

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون إداري

رقم:

إعداد الطالب:

عزوز مريم

تكوين الأملاك الوطنية في النظام القانوني الجزائري.

لجنة المناقشة:

رئيسا	أ. د	جامعة محمد خيضر بسكرة	جلول شيتور
مشرفا	أ. مح. أ.	جامعة محمد خيضر بسكرة	عبد المالك بوضياف
مناقشا	أ. مح. ب.	جامعة محمد خيضر بسكرة	ماجدة شاهيناز بودوح

السنة الجامعية: 2019 - 2020



شكر وتقدير

الحمد لله والصلوة والسلام على سيدنا محمد
صلي الله عليه وسلم.

أتقدم بالشكر والثناء إلى أستاذي المؤطر
"عبد المالك بوضياف" الذي تفضل بإشرافه
على مذكري.

كما أتقدم بالشكر والتقدير إلى السادة أعضاء
لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا العمل
الذي يضل في حاجة إلى تصويب.

قائمة المختصرات:

ج.ر.ج.ج الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ق.أ.و قانون الأملاك الوطنية.

ق.م.ج قانون المدني الجزائري.

ق.أ.ج قانون الأسرة الجزائري.

ق.ت.ع قانون التوجيه العقاري

إنّ للدولة والولاية والبلدية أملاك متنوعة عقارية منها ومنقولة، تمكنها من القيام بوظائفها ومهامها قصد تلبية حاجيات الأفراد وتحقيق المصلحة العامة، وتسمى هذه الأملاك "بالأملاك لوطنية" التي تستعملها الدولة وتضعها في خدمة الجمهور، وتعتبر من أهم دعائم ومقومات الدولة.

كما عرفت الأملاك الوطنية عدة تطورات في الجزائر كان يطلق عليها عي العهد العثماني "أملاك البايك"، ثم احتلال الاستعمار الفرنسي اعتمد نظامها في هذه الفترة إلى تقسيم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية خاصة وأخرى عامة، وبعد الاستقلال سنة 1963 بقيت خاضعة لنظام موروث عن الاستعمار الفرنسي إلى غاية صدور القانون 84-16 أول قانون ينظم الأملاك الوطنية، واستمر الوضع إلى غاية صدور قانون 90-30 المؤرخ في 1 سبتمبر 1990 وعدل بقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

ونظرا لتطور الذي عرفته الأملاك الوطنية فإنّ المشرع الجزائري اعتمد على نظام الإزدواجية في تقسيمه للأملاك الوطنية أملاك وطنية خاصة وأخرى عمومية، النوع الأول من الأملاك هي لتي تملكها الدولة وجماعتها المحلية ملكية خاصة ويقتصر الغرض منها الحصول على الأموال وإنماء وزيادة موارد الدولة والأشخاص العامة وهدفها تحقيق المنفعة العامة ولكن بطريقة غير مباشرة. أمّا النوع لثاني هي الأملاك المخصصة للنفع العام ويستعملها الجميع إما بطريقة مباشرة أو بواسطة مرفق عام. ولكي يتم الحصول على الأملاك هناك طرق ووسائل اعتمدها المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل ولمتمم سواء كانت الأملاك خاصة أو عامة، وسواء كانت هذه الطرق قانونية أو بالظواهر الطبيعية أو بالطرق المشروعة، وهذا هو موضوع دراستنا طرق تكوين الأملاك الوطنية، وارتأينا أن نبدأ بالأملاك الوطنية الخاصة باعتبار أن الدولة تأخذ من الخاص للتدرجه إلى العام، وعليه يمكن طرح الإشكالية وحصرها في الجانب الذي يمكننا من دراسة الموضوع ، وكانت كالآتي:

كيف عالج المشرع الجزائري وسائل اكتساب الأملاك لوطنية ؟.

المنهج المتبع: ولدراسة الموضوع اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي من أجل وصف وتحديد المفاهيم الواردة في البحث وذلك بالاعتماد على الملاحظة والتحليل بهدف فهم النصوص التي تخص الموضوع.

أهمية الدراسة :

يكتسي هذا الموضوع أهمية بالغة باعتباره موردا هاما وأساسيا للخزينة العمومية وقاعدة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

أسباب اختيار الموضوع:

الرغبة الذاتية في دراسة الموضوع والغوص فيه ومحاولة البحث في موضوع لم يعطي نصيبه من الاهتمام.

إثراء المكتبة القانونية بهذا الموضوع الذي يعتبر قليل التداول.

وكذا اعتبار لأملك الوطنية احدي موضوعات القانون الإداري.

-الصعوبات:

وقد واجهتني العديد من الصعوبات أثناء إعداد البحث ولعل أهمها:

نقص في المراجع التي تناولت موضوع الأملاك لوطنية، هذا ما أدى بنا إلى اللجوء إلى القوانين والمراسيم والدراسات السابقة.

تشنت أجزاء البحث في الكثير من النصوص القانونية من الدستور إلى القانون المدني بالإضافة إلى القوانين الخاصة (قانون الولاية والبلدية، قانون المياه....)، زيادة على ذلك الغموض والتناقض في بعض النصوص.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة تم تقسيم موضوع الدراسة إلى خطة ثنائية الفصول والمباحث. بحيث قمنا بدراسة وسائل اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة في الفصل الأول، عالجا فيه وسائل القانون الخاص ووسائل القانون العام في مبحثين كل تحت عنوانه.

أمّا الفصل الثاني جاء معنون بقواعد تكوين الأملاك الوطنية العمومية. قسم إلى مبحثين الأول إدراج المال في نطاق الأملاك الوطنية العمومية, أمّا المبحث الثاني عنوانه تجريد الملك من الصفة العمومية.

الفصل الأول: وسائل اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة:

طبقا لما جاء في نص المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتم بالقانون 08-14 فإنه تخضع عملية تكوين الأملاك الوطنية الخاصة إلى نظام قانوني مزدوج، والتي قد تتشكل بفعل الطبيعة (لا دخل للإنسان فيها) أو حسب القواعد القانونية، وتنقسم هذه القواعد إلى طرق القانون الخاص مثل العقد، التبادل والحياسة والتبرعات وغيرها. ووسائل القانون العام كنزع الملكية وحق الشفعة. كما يمكن ذكر ما جاء في نص المادة 39 من نفس القانون هناك طرق أخرى لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة كالأملاك الشاغرة والحطام والكنوز.

وهذا ما سنتم دراسته في هذا الفصل وقسن إلى مبحثين الأول تحت عنون وسائل القانون الخاص للاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة. أما المبحث الثاني عنوانه وسائل القانون العام.

المبحث الأول: وسائل القانون الخاص للاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.

تكتسب الدولة أملاكها الوطنية الخاصة بطرق متعددة تم ذكرها في المادة 26 ق.أ.و المعدل والمتمم بنصها "...يتم اقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوناً طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي:

طرق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص: العقد والتبرع والتبادل والتقادم الحيازة..."^أ

وتم تقسيم هذا المبحث على هذا الأساس إلى مطلبين الأول: وسائل اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل. والمطلب الثاني: وسائل الاكتساب بدون مقابل.

المطلب الأول: وسائل اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل.

ستتم دراسة عقد الشراء والتبادل في هذا المطلب باعتبار هذه العقود من أهم الوسائل القانونية لاكتساب أملاك الدولة الخاصة. وتقوم الدولة بالشراء عن طريق إبرام عقد البيع، كما يمكن لها اللجوء إلى عقد آخر ما يسمى بعقد التبادل (المقايضة)، هذا إذا كان العقار يتلاءم والمشروع الذي تقوم به. وهذا ما سيتم التفصيل فيه.

الفرع الأول: عقد الشراء.

يعتبر عقد الشراء سبباً هاماً للاكتساب الدولة أملاكها الخاصة، وقبل أن نفصل بدراسة عقد الشراء لا بدّ من تحديد معالم هذا المصدر باعتبار أنّه الوجه الثاني لعقد البيع.

أولاً/ تعريف عقد الشراء.

عرف الأستاذ السنهوري البيع بأنّه: "عقد ملزم لجانبين إذ هو يلزم البائع أن ينتقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر ويلزم المشتري أن يدفع للبائع مقابلاً لذلك ثمناً نقدياً."^أ

وبما أنّ البيع والشراء وجهان لعملة واحدة فإنّ الشراء هو اتفاق على نقل ملكية عقار من يد إلى يد.

المادة 26 من القانون 90-30 المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر، ع 44، سنة 2008.

^أ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة)، ج4، دار إحياء التراث، بيروت، سنة 1980، ص20.

ونفس السياق في المادة 351 من القانون المدني الجزائري "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن".⁷⁷

يمكن تعريف عقد الشراء بأنه: عقد يلتزم بمقتضاه المشتري-وفي هذه الحالة المشتري هو الدولة- بدفع مقابل ثمن نقدي للبائع الذي يلتزم بنقل ملكية عقاره له.⁷⁸ وقياساً على ما سبق فإنّ عقد الشراء عقد ناقل للملكية وهو ملزم للبائع، وكذا هو عقد بمقابل نقدي ملزم للمشتري، ويقع على عقار ، ويلتزم شكلية معينة لإبرامه.

وإذا تخلفت أحد أركان العقد الثلاثة: (الرضا والمحل والسبب) لا يبزم العقد، ويترتب عليه البطلان المطلق.

فالدولة عند قيامها ببعض التصرفات كعقود الشراء في هذه الحالة لا تبرم الإدارة بمظهر السيادة والسلطان لأنها تتعامل مع أحد الأفراد على أساس التراضي، لكن ينبغي ألا يضرّ التصرف بمصالح الدولة.⁷⁹

ثانياً/ إتمام عمليات الاقتناء والإجراءات التي تبشرها الدولة.

إنّ عملية شراء واقتناء أشخاص القانون العام (الدولة والجماعات المحلية) للحقوق العقارية تخضع هذه الإجراءات لأحكام قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، وباعتبار الدولة طرفاً في العقد الشراء هذا يضيف نوع من الخصوصية، وبالتالي تحكمها مبادئ. ولإتمام عملية الشراء يجب تحديد دور مديرية أملاك الدولة.

أ/ دور مديرية أملاك الدولة في إتمام عمليات الشراء:

تطبيقاً لما جاء في المادة 91 من ق.أ.و 90-30 فإنّ "عملية شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجرة وكذلك عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري للأحكام التي نص عليها القانون." في هذه المادة لم يحدد القانون الأحكام التي تخضع لها عملة الشراء، لكن التعديل الجديد لقانون الأملاك الوطنية أوضح وأكد على الدور الاستشاري والرقابي الذي تقوم به الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية.

1/ الدور الاستشاري:

⁷⁷ المادة 351 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر، ع 77.
⁷⁸ آسيا حميدوش، "طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2009، ص 71.

⁷⁹أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2002، ص 41.

ذكرت المادة 91 مكرر من التعديل الجديد لقانون الأملاك الوطنية الأخذ برأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بنصها: "لا يجوز القيام بالعمليات الآتية إلا بعد أخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية فيما يخص طلبات البائع أو المؤجر، وفق الشروط و الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم^أ.

شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية محل متابعة من طرف مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة له. " أي يجب على المصالح العمومية التابعة للدولة والمؤسسات العمومية الوطنية أن تستشير إدارة أملاك الدولة قبل الإقبال على شراء عقار ما، وفي حالة إغفال هذه الاستشارة، فإن دور إدارة الأملاك الدولة يمكن أن يظهر عند تحرير العقد^ب.

2/ دور رقابي:

جاءت المادة 91 مكرر 1 وركزت على الدور الرقابي الذي تلعبه الإدارة المكلفة بالأملاك الدولة وذلك قصد تحديد القيمة الإيجارية للعقارات التي سيتم شراؤها.

ب/ دور الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في تقدير ثمن الشراء:

كأصل عام يرجع تحديد النقود ومقدارها إلى حرية المتعاقدين لكن لكل قاعدة عامة استثناء ومن بينها إبراز دور إدارة أملاك الدولة في تقديرها للثمن لأنها على دراية بالمعاملات العقارية وما يتعلق بثمنها وقيمتها، وهذا ما ذكر في المادة 91 مكرر 1 من ق.أ.و المعدل والمتمم ، بحيث أنها تختص هذه الإدارة بعملية تركيز ومراقبة جميع العناصر المخصصة لتحديد القيمة العقارات المراد شرائها أو إيجارها من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ، وعلى الإدارات المالية التابعة للدولة أن تقوم بتبليغ الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية كل المعلومات والوثائق التي تحوزها بشأن الخواص ، من أجل تحديد القيمة العقارات^ج.

كما جاء في المادة 98 من المرسوم التنفيذي 12-427 سابق الذكر في هذا الخصوص على أنه يمنع أن يؤشر المراقبون الماليون أو الأعوان القائمون مقامهم أي وثيقة بالنفقات أو أي أمر بالدفع أو أي تعويض يرتبط بعمليات الشراء الذي لم تبرم عقوده، كما جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة أنه يمنع على المحاسبون في باب النفقات من قبول الأوامر بالدفع التي تصدر لأداء الإئتمان، والمبالغ المستحقة التي تستوجبها عقود الشراء التي لا تتوفر فيها الشروط المذكورة^د.

^أ المادة 91 مكرر قانون أملاك الوطنية المعدل والمتمم.

^بأمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 42.

^جأنظر المادة 91 مكرر من 90-30 المعدل والمتمم.

^دأنظر المادة 98 من المرسوم التنفيذي 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة، ج

ر، ع 69، المؤرخ في 19 ديسمبر 2012.

ويتضح أنّ المشرع الجزائري فعلاً وضع رقابة خاصة على العمليات من طرف المراقبين والمحاسبين، وهذا بجمع الوثائق التي تُعدّ من طرف مصلحة أملاك الدولة بها الخصوص من أجل فحصها وملاحظة مدى تطبيقها والأحكام المقرر. ولذلك يجب على الهيئة المعنية بالاتصال بإدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً ومعتمدة في ذلك تقديم ملف يشمل على ما يلي:

- طبيعة وهدف العملية.
- تعيين العقار أو المحل التجاري.
- التعريف بالمالك وعنوانه.

ثالثاً/ عمليات الشراء التي تباشرها الجماعات المحلية:

تخضع هذه العمليات إلى القواعد العامة الواردة في قانون الأملاك الوطنية وقانون الولاية والبلدية حسب نص المادة 91 الفقرة 2 من ق.أ.و. فالوالي هو الذي يختص بالقيام بالاقتناء العقارات بعد موافقة المجلس الشعبي المعني فيما يخص الولاية، أمّا فيما يخص البلدية فيجب التمييز بين حالتينⁱⁱ.

أ/ العقار الذي يقع في المحيط العمراني:

في هذه الحالة ، عملية الشراء تكون عن طريق الوكالة المحلية لتسيير والتنظيم العقاري الحضريⁱⁱⁱ في اقتناء العقارات الواقعة في المحيط العمراني، حتى وإن كانت العقارات المراد اقتناءها ملك الخواص أو كانت تابعة لأملاك الدولة العقارية الخاصة.

ب/ العقار الذي يقع خارج المحيط العمراني:

تُعدّ أجهزة الهيئة المحلية المعنية التي تقوم بالاقتناء العقارات الواقعة خارج المحيط العمراني، وعلى الهيئة المحلية التي تقوم بشراء العقارات أن تستشير إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً عن سعر العقار المراد شراؤه، وكذا تحرير العقد المثبت لهذه العملية.

ⁱⁱ أسيا حميدوش، "طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30"، مرجع سابق، ص75.

ⁱⁱⁱ فهدية حميد، فطيمة لول، "اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة لمانستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2015، ص 48.

ⁱⁱⁱ أعمار يحيواوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 42.

الفرع الثاني: عقد التبادل:

التبادل من الطرق التي لها أثر في تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التي تم ذكرها في المادة 26 ق.أ.و.

أولاً/ تعريف التبادل:

يعرف عقد التبادل بأنه عقد يلتزم بموجبه كل من المتعاقدين أن ينتقل أحدهما إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية عقارية وهو إجراء قانوني يتيح للسلطات الإدارية والخواص تبادل أملاكها العقارية، كما يعرف أيضاً بالمقايضة، فهو من عقود التمليك هو مبادلة شيء بشيء غير النقود.

يعرف التبادل في القانون المدني نصت عليه المادة 413 من القانون م.ج على أن المقايضة Lechange، عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى آخر على سبيل التبادل ملكيته مال غير النقود، وتكون مجالات التبادل منقول أو عقار ويكون بمبادرة من المصلحة العامة في معني القانون المدني.

والتبادل في القانون 90-30 نجده حصر عملية التبادل بين الأشخاص العامة والخواص في العقارات فقط، وهذا ما نصت عليه المادة 2/92 على "...كما تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية خاصة...". والنص جاء صريح في عملية التبادل في العقارات، كما نصت المادة 1/95 "يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة...". ولما كان قانون الأملاك الوطنية نصاً خاصاً والقانون المدني عاماً أو شريعة عامة، فإن التبادل بين الأشخاص العامة والخواص يخص فقط العقارات وفقاً لقاعدة الخاص يقيد العام¹¹.

ثانياً/ صور التبادل:

تتم عملية التبادل التي تقوم بها الدولة، في غالب الأحيان على شكلين إما بين الدولة والمجموعات الإقليمية من جهة أخرى، أو بين مصالح الدولة فيما بينهما، والملاحظ أن هذه العملية الأخيرة ليس لها دور

¹¹ طيبي بن زيان، "مجال تدخل إدارة أملاك الدولة"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2013، ص 154.

¹²أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 49.

