

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية

المرجع

قسم: القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

تخصص: قانون إداري

شعبة: الحقوق

تحت إشراف الأستاذ(ة):

من إعداد الطالب(ة):

محمد حيدرة

سوداني حليلة

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

محمد كريم نور الدين

الأستاذ(ة)

مشرفا مقرر

محمد حيدرة

الأستاذ(ة)

مناقشا

بن عوالي علي

الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2021/2020

تاريخ المناقشة: 2021-07-14

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
(قَالُوا سُبْحٰنَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ)
[البقرة: 32]

** يظن الناس أن الشعور بالسعادة
هو نتيجة النجاح !!
ولكن العكس هو الصحيح
النجاح هو نتيجة الشعور بالسعادة **



إهداء

الحمد لله الذي قدرني ومنى عليا لأنجز هذا العمل المتواضع و الصلاة والسلام
على أشرف المرسلين و على آله و صحبه أجمعين.

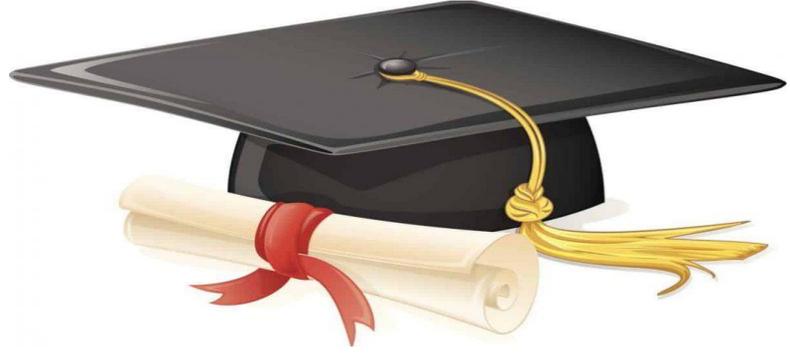
إلى التي مهما فعلت لن أوفيها حقها لأنها سندی في الحياة ولا طالما تمنيت
تقديم لها ثمرة جهدي و فرحتي أمي الغالية أطال الله في عمرها، و إلى روح
والدي الذي كان فخري رحمه الله عليه الذي علمني بسلوكه خصالاً أعتز بها
في حياتي، دفعني لحب العلم و النظر للأمام لمستقبل زاهر.

إلى أخي و جميع أخواتي و إلى كل من يعرفني من قريب أو بعيد.....

و في الأخير أسأل الله أن يعلمنا ما ينفعنا و يوفق الجميع على ما يحب و
يرضى.

و شكراً

حليمة



شكر وثناء

أشكر الأستاذ الذي قبل الإشراف على مذكرتي بصدر رحب و من أنار لي طريق البحث بتوجيهاته القيمة لم يبخل بوقته و لم يرفض طلبي الأستاذ محمد حيدرة.

اشكر أعضاء اللجنة لتقييمهم المذكرة

و أقدم خالص حبي و شكري و ثنائي إلى جميع الأساتذة الذي درست عندهم و إلى أصدقاء مشواري الدراسي و بالأخص كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مستغانم .

سوداني حليلة



قائمة المختصرات :

- أولا : باللغة العربية :

م : مادة.

ص : صفحة .

ف : فقرة .

ق.م : قانون مدني .

ق.ا.و : قانون الأملاك الوطنية .

د.م.ج : ديوان المطبوعات الجامعية.

ج.ر: جريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية .

-ثانيا باللغة الفرنسية:-

P : page.

Ed : édition.

Op.cit : ouvrage cité.

مقدمة

مقدمة :

حب التملك غريزة إنسانية مترسخة في النفس البشرية ، لكنها تصل أحياناً إلى درجة مرضية وغير طبيعية نظراً لعوامل مختلفة فتتحول إلى سلوك يتسبب بالكثير من المشاكل للشخص نفسه، فخرج الأمر عن الإطار الطبيعي و أصبح الشخص يقارن نفسه بالآخر و رغبته في الحصول على ممتلكات الغير بأي طريقة ، فهذا الذي جعل الإنسان يسعى و يعمل من أجل كسب المزيد من الثروة أو بالأحرى ما تسمى بالملكية ، مستخدماً كل من الوسائل و الطرق المتاحة له لإدراك هذه الغاية واستغلالها تبعاً لمصالحه في حدود القانون، لقول الرسول صلى الله عليه وسلم: "لو كان لابن آدم واديان من مال لابتغى وادياً ثالثاً ، و لا يملئ جوف ابن آدم إلا التراب و يتوب الله على من تاب."¹.

من غير الممكن أن تستطيع الدولة و الإدارة بالقيام بوظائفها و نشاطاتها دون تمتعها بذمة و موارد مالية، حتى و لو استندت بالعنصر البشري فلن تحقق أهدافاً لذلك.

