي :
- عدم احترام الإجراءات التي ينص عليها القانون ، وكذا شروط المنح من قبل المرقيين العقاريين وحتى من المؤسسات التابعة للدولة.
 - إقرار منح قطع الأراضي من أجل الترقية العقارية في حين هي أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحى ، ودون ما احترام أدوات التهيئة والتعمير .
 - التباين بين مساحات الأراضي في المخططات والمساحة على أرض الواقع إما بالزيادة أو النقصان.
 - تسديد سعر التنازل عن الأراضي .
 - إعادة بيع القطع الفردية مباشرة بعد التحصل على العقد الإداري من مديرية أملاك الدولة.
- تصرف الجماعات المحلية في ملك الدولة دون وجه حق ، وخاصة البلديات¹.

¹ يوسف حفصي ، مرجع سابق ، ص ص 138-139 .

خاتمة

حاولت هذه الدراسة تسليط الضوء على الأملاك الخاصة التابعة للدولة من خلال إبراز النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة نجد أن هذه الأملاك نصت عليها المادة 3 من الفقرة 2 من القانون 30/90 فهي تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية ومالية الأمر الذي يجعلها أداة الدولة والجماعات المحلية في ترقية وإنعاش الاقتصاد الوطني من خلال تفعيل هذه الأملاك وجعلها أكثر مردودية، وذلك بجعلها محلا لمجموعة من التصرفات القانونية النافذة للملكية، وأهم خصائص هذه الأملاك هو عدم قابليتها للتقادم والحجز ويجوز التصرف فيها ، وهذا ما جاءت به المادة 4 فقرة 2 من القانون 14/80 .

أما من ناحية المصالح المسيرة للأملاك الوطنية الخاصة فهي مقسمة على مستويين ، مستوى مركزي ، وزير المالية والمديرية العامة للأملاك الدولة ، ومستوى محلي أي تسييرها كل من البلدية والولاية .

أما من ناحية طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة فقد عمل المشرع على احترام الإدارة للقواعد المفروضة في تسيير هاته الأملاك وهذا من أجل تحصيل موارد مالية للإدارة لضمان أداء مهامها .

أما الجهة في نزاعات أملاك وطنية خاصة غالبا تخضع للقضاء الإداري ، وهذا بالنظر إلى المعيار العضوي الذي نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكاستثناء فان بعض منازعات الأملاك الوطنية الخاصة تخضع إلى جهة القضاء العادي .
ومن هنا نتطرق لمجموعة من النتائج أهمها :

- تبنى المشروع أسلوب المزاد العلني كقاعدة عامة للتعاقد في كل من عقدي البيع والإيجار، لكنه تراجع عن هذا المبدأ بالنسبة للامتياز الوارد على الأملاك الخاصة للدولة الموجهة بانجاز مشاريع استثمارية .
 - اعتمد على التراضي كأسلوب وحيد للتعاقد وهذا لإضفاء نوع من المرونة على هذا النوع من العقود لتشجيع الاستثمار من خلال اختصار وتبسيط الإجراءات .
 - سعى المشرع دائما إلى تفعيل دور القطاع الخاص في تحريك عجلة النمو الاقتصادي من خلال التشارك مع الدولة وهيئاتها الإدارية المختلفة لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة .
 - خضوع كل من الأملاك الخاصة في جزء بسيط منها إلى جهة القضاء العادي .
- وفي الأخير نقدم مجموعة من الاقتراحات تتمثل في :

- ضرورة توفير اعتمادات مالية لضمان تنظيم بيوع ناجحة بالمزاد العلني .
- تسليط الضوء على الامتياز الوارد على الأملاك الخاصة وجعله قاعدة عامة للتعاقد .
- إعادة النظر في بعض الطرق التي نص عليها المشرع في تسيير الأملاك الوطنية مثل طريقة البيع وضبطها بإجراءات صارمة لأنها قد تؤدي إلى ضياع الأملاك الوطنية .

المراجع

أولاً: المصادر

(1) النصوص القانونية

- القانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 1 ديسمبر يتضمن قانون أملاك ج . ر العدد 62 المؤرخ في 02/1/1990 .
- القانون 90-30 المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 . المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، (ج.ر) العدد 44 لسنة 2008 .

(2) الأوامر

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري (ج.ر) عدد 78 الصادر في 30/09/1975 المعدل والمتمم .
- أمر رقم 08-04 مؤرخ في 01/09/2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .
- الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23/07/2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ج.ر.ج.ج عدد 40 صدر في 23/07/2015 .
- الأمر رقم 11-10 مؤرخ في 29/06/2011 ، يتعلق بالبلدية ج، ر، ج، ج عدد 37 ، صادر في 03/07/2011 .

(3) المراسيم

- مرسوم تنفيذي رقم 89-10 مؤرخ في 07/02/1989 يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية هذه المساكن .
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، عدد 27 صادر في 06/05/2009 .
- المرسوم التنفيذي 12-427 مؤرخ في 26/12/2012 المحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ، (ج، ر) العدد 69 سنة 2012 .
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 26/01/2015 .

ثانياً: المراجع

(1) الكتب :

- أحمد محمود جمعة ، العقود الإدارية ، منشأة الناشر المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، 2002.
- سلطاني عبد العظيم ، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع .
- عبد الرزاق النهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصادر التزام (ج1) .