كبير في تكوين الأملاك وإنما تمت الإشارة إليه من باب التفصيل فقط، ذلك أنّ الملك في هذه الحالة يعتبر ملكاً للدولة مسبقاً. والشكل الأول للعملية المتمثلة في التبادل بين الدولة من جهة والمجموعات العمومية الإقليمية من جهة ثانية، يلعب دوراً هاماً في تكوين الأملاك الخاصة للدولة^١.

جاء في نص المادة 92 ق.أ.و نفس الفكرة بنصها "يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم"^٢.

أما الصورة الأخرى للتبادل نصت عليها المادة 2/92 بحث أنّ التبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، والتبادل هنا يكون وفقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به^٣، لأنّ الدولة هنا تتصرف وتتعامل في ملكها لتنتزل منزلة الأفراد.

ثالثاً/ إجراءات التبادل:

تكون الإجراءات إمّا بمبادرة الأشخاص العامة أو بين الخواص والدولة.

1/ إجراءات التبادل بين الأشخاص العامة:

تُكفي عملية تبادل العقارات فيما بين الأشخاص العامة والمؤسسات العامة على أنّها تغيير مزدوج في التخصيص^٤. فعلمية التخصيص تتم بقرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة بعد استشارة المصالح المختصة المكلفة بالأملاك الوطنية^٥، كما جاء في المادة 31 من المرسوم التنفيذي 427-12 كررت ما جاءت به المادة 115 من نفس المرسوم، أمّا إذا تعلق الأمر بعملية التبادل مع الهيئات المحلية قرار التنازل يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الأحوال بعد مداولة المجلس

^١ أنظر آسيا حميدوش، "طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 90-30"، مرجع سابق، ص 77.

^٢ المادة 92 من قانون الأملاك الوطنية 90-30.

^٣ أنظر المادة 92 الفقرة 2 من القانون الأملاك الوطنية 90-30.

^٤ أنظر المادة 115 من المرسوم التنفيذي 427-12.

^٥ أنظر المادة 88 من المرسوم التنفيذي 427-12.

الشعبي البلدي، وتستكمل العملية بإعداد عقد إداري من السلطة التي اتخذت القرار التبادل، على أن يخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري طبعاً.

2/ إجراءات التبادل فيما بين الدولة والخواص:

نظمّ المشرع الجزائري إجراءات عملية التبادل بين الدولة والخواص في المرسوم التنفيذي 12-427 المذكورة مواده 115 إلى 123، بحيث يتم التبادل الأملاك الخاصة للدولة مقابل أملاك يملكها الخواصⁱⁱ، كما نصت المادة 2/92 نفس الفكرة. وإنّ إجراءات التبادل فيما بين الخواص وكذلك المصالح العمومية أو المصلحة العمومية التابعة للدولة فإذا كان طلب التبادل بمبادرة من طرف الأول وهو الأفراد أو الطرف الثاني وهو الجهة العمومية عندما يقدمون الطلب التبادل بمبادرة من صاحب الملك أو المالك الخواص فعلى هذا الأخير أن ير الملف إلى الوزير المكلف ويحتوي على طلب المبادلة، سندات الملكية كعقد الملكية، العقار محل المبادل، وثائق ثبوتية على الموافقة المبدئية للمصلحة العموميةⁱⁱⁱ، والمخطط الخاص بالملك العقاري، مقترحات خاصة بالعقار موضوع المبادلة^{iv}.

وحسب نص المادة 117 من المرسوم التنفيذي 12-427 سابق الذكر قبل أن يتخذ الوزير المكلف بالمالية مقرر المبادلة، يأمر بدراسة الملف من طرف المصالح المختصة في أملاك لدولة، وهذا قصد تقييم العقارات وإبراز فارق القيمة، وإذا كان هناك فارق في القيمة فإنّ إدارة الأملاك الدولة هي التي الفارق إمّا على عاتق الطرف صاحب التبادل أو على عاتق الدولة.

رابعاً/ أشكال تحرير عقود التبادل:

يأخذ عقد التبادل شكل عقد إداري أو شكل توثيقي:

1/ عقد إداري:

ⁱأمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 51.

ⁱⁱالمادة 116 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

ⁱⁱⁱعيسو صنية، "الاقتناء كوسيلة لتكوين أملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، سنة 2015، ص 15.

^{iv}آسيا حميدوش، "طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 90-30" مرجع سابق، ص

نصت عليه المادة 119 من المرسوم التنفيذي 12-427 تتكلم على التبادل إذا كان في شكل عقد إداري، فإن إدارة ملاك الدولة المختصة إقليمياً هي التي تحرر العقد وفقاً لتشريع المعمول به، إلا إذا نص القانون عي خلاف ذلك، والتوقيع يكون من طرف والي الولاية الموجود فيها الملك العقاري الخاصⁱⁱ، ونجد أن المادة بينة الجهة التي تحرر العقد، والجهة التي تقوم بالتوقيع.

2/ عقد توثيقي.

ذكرت عقد التبادل الذي يكون في عقد توثيقي المادة 3/119 من المرسوم التنفيذي إذا كان التبادل أخذ هذا الشكل فإنه يحرر حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويمثل الوزير المكلف بالمالية عند تحرير العقد، مسؤول إدارة أملاك الدولة بالمالية لدي تحرير العقد، مسؤول إدارة أملاك الدولة المختص إقليمياً الذي عين لها الغرض ويتحل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق. فإذا أخذ بهذا الشكل (عقد توثيقي) فإن العقد يحرر أمام موثق بحضور الطرف المتبادل مع الدولة الذي يمضي برفقة مدير أملاك الدولة العقد بصفته ممثلاً لوزير المالية، دون تدخل من والي مع العلم أن مصاريف التوثيق تكون على عاتق المتبادل.ⁱⁱⁱ

المطلب الثاني : طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بدون مقابل.

تعتبر عقود التبرع والحيازة من الطرق الفعالة لاكتساب الدولة لأملكها بدون مقابل، هذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: عقود التبرع:

تتقسم عقود التبرع إلى قسمين (الهبة والوصية) سنقوم بتحديد معالم هذين العقدين ومن ثم الإجراءات هذه العقود.

أولاً/ عقد الهبة:

عرفت الهبة في قانون الأسرة الجزائري في المادة 202 منه " الهبة تملك بلا عوض " بمعنى أن الهبة عقد في الحياة فهي تملك أو حق على لآخر حال حياة المالك دون عوض بحيث يجوز للواهب مع بقاء فكرة

ⁱⁱأنظر المادة 117 من المرسوم التنفيذي 12-427.

ⁱⁱⁱأنظر المادة 119 من المرسوم التنفيذي 12-427.

ⁱⁱⁱⁱأنظر طيبي بن زيان، " مجال تدخل إدارة أملاك الدولة"، مرجع سابق، ص 256.

التبرع، ولكن يشترط على الموهوب بالقيام بالالتزام عوضاً إذا اشترط المشرع في الهبة التي تتعلق بالعقار تسجيلها، بخلاف الهبة في المنقول ومن ثم لا يمكن الاعتداء عليها، ولا بد في عقد الهبة وجود إرادتين الإيجاب والقبول طبقاً والحيازة بعنصريها المادي والمعنوي، والشكل الرسمي، والمشرع يتطلب الرسمية، طبقاً طبقاً لنص المادة 206 ق.أ.ج. والطرفين هما الأول الواهب وهو الذي يتبرع بماله، ويشترط فيه أن يكون سليم العقل بالغ سن 19 عاماً، وغير محجور عليه، ويسمى الثاني الموهوب له وهو الذي يتبرع له بالمال، وهو في هذه الحالة الدولة أو لمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري التابع لها، ويكون ذلك بدون مقابل. والهبة ترد على عقار ومنقول سواء هبة كلية أو جزئية.

2/ الأساس القانوني لعقد الهبة:

نظمت الهبة في القانون الجزائري ضمن مسائل الأحوال الشخصية لذلك نجد أن أحكامها قد نُظمت في باب التبرعات في قانون الأسرةⁱⁱ.

كما جاء بها ق.أ.و من المواد 42 إلى 47 والمواد 169 إلى 172 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 حددت هذه المواد شروط وطرق قبول الهبات الموافقة عليها من قبل الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التابعة لها.

3/ الأموال التي تنصب عليها الهبة:

جاء في نص المادة 205 ق.أ.ج "يجوز للواهب أن يصب كل ممتلكاته أو جزء منها عيناً أو منفعة أو جزء منها أو دين للغير" بمعنى أنّ المشرع الجزائري أعطى الحرية للواهب في أن يهب جميع أمواله أو جزء منها ما لم يتدخل الورثة، وطبقاً للمادة السابقة يجوز أن تنصب الهبة على حق الانتفاع ويحتفظ الواهب بملكية الرقبة، أمّا أن تنصب الهبة على ملكية الرقبة ويحتفظ الواهب بحق الانتفاع بالشيء الموهوب فهذا أمر غير واردⁱⁱⁱ.

ثانياً/ عقد الوصية:

ⁱⁱ ثورة منصوري، هبة العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين ميله، الجزائر، سنة 2010، ص24.

ⁱⁱⁱ ثورة منصوري، مرجع نفسه، ص19.

ⁱⁱⁱ آسيا حميدوش، " طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 90-30"، مرجع سابق، ص 101.

نظمّ المشرع الجزائري أحكام الوصية في قانون الأسرة من المواد 184 إلى 202 منه وهذا ما سنتطرق له في هذا الفرع.

1/ تعريف الوصية:

يقصد بها تملك مضاف إلى ما بعد الموت على سبيل التبرع عيناً كان أو منفعة. وهو نفس ما جاءت به المادة 184 ق.أ.ج بأنّ الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت. وباعتبار الوصية من التصرفات القانونية، فإنّها ككل التصرفات تمرّ بمرحلتين: الأولى هي مرحلة الانعقاد والتي تستوجب توفرها على أركان وشروط صحته معينة^١. ويتعين لإنشاء الوصية توفر أركان اتفق جميع الفقهاء واعتبروا الصيغة ركناً أساسياً في الوصية، وتعرف بأنّها "التصرف الذي يعبر على إرادة المتصرف والتي قد تكون باللفظ والكتابة أو الإشارة أو ما يدل عنها"^٢، بمعنى أنّ الوصية تتعدّد إمّا باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة، وبما أنّ الوصية تصرف قانوني ينشأ بالإرادة المنفردة للوصي، فإنّ الإيجاب هو ركن الوصية الوحيد، أمّا قبول الوصية من الموصي له، فهو شرط فقط لزوم الوصية، ذلك إنّ تطابق الإيجاب والقبول يقضي بجعل الوصية^٣. والقبول قد يكون صراحة أو ضمناً بعد وفاة الموصي تطبيقاً للمادة 197 ق.أ.ج. بالإضافة على الصيغة هناك الموصي يكون فيه الرضا وسلامة العقل. والبلوغ 19 سنة على الأقل حسب نص المادة 186 ق.أ.ج^٤.

2/ الحقوق التي تنصب عليها الوصية:

باستقراء نص المادة 190 ق.أ.ج نجد أنّ للموصي أن يوصي بأمواله والتي تدخل في ملكه قبل موته عيناً أو منفعة. وكذلك يمكن له أن يوصي بأي حق من الحقوق المالية التي تنقل بموجب تصرف قانوني أي كانت حقوق عينية، مالية أو معنوية. وأن يوصي بحق الانتفاع أو استعمال سكني، كما له أيضاً أن يوصي بحق الانتفاع أو الاستعمال سكني، كما له أن يوصي بمبلغ

^١أنوال بن نوي، "إجراءات تثبيت الملكية بالوصية في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة، ع1، الجزائر، سنة 2017، ص 42.

^٢أنعيمة بريشي، "عقود التبرع دراسة مقارنة بين قانون الأسرة والفقہ الإسلامي"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أو الحاج، لبويرة، سنة 2018، ص 74.

^٣أسيا حميدوش، " طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 90-30"، مرجع سابق، ص 104.

^٤أنظر المادة 186 القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم .

من المال، وإبراء من الدين أو الكفالة، كما يجوز للمؤلف أن يوصى بحق استغلال مؤلفه^أ.

كما أنّ الوصية تكون في حدود الثلث وما زاد عن هذا يتوقف على إجازة الورثة^ب.

ثالثاً/ إجراءات عقد التبرع:

تم تحديد هذه الإجراءات في ق.أ.و 30-90 المعدل والمتمم وكذلك المرسوم التنفيذي 12-427 سابق الذكر بالإضافة إلى قانون الولاية والبلدية ، إجراءات قبول التبرعات سواء الدولة أو جماعاتها المحلية.

1/ التبرعات لفائدة الدولة:

على من يريد التبرع للدولة ممثلة في (الوالي أو المؤسسة عامة وطنية) وجب عليه أن يصرح ذلك أمام موثق، والذي يلتزم عليه أن يرسل الملف إلى الوالي المختص إقليمياً، وممثل المؤسسة العامة المعنية، بحيث يقوم الوالي بإرسال الملف إلى الوزير المكلف بالمالية والذي يأمر إدارة أملاك الدولة المختصة بدراسة الملف^ج، ودراسة الملف تتم بتقديم أهمية التبرعات ومدى توافقها مع المصلحة العامة، والشروط المحتملة لتخصيصها، ومعرفة موقف الورثة، إذا كانوا موافقون على التبرع أم لا^د.

كما يلتزم الوزير المكلف بالمالية وحده أو بالاشتراك والوزير المعني قبول أو رفض التبرعات (الهبة و الوصية) في آجال لا يتعدى 3 أشهر ابتداء من تاريخ إعلامه. إداري التابعة للدولة، فتقبل هذه التبرعات بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير الوصي تطبيقاً للمادة 43 من ق.أ.و^أ. وكذلك التبرعات التي تكون مثقلتا بالأعباء وشروط أو التي تكون مقيدة هي الأخرى تكون بقرار وزاري مشترك، كما جاء في المادة 44 ق.أ.و.

وإذا كانت مؤسسة عامة وطنية ذات طابع صناعي وتجاري فلا يشترط القرار المركزي، وإذا كان غير مثقل

^أأنظر آسيا حميدوش، " طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30" مرجع سابق، ص 105.

^بأنظر المادة 185 من القانون رقم 84-11.

^جأنظر أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 44.

^دأنظر المادة 170 من المرسوم التنفيذي 12-427.

كما تثبت الهيئات الأملاك المقولة التي تكون لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري تكون بعقد إداري يبرمه مدير أملاك الدولة في الولاية وممثل المصلحة أو المؤسسة المستفيدة من الهبةⁱⁱ. وتوجد حالات يمكن فيها رفض هذا التبرع سواء (هبة أو الوصية).

- إذا كان فيه ضرر للورثة.
- إذا أوصى المتبرع بالثلث لجهة معينة ثم أوصى للدولة بنا زادا على ذلك وأفصح الورثة عن رفضهم، فتصح الوصية الأولى وتبطل الثانية.
- إذا كان المتبرع فاقد الأهلية.
- إذا رجع الموصي في الوصية صراحة (أمام الموثق أو بحكم) أو ضمنيا، ولا يعد الرهن موضوع الوصية رجوعا ضمنيا.
- وكذلك قابلة للإبطال في حالة ما إذا اشترط المتبرع شرطا ولم ينفذهⁱⁱⁱ.

2/ التبرعات لفائدة الجماعات المحلية:

يتم قبول أو رفض التبرعات المقدمة للجماعات المحلية والمؤسسات ذات الطابع الإداري التابعة لها بمداولة من المجلس الشعبي المعني ساء كان المجلس الشعبي البلدي أو الولائي طبقا لما جاء في نص المادتين 45 و 46 من ق.أ.و^{iv}.

وجاء في المادة 166 من قانون البلدية بأن تخضع التبرعات لقبول أو رفض الهيئات والوصايا الممنوحة للبلدية أو مؤسساتها العمومية لمداولة المجلس الشعبي البلدي^v.

وكذا بالنسبة للولاية يتطلب المداولة نفسها سواء كانت مقرونة بأعباء أو شروط أو تخصيصات خاصة، و يتطلب الأمر المداولة نفسها لمؤسساته^{vi}.

ⁱⁱ أنظر المادة 43 من قانون الأملاك الوطنية 90-30.

ⁱⁱⁱ أنظر المادة 172 من المرسوم التنفيذي 12-427.

^{iv} أنظر المادتين 45 و 46 من قانون الأملاك الوطنية 90-30.

^v أنظر المادتين 45 و 46 من قانون الأملاك الوطنية 90-30.

^{vi} أنظر المادة 166 من قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 يونيو سنة 2012 يتعلق بالبلدية.

^{vii} المادة 133 و 134 من القانون رقم 12-07 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2012 يتعلق بالولاية.

الفرع الثاني: الحيازة:

ذُكرت الحيازة كطريقة لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة في نص المادة 26 من ق.أ.و ولكن لم تذكر بالتفصيل، وكذلك المسوم التنفيذي 12-427، وبهذا فإنها تخضع لأحكام القانون المدني.

أولا/ تعريف الحيازة:

المشعر الجزائري لم يعطي تعريفا للحيازة وترك مهمة التعريف للفقهاء واكتفى بطريقة اكتسابها ومدة تقادمها. عرف الدكتور السنهوري الحيازة بأنها وضع مادي ينجم عن أنّ شخصا يسيطر سيطرة فعلية على الحق سواء كان الشخص هو صاحب الحق لم يكن والسيطرة الفعلية على الحق تكون باستعماله عن طريق أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق فيقال أنّ الشخص يسيطر سيطر فعلية على الشيء نفسه محل حق الملكية¹. وعرفت أيضا بأنها: حيازة الشيء والانتفاع به كما يفعل المالك في ملكه فهي حالة مادية تنشأ من وجود المال تحت تصرف حائز وظهوره إزائه بكل مظاهر التملك². وفي تعريف آخر هي وضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعليا واستعماله وما يتفق وطبيعته مع القصد إلى ذلك سواء كان هذا العقار مملوكا للحائز أو لا³.