(2) الرسائل والمذكرات :

- هناء دريدي ، تسيير وإدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة ، رسالة ماستر ، جامعة بسكرة ، 2020-2021 .
- يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، جامعة لبليدة ، 2005-2006 .

(3) المجلات :

- مريم بوشربي ، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد 10، جامعة خنشلة ، 2017 .
- مزهود حنان ، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مجلة القانون مجلد 08، العدد 02 .

(4) المواقع :

- التنظيم القضائي ، القضاء الإداري ، الموقع الإلكتروني www.mjjustice.dz : تاريخ الاطلاع : 04-06-2022 على : 23:15 .
- التنظيم القضائي ، القضاء العادي ، الموقع الإلكتروني www.mjjustice.dz : تاريخ الاطلاع: 23-05-2022 على : 21: 54 .

فهرس المحتويات

إصفحة	العنوان
/	شكر وتقدير .
/	إهداء .
أ - د	مقدمة عامة .
27-6	إفصل الأول : التصرفات الواردة على الأموال الخاصة.
6	المبحث الأول : التصرفات الناقلة للملكية .
6	المطلب الأول : البيع بالمزاد العلني .
8	الفرع الأول : الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايمة .
9	الفرع الثاني : البنود والشروط المطبقة .
13	المطلب الثاني : البيع بالتراضي .
16	المبحث الثاني: التصرفات الغير الناقلة للملكية .
16	المطلب الأول :التخصيص .
16	الفرع الأول : تعريف و حالات التخصيص
17	الفرع الثاني : إلغاء و إجراءات التخصيص
19	المطلب الثاني : الامتياز .
19	الفرع الأول : امتياز حق السكن والاستعمال .
21	الفرع الثاني : الامتياز في إطار الاستثمار والترقية العقارية .
23	المطلب الثالث : التأجير والتسيير الحر .
23	الفرع الأول : إيجار الأملاك الوطنية الخاصة العقارية .
27	الفرع الثاني : إيجار الأملاك المنقولة .
50-29	إفصل الثاني : منازعات أملاك الدولة في مجال الإدارة والتسيير .
29	المبحث الأول : مجال تمثيل الإدارة في نزاعات الأملاك الوطنية الخاصة .
29	المطلب الأول : مجال تمثيل الوزير المكلف بالمالية .
31	الفرع الأول : دور مديرية أملاك ومديرية الحفظ العقاري في التمثيل القضائي .
33	المطلب الثاني : مجال تمثيل الوالي .

33	المطلب الثالث : مجال تمثيل رؤساء المجالس الشعبية البلدية .
34	المطلب الرابع :مجال تمثيل السلطات الأخرى .
35	المبحث الثاني : تحديد الجهة القضائية المختصة .
35	المطلب الأول : جهة القضاء العادي .
35	الفرع الأول : المحكمة .
37	الفرع الثاني : المجلس القضائي .
38	الفرع الثالث : المحكمة العليا .
43	المطلب الثاني : جهة القضاء الإداري .
43	الفرع الأول : المحاكم الإدارية .
45	الفرع الثاني : مجلس الدولة .
48	المطلب الثالث : أهم النزاعات المثارة.
48	الفرع الأول : نزاعات البيع والتبادل .
49	الفرع الثاني : نزاعات الإيجار والامتياز .
53-52	الخاتمة .
56-55	قائمة المراجع .

ملخص:

يتم تسيير أملاك الدولة عن طريق تصرفات ناقلة للملكية وأخرى غير ناقلة للملكية ، فبالنسبة للتصرفات الناقلة للملكية فتتمثل في البيع ويكون أصلا بالمزاد العلني سواء كانت أملاك منقولة أو عقارية ، وهذا لإضافة نوع من الشفافية والمصداقية على البيع ، واستثناء يكون بالتراضي ويكون في حالات محددة قانونا . إضافة إلى تصرفات أخرى تجريها الإدارة على هذه الأموال لكنها لأنتقل ملكيتها ومن أهمها التخصيص ، وهو عبارة عن قرار يوضع بموجبه عقار أو منقول تابع للأملاك الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهامها. إضافة إلى تأجير الأملاك الوطنية الخاصة والهدف الأساسي منه هو تحقيق أرباح ومداخيل لصالح الخزينة ، إضافة إلى نظام الامتياز وهو ذلك النظام الذي تخول بموجبه الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة.

تثار المنازعات بشأن تسيير الأملاك الوطنية الخاصة فهي تخضع أصلا لجهة القضاء الإداري لاعتبار الجهة المالكة للأملاك الوطنية الخاصة إدارة عامة وكاستثناء تخضع في جزء بسيط من منازعاتها لجهة القضاء العادي .

Resume:

State property is managed by the actions of a carrier of ownership and other non-carriers of ownership, for the conduct of the transfer of ownership is represented by sale and is originally auctioned whether it is transferred property or real estate, this is to add some kind of transparency and credibility to the sale, and an exception that is consensual and is in legally defined cases. In addition to renting private national property, the main objective is to achieve profits and income for the treasury, in addition to the concession system, which entitles the administration in charge of private national property .

Disputes arise over the conduct of private national property, which is subject to the administrative judiciary, which is considered a public administration by the owner of private national property and as an exception, which is subject to a small part of its disputes to the ordinary judiciary.