ثانيا/ شروط الحيازة القانونية:

بين المشعر الجزائري شروط الحيازة في القانون المدني :

1- الهدوء: والمقصود بأن الحائز لم يكتسب الحيازة بعمل من أعمال العنف سواء المادية أو الإكراه المعنوي كالتهديد.

¹مصطفى مجدي هرجة، التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحيازة في ضوء القانون 24 لسنة 19، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، ص 142.

²باسمة محمد علي قادي، " الحيازة في العقار كسبب من أسباب كسب الملكية "، رسالة ماجستير، عمادة الدراسات العليا، جامعة القدس، فلسطين، سنة 2017، ص 17.

³عبد الغني حسونة، لبنى دنش، "إجراءات التحقيق العقاري كطريقة لاكتساب حق الملكية"، مجلة المنتدى القانوني، ع 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، أفريل، سنة 2009، ص 306.

2-الوضوح: أن يباشر حيازته على مرأى من الناس أو على الأقل مشهد من المالك أو صاحب الحق، وإلا كانت مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلانية.

3-الظهور: الحيازة الخفية لا تكتسب حقا مهما مضى عليها في وقت يعتمد بالحيازة يجب أن يكون الحائز يجب أن يكون الحائز قد مارس هذه الحيازة علنية بحيث يمكن أن يراعي عامة الناس ولا سيما المجاورين للعقار محل الحيازةⁱⁱ

4-شروط الاستمرارية: نصت عليه المادة 827 ق.م.ج المدة تكون خمسة عشر سنة دون انقطاع.

ثالثا/ أركان الحيازة:

1 الركن المادي: ينبغي لتوفر العنصر المادي أن تكون الأعمال المادية التي يمارسها الحائز تطابق الحق العيني الذي يدعيهⁱⁱⁱ، بمعنى شيء قابل للتعامل والتملك^{iv}، ويتمثل في هذا الركن في كون السيطرة المادية للممارسة الأعمال المادية على الشيء محل الحيازة، فإن كانت أرضا زرعها أو بنا عليها أو شيء آخر.

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

رابع/ نطاق الحيازة ومدتها:

أشارت المادة 827 ق.م.ج بنصها "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقا عينياً منقولاً كان أو عقاراً..." أي تحديد نطاق الحيازة يكون بتحديد الأشياء التي يمكن حيازتها والتي تمت الإشارة إليها في نص المادة، وكذلك كقاعة عامة تقضي بأنه كل ما يجوز تملكه نجوز حيازته. والعقارات التي ترد عليها الحيازة هي عقارات بالطبيعة والعقارات بالتخصيص، وهذه العقار التي قابلة للحيازة يجب أن تكون قابلة للتعامل فيها. كما أنّ هناك عقارات خارجة من دائرة التعامل ولا يمكن أن تكون بحكم طبيعتها أو تخصيصها محلاً لتصرفات القانونية، واول كونها أخرجت من دائرة التقادم المكسب بنصوص خاصة فإنه لا يجوز أن ترد الحيازة

ⁱميسون زهوبين، " اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2006، ص 32.

ⁱⁱعبدي الغني حسونة، لبنى دنش، مرجع نفسه، ص 307.

ⁱⁱⁱباسمة محمد علي قاديش، "الحيازة في العقار كسبب من أسباب كسب الملكية دراسة مقارنة" مرجع سابق، ص 34.

^{iv}أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني للأموال الدولية الخاصة، دار الثقافة، ط1، عمان، سنة 2011، ص 119.

عليها. كما أنّ هناك أصناف عقارية أخرجت من دائرة الاكتساب بالتقادم المكسب بنصوص قانونية خاصة، كما هو بالنسبة للأملك الوطنية الخاصة والعامة^أ.

إنّ كسب الملكية تتم بمرور مدة زمنية معينة:

- **الحالة الأولى:** التقادم المكسب طويل الأمد مع توافر شروط الحيازة كذلك ينبغي عدم انقطاع المدة 15 سنة كاملة كما جاء في نص المادة 827 ق.م.ج.
- **الحالة الثانية:** التقادم قصير المدى يشترط توافر عناصر الحيازة كما يجب أن تقترب بحسن النية ويجب أن تستند إلى سند صحيح^ب، ومدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات طبقا للمادة 828 ق.م.ج، كما أنّ هناك تقادم آخر هو تقادم طويل المدى والذي يرد على الحقوق الموارثية وتكون مدة التقادم 33 سنة كما جاء في نص المادة 829 ق.م.ج.

خامسا/ الحالات التي تكتسب بها الدولة الأملاك بالحيازة:

قلنا في البداية أنّه لم ترد أحكام تنظم موضوع الحيازة بالنسبة للدولة، لا في القانون المدني ولا في قانون الأملاك الوطنية، بالرغم من اعتبارها وسيلة لاكتساب الأملاك الوطنية.

وبتطبيق الأحكام العامة للحيازة في القانون المدني، فإنّه إذا حازت الدولة عقارا أو حقا عينيا على عقار دون أن تكون مالكة له أو خاصا بها صار لها ذلك، إذا استمرت حيازتها له مدة التقادم الطويل المكسب وهي خمسة عشر سنة وبدون انقطاع^ج. في حين الحقوق الميراثية لا تملك بالتقادم إلا بعد مرور 33 سنة.

في حالة إذا كانت الحيازة التي وقعت على العقار أو على الحق العيني العقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح فإنّ مد التقادم المكسب تقصر إلى عشر سنوات حسب نص المادة 828 ق.م.ج.

في حين نرى أنّ حسن النية تتوفر فقط في الشخص الطبيعي وليس الشخص المعنوي، نجد أنّ المادة 824 الفقرة الثانية منها أنّها حملت الشخص المعنوي مالا يمكن تحمله بنصها " وإذا كان الحائز شخصا

^أأنظر آسيا حميدوش، " طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 90-30"، مرجع سابق، ص 83.

^بعيسو صنية، " الاقتناء كوسيلة لتكوين أملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 33.

^جأنظر آسيا حميدوش، مرجع نفسه، ص 86.

معنويا فالعبارة بنية من يمثله^أ ونلاحظ تناقض مع نص المادة 50 ق.م.ج بنصها " يتمتع الشخص الاعتباري الاعترافي بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان..."^ب والملاحظ أنّ المادة الأولى ذكرت أن الشخص المعنوي وكأنّ له نية وهذا ما تناقض مع نص المادة 50.

فالنية قوة نابغة من وجدان الكائن البشري، ولا يعقل أن تمتد إلى الكائنات الأخرى^ج. وذكرت المادة 52 ق.م.ج بأنّها تحيلنا إلى أنّ ممثل الدولة في هذه الحالة هو الوزير المالية^د.

وتجدر الإشارة إلى أنّ الدولة والجماعات المحلية غير معنية بالإجراءات المتعلقة بإعداد شهادة الحياة للاعتراف بملكيتها^{هـ}.

^أالمادة 824 قانون مدني جزائري.

^بالمادة 50 قانون مدني جزائري.

^جأمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص، ص، 53، 54.

^دأنظر المادة 52 ق.م.ج.

^{هـ}أنظر فهيمة حميد، فطيمة لرول، " اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري" مرجع سابق، ص 60.

المبحث الثاني: وسائل القانون العام لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة:

تملك الدولة طرق عدّة للحصول على أملاكها الخاصة وهو ما تم ذكره في المادة 26 ق.أ.م سابقة الذكر والمتمثلة في وسائل القانون الخاص التي تم ذكرها في المبحث الأول، ووسائل القانون العام أو الطرق الاستثنائية التي ستكون محل دراسة هذا المبحث، وقسم إلى مطلبين الأول عنوانه الطرق الاستثنائية بمقابل، والطرق الاستثنائية بدون مقابل،

المطلب الأول: وسائل القانون العام لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل:

قسم هذا المطلب إلى فرعين الأول تحت عنوان نزع الملكية، والفرع الثاني حق الشفعة.

الفرع الأول: نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

أولا/ تعريف نزع الملكية:

اختلفت التعاريف حول نزع الملكية لأجل لمنفعة العامة منهم من عرفها على أنها "إجراء إداري يتم بموجبه نقل ملكية عقار كله أو بعضه أو حقوق عرضية عينية عقارية من الأفراد إلى الإدارة قصد تحقيق منفعة عمومية ويقابله تعويض عادل ومنصف". ويعرفها الدكتور محمد فاروق عبد الحميد بأن نزع الملكية يعتبر وسيلة لدمج أموال خاصة في الملكية العامة¹.

¹أحمدان جيلالي ، "الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العمومية"، أطروحة دكتورا، كلية الحقوق والعلوم السياسية19مارس 1962، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، سنة 2017، ص 5.

²محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1988، ص 244.

وعرفها المشرع الجزائري في المادة 2 من القانون 91-11 بنصها " يعد نزع الملكية للمنفعة العمومية طريقة استثنائية للاكتساب أملاك، أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى إلى انتهاج كل الوسائل الأخرى...^أ بمعنى أن نزع الملكية طريقة استثنائية يمكن من خلالها إجبار الأفراد من طرف الدولة على بيع ممتلكاتهم من أجل المنفعة العمومية.

ومنه نستنتج أطراف نزع الملكية، طالب نزع الملكية والمقصود على الأشخاص المعنوية ذات الطابع الإداري. والقائم بإجراء نزع الملكية هنا حسب الموقع الجغرافي للعقار إذا كان العقار موجود في تراب ولاية واحدة فإنّ الوالي هو الذي يصدر قرار نزع الملكية، أما إذا كان القار واقع في تراب ولايتين أو أكثر فإنّ القرار يكون بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية ووزير الخارجية ووزير القطاع المعني.

ثانيا/ شروط نزع الملكية:

1 تنصب إلا على العقارات: بمعنى أنّها لا تنصب على المنقولات مهما كانت قيمتها، وأيضا ينصب على حق الملكية في حد ذاته، فلا يشمل الحقوق العينية الأخرى الأصلية أو التبعية وتكون هذه العقارات مملوكة للأفراد، والعقارات المملوكة للأشخاص المعنوية العامة.

2 تحقيق المنفعة العامة: يجب أن يكون الهدف من نزع الملكية العقارية هو تحقيق المنفعة العامة وقد أشارت معظم الدساتير والقوانين التي تنظم هذا الموضوع إلى ضرورة هذا الهدف إلا أنّ مفهوم المنفعة العامة واسع وغير محدد وتملك الإدارة سلطة التقديرية في تحديده^أ.

3 نزع الملكية إجراء إداري: بمعنى أنّه صادر من سلطة مختصة، هو إجراء تقوم به الجهة الإدارية الطالبة لنزع الملكية سواء كانت هي الدولة أو الولاية أو البلدية (في الجزائر) فضلا عن المؤسسات والهيئات

^أالمادة 2 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 يخص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، ع 97 المؤرخ في 27 أبريل 1991.

^أعلي نجيب حمزة، "اكتساب المال العام في القانون الإداري دراسة مقارنة، كلية القانون، جامعة القادسية، سنة 2008، ص

العامة. وذكرت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186 الجهة نازعة الملكية كما رأينا سابقا حسب موقع العقار.

4 التعويض العادل والقبلي المنصف: يترتب على نزع الملكية تعويض عادل ومنصف، ويقدر التعويض بقيمة العين المنزوعة ملكيتها وقت نزع الملكيةⁱⁱ، وهذا ما تم ذكره في دستور 1996 في المادة 20 " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل"ⁱⁱⁱ، كما ذكر دستور 1989 نفس الفكرة، وكذلك دستور 2016 في نص المادة 22 منه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف"^{iv}.

ثالثا/ إجراءات نزع الملكية:

أوجب القانون على الإدارة المختصة اتباع إجراءات دقيقة وذلك قبل النقل التام إلى الملكية من ذمة الأفراد إلى الجهة المستفيدة، ويمكن تلخيص هذه الإجراءات التي تم ذكرها في القانون نزع الملكية 91-11، وتخلف هذه الإجراءات يقع تحت طائلة البطلان .

1/ إثبات المنفعة العامة:

يتم تأكيد المنفعة العامة المراد نزعها من أجل المنفعة العامة وذلك عن طريق التحقيق المسبق والتأكيد على أن المستفيد قام بالمحاولات الرضائية وكانت لا جدوى منها، وتكون هذه العملية تكون في إطار قانون التهيئة والتعمير والمخطط التوجيهي.

أ/ التحقيق الإداري المسبق:

يقوم المستفيد بتكوين ملف يبين أن كل الطرق التي قام بها لن توافق النجاح، فلجأ إلى نزع الملكية وهدفها تحقيق المنفعة العامة. بحيث توجه الإدارة الطالبة نزع الملكية إلى الوالي للقيام بتحقيق سابق مع تقديم

ⁱ عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، الجزائر، سنة 1987، ص 45.

ⁱⁱ عبد العزيز السيد الجوهري، مرجع نفسه، ص 58.

ⁱⁱⁱ المادة 20 من المرسوم 96-438 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتضمن إصدار نص تعديل الدستور، ج ر، ع 76.

^{iv} المادة 22 من القانون رقم 16-01 مؤرخ في 6 مارس 2016، يتضمن تعديل الدستور، ج ر، ع 14.

ملف يتضمن المستندات اللازمة، فيقوم الوالي بتحديد من يقون بالتحقيق^أ. هذا إذا كان العقار في تراب ولاية واحدة. وإذا كانت الأشغال المزمع انجازها في تراب ولايتين أو أكثر فإنّ المستفيد يخول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليها في المادة 3 من المرسوم التنفيذي 93-186 إلى كل والي مختص إقليميا يتولى جميع إجراءات نزع الملكية^ب. ويقوم الوالي بتعيين لجنة مكونة من 3 أشخاص من بين الموجودين في

قائمة وطنية تعد سنويا على مستوى كل ولاية^ج. واللجنة ملزمة بإبداء رأيها في مدى فاعلية المنفعة العامة وتؤكد على وجودها بمعنى لا يجوز ترك القرار للإرادة الانفرادية للإدارة، ويضبط هذه اللجنة وزير الداخلية

سنويا، ويتضمن قرار فتح التحقيق تشكيلة اللجنة والهدف من إنشائها ومدة عملها ومخطط العمل بها^د. وتلتزم اللجنة بتقديم تقريرها إلى الوالي في مدة خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء التحقيق^ه. وتدون في هذا التقرير جميع استنتاجاتها . وأخيرا يبلغ نسخة من خلاصة اللجنة وجوبا إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم^و.

2/ التصريح بالمنفعة العمومية:

إنّ هذا القرار هو اعتراف أو إعلان من الجهة المختصة بأنّ المشروع المزمع إقامته يحقق المنفعة العامة، مع ما يترتب عليه من آثار قيام بهذا المشروع.

ولكي يكون هذا القرار صحيحا يجب أن يكون قد صدر من سلطة مختصة، وأن يحترم القواعد الشكلية.

أ/ الجهة مصدرة القرار ومحتواه:

^أ عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 58.

^ب أنظر عقيلة وناس، "النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2006، ص 35.

^ج أنظر المادة 5 من القانون 91-11

^د رمزي حوجو، محمد لمعيني، " النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة"، مجلة المنتدى القانوني، ع6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، أبريل، سنة 2009، ص 73.

^ه أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كليات تطبيق القانون 91-11 الذي يحدد القانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، ع 51.

^و وهيبية أمزيان، " نزع الملكية بين الشرعية والمشروعية وحقوق الغير في التشريع الجزائري والقانون الدولي"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، أمحمد بوقرة، بومرداس، سنة 2009، ص 94.

قلنا في ما سبق أنّ الجهة مصدرة القرار تحدد حسب موقع العقار الذي سينتزع فإذا كان العقار أو الحقوق العينية واقعة في تراب ولاية واحدة فإنّ الوالي صاحب التصريح بالمنفعة العمومية. وإذا كان العقار أو الحقوق العينية واقعة في تراب ولايتين أو أكثر فإن قرار التصريح يكون بقرار وزاري مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المالية والوزير الداخلية ووزير القطاع المعني^١.

ب/ محتوى القرار:

ولكي يكون القرار صحيحا ومنتجا لأثاره القانونية يجب أن يبين:

أهداف نزع الملكية- مساحة العقار وموقعه ومواصفاته- مشتملات الأشغال- تقرر النفقات التي تغطي هذه العملية^٢.

ويجب أن يبين المهلة المحدد لإنجاز نزع الملكية بحيث هذه المدة لا تفوق أربع سنوات مع جواز تجديدها مرة واحدة في حالة اتساع العملية^٣.

ينشر قرار التصريح بالمنفعة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، هذا إذا كان القرار وزاري مشترك وإذا كان القرار من طرف الوالي يتم نشره في القرارات الإدارية للولاية ويعلق في مقر البلدية مكان العقار، وذلك حسب الكيفيات التي حددتها المادة 6 من هذا القانون وكذلك تبلغ كل من المعنيين^٤. وتجدر الإشارة إلى إذا كان نزع الملكية للقيام بمشروع لصالح الدفاع الوطني هنا يستغنى عن إجراء التحقيق المسبق ولا يشترط القرار التصريح بالمنفعة العمومية، بل يكفي تبليغ المعني^٥.

3/ قرار القابلية للتنازل:

في هذا القرار يتم تعيين الحقوق العقارية وتشخيص أصحابها وتحديد قيمة التعويض، كما أنّها مسبوقة بالتحقيق الجزئي وبعدها تقييم الأملاك.

^١أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186.

^٢وهيئة أمزيان، " نزع الملكية بين الشرعية والمشروعية وحقوق الغير في التشريع الجزائري والقانون الدولي"، مرجع سابق، ص 94.

^٣وهيئة أمزيان، مرجع نفسه، ص 94.

^٤أنظر المادة 11 من القانون 91-11.

^٥أنظر المادة 12 من القانون 91-11.

أ/ التحقيق الجزئي:

يقوم به المحافظ المحقق الذي يعينه الوالي، والهدف منه هو تحديد الأملاك والحقوق العقارية القابلة لنزع الملكية، مع تثبيت هوية المالكين والحائزين لها الذين يسمح لهم التحقيق بالإدلاء بملاحظاتهم، وتقديم مستنداتهم. وينتهي بإعداد مخطط قطع الأرض، وقائمة الملاك وأصحاب الحقوق العقارية^١. ويتم هذا التحقيق التحقيق خلال خمسة عشر التالية لنشر قرار التصريح^٢.

إنّ قرار التحقيق الجزئي في القرار القابلية للتنازل يتم بنفس الشروط الشكلية التي تشترط في التحقيق الإداري المسبق للمنفعة العمومية، ويكمن الاختلاف عن قرار التصريح بالمنفعة العامة من عدة أوجه أهمها أنّ قرار قابلية التنازل لا يشترط تعليقه كما أنّه لا يرتب آثار نقل الملكية أنّما يؤكد نية الإدارة في نزع الملكية^٣.

ب/ تقييم الأملاك:

في هذه المرحلة يتم تقييم الأملاك والحقوق العقارية المراد نزعها نصت المادة 20 من القانون 91-11 على " تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقرير تقييمها لأمالك والحقوق العقارية المطلوبة نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يحتوي على ما يأتي: قرار التصريح بالمنفعة العمومية-التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليها في المادة 18 و 19 من هذا القانون^٤.

بمعنى أنّ من يقوم بتقييم هذه الأملاك هي إدارة الأملاك الوطنية ومعتمدة في ذلك على قواعد حسابية معينة ومستعينة بإدارات المختصة. وبناءا عي نص المادة 23 من نفس القانون يتبين أنّ الوالي يحزر القرار الخاص بالقابلية لتنازل عن الأملاك والحقوق نزع الملكية في إطار نزع الملكية بناء على تقرير التعويض الذي تصدره مصالح إدارة الأملاك الوطنية ويشمل هذا القرار قائمة العقارات والحقوق وقيمة التعويض وطريقة حسابه^٥.

^١ رمزي حوحو، محمد لمعيني، "النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة" مرجع سابق، ص 76.

^٢ أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي 93-186.

^٣ أنظر عقيلة وناس، "النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري" مرجع سابق، ص 50.

^٤ المادة 20 من القانون 91-11.

^٥ أنظر عيسو صنية، "الاقتناء كوسيلة لتكوين أملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 64.

وتعتبر هذه مرحلة من أهم المراحل وتقوم بها إدارة أملاك الدولة، وتأكيد على عملية نزع الملكية من قبل أصحابها، وهنا ما من وسيلة ليجبروا خواطهم إلا حقهم في التعويض عادل ومنصف وفقا لما نص عليه القانون

3/ قرار نزع الملكية: قرار نزع الملكية هو التصرف القانوني الذي يختتم الإجراءات الطويلة لنزع الملكية للمنفعة العامة، وللوالي اتخاذ هذا القرار في إحدى الأحوال التالية: إذا انقضى ميعاد الطعن في قرار التنازل إذا لم يعترض المخاطب بنزع ملكية وسحب المبلغ المودع بالخرزينة-إذا صدر قرار نهائي من الجهة القضائية المختصة لصالح الهيئة القائمة بنزع الملكيةⁱⁱ.

بمعنى أنّ الوالي يختص وحده في حالة التراضي على التعويض أو عدم وجود أي طعن قضائي أو فوات أجله وكذا في حالة صدور قرار نهائي موافق على نزع الملكيةⁱⁱⁱ.

وباكتمال هذه الشروط يقوم الوالي بإصدار قرار نزع الملكية هي نفسها الجهة لإدارية المصدرة للقرارين السابقين، وبعد انتهاء هذه الإجراءات واستوفاء الشروط اللازمة تنتهي سلطات المالك، ولا يبقى منها سوى حق الانتفاع، وجني الثمار وينتهي بدفع التعويض.

الفرع الثاني: حق الشفعة:

تعتبر الشفعة أحد الطرق القانون العام للاكتساب الدولة ملكيتها، وفي غياب نصوص تعالج أحكام الشفعة وحق الدولة الأخذ بها، لأنّ الدولة تمارسه في إطار خاص يختلف عن الشفعة في القانون المدني. وستتم معالجة أحكام حق الشفعة في هذا الفرع.

أولا/ تعريف حق الشفعة:

عرفتها المادة 794 ق.م.ج " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"^{iv} بمعنى أنّها رخصة يمنحها القانون لشخص معين (الشفيع)

ⁱ عقيلة وناس، " النظام القانوني لنزع النلمية للمنفعة العامة في لتشريع الجزائري"، مرجع سابق، 51.

ⁱⁱ أعم يحيواوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 109.

ⁱⁱⁱ أنظر رمزي حوجو، محمد لمعيني، " النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة"، مرجع سابق، ص 77.

^{iv} المادة 794 ق.م.ج.

وتتوفر فيه شروط تجيز له أن يحل محل المشتري (المشفوع منه) في بيع العقار ويدفع الثمن. والشفيح شخص طبيعي في القانون المدني، ويمكن أن يكون معنوي وهذا ما يهما.

1/ الشفعة الإدارية:

هي رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري في بيع العقار وفق شروط معينة^أ. كما تعرف في فرنسا بأنها عبارة على الميكانيزم الذي يسمح للسلطة العامة اكتساب ملك عقاري بالحلول محل المشتري، بمناسبة التصرف في العقار المذكور وذلك من أجل وبغرض استعماله في وضع سياستها.

2/ عناصر الشفعة الإدارية:

أ/ **المستفيد:** إنّ الشفعة الإدارية المقررة للأشخاص العمومية (الدولة والجماعات المحلية) تُمارس بواسطة هيئات خاصة، وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقارين الحضاريين^ب، والمستفيد في الشفعة المدنية هم أشخاص القانون الخاص وتم ذكرها حصرا في المادة 795 ق.م.جⁱⁱⁱ.

ب/ **التسبب:** الشفعة المدنية لا تحتاج إلى تسبب رغبة في الحلول محل المشتري الأصلي، في حين أنّ الإدارة في حال قرارها باستعمال حقها في الشفعة تكون ملزمة بسبب موقعها.

ج/ **الهدف:** الشفعة المدنية هدفها هو تحقيق المصلحة الخاصة للمستفيد، والمشرع أخذ بالشفعة الإدارية من أجل تحقيق أهداف كثيرة سواء بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي الفلاحية، أو بالنسبة لحق الشفعة المنصبة على الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، وبذلك تهدف إلى التأثير المسبق على المعاملات العقارية، وذلك بهدف تفادي الارتفاع الغير طبيعي في الأسعار والمضاربة بالأراضي^{iv}، فالشفعة هنا دورها وقائي وتهديدي وهذا بسبب ندرة اللجوء إليها من طرف الإدارة. ووجب التمييز بين العقار الفلاحي والعقار العمراني.

^أ عيسو صنية، " الاقتناء كوسيلة لتكوين أملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري" مرجع سابق، ص 67.
^ب مريم بورابة، "حق الشفعة الإدارية في ضل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25" رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2011، ص 12.

ⁱⁱⁱ أنظر المادة 795 قانون مدني جزائري.

^{iv} أنظر مريم بورابة، مرجع نفسه، ص 13.

- بالنسبة إلى العقار الفلاحي: الهدف من الشفعة المقرر للعقار الفلاحي هو تدعيم خدمة الأرض وحماية المستثمرة الفلاحية من خطر التوسع المنشآت القاعدية، وذلك من خلال: تطور المستثمرة الفلاحية، إعطاء فرصة للفلاحين لاكتساب أراضي زراعية وخاصة فئة الشباب ، محاربة المضاربة في سوق الأراضي^أ.
- بالنسبة للعقار الحضري: شرعت هذه لصالح الدولة والجماعات المحلية، وبذلك بهدف تطوير أماكن الترفيه والسياحة، وإنجاز مختلف التجهيزات الجماعية باختلاف أنواعها^ب.

ثانيا/ شروط ممارسة الشفعة الإدارية:

- 1 أن يقع البيع على العقار: بمعنى أنّ الشفعة يستعملها طالب الشفعة لتملك عقار باعه صاحبه لغير الشفيع، ولا يمكن تطبيقها حسب المادة إلا في بيع العقار^ج. وبالتالي فإنّ الشفعة الإدارية لا تثبت في القانون الجزائري إلا في عقد البيع القانوني الناقل للملكية بعوض وصادر من جانبين^د.
- 2 الشفيع: يقصد به في الشفع الإدارية الشخص الذي يكون له الحق في أخذ الحصة المبيعة وانتزاعها من المشتري ليضمها إلى ملكه، الديوان الوطني للفلاحة هو صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة باسم الدولة ولحسابها وهذا الأخير هو (مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يثبت له حق التقاضي ويمثله أمام القضاء مديرها العام المتواجد مقره بالعاصمة وهو يخضع في علاقاته الإدارية مع الدولة ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير من أجل تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية)^{هـ}.

^أأنظر فهيمة حميد، فطيمة لرول، " اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري" مرجع سابق، ص 72.

^بأنظر مريم بورابة، " حق الشفعة الإدارية في ضل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25"، مرجع سابق، ص 16.

^جنور حسين، " ممارسة حق الشفعة قيد على حرية الاستثمار الأجنبي في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والإقتصادية، ع 2، كلية الحقوق، يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2019، ص 19.

^دنور الدين بوبرديعة، " الملكية العقارية الخاصة وقانون التعمير في الجزائر"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2016، ص 243.

^{هـ}عيسى بن دوحى، مريم بوشري، " الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي"، ع1، جامعة عباس لغرور، خنشلة، سنة 2016، ص 143.

أما بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير فإن حق الشفعة أنشأ لكل من الدولة والجماعات المحلية وذلك بإنشاء وكالات المكلفة بالتنظيم العقاري^أ.

رابعاً/ المجال العقاري لممارسة حق الشفعة للدولة والجماعات المحلية:

بالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم نجد أنها مجزئة وهي كالآتي:

1/ الشفعة الممارسة على الأرض الفلاحية غير مستثمرة:

أ/ الأراضي الفلاحية:

عرفتها المادة 4 من قانون التوجيه العقاري بأنها "كل أرض تنتج سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان ويستهلكه في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"^ب. أما تصنيفها جاء في المادة 5 من نفس القانون.

ب/ الأراضي الفلاحية الغير مستثمر:

ذكرتها المادة 49 من ق.ن.ع " هي كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالاً فعلياً من موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل"^ج، وإذا ثبت عدم استثمار هذه الأراضي، فإنه يتم إنذار المستأجر ليقوم باستثمار الأرض، ولكن إذا ثبت أنه لم يقم بالاستثمار وذلك بمضي سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بمجموعة من التدابير أهمها: وضع الأرض حز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر، أو عرض الأرض لتأجير وهما المالك يتوقع أن يكون فيها المالك للأسباب قوة قاهرة^د. وإذا

تم بيع هذه الأراضي يحق للدولة باعتبارها ممثلة الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري أن تقوم بممارسة حقها في الأخذ بالشفعة.

^أأنظر المادة 71 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، ع 55، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

^بالمادة 4 من قانون التوجيه العقاري 90-25.

^جالمادة 49 من قانون التوجيه العقاري 90-25.

^دأنظر المادة 51 من قانون التوجيه العقاري 90-25..

2 الشفعة الممارسة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير:

عرفت على أنها كل أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها القضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، أما الأراضي القابلة للتعمير هي كل قطعة الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير^أ، وينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الأخذ بالشفعة في الأراضي العامرة والقابلة للتعمير وذلك لتوفر الحاجات ذات المصلحة العامة^ب، ويمكن للجماعات المحلية من اقتناء الأراضي وتخصيصها لبناء مساكن اجتماعية أو إنشاء احتياطي عقاري من أجل تحقيق أهداف اجتماعية واقتصادية^ج. واقتصادية^د. وبهذا فإنّ المشرع منح للدولة حق ممارسة الشفعة في لمرتبة التي تسبق التي ذكرتها المادة 795 ق.م.ج.

خامسا/ إجراءات الأخذ بالشفعة:

تتمثل هذه الإجراءات في:

1/ التصريح بنية التصرف:

يتعين لكل من البائع والمشتري للعقار قبل إتمام التصرف في شكل عقد نهائي، أن يقوم بالتصريح عن نيتهما في التعاقد إلى كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذا إذا تعلق الأمر بعقار فلاحى، أما إذا كان العقار حضري هنا يقوم بالتصريح عن نيته إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين^{هـ}. ويستوجب على الشفيع أن يحدد موقفه بالرغبة أو عدم الرغبة بالأخذ بالشفعة، وذلك خلال شهر من تاريخ الإنذار والالتزام بالمواعيد المحددة ، وإلا سقط حقه في الشفعة.

أ/ الرفض: يكون صريحا ويبلغ لطرفي العقد الأصليين مباشرة أو إلى الموثق المكلف بالتحضير، أو أن يكون ضمنيا بسكوت الهيئة.

^أالمادة 20 و 21 من قانون التوجيه العقاري 90-25.

^بأنظر المادة 71 من قانون التوجيه العقاري 90-25.

^جعمر بابا، "الشفعة وأثرها على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، الجامعة الإفريقية ، العقيد أحمد دراية، أدرار، سنة 2014، ص 28.

^دأنظر آسيا حميدوش، " طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملك الوطنية 90-30"، مرجع

سابق، ص 291.

ب/ **القبول:** ويكون صريحا يبلغ به الطرفين والموثق، كما يمكن للهيئة المكلف أن تغيير الثمن الذي تم الاتفاق عليه، ويمكن قبول ممارسة الشفعة على النحو التالي: إما أن تبذل الهيئة المعينة بالثمن المحدد في التصريح وذلك بنية التصرف، وفي هذه الحالة ينعقد العقد بين البائع والهيئة ويكون في شكل رسمي. كما يمكن للهيئة المعنية في حالة أخرى الموافقة وقبول العرض مبدئيا فقط مع تقديم ثمن أقل من المصرح به في التصريح بنية التصرف.

وتجدر الإشارة أن إجراءات الشفعة الإدارية هي نفسها إجراءات الشفعة المدنية، والاختلاف يكمن فقط في الشخص الشفيع في الشفعة الإدارية الشفيع الشخص المعنوي عام (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو الوكالة المحلية لتسيير العقاري) حسب نوع العقار فلاحي أو حضري أما الشفعة المدنية شخص طبيعي.

المطلب الثاني: الاقتناء المجاني (بقوة القانون):

تكتسب الدولة كذلك أملاكها بطرق المجانية بمعنى بقوة القانون، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب.

الدولة هي الوحيدة المخول لها قانون الحصول على الأملاك الشاغرة والتركات المهملة التي لا مالك لها، والحطام والكنوز، والأراضي الصحراوية. وهذه الأملاك تدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بدون دفع أي تعويض للمالك، أي تدخل بقوة القانون.

الفرع الأول/ الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها:

باستقراء نص المواد 39 و 48 من ق.أ.و، فإن الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها هي ملك للدولة، ويمكن تعريفها بأنها الأملاك العقارية التي ليس لها مالك معروف وبذلك ترجع إلى ملكية الدولة. كما ذكرت المادة 773 ق.م.ج فإنه تعتبر التركة الشاغرة في حالة ما إذا توفي مالكا دون أن يترك وارثا أو إهمال أحد الورثة حصة من الشركة وينطبق هذا على الوطنيين والأجانب. يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة، وذلك بإصدار الحكم يصرح بانعدام الوارث .

والأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها لا تنتقل مباشرة إلى الدولة إلا بعد تحقيق مسبق وذلك لأجل أخذ الأملاك.

أسيا حميدوش، " طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30" مرجع سابق،

1/ إجراءات انتقال الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها:

أ/ الإجراءات الإدارية: من خلال نص المادة 51 من ق.أ.و تلتزم الإدارة بأجراء وتحقيق وتحري عميق وذلك بهدف البحث عن الورثة المحتملين^١. كما نصت المادة 180 من المرسوم التنفيذي 12-427 سابق الذكر بأن تباشر مديرية أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً بفتح تحقيق لدى المحافظات العقارية للبحث عن الورثة باسم الدولة، ويتم نشر إشعارات متعلقة بالبحث عن المالك المحتمل، والورثة وذلك على الأقل في صحيفتين وطنيتين، أو عن طريق نشر إعلانات شغور تركة شخص ما في (الجرائد اليومية الوطنية والجهوية، ويعلق لمدة أربع أشهر أو آخر محل له^٢).

أمّا إذا تعلق الأمر بملك أجنبي هنا تتصل إدارة أملاك الدولة وتستعين بالمصالح الدبلوماسية والقنصليات عبر وزارة الشؤون الخارجية لتتوصل على المعلومات للوصول لذوي الحقوق.

زيادة على هذا إذا كان العقار مسكوناً أو مستغلاً يوجه أيضاً إشعار إلى الشاغر أو المستعمل لهذا العقار، وفي حالة عدم وجود أي اعتراض هنا يلجأ مدير أملاك الدولة للقضاء.

ب/ الإجراءات القضائية:

إذا لم يتم لمطالبة بحق الملكية خلال سنة ابتداء من تاريخ نهاية مدة الإعلان، يطلب مدير أملاك الدولة باسم وزير المالية من الجهة القضائية المختصة الحصول على أمر بوضع الحراسة القضائية، وعمد انتهاء الآجال يمكن للقاضي أن يعلن الشغور والتصريح بتسليم أموال الشركة كلها حسب نص المادة 180 من المرسوم التنفيذي 12-427^٣.

حسب نص المادة 52 من القانون 90-30 المعدل والمتمم عدلتها المادة 14 الدولة تطالب الجهة القضائية المختصة التي تقع فيها الشركة حسب الشروط المنصوص عليها فإنّ الأملاك المنقولة مت الشركة تعود إلى الخزينة العمومية وذلك بسبب انعدام الوارث طبقاً لأحكام قانون الأسرة الجزائري^٤.

سابق، ص 220.

^١ أنظر لمادة 51 من قانون 90-30.

^٢ أنظر المادة 180 من المرسوم التنفيذي 12-427.

^٣ أنظر المادة 181 من المرسوم التنفيذي 12-427.

ثانيا/ التركات المهملة:

1/ تعريفها: عندما يكون الملك مملوكا لشخص طبيعي يتوفى ولا يترك وارث أو وراث غير معروفين أو شخص أو عدة أشخاص يصرحون بترك حقوقهم في التركةⁱⁱ.

ومن خلال التعريف لا يمكن أن تكون تركة بدون وارث إلا إذا توفرت هذه الشروط:

أن تكون الأملاك ملكا لشخص معروف قد توفي-يجب ألا يتقدم أي شخص لأخذ التركة بما فيها الدولة. يجب ألا يكون هناك وارث محدد وإذا وجد عليه أن يتنازل عن حقه في الميراثⁱⁱⁱ.

الفرع الثالث/ الحطام والكنوز:

1/ الحطام:

عرفته المادة 55 من ق.أ.و 90-30 بأنه يعتبر حطاما كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكاها في أي مكان، وكذا التي يكون مالكاها مجهولا^{iv}. بمعنى أن الحطام الأشياء المنقولة التي أهملت من طرف صاحبها مثل السيارات الموضوعة في حظائر الحجز والتي تركها مالكيها ولم تتم المطالبة بها، ويعتبر الحطام ملكا لدولة، يباع من طرف مصالح الدولة، ويفرغ المبلغ في الخزينة العمومية، وبالنسبة للقيم المنقولة التابعة للحطام كتل الأموال المودعة أو الحسابات الجارية لدي الحسابات البنكية، وكذلك الفوائد المترتبة من من الالتزامات المتعاقدين للدولة والغير مطالب بها والتي بلغت التقادم المسقط.

2/ الكنوز: عرفته المادة 57 من القانون 90-30 " يعتبر كنزا كل شيء أو قيمة مخبئة أو مدفونة نم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة ولا يمكن لأحد أن يثبت عليها ملكيته"^v. والدولة هي مالكة للكنز الذي تم اكتشافه.

ⁱⁱ أنظر المادة 52 من 90-30 المعدل والمتمم.

ⁱⁱⁱ طيب بن زيان، " مجال تدخل إدارة أملاك الدولة"، مرجع سابق، ص 144.

^{iv} أسمهان حمدي، " الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري"، شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

العربي بن لمهيدي، أم لبواقي، سنة 2014، ص 38.

^v المادة 55 من قانون الأملاك الوطنية 90-30.

^v المادة 57 من قانون الأملاك الوطنية 90-30.

وتمتد كذلك ملكية الدولة إلى جميع الأشياء المنقولة أو العقارية بحكم غرضها والتي تكتسي طابع المنفعة العمومية من الجانب التاريخي أو الفني أو الأثري سواء اكتشفت أثناء الحفريات أو تم العثور عليها مصادفة مهما كانت طبيعته أو كانت آتية من الحفريات أو اكتشافات قديمة أو أثناء الحفريات أو صدفة في المياه الإقليمية الوطنية.

الفرع الرابع: الأراضي الصحراوية التي لا سند لها:

الأراضي الصحراوية في مفهوم التشريع المعمول به، هي التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حياة هادئة ومستمرة ودون التباس منذ خمسة عشر سنة على الأقل . هذه الأراضي ملك لدولة كما تخضع أيضا للقانون الإداري والقضاء الإداري كأصل، وتعتبر هذه الأراضي ملك من أملاك الدولة الخاصة.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال دراستنا لهذا الفصل عرفنا الوسائل التي من خلالها تكتسب الدولة أملاكها الخاصة. والتمثل في وسائل القانون الخاص وتكون بالافتناء بمقابل كعقود الشراء والتي تتم فيه العملية بالتراضي، وتنزل الدولة منزلة الأفراد وتتعامل معهم، وكذا عقود التبادل والذي يلعب دورا هاما في هذه العملية، كما أنّ هناك عمليات الافتناء بالمجان كعقود التبرع والتمثلة في (الهبّة والوصية) والحيازة. كذلك هناك وسائل القانون العام الطرق الاستثنائية وهي الأخرى كانت بمقابل كنزع الملكية والتي تعد طريقة جبرية وتعدي على حقوق الأفراد واللجوء إليها بسبب تغليب المصلحة العامة على الخاصة، وحق الشفعة وذلك من خلال ضبط الأراضي الفلاحية والأراضي لعمرانية والقابلة لتعمير، وتمارسها الدولة عن طريق الهيئات العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري، كما يمكن لدولة اكتساب أملاكها بقوة القانون كالأملك الشاغرة والتي لا صاحب لها والحطام والكنوز والأراضي الصحراوية التي لا سند لها.

الفصل الثاني: قواعد تكوين الأملاك الوطنية العمومية.

تطرقنا في الفصل الأول طرق تكوين الأملاك الدولة الخاصة، وسنتناول في الفصل الثاني قواعد تكوين الأملاك الوطنية العمومية، وق قسمت إلى نوعين أملاك وطنية عمومية طبيعية، وأخرى اصطناعية وقسمنا هذا الفصل إلى مبحثين: المبحث الأول موسوم بإدراج المال في نطاق الأملاك الوطنية العمومية وقسم إلى مطلبين المطلب الأول بعنوان إدراج الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، أمّا المطلب الثاني فجاء بعنوان إدراج الأملاك الوطنية الاصطناعية.

أمّا المبحث الثاني عنوانه اكتساب الأملاك الوطنية الصفة العمومية، وقسم كذلك إلى مطلبين الأول دخول المال لنطاق الأملاك الوطنية ، والثاني خروج المال وزوال الصفة العمومية.

المبحث الأول: إدراج المال في نطاق الأملاك الوطنية العمومية.

الإدراج هو إدخال مال معين في صنف من أصناف الأملاك العامة. والإدراج يكون بإجرائيين متميزين إما تعيين الحدود أو التصنيف، كما جاء في نص المادة 27 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 ولكي يكون الإجرائيين مقبولين فإنه تسبقهما عملية الاقتناءⁱⁱ، باعتبار أن الاقتناء فعلا أو حدثا يترتب عليه التملك القبلي للملك قبل إدراجه في الأملاك الوطنية العمومية، وهذا الاقتناء يكون بطريقتين إما بفعل الطبيعة لمعني تنشأ بالظواهر الطبيعية كشواطئ البحار ومجاري المياه أي لا دخل للإنسان في تكوينها، أو بالطرق القانونية وهذا راجع إلى طبيعة الملك في حد ذاته (أملاك طبيعية أو اصطناعية)، ويتم الاقتناء هنا إما بطرق العادية لكسب الملكية كالبيع والتبرع والشراء والحيازة، وإما بالطرق الاستثنائية كاللجوء إلى نزع الملكية وحق الشفعة. وهناك صنفين للأملاك الوطنية العمومية (أملاك وطنية عمومية طبيعية، وأملاك وطنية عمومية اصطناعية)، وهذا ما سيكون موضوع دراسة هذا المبحث وهو طرق تكوين كل منهما والمقسم إلى مطلبين: الأول طرق تكوين الأملاك الوطنية الطبيعية. والمطلب الثاني تكوين الأملاك الوطنية الاصطناعية.

المطلب الأول: طرق تكوين الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية:

الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية توجد وتظهر بفعل الطبيعة، ولا دخل للإنسان فيها، والإدارة تقتصر مهمتها على كشف الحدود الطبيعية بإجراء تعيين الحدود، الذي سيكون محل دراسة هذا المطلب.

الفرع الأول: تعيين الحدود:

ذكرته المادة 27 من القانون 90-30 وكذلك المرسوم التنفيذي 12-427 المذكور سابقا.

أولا/ تعريف إجراء تعيين الحدود:

هو إجراء إداري بموجبه تقوم السلطة الإدارية المختصة بمعاينة حدود الأملاك العامة الطبيعيةⁱⁱⁱ. بمعنى

ⁱ رضوان عايلي، "أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية"، مجلة المفكر، ع 10، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جانفي، سنة 2014، ص 510.

ⁱⁱ أنظر المادة 27 من قانون الأملاك الوطنية 90-30.

ⁱⁱⁱ أمعر يحيوي، نظرية انمال العام، دار هومة، الجزائر، سنة 2002، ص 35.

فصل الملكية الوطنية العمومية التابعة للدولة عن بقية الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة عن بقية الأملاك التي تجاورها. ويمكن القول أيضا عن هذا الإجراء بأنه إفراز المال العام عن باقي أملاك الشخص العام والأفراد، وذلك بهدف تعيين مجال تطبيق الأحكام الاستثنائية الخاصة بالملكية العامة. والإدارة بهذا الإجراء تكون كاشفة للملك، وكذلك باعتباره إجراء ذو طابع تصريحي، أو إجراء إداري من قبل السلطة المختصة، وذكرت المادة 29 من ق.أ.و 90-30 إجراء تعيين الحدود بنصها "هو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، وتختلف طريقة تحديد المال العام باختلاف نوعه ، ويبلغ عقد تعيين الحدود للمجاورين وينشر طبقا للتشريع المعمول به"ⁱⁱ بمعنى أنّ الإدماج يتم بصورة آلية ويقتر عمل الإدارة على كشف الحدود الطبيعية لتلك الثروات الطبيعية الواقعة عبر التراب الوطني أو في المجالات البحرية الخاضعة لسيادة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبيةⁱⁱⁱ، أي أنّها تكتسي طابع تصريحي وبذلك يتم تعيين الحدود الأملاك الوطنية الطبيعية الداخلية في الإقليم البري والبحري الجزائري، طبقا لما جاء في نص المادة 35 من ق.أ.و، ومن خلال ما سبق تعالج عملية تعيين الحدود في مجال البحار وفي مجال الأنهار، والثروات والموارد الطبيعية والغابات.

1/ تعيين الحدود في المجال البحري:

ذكرت المواد من 8 إلى 15 من المرسوم التنفيذي 12-427 سابق الذكر الأملاك العمومية البحرية الطبيعية وبيان حدودها، وبيّنت المادة 8 منه أنّ تعيين الحدود يكون من جهة الأرض ابتداء من حد الشاطئ الذي تبلغه الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة، وذلك في الظروف العادية (خلال شهر مارس)، وتعد مساحة الشاطئ التي تغطيها الأمواج جزء لا يتجزأ من الأملاك البحرية الطبيعية، وفي هذه الحالة يثبت الوالي المختص إقليميا بقرار هذا الحد ولكن بعد إجراء معاينة علنية وتكون هذه المعاينة ميدانية، وذلك وفقا لبرنامج خاص لأجل تعيين حدود البحر، وهذا البرنامج يعده الوزير المختص بالتشاور مع السلطات المحلية، والذي يسهر علي تطبيقه.

وإجراء المعاينة يكون علنيا تقوم به المصالح التقنية المختصة، بمبادرة مشتركة بين الإدارة المكلفة بالشؤون

ⁱ رضوان عابلي، "أملاك الجمعيات المحلية ومبدأ ألا مركزية الإدارية" مرجع سابق، ص 510.

ⁱⁱ المادة 29 من قانون الأملاك الوطنية 90-30.

ⁱⁱⁱ أمطر فاطيمة الزهراء حمودي ، "النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري" مجلة الفقه والقانون، ع 23، كلية الحقوق والعلوم السياسية، معسكر، سبتمبر، سنة 2014، ص،ص 73، 74.

البحرية وإدارة الأشغال العمومية، وينتهي بإعداد محضر معاينة، ويثبت الوالي هذا التعيين بقرار، وقبل هذا يجب تبليغ المجاورين بإجراء المعاينة، ويسجل هؤلاء الأشخاص ملاحظاتهم وحقوقهم وادعاءاتهم، خلال هذا الإجراء، وكذلك تجمع آراء هذه المصالح، وبعد انتهاء من إجراء المعاينة، وانعدام وجود أي اعتراضات، يضبط الوالي المختص بقرار ضبط الحدود البرية للأملاك العمومية البحرية مع تبليغه إلى المدير أملاك الدولة المختص إقليميا. أما في الحالة العكسية وبانعدام التراضي بين الطرفين ، تضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعني أو الوزراء المعنيين والوزير المكلف بالماليةⁱⁱ.

هذا في حالة ما تواجهه الوالي اعتراضات وعراقيل خلال البحث الميداني من الغير، هذا ما يعرقل الوالي من أداء مهمته، هنا تتدخل السلطة المركزية، وعليه تثبت الحدود كما ذكرنا بقرار وزاري مشترك. وتأكيدا على أنّ ضبط الحدود القانوني ذو طابع تصريحي فهو يثبت أنّ المساحات التي كانت تغطيها الأمواج في أعلى مستواها قد أدرجت فعلا في الأملاك العمومية وذلك بسبب الظواهر الطبيعية، وعندما يبين إجراء المعاينة أنّ هذه المساحات كانت مشمولة في الأملاك العمومية البحرية أصبحت لا تغطيها الأمواج، تدمج الأراضي المكشوفة قانونا بعد العملية في الأملاك الخاصة للدولةⁱⁱⁱ.

يمكن للوالي فيما يخص بعض أجزاء الساحل أن يقوم خلال إجراء ضبط الحدود على حافة الشاطئ والقطع الأرضية المجاورة له، بحجز شريط لا يتجاوز عرضه عشرون مترا ابتداء من الحد المسطر للأملاك العمومية، ويخضع أي بناء أو أي تغيير في هذه القطع الأرضية المحجوزة للتنظيم المعمول به في هذا المجال دون المساس بالأحكام المنصوص عليها في مجال رخصة البناء^{iv} ، وذكرت أيضا نفس الفكرة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 12-427.

عرفت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 12-427 طروح البحر ومحاصره:

- **طروح البحر:** هي قطع الأرض التي تتكون من الطمي الذي يأتي به البحر إلى الساحل ويظهر فوق أعلى مستوى تبلغه الأمواج.

ⁱأنظر المادة 35 من قانون الأملاك الوطنية 90-30.

ⁱⁱأنظر المادة 8 من المرسوم لتنفيذي 12-427.

ⁱⁱⁱأنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي 12-427.

^{iv}حميدة شنوفي، ياقوت بابا، " تكوين الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري"، شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، لمدينة، سنة 2014، ص 39.

- المحاسر: هي قطع الأرض التي يتركها البحر مكشوفة لدى انحصاره ولم تبقى الأمواج تغمرها في أعلى مستواها. وطروح البحر ومحاصره تنتمي إلى الأملاك الوطنية العمومية البحرية وذكرته كذلك المادة 15 من ق.أ.و.

فلا مانع في هذه الحالة أن تطبق عليها إجراءات التي جاءت في عملية ضبط الحدود الشاطئ المنصوص عليها في المادة 8 من المرسوم 12-427.

خاصة أنها جاءت في المرسوم تحت نفس الفقرة المتعلقة بالأملاك العمومية البحرية الطبيعية التي تضم الشاطئⁱⁱ.

2/ ضبط حدود الأملاك المائية:

ضبط حدود الأملاك الطبيعية العمومية المائية الطبيعية سواء كانت السطحية أو الجوفية.

أ/ ضبط حدود الأملاك العمومية المائية الطبيعية السطحية:

المياه السطحية المشكلة من الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط، وكذا الأراضي والنباتات الموجودة في حدودها. الطمي والرواسب التي تتشكل طبيعتها من مجاري المياهⁱⁱⁱ.

ذكرت المادة 7 من قانون 05-12 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 الموافق ل4 أوت 2005، المتعلق بالمياه نصت على " يتم تعيين حدود الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط بأعلى مستوى بلغته المياه ولاسيما بالنسبة للوديان بالمستوى الفيضانات السارية بلا عراقيل إلى غاية تدفقها"^{iv}، وهذا ما جاء في المرسوم التنفيذي 12-427 وكيفية تعيين حدود الأملاك العمومية الطبيعية للمياه عن طريق التنظيم.

ⁱ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 12-427.

ⁱⁱ أحمد النوعي، " تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، ع 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان، سنة 2017، ص 354.

ⁱⁱⁱ نوال لوصيف، " النظام القانوني للاستعمال الملك العام المائي"، مجلة العلوم الإنسانية، ع 46، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، ديسمبر، 2016، ص 78.

^{iv} المادة 7 من القانون 05-12 المؤرخ في 4 أوت 2005، يتعلق بالمياه، ج ر، ع 60، المؤرخ في 4 سبتمبر 2005.

وفي هذا الصدد يعد الوزير المكلف بتسيير الأملاك العمومية المائية الطبيعية، وذلك بالتشاور مع السلطات المحلية المختصة في هذا المجال جر مرافق لمرافق الأملاك العمومية المائية الطبيعية لكل ولاية، ويعد برنامجا سنويا لتعيين الحدود وحسب لأولية وتخضع هذه الإجراءات لتعيين لحدود المرسوم التنفيذي

427-12 والقانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه والقانون 90-30.

و يضبط الوالي المختص إقليميا بقرار حدود مجرى السواقي أو الوديان، بالعملية الإدارية لتعيين الحدود، وذلك بعد معاينة على مستوى تبلغه المياه المتدفقة قويا دون أن تصل إلى حد الفيضان خلال السنة وذلك في الظروف الجوية العادية، وتجرى المعاينة خلال تحقيق إداري تقون به المصالح التقنية المختصة في مجال الري وإدارة أملاك، وتسجل ملاحظات الغير ادعاءاتهم وتجمع آراء مصالح العمومية الموجودة في الولاية.

ويتخذ الوالي قرار ضبط الحدود بناء على ما سبق في حالة انعدام اعتراضات، ثم تبلغ لكل مجاور معني بالأمر، وإذا تعذر التراضي تضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالري والوزير المكلف بالمالية أو الوزراء المعنيين الآخرينⁱⁱ.

-الوديان:

ركز المشرع الجزائري على تعيين حدود الوديان ولم يعرفها كما جاء في المادة 7 من قانون المياه سابق الذكر، كما أنه تطرق في مسألة انجراف مجراه العادي للأسباب الطبيعية وجغرافية سار في اتجاه جديد، هنا تضبط الحدود وفقا لما جاء في نص المادة 7 من قانون المياه، وإذا ما انحرقت مياه الوادي كليا عن مجراها السابق، هنا المجرى القديم يبقى تابع للأملاك الوطنية العمومية، أما المجرى الجديد الذي يقع في أرض الغير هنا يستفيد هذا الأخير من تعويض وفق إجراءات نزع الملكيةⁱⁱⁱ.

ويتم كذلك ضبط حدود رفاق مجاري المياه الجافة، وكذا رفاق مجاري المياه تبعا للخصائص الجهوية إذا كان منسوب سيلائها غير منتظم وكان أعلى مستوى المياه في السنة لا يبلغ حدود التدفق الأقصى^{iv}.

ⁱ أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

ⁱⁱ أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

ⁱⁱⁱ أنظر المادة 8 من 05-12 من قانون المياه.

^{iv} أحمد النوعي، "النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتورا، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2017، ص 149.

وتضبط هي الأخرى بقرار من الوالي بعد القيام بتحقيق إداري، وفي مجال منح استخراج مواد الطمي من مجاري الوديان، تنشأ لجنة قطاعية لدى الوزير المكلف بالموارد المائية، تقوم بدراسة وإبداء الرأي حول اقتراحات الإدارات الولائية المكلفة بالموارد المائية والمتضمنة تحديد الوديان أو أجزاء الوديان المعينة بمنع استخراج الطمي^أ.

أمّا الطمي والرواسب الموجودة خارج الأملاك العامة المائية الطبيعية تكون ملكا للمجاورين وفقا لما جاء في نص المادة 778 ق.م.ج بنصها " الأرض التي تتكون من الطمي يجلبه النهر، بطريقة تدرجية غير محسوسة تكون ملكا للمالكين المجاورين" النص جاء صريح وحدد نفس الفكرة.

-البحيرات والمستنقعات والسبخ والغوط:

كذلك تخضع البحيرات في تعيين حدودها لعملية إدارية، باستثناء أنها مياه راكدة لا يمكن أن تعبا، ويضبط الوالي المختص إقليميا حدودها، والقيام بتحقيق إداري تبادر به المصالح التقنية المختصة بمجال الري وإدارة أملاك الدولة وتجمع خلال هذا التحقيق آراء المصالح العمومية المعينة في الولاية، وما دونته من ملاحظات. كما يضبط الولاية بقرار حدود الأملاك العمومية الطبيعية لكل بحيرة أو مستنقع أو سبخة أو غوط وكذلك الأراضي والنباتات الموجودة داخل الحدود هي الأخرى تخضع للعملية الإدارية لتعيين الحدود^ب.

ب/ ضبط حدود الأملاك العمومية المائية الطبيعية الجوفية:

ذكرت المادة 4 من قانون المياه 05-12 " المياه الجوفية بما في ذلك المياه المعترف بها كمياه المنبع والياه المعدنية الطبيعية ومياه الحمامات بمجرد التأكد من وجودها أو اكتشافها، خاصة بعد انتهاء من أشغال الحفر والتنقيب الاستكشافية مهما كانت طبيعتها المنجزة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص"ⁱⁱⁱ بمعنى أم المياه الجوفية اشترط لمعاينة وجودها بعد عملية التنقيب والحفر، ويتعين على كل شخص (طبيعي أو معنوي) قام باكتشاف المياه الجوفية تبليغ إدارة الموارد المائية.

^أحميدة شنوفي، ياقوت بابا، " تكوين الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 41.

ⁱⁱأنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

ⁱⁱⁱالمادة 4 من قانون المياه 05-12.

مياه الحمامات موضوع تحديدها يتمثل في تحديد المياه الحموية في تقييم مواردها وتشخيص خصائصها وتحديد خصيتها العلاجية الإستشفائية، وتتولى هذه المهمة مخبر معتمدة.

ويمكن أن يطلب تحديد المياه الحموية كل حائز لرخصة أشغال البحث عن الماء وجذبه والهيئات التابعة قصد جرد المياه الحمويةⁱⁱ.

والملاحظ أنّ المشرع قد أدرج قانونا كل الموارد والثروات الطبيعية بمختلف أشكالها سواء تم اكتشافها من قبل نشاطات لإنسان أو تم ظهورها بالعوامل الطبيعية والجغرافية في الأملاك الوطنيةⁱⁱⁱ.

كما جاء في نص المادة 36 ق.أ.و أن هناك أملاك تكتسب بمجرد تكوينها كالمعادن والمناجم والموارد المائية وتكون وضعية طبيعية تجعلها تابعة للأملاك العمومية الطبيعية ، وتدرج بقوة القانون في الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية ، وذلك بمجرد معاينتها.

كما أدمج الغابات ضمن الأملاك الوطنية العمومية طبقا للمادة 15 منه والتي نصت على أنه " تشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على ما يأتي ...وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية"، ونفس الشيء ذكرته المادة 37 من القانون 90-30 بأنه تلحق بالأملاك الوطنية العمومية الغابات والثروات الغابية التي تملكها الدولة حسب مفهوم التشريع المتضمن قانون الغابات 84-12 المعدل والمتمم، والملاحظ أنّ المشرع أدمج الغابات الموجودة والتي ستوجد مستقبلا ضمن الأملاك العمومية الطبيعية للدولة. وبذلك تعتبر الدولة المالك الوحيد لهذه الثروةⁱⁱⁱ.

المطلب الثاني: تكوين الأملاك الوطنية الاصطناعية:

تتشكل الأملاك العمومية الطبيعية بفعل الظواهر الطبيعية، علة عكس الأملاك الوطنية الاصطناعية فهي تنشأ بفعل الإنسان والتي تمنحها الصفة العمومية وإدماجها ضمن الأملاك العمومية الاصطناعية يقتضي صدور إجراء إداري وتخصيصها ضمن عناصر الأموال العامة، والتخصيص لنفع العام يكون

ⁱⁱ المادة 9 و8 من المرسوم التنفيذي 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 يحدد شروط وكيفية منح الامتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر، ع 13، المؤرخ في 21 فبراير 2007.

ⁱⁱⁱ أنظر أحمد النوعي، " النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 144.

ⁱⁱⁱ حكيمة حريش، " الضبط الإداري الغابي في التشريع الجزائري" مجلة المفكر، ع 16، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ديسمبر، سنة 2017، ص 521.

ضروريا لدخول الملك الأملاك العامة بينما التصنيف والتصنيف عمليتين لاحقتين للتخصيص، ويعرف هذا الأخير بأنه كل استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام¹. وعليه فإن الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية يكون على أساس إجراءات وهما الاصطفاف بالنسبة للطرق والمواصلات، وعلى أساس التصنيف حسب موضوع العملية، وسنقوم بدراسة هذين الإجراءين في هذا المطلب.

الفرع الأول: إجراء الاصطفاف:

إنّ ضبط حدود الأملاك الوطنية حدود الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية في مجال الطرق يسمى بالتصنيف (الاصطفاف).

أولا/ تعريف الاصطفاف ومراحله:

1/ تعريف الاصطفاف:

وضعه المشرع من أجل تحديد الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية. وفي معناه أنّه إثبات حدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيّات المجاورة لها².

والهدف من هذه العملية هو أنّه يبين الحدود الفاصلة بين الملكية العمومية وأملاك المجاورين

2/ مراحل الاصطفاف:

يتم تعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على مرحلتين وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 30 من ق.أ.و.

أ/ المخطط العام للاصطفاف:

¹ أسماعيل بوقرة، علاء الدين قليل، "النظام القانوني لأملاك البلدية في ظل التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، خنشلة، جانفي، سنة 2017، ص 75.
² المادة 30 من قانون الأملاك الوطنية 90-30.

وله طابع تخصيصي ويحدد عموماً أحد الطرق أو حدود مجموعة من الطرق وله طابع تصريحي ويبين للمجاورين حدود الطريق وحدود أملاكهم ولا يكون إعداد المخطط إجبارياً إلا في الطرق العمومية الواقعة داخل التجمعات السكنية.

ويتخذ على أساس أدوات التهيئة والتعمير الموافق عليها القانون، ويعتبر القرار الإداري الصادر باعتماد

المخطط العام للاصطفاة قرار منشئ للحدود الطرق التي تتضمنها الملكيات المجاورة، ولا يقيد بها إلا قيد ابتغاء تحقيق المصلحة العامة، ويسبق وضع المخطط العام للاصطفاة إجراء تحقيق إداري من طرف السلطة الإدارية المختصة، يستهدف تحديد موقع الخطة الجغرافية، والرسومات الهندسية والتقنية وتطبيق ميداني لتطبيق الخطة على أرض الواقعⁱⁱ.

ب/ الاصطفاة الفردي:

التصنيف الفردي أو الفعلي للطريق الموجود وله طابع تصريحي ويبين للمجاورين حدود الطريق وحدود أملاكهمⁱⁱⁱ.

وكذلك يكون إجبارياً داخل التجمعات السكانية وهو قرار تصدره السلطة المختصة أي اللجنة التقنية على مستوى البلديات والولايات، بناء على طلب أحد الملاك المجاورين لإعطائه خط الحدود الفاصلة بين ملك الخاص والطريق العام^{iv}.

ومنه فإنّ عملية دمج عناصر الملك العمومي الاصطناعي يتم بعمل قانوني، وله أثر منشأ للصفة العمومية.

ثانياً/ تعيين حدود الأملاك العمومية الاصطناعية في مجال الطرق:

تخضع عملية تعيين حدود الأملاك الاصطناعية في مجال الطرق والمنظمة كذلك مشتملات الطرق الوطنية والطرق السريعة ومرفقاتها إلى ما يسمى بتصنيفاً، ويكون أمّا في التجمعات العمرانية حسب القواعد

ⁱ الطيب بن زيان، " مجال إدارة أملاك الدولة"، مرجع سابق، ص 21.

ⁱⁱ خولة حمالي، " النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية الطروقية " مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، سنة 2017، ص 30.

ⁱⁱⁱ عبد الحفيظ فارة، "تسيير وإدارة الأملاك المحلية"، شهادة الدراسات العليا المتخصصة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2007، سنة 65.

^{iv} خولة حمالي، مرجع نفسه، ص 31.

المنصوص عليها في التصنيف العام للتصنيف والتي تمت الموافقة عليه ونشره والأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير، وكذلك في المناطق الريفية أو الجبلية حسب المقاييس التقنية التي يحددها التنظيم المعمول به^أ.

إذا تبين أن من التصميم العام للتصنيف أو أدوات التهيئة والتعمير بأن هذا التصنيف يتطابق مع التصنيف الفعلي للطريق الوطني، فإنّ ضبط حدوده يقتصر على إثبات هذه الوضعية الفعلية.

وتدمج بذلك الأملاك العمومية الخاصة بالطرق القطع الأرضية وأجزاء الملكيات الداخلية في حدود الطريق الموجودة أو تعديله أو مشروع شق طريق وطني جديد يتطلب وضع اليد على الملكيات المجاورة^ب.

وعليه يترتب على الطابع التحديدي الذي يتسم به التصميم العام للتصنيف فيما يتعلق بالملكيات الخاصة المجاورة للطرق الموجودة، ارتفاق إداري يتطلب الابتعاد عن الطريق أو عدم البناء وينقل القطع الأرضية أو أجزاء العمارات الواقعة بين حدود الطريق الفعلية، والتصنيفات التي بينها التصميم، فيرفض منح رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات لاتصل إليها الطرق العمومية، أو حتى الخاصة وإذا كانت منافضها خطر على أمن مستعملي الطرق العمومية^ج.

ويترتب على التصنيف، ارتفاق الابتعاد عن طريق، فيلتزم الملاك الخواص باحترام هذا الالتزام محتفظين بأراضيهم المعرضة للتصنيف، حتى تقتني منهم بالتراضي، أو بنزع الملكية. ويحق لمن انتزعت ملكيته الحق في المطالبة بنزع ملكيته كامل العقار إذا كان الجزء الباقي لا يصلح الاستعمال.

ثالثا/ ضبط حدود الأملاك العمومية الاصطناعية التابعة للسكك الحديدية:

تضبط هذه الأملاك حسب التصميم العام للتصنيف أو تصميم التصنيف المرافق عليه، بحث تشكل السكك الحديدية ومشتملاتها جزء لا يتجزء من الأملاك العمومية الاصطناعية تحتوي خاصة على الأراضي التي تكون أساس شبكة السكك الحديدية، والرص والجوانب والخنادق والردوم وجدران الدعم والمنشآت الفنية، والمباني والتجهيزات التقنية للاستغلال الشبكة وكهربتها.

^أ المادة 27 من المرسوم التنفيذي 12-427.

^ب أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-427.

^ج حميدة شنوفي، ياقوت بابا، " تكوين الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 49.

وكذا تضم المحطات بجميع تهيئاتها ومرافقها والطرق المؤدية إليها، وأفنية المحطات، والطرق المؤدية إليها والمساحات للوقوف أمامها، التي لم تصنف ضمن الطرق وكذلك ورشات التصليح والصيانة.

وكذلك الأراضي المقتناة والمخصصة للبناء بعد تهيئتها أو لتهيئة شبكة السكك الحديدية وتوسيعها واستغلالها.

وطبقا للمادة 36 فإنّ حدود الأملاك العمومية التابعة لسكة الحديدية حسب التصميم العام للتصنيف أو

أو التصميم التصنيف، فيما يخص الأشغال الكبرى، إذا كان التصنيف يشمل أكثر من ولاية فإنّه يكون بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالنقل والأشغال، وإذا وقع التصنيف في ولاية واحدة يتخذه الوالي المختص إقليميا، ويتم إعداد تصميم التصنيف بعد إجراء تحقيق علني يطابق الرسوم البيانية لتهيئة الإقليم والتعمير الموافق عليه، وينشر حسب الأشكال القانونيةⁱⁱ.

ويجب المراعاة أثناء تعيين حدود الأملاك العمومية التابعة لسكة الحديدية المقاييس التقنية لمشتملات السكة الحديدية التي تتعلق بتصميمها ورسم خطوطها وإنجازها وتهيئتها المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بهاⁱⁱⁱ.

وكذلك تضبط حدود الأملاك العمومية التابعة للسكة الحديدية التي تتعلق بتصميمها ورسم خطوطها وإنجازها وتهيئتها المنصوص عليها في القوانين في التنظيمات المعمول بها، أما فيما يخص السكة الحديدية الجديدة، أو الجاري إنجازها، والتي تتعلق بفتح سكة حديدية جديدة، أو إضافة سكة موازية للسكة الموجودة، أو تفريقها أو تعديلها أو توسيعها، ويمثل ضبط حدود مشتملات الضرورية لسكة الحديدية، الخط الفاصل بين الأملاك العامة للسكة الحديدية المزمع إنجازها، أما الأراضي العمومية فتخصص أو ينتازل عنها تبعا لطبيعتها، ووفقا لتشريع المعمول به^{iv}.

إن المخطط العام للتصنيف يترتب عليه أن ينقل الملكيات الخاصة المجاورة زيادة على الارتفاقات القانونية الواردة في القانون العام بارتفاع السكك الحديدية المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الخاصين بالسكة

ⁱⁱ المادة 35 من المرسوم التفسذي رقم 12-427.

ⁱⁱⁱ أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 12-427.

^{iv} أحمد النوعي، " النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 182.

^v المادة 37 من المرسوم التنفيذي 12-427.

الحديدية والنقل بواسطتها، وكذا ارتفاع الطريق الممثلان في الابتعاد ومنح البناء المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بهما وذلك لفائدة الطرق^١، والهدف منه هو حماية المجاورين من الأخطار والأضرار المترتبة على استغلال السكك الحديدية ويستهدفان إلى حماية مشتملات السكة الحديدية^٢.

ونفس الإجراءات التي ذكرت سابقا في ما يخص السكك الحديدية الحضرية والمنشآت المرتبطة بها باعتبارها الأملاك العامة في مجالها مع مراعاة الخصوصية لهذا النوع من السكك.

الفرع الثاني: التصنيف:

يعتبر التصنيف عملا قانونيا أو حالة واقعية بمقتضاها يندرج المال في صنف الأملاك العامة الاصطناعية. عرفته المادة 31 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 بنصها " التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية"^٣. ويمكن القول أن التصنيف هو: تصرف تقوم به السلطة المختصة بعمل على إضفاء الصفة العمومية على ملك تابع لدولة أو لإحدى جماعاتها المحلية.

وهناك شروط يجب أن تتوفر في الملك المطلوب تصنيفه:

- أن يكون مملوك للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية الإقليمية إما امتلاكه بوسائل القانون العام (كنزع الملكية أو حق الشفعة)، وإما وسائل القانون الخاص (كالبيع والتبادل...).
- مخصص لمهمة ذات منفعة عامة.
- أن يكون ملكا مهياً للوظيفة المخصص لها.
- وأن لا تكون العقارات المقتناة جزءا من أملاك الوطنية العمومية بعد تهيئتها.

وعليه سننظر إلى الأملاك العامة الاصطناعية من غير طرق المواصلات بواسطة قرار التصنيف وهو قرار إداري كاشف وليس بناشئ.

أولا/ تعيين حدود الأملاك العمومية الاصطناعية من غير الطرق:

^١ أحمد النوعي، مرجع نفسه، ص 183.

^٢ أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي 12-427.

^٣ المادة 31 من قانون الأملاك الوطنية 90-30.

يمكن تعريفها بأنها أملاك المرافق العامة التي تضم أملاك كثيرة ومتنوعة وآخذت في التزايد نتيجة التوسع العمراني وازدياد السكان وارتفاع مستواهم الحضاري وحاجاتهم إلى إشباع حاجات أساسية متزايدة، بحيث يتم تعيين حدود هذه الأملاك العامة الاصطناعية من غير الطرق بواسطة قرار التصنيف باعتباره قرار إداري كاشف لهذه الأملاك.

والتصنيف الملك العمومي لدولة يكون بقرار من وزير المالية أو الوالي بصفته متصرفا باسم الدولة، أما عندما يتعلق بأملاك الولاية فيكون القرار من طرف الوالي بعد مداولة المجلس الشعبي الولائي، وإذا تعلق الأمر بأملاك البلدية فيكون بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي، وإذا تعلق الأمر بتصنيف ملك تابع لجماعة عمومية ضمن الأملاك العمومية التابعة للدولة فيكون بموجب بمحضر من إدارة أملاك الدولة بعد مداولة الجماعة المحلية المعنية وذلك بالمقابل أو بالمجان¹.

ويكون التصنيف الملك العمومي لجماعة إقليمية لملك من الأملاك الخاصة لدولة مجانا أو بمقابل محدد من طرف إدارة أملاك الدولة.

1/ تعيين حدود الأملاك العمومية البحرية المينائية:

نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي 12-427 عن إجراءات تعيين هذه الحدود بحث يضبط الوالي الحدود بقرار إداري ولكن بعد إجراء تحقيق، ويتم القيام به بناء على مبادرة من إدارة الشؤون البحرية بالاشتراك مع السلطة المكلفة بالميناء وإدارتي الأشغال العمومية والأملاك الوطنية، وبناء على هذا التحقيق الإداري يقوم الوالي بموجب قرار يضبط حدود الأملاك العمومية الاصطناعية المينائية.

وفي حال ما اعترضت صعوبات تقنية معقدة في عملية ضبط الحدود، وحسب نص المادة يستعان بلجنة استشارية من الخبراء، توضع تحت إشراف الوزير المكلف بالنقل وذلك لمساعدة الوالي لاتخاذ القرارات المناسبة².

2/ تعيين حدود الأملاك العمومية الاصطناعية المطارية:

¹أنظر المادة 31 قانون الأملاك الوطنية 90-30.

²أنظر أحمد النوعي، "النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 186.

³أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي 12-427.

تدخل المطارات والمحطات الجوية ضمن الأملاك العمومية للدولة إذا أنشأتها الدولة وتمتد الصفة العامة لتشمل ملحقاتها من حظائر إيواء وتصليح الطائرات ومنشآت الرصد الجوي والتوجيه وخطوط الاتصالات السلكية واللاسلكية ومراكز التجارب وكافة الأملاك الضرورية لتشغيل واستمراره في تحقيق المنفعة العمومية.ⁱ

كما تعتبر المطارات كذلك المطارات العسكرية وملحقاتها جزء لا يتجزأ من الأملاك العامة ويخضع إنشائها و تصنيفها لنصوص خاصة، بحيث يخضع إنشاء المطارات المدنية التابعة للدولة وضبط حدودها وتوسيعها وتصنيفها وكذا الارتفاقات المنصوص عليها في فائدة الأمن الجوي لتشريع للتشريع والتنظيم المتعلقين بسلامة الملاحة الجوية.ⁱⁱ

وتجدر الإشارة أيضا تخضع الأماكن المعالم التاريخية والطبيعية والمحطات المصنعة خصوصا تلقائيا للقواعد الملكية العمومية، وتبقى خاضعة للتشريع الخاص المطبق عليها القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 رغم تصنيفها قصد المحافظة عليها وحمايتها غير أنه عندما يصنف عمل فني أو شيء منقول له أهمية وطنية أكيدة ضمن المجموعات الوطنية فإنه يدرج في الأملاك العمومية بمجرد اتخاذ قرار تصنيفه في إحدى المجموعات.

والتصنيف في هذه الحالة يتم بعد فتح دعوى التصنيف من طرف وزير الثقافة عن طريق قرار ينشر في الجريدة الرسمية ويعلق ويشهر عن طريق تعليقه في مقر البلدية لمدة شهرين ويبلغ إلى المالكين العموميين أو الخواص.ⁱⁱⁱ

ⁱ أحمد النوعي، ورجع نفسه، ص 189.

ⁱⁱ المادة 53 من المرسوم التنفيذي 12-427.

ⁱⁱⁱ أنظر أحمد النوعي، " النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 191.

المبحث الثاني: تجريد الملك من الصفة العمومية:

تجرد الأملاك من صفتها العمومية بانتهاء تخصيصه للمنفعة العامة، وذلك بمراعاة قاعدة توازي الأشكال وينتهي التخصيص الملك بنفس الطريقة التي أنشأ بها والتخصيص هو عمل السلطة المختصة التي تجرد الملك من طابع الملكية العمومية، وينتهي التخصيص إما بصدور قرار إداري بإنهاء التخصيص، ويشترط في القرار أن يكون من سلطة مختصة، وهي عموماً نفس الجهة التي أصدرت قرار التخصيص، كما ينتهي التخصيص كذلك بدون صدور قرار إداري بذلك في حالة عدم وجود حاجة إلى ذلك مثل هلاك الملك أو جفاف النهر، وهنا ينتهي التخصيص بصفة تلقائية ولا دخل لسلطة في ذلك.

وسنتطرق في هذا المبحث إلى تجريد الملك من الصفة العامة وخروج الأملاك من الأملاك العمومية الطبيعية، وخروجه من نطاق الأملاك العمومية الاصطناعية.

المطلب الأول: زوال الصفة العامة من الأملاك الوطنية العمومية:

سنتناول في هذا المطلب عملية انتهاء التخصيص التي تُفقد الأملاك الوطنية العمومية من صفتها هذا كان في فرع، أما الفرع الثاني نتائج تجريد الأملاك العمومية من صفتها العامة.

الفرع الأول: انتهاء التخصيص:

قلنا فيما سبق أنّ الملك يكتسب الصفة العمومية بتخصيصه للمنفعة العامة، إمّا بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار فإنّه يفتقد فإنّه يفقد الصفة بنفس الوسائل القانونية، وذلك وفقا لقاعدة "توازي الأشكال"، وبذلك فإنّ لنفس السلطة التي أقرت التخصيص المال للمنفعة العامة الحق في إنهاء هذا التخصيص، وتفقد الأملاك بنفس الطريقة التي اكتسبت بها هذه الصفة، وذلك برفع التخصيص فإنّ الصفة العمومية صفة عرضية ومؤقتة نزول بزوال تخصيصها. ويترتب على انتهاء التخصيص فقدان الأموال الإدارة لصفة العمومية وبالتالي انتهاء تبعيتها للأملاك العمومية، ويترتب على خروجها على ذمة الإدارة ولكن تلحق حسب أصلها بالأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية التي كانت تحوزها حسب ما جاء في نص المادة 72 من القانون 90-30 " إذا فقد ملك من أملاك الوطنية طبيعته ووظيفته اللتين تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذاك في الأملاك الوطنية، وحسب إلغاء التصنيف طبقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 31.

وتلحق الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية حسب أصلها بالأملاك العمومية حسب أصلها بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات الإقليمية التي كانت تحوزها أول مرةⁱⁱ. وباعتبار أنّ أملاك الدولة هي التي توجد في حوزة الدولةⁱⁱⁱ الأموال الدولةⁱⁱⁱ، وإذا كان تحويلها الأصلي إلى الأملاك العمومية للدولة بدون مقابل ووضع حد للتخصيص الملك للاستعمال الجماهيري أو لمرفق عام بنفس الصيغ التي صدر بها إجراء التخصيص.

ذكرت أحكام التجريد الأملاك من صفتها العمومية في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 12-427 بنصها " يأذن الوزير المكلف بالمالية ، أو الوالي كل فيما يخصه، وفي إطار صلاحياته بعد استشارة الإدارة المعنية بتجريد عقارات الأملاك العمومية التابعة للدولة من صفتها العامة، إلا إذا كان هناك مفعول للقوانين والتنظيمات الخاصة التي تنص على غير ذلك ويثبت بمحضر تسليم العقارات التي جردت من صفتها العامة. ويعد جرد بيان وصفي للعقار أو العقارات التي تجرد من صفتها العامة.

ⁱ أنان ميساوي، "التمييز بين أملاك الدولة (الدومين العام والدومين الخاص)"، شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2004، ص 55.

ⁱⁱ المادة 72 من قانون الأملاك الوطنية 90-30.

ⁱⁱⁱ نذير بن محمد الطيب، حماية المال العام في الفقه الإسلامي، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية، ط1، الرياض، سنة 2001، ص 55.

وإذا جردت مرافق الأملاك العمومية التابعة للدولة من صفتها العامة عادت إلى الأملاك الخاصة للدولة أو إلى الجماعة العمومية المالكة... " بمعنى أنّ المال يخرج من نطاق الأملاك الوطنية بمقتضى إجراء قانوني ينهي تخصيصه، والذي يعتبر قرار صريح إما من وزير المالية أو الوالي بتجريد الأملاك من صفتها العامة وذلك بعد استشارة الإدارة المعنية، وينبغي أن يكون الإجراء مقترن بالعمل الرسمي والإجراء الفعلي.

الفرع الثاني: نتائج التجريد الأملاك من الصفة لعمومية:

ويترتب على تجريد الأملاك الوطنية من صفتها العامة بسبب انتهاء تخصيصها للمنفعة العامة ما يلي:

_ خروجها من نطاق الأملاك العامة ودخولها إلى الأملاك الخاصة للشخص العام الذي يملكه. وهذا ما

عليه المادة 6 من المرسوم التنفيذي 12-427 بمعنى إذا جردت الأملاك العامة من صفتها العمومية عادت إلى الأملاك الوطنية الخاصة أو إلى الجماعات المحلية، وبهذا فإنّ الأملاك الوطنية العامة تعود إلى حظيرة الأملاك الوطنية الخاصة، ومن خلال هذا فإنه يجوز التصرف في هذه الأملاك الخاصة ولا تطبق عليها أحكام الملكية العامة بخصوص التصرف فيها.

_ خروج المال من نطاق الحماية الجنائية للأموال العامة، بحيث لا تشكل الاعتداءات التي تقع على الأملاك التي فقدت صفتها العامة جرائم جنائية وإتّما أكثرها مدنية تخضع للقانون الخاص، وخضوع المال للقانون المدني المنظمة للملكية الخاصة واختصاص القضاء العادي بالنظر في المنازعات المتصلة بها، وبذلك يختص القانون الخاص بالنظر في هذه المنازعات التي تثيرها الأملاك التي نزع عنها الصفة العامة، ومنه فإنّها تقع تحت هيمنة المعيار العضوي المكرس في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ومنه كأصل عام فإنّ القضاء الإداري كمبدأ عام هو مختص بالنظر فيها إلا ما استثنى بنص.

_ جواز التصرف فيه والحجر عليه وتملكه بالتقادم دون أي موانع قانونية لأنّ المال في هذه الحالة يدخل في الذمة المالية لأحد أشخاص القانون الخاص^{١١}.

^{١١} أحمد النوعي، " النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 156.
^{١٢} باديس بومزير، "النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2011، ص 64.

تتوقف حقوق الاستعمال العام والخاص التي منحتها الإدارة لشاغلين للأماكن التي أزيلت عنها الصفة العمومية، وتملك الإدارة سحب التراخيص الشغل الخاص للأماكن العمومية دون للأماكن العمومية دون دفع تعويضات^أ.

يصبح المال قابلاً للتحمل بالارتفاقات التي يفقد الملاك المجاورين للأماكن العامة حق المطالبة بها، ويظهر بذلك حق جديد وهو حق الشفعة في شراء مساحات الطرق التي تفقد تخصيصها والمجاورة لأماكنهم نتيجة لتعديلات ، وتقويم الطرق^ب.

المطلب الثاني: خروج الأماكن من نطاق الأماكن الوطنية:

سنتطرق في هذا المطلب خروج الأماكن من نطاق الأماكن العمومية الطبيعية والأماكن العمومية

الاصطناعية.

الفرع الأول: خروج الأماكن من نطاق الأماكن العمومية الطبيعية:

إنّ تجريد الملك من الصفة العمومية أن يصدر بقرار من السلطة المختصة بانتهاء تخصيص الملك

للمنفعة العمومية، وإذا كان تخصيص الأماكن الوطنية العمومية الطبيعية يتم بصورة واقعية بمجرد توافر الشروط الطبيعية لوجوده وتخصيصه للاستعمال العام أو لمرفق عام دون صدور قرار رسمي بالتخصيص، فإنّ رفع التخصيص هذه الأماكن يتم بنفس الأسلوب إذا أدت الظروف الطبيعية إلى تعديل جذري في طبيعته هذه الأموال وتجعلها غير صالحة لتحقيق أهداف التخصيص^ج.

وبالتالي فإنّ الأماكن الطبيعية تخرج بحكم الظواهر الطبيعية لأنّها تنشأ في البداية بالظواهر الطبيعية والعوامل الجغرافية، فنجد أنّ الأماكن البحرية الطبيعية تدخل في الأماكن العمومية عندما تصبح مساحاتها لا تغمرها أمواج البحر في أعلى مستواها في السنة في الظروف الجوية العادية كما تطرقنا إليها في المبحث الأول، غير أنّه إذا أصبحت هذه المساحات لا تغمرها أمواج البحر بالكيفية السابقة، فإنّ هذه الأماكن تتحول

^أ أحمد النوعي، " النظام القانوني للأماكن الوطنية العمومية في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 157.

^ب أنظر أحمد النوعي،، مرجع نفسه، ص 157.

^ج حنان ميساوي، "التمييز بين أماكن الدولة (الدومين العام والدومين الخاص)"، مرجع سابق، ص 56.

إلى الأملاك الخاصة للدولة وكذلك إذا تغير النهر عن مساره ، فالمسار القديم (المجرى) يلحق بالأموال الخاصة للدولة^{٤٤}.

أما الثروات الطبيعية فأنها تجرد من صفتها العامة بمجرد نفاذ مخزون الثروة ذاته ومثال ذلك حقول البترول التي ينتهي مخزونها، والغابات التي التهمت النيران الحرائق أو تعذر الاستفادة منها بسبب ارتفاع التكلفة، والينابيع المياه التي فقدت قوة دفعها الطبيعية وغيرها، وعندئذ ينتقل المال من نطاق الأملاك العامة وتنتقل إلى الأملاك الخاصة للدولة^{٤٥}.

ودور الإدارة يكون في معاينة ما فعلته الطبيعة وإثباته بمعنى أن قراراتها كاشفة لفعل الطبيعة، وفي حالة صدور قرار بإنهاء تخصيص هذه الأموال فلا يكون له أثر كاشف كما ذكرنا، وبالتالي فإن الإدارة لا تملك السلطة التقديرية في إخراج مال كان مخصصا للمنفعة العامة بفعل الظواهر الطبيعية ما لم تكن هذه الأخيرة قد أخرجته.

وقد وقع جدال كبير سواء في الفقه الفرنسي أو المصري حول مدى جواز فقدان المال الصفة العمومية بالفعل، فمنهم من ذهب إلى عدم جواز ذلك مطلقا واشترط صدور قانون أو قرار بإنهاء تخصيصه للمنفعة العامة، وهناك من رأى جواز ذلك فيما يخص الأملاك العمومية فقط كالبحار، والأنهار والبحيرات حيث يمكن إنهاء تخصيصها للمنفعة العامة بالفعل دون الأملاك دون الأملاك الوطنية الاصطناعية، التي ينبغي صدور إجراء قانوني ينهي التخصيص للمنفعة العامة، وهناك رأي ثالث يرى جواز زوال الصفة العمومية العامة للملك بالفعل أسوة بجواز إجراء التخصيص بالفعل^{٤٦}.

وبما أن الملك الطبيعي يكتسب الصفة العمومية بمجرد تكامل الظواهر الطبيعية وتخصيصه للاستعمال الجماهيري العام أو المرفق العام دون صدور قرار رسمي بالتخصيص فإنه يمكن تصور إنهاء تخصيص مثل هذا الأسلوب الأموال بالأسلوب الواقعي إذا ما أدت الظروف الطبيعية إلى تعديل جذري في طبيعة هذه الأموال تجعلها غير صالحة للتخصيص أهداف التخصيص للاستعمال العام للمرفق عام^{٤٧}.

^{٤٤} أمظر أعمار يحيوي، نظرية المال العام، مرجع سابق، ص 44.

^{٤٥} أنظر حنان ميساوي، مرجع نفسه، ص 44.

^{٤٦} أحمد النوعي، " النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 159.

^{٤٧} حميدة شنوفي، يا قوت بابا، " تكوين الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 58.

الفرع الثاني: خروج الأملاك من نطاق الأملاك العمومية الاصطناعية:

حسب قاعدة توازي الأشكال فإنه من المنطقي أن تخرج الأملاك العمومية الاصطناعية برفع التخصيص عنها بنفس الصيغة التي أنشأت بها.

المشرع الجزائري تشدد في عملية رفع التخصيص وبالتالي خروج الملك من نطاق الأملاك العمومية ينبغي أن يكون قرار رفع الترخيص قرار صريحا ولا يمكن أن يكون قرار ضمني.

وإذا كان قرار التجريد من وزير المالية أو الوالي، فإنه بالنسبة للطرق الوطنية فتجريدها يكون بمرسوم تنفيذي، أما الطرق الولائية فتجرد من الصفة العمومية بقرار من الوزير المكلف بالأشغال العمومية ووزير الداخلية أما الطرق البلدية فيلغى تصنيفها بقرار من الوالي المختص إقليمياً.

أما خروج الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية بصورة فعلية أجاز القانون المدني الجزائري اكتساب الصفة العمومية بالفعل حسب نص المادة 688 منه اعتبرت أموال الدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني بمقتضى مصلحة عامة أو للإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري أو لمؤسسة اشتراكية وغيرها حسب نص المادة تكوم ملك للدولة⁴⁷.

نجد أنّ لا القانون المدني ولا قانون الأملاك الوطنية على إمكانية إلغاء التصنيف بالفعل، وحسب الرأي السائد في فرنسا يرفع التخصيص الفعلي للمال أي يمنع الجماهير من استعماله بصورة فعلية من قبل الشخص العام الذي يملك هذا الإجراء إذا كان تخصيصه قد تم بإجراء فعلي، أما إذا كان تخصيصه رسمياً فإنّ القضاء العادي قبل رفع التخصيص بالفعل بينما استلزم القضاء الإداري رفع التخصيص بصورة فعلية⁴⁸.

وفي الجزائر فإنه لا مانع أن يكون التجريد من الصفة العامة فعليا، ولكن بشروط مشددة وأن يكون التجريد الفعلي واضح لا يحتمل لبس ولا تأويل يفسر مقاصد الإدارة بعيدا عن اتجاه إرادتها لتجريد المال من صفته لعامة، وبالتالي فإنّ سكوت الإدارة عن عمل يقون به الغير في مالها العام بدون موافقتها لا يؤدي إلى إنهاء تخصيص المال، يعمل على أنه تسامح أو إهمال من الإدارة لا يترتب عليه إنهاء تخصيص المال للمنفعة

⁴⁷ أنظر أعمر يحيوي، نظرية المال العام، مرجع سابق، ص، ص 46، 47.

⁴⁸ أنظر المادة 688 من قانون المدني الجزائري.

⁴⁹ أحمد النوعي، "النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 195.

العامّة وعليه يحقّ لكي تزول عن المال الصفة العمومية، أن يكون التخصيص للمنفعة العمومية قد انتهى في الواقع . وذلك لأنّ الزوال الحقيقي يكون بانتهاء تخصيص المال للمنفعة بطريق فعلي وواقعي إذ انتهى الغرض الذي من أجله خصصت لتلك الأموال على أنّه يلزم التنبيه بأنّه لكي تزول عن المال صفة العامّة بالفعل فإنّه يجب أن يكون هذا التخصيص قد انتهى فعلا بصورة فعلية.

ومنه فإنّ المال يكتسب بالفعل كما تم ذكره في المادة 688 ق.م.ج فإنّه من المنطق أن تزول الصفة العمومية بنفس الطريقة التي اكتسبت بها ولكي يفقد المال صفته العمومية بالفعل يجب أن يكون فقدان واقعيًا ونهائيًا.

خلاصة الفصل:

من خلال البحث والتطرق لكل ما يخص طرق تكوين الأملاك العمومية الطبيعية والاصطناعية، عرفنا كيفية اكتساب الصفة العمومية لهذه الأملاك وكيفية إدراجها في الأملاك الوطنية العمومية وتكون بالعملية الإدارية المتمثلة في إجرائيين أساسيين هما: تعيين الحدود هذا بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، أمّا بالنسبة للأملاك العمومية الاصطناعية تكون بإجراء الاصطفاف في مجال الطرق والسكك الحديدية، وإجراء التصنيف حسب العملية المقصودة، يعني خارج الطرق والمواصلات، وأشرنا إلى أنّ هذين الإجرائيين (تعيين الحدود والتصنيف) تسبقهما عملية الاقتناء سواء أكانت طرق القانون الخاص (العقد، التبادل...) أو وسائل القانون العام (نزع الملكية، حق الشفعة).

كما تحدثنا عن كيفية فقدان الأملاك العمومية لصفقتها وبالتالي انتقالها للأملاك الخاصة للدولة والجماعات المحلية، وقد ترتب على زوالها (الصفة العمومية) عدة نتائج، وأنهينا الفصل بخروج الأملاك الوطنية العمومية بنوعيتها الطبيعية والاصطناعية.

الخاتمة:

من خلال دراستنا للموضوع والموسوم ب: تكوين الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، استخلصنا جملة من النتائج ولعل أهمها:

_ اعتبرت الدولة والجماعات المحلية عمليات الشراء والتبادل من أهم الوسائل لاكتساب أملاكها، ولكون الدولة لها طابع خاص في تعاملها مع الأفراد فإنّ المشرع يضيف عليها نوع من الخصوصية.

_ نصّ ق.أ.و على التبرعات (الهبة والوصية) على أنّها تعتبر طريقة لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، حيث أنّ الواقع يثبت عكس ذلك إذ وبالطبع لا يمكن لأي شخص التبرع لصالح الدولة، إلا في حالة أنّ التبرع ملزوم شروط.

_ ولقد عدت الحياة من وسائل الاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، إلا أنّ المشرع ذكرها كوسيلة فقط ولم يتم التفصيل فيها بالرغم من تعديل ق.أ.و مما جعلنا نلجأ إلى أحكام الشريعة العامة.

_ لقد اعتبرت نزع الملكية كطريقة استثنائية وذلك في حالة انعدام تطابق الإرادتين (الإيجاب والقبول)، تلجأ إليها الإدارة في استخدام سلطتها واستعمال امتيازاتها لاكتساب الأملاك جبرا، بهدف المصلحة العامة، وبذلك هي تقيد من حرية الأفراد في حماية حق الملكية المحمي دستوريا، ويتباعد إجراءات منصوص عليها في القانون المعمول به.

_ كما أنّ الأخذ بحق الشفعة والتي تمارس الأراضي الفلاحية أو الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير، وذلك بهدف تفادي الارتفاع في الأسعار والمضاربة بالأراضي، ومن الملاحظ كذلك أنّ المشرع الجزائري في ق.أ.و لم ينظم أحكام حق الأخذ بالشفعة للدولة وبالرغم من تعديله يجعلنا نرجع للقانون المدني.

_ ودُكرت الأملاك الشاغرة التي لا مالك لها والحطام والكنوز والأراضي الصحراوية، تدخل بقوة القانون إلى الأملاك الوطنية الخاصة.

_ اعتمد المشرع في تقسيم الأملاك الوطنية العمومية إلى طبيعية والاصطناعية، ولكي يتم تكوينهما فإنّه يسبقهما إجرائيين أساسيين هما تعيين الحدود والتصنيف.

_ خضوع الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية إلى عملية إدارية لتعيين الحدود حسب شروط معينة، وهذا

الإجراء يعد إجراء كاشف للملك.

_ والأمالك الوطنية العمومية الاصطناعية تنشأ بتخصيصها لنفع العام بعد استكمال وإصدار القرار بالتصنيف ومنه فإنّ إجراء التصنيف تسبقه عملية التخصيص.

_ قد يترتب الكثير من النتائج على تجريد الأملاك من الصفة العمومية، وبالتالي يفقد جميع الامتيازات.

_ خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية العمومية ينتهي بانتهاء التخصيص والطريقة التي أنشأ بها.

قائمة المصادر ولمراجع:

أولا/ المصادر:

1/ النصوص القانونية:

أ/ الدساتير:

_ دستور 1996، المرسوم الرئاسي 96-486 المؤرخ في 7-12-1996 والمتضمن إصدار نص تعديل الدستور، الجريدة الرسمية، العدد 76 المؤرخ في 8-12-1996 المعدل.

_ دستور 2016 المؤرخ في 6-03-2016 الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخ في 7-03-2016.

ب/ الأوامر والقوانين:

_ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 77.

_ القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

_ القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995، الجريدة الرسمية العدد 55 الصادر بتاريخ 27-09-1995.

_ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخة في 2-12-1990 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الجريدة الرسمية، العدد 44 الصادرة سنة 2008.

_ القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 يخص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 97 المؤرخة في 27-04-1991.

_ القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04-08-2005 يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية، العدد 60، المؤرخ في 04-09-2005 .

_ القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يوليو 2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37 ستة 2011.

_ القانون رقم 12-07 المؤرخ في 22 يوليو 2012 يتعلق بالولاية.

ج/ المراسيم:

_ المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27-07-1993 يحدد كفاءات تطبيق القانون 91-11 الذي يحدد القانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 51.

_ المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19-02-2007 يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخ في 21-02-2007.

_ المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، المؤرخة في 19-12-2012.

ثانيا/ المراجع:

1/ الكتب:

_ أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني للأموال الدولة، دار الثقافة، الطبعة الأولى، عمان، سنة 2011.

_ أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2002.

_ أعمر يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة، الجزائر، سنة 2002.

_ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود التي تقع على النلمية البيع والمقايضة)، الجزء الرابع، دار إحياء التراث، بيروت، سنة 1980.

_ عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة (دراسة مقارنة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة 1984.

_ محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري (دراسة مقارنة)، ديوان لمطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1988.

_ مصطفى مجدي هرجة، التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحيزة في ضوء قانون 24 لسنة 1992، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية. مصر.

_ نورة منصور، هبة العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين ميلة، الجزائر، سنة 2010.

2/ الرسائل الجامعية:

أ/ أطروحة الدكتوراه:

_ أحمد النوعي، "النظام القانوني للأموال الوطنية العمومية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2017.

_ حمدان الجيلالي، "الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العمومية"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19/03-1962، جامعة الجيلالي الياصب، سيدي بلعباس، سنة 2017.

ب/ رسائل الماجستير:

_ آسيا حميدوش، "طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 90-30"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2009.

_ باسمة محمد علي قادي، "الحيازة في العقار كسبب من أسباب كسب الملكية"، رسالة ماجستير، عمادة الدراسات العليا، بجامعة لقدس، فلسطين، سنة 2017.

_ باديس بومزير، "النظام القانوني للأموال العامة للتشريع الجزائري"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم لسياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2011.

_ حنان ميساوي، "التمييز بين الأملاك الدولة الدومين العام والدومين الخاص"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2004.

_ طيبي بن زيان، "مجال تدخل إدارة أملاك الدولة"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2013.

_ عبد الحفيظ فارة، "تسيير وإدارة الأملاك المحلية"، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة منتوري، سنة 2007.

_ عقيلة وناس، "النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2006.

_ عمر بابا، "الشفعة وآثارها على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار، سنة 2014.

_ مريم بورابة، "حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25"، رسالة ماجستير

كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2001.

_ ميسون زهوين، "اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيابة" رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2006.

_ نعيمة بريشي، "عقود التبرع دراسة مقارنة بين قانون الأسرة والفقح الإسلامي"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محمد اولحاج، ليويرة، سنة 2018.

_ نور الدين بوبرديعة، "الملكية العقارية الخاصة وقانون التعمير في الجزائر"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2016.

_ وهيبة أمزيان، "نزح الملكية بين الشرعية والمشروعية وحقوق الغير في التشريع الجزائري والقانون الدولي"، رسالة، ماجستير، كلية الحقوق، أحمد بوقرة، بومرداس، سنة 2009.

ج/ مذكرات الماستر:

_ إسمهان حمدي، "الأملك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة، العربي بن لمهيدي، أم لبواقي، سنة 2014.

_ حميدة شنوفي، ياقوت بابا، "تكوين الأملك الوطنية عمومية في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، لمدينة، سنة 2014.

_ عيسو صنية، "الاقتناء كوسيلة لتكوين أملك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، سنة 2015.

_ فهيمة حميد، فطيمة لرول، "اكتساب الأملك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزيوزو، سنة 2015.

3/ المقالات:

_ أحد النوعي، "تكوين الأملك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان، سنة 2017.

_ إسماعيل بوقرة، علاء الدين قليل، "النظام القانوني لأملك البلدية في ظل التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، خنشلة، جانفي، سنة 2017.

_ حكيمة حريش، " الضبط الإداري الغابي في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد 16، كلية الحقوق وا

العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ديسمبر، سنة 2017.

_ عبد الغني حسونة، لبنى دنش، "إجراءات التحقيق العقاري كطريقة لاكتساب حق الملكية"، مجلة المنتدى القانوني، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، أبريل، سنة 2009.

_ علي نجيب حمزة، "اكتساب المال العام في لقانون الإداري دراسة مقارنة"، كلية القانون، جامعة القادسية، سنة 2008.

_ عيسى بن دوحى، مريم بوشري، "الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي"، العدد 1، جامعة عباس لغرور، خنشلة، سنة 2016.

_ رضوان عايلى، "أملاك الجماعات المحلية ومبدأ الأمركية الإدارية، مجلة المفكر، العدد 10، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جانفي، سنة 2014.

_ رمزي حوحو، محمد لمعيني، "النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة"، مجلة المنتدى القانوني، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، أبريل، سنة 2009.

_ فاطمة الزهراء حمودي، "النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، العدد 23، كلية الحقوق والعلوم السياسية، معسكر، سبتمبر، سنة 2014.

_ نواره حسين، "ممارسة حق الشفعة قيد على حرية الاستثمار الأجنبي في الجزائر"، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، العدد 2، كلية الحقوق، يوسف بن خدة، سنة 2019.

_ نوال بن النوي، "إجراءات تثبيت الملكية بالوصية في القانون الجزائري"، المجلة القانون والعدالة، العدد 1، الجزائر، سنة 2017.

_ نوال لوصيف، "النظام القانوني للاستعمال الملك العام المائي، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 46، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ديسمبر، سنة 2016.

الإهداء والشكر

المقدمة

أ - ب

الفصل الأول: وسائل اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.....3

المبحث الأول: وسائل القانون الخاص 7

المطلب الأول: وسائل اكتساب أملاك الوطنية بمقابل.....4

الفرع الأول: عقد الشراء..... 4 - 7

الفرع الثاني: عقد التبادل..... 8 - 9

المطلب الثاني: وسائل اكتساب الأملاك الوطنية بدون مقابل.....11

الفرع الأول: عقود التبرع..... 11 - 15

الفرع الثاني: الحيازة..... 16 - 19

المبحث الثاني: وسائل القانون العام.....20

المطلب الأول: وسائل القانون العام للاكتساب الأملاك لوطنية الخاصة بمقابل.... 20

الفرع الأول: نزع الملكية للأجل المنفعة العامة..... 20 - 26

الفرع الثاني: حق الشفعة..... 26 - 31

المطلب الثاني: الاقتناء المجاني (بقوة القانون).....31

الفرع الأول: الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها 31

الفرع الثاني: التركات المهملة..... 32 - 33

الفرع الثالث: الحطام والكنوز.....33

- 34..... الفرع الرابع: الأراضي الصحراوية التي لا سند لها
- 35..... خلاصة الفصل الأول
- 36..... الفصل الثاني: قواعد تكوين الأملاك الوطنية العمومية
- 36..... المبحث الأول: إدراج المال في نطاق الأملاك الوطنية العمومية
- 37..... المطلب الأول: طرق تكوين الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية
- 37..... الفرع الأول: تعيين الحدود
- 43 المطلب الثاني: طرق تكوين الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية
- 47 - 44..... الفرع الأول: إجراء الاصطفاف
- 50 - 48..... الفرع الثاني: التصنيف
- 51..... المبحث الثاني: تجريد الأملاك من الصفة العمومية
- 51..... المطلب الأول: زوال الصفة العامة من الأملاك الوطنية العمومية
- 52 - 51..... الفرع الأول: انتهاء التخصيص
- 52..... الفرع الثاني: نتائج التجريد الأملاك من الصفة العمومية
- 53..... المطلب الثاني: خروج الأملاك من نطاق الأملاك الوطنية العمومية
- 53..... المطلب الثاني: خروج الأملاك من نطاق الأملاك العمومية الطبيعية
- 56 - 55..... المطلب الثاني: خروج الأملاك من نطاق الأملاك الوطنية الاصطناعية
- 57..... خلاصة الفصل الثاني:
- 59 - 58..... الخاتمة:
- 61 - 60..... قائمة المصادر والمراجع:

الملخص:

عالجنا في هذا البحث طرق تكوين الأملاك الوطنية بنوعيتها الخاصة والعامة، واعتمدنا في ذلك على قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 08-14، والمرسوم التنفيذي 12-427. بحيث يتم اكتساب الأملاك الوطنية الأملاك الوطنية الخاصة بالطرق العادية لهي طرق القانون الخاص كالعقد والتبادل والحيازة، أو بطرق القانون العام كنزاع الملكية وحق الشفعة، كما أنّ هناك أملاك تكتسب بقوة القانون كالحطام والكنوز والأراضي الصحراوية.

أمّا بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية فإنّه يتم تحديدها بإجرائين أساسيين هما تعيين الحدود والتصنيف ولكي يكون الإجرائين صحيحين فإنّه تسبقهما عملية الاقتناء وذلك حسب طبيعة الملك سواء كان من الأملاك الطبيعية العمومية أو الاصطناعية.

Summary:

In the research, we dealt with methods of forming national properties, both private and public ,in this regard we relied on the amended national property law 90-30 and supplemented with law 08-14, executive decree 12-427 .

So that the private national property is acquired through the ordinary methods of private law, such as contact, exchange and possession or by common law methods such as expropriation and the right of pre-emption, there are also properties acquired by the force of law such as debris treasures, and desert lands.

As for national public property they are determined by two basis, the limits and classification for the two price duress to be correct, the acquisition process precedes then. This depends on the nature of the property whether it is a public or artificial natural property,