إن أهم وظيفة للدولة هي تنظيم حياة المواطن و تقديم الخدمات له، و ذلك عن طريق إشباع حاجاته العامة، و لتحقيق هذه الغاية تستعين في ممارسة نشاطها فضلاً عن كفاءة جهازها الإداري بالوسائل المادية اللازمة و الممثلة في الأموال العامة.

فتحتاج الدولة بما فيها من هيئات إدارية، أن تتمتع بوسائل مادية تتمثل في الأملاك الوطنية و وسائل بشرية تتمثل في الموظفين ، لتقديم خدماتها المتمحورة أساساً حول مصلحتها لتحقيق المنفعة العامة، لزيادة حجمها حتى تحقق فعالية أكثر، فالمال العام في الوقت الحاضر والمستقبل يمثل الركيزة الأساسية في الاقتصاد الدولي، فأصبح باستطاع الدولة وضع خططها المستقبلية بهدف تحقيق أغراض التنمية بثتى صورها وفي جميع المجالات للوصول لأعلى الرفاهية و التقدم ، فتلك غاية أساسية تسعى إليها غالبية الدول .

هذه الأملاك تحتل أهمية بالغة في التشريع الجزائري بشقيها العام و الخاص، حيث خصها المشرع بنظام خاص ميزها عن الملكيات الأخرى، حيث تدخل بسن جملة من النصوص التشريعية لمعالجة هذه الظاهرة بقانون رقم 30\90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم² بموجب القانون رقم 14-08³ .

1-صحيح البخاري.

2--قانون 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .جريدة رسمية. عدد 52 صادرة بتاريخ 02/12/1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يونيو 2008.

3- قانون 08-14 مؤرخ في 20 يونيو 2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-30 مؤرخ في 01/12/1993 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .جريدة رسمية . عدد 52 صادرة بتاريخ 02/12/1990 .

و كذا المرسوم التنفيذي رقم 12-427¹ الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة .

فلها الحق من أن تحضي بحماية خاصة ، و ذلك من خلال إخضاع، تكوين، استعمال و تسيير هذه الأموال لنظام قانوني استثنائي تراعي فيه طبيعة هذه الأموال، وتوفر من خلاله الحماية لتضمن تحقيق النفع العام و المساواة بين المرتفقين و صد الإعتداء الخارجي .

تعتبر الحقوق المالية أهم ما يميز الأشخاص القانونية في حركية نشاطها وتنميته وتفاعله فيما بينها، فكانت بعض القوانين تأخذ بوحدة خضوع كل هؤلاء إلى قانون موحد بما في ذلك خضوع أموالهم، استنادا إلى مبدأ عدم التمييز، فإن قوانين أخرى ومن بينها الجزائر، التي مرت بعدة مراحل مسايرة بذلك السياسة المنتهجة من طرف الدولة، حيث انه بعد الاستقلال ساد فراغ قانوني رهيب ترتب عنه استمرار العمل بالقوانين الفرنسية، إلى غاية صدور دستور 1976، الذي نص على تبني الدولة للنظام الاشتراكي ثم تبعه ق.ا.و 16/84 الذي سار على خطى الدستور و تضمن وحدة أموال الدولة. و نتيجة لتغيير الظروف السياسية و الاجتماعية صدر دستور 1989 الذي يعتبر مرحلة تحول كبرى للجزائر، ثم دستور 96 الذي تضمن انتهاج نظام اقتصاد السوق و التخلي عن الاشتراكية، و صدر في ظلها ق 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية الذي لزال ساري المفعول .

ومن أهم من تصدى لذلك مصر و فرنسا، أما المشرع الجزائري فقد أخذ بفكرة الازدواجية و قسم الملكيتين و ميز بين الأموال العامة و الأموال الخاصة.

فيعتبر موضوع الأملاك الوطنية الموجودة في ذمة الدولة و بقية أشخاص القانون العام سواء كانت أموال عقارية أو منقولة ذات أهمية بالغة، تتضاعف باستمرار كونها من الوسائل الضرورية لتحقيق سياسة الدولة الاقتصادية و خططها التنموية ، و الأملاك الوطنية على نوعين: أملاك وطنية عمومية مخصصة للمنفعة العمومية بصورة مباشرة أو غير مباشرة تخضع للقانون العام ، و أموال وطنية خاصة و التي تأخذ حكم الأفراد بصفة نسبية من حيث النظام القانوني الذي يحكمها.

ويمكن القول أن الأملاك الوطنية تقتضي ملكية شخصية عمومية للأموال المعنية، سواء كانت الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية، وسواء كان ذلك في شكل أملاك وطنية عامة أو أملاك وطنية خاصة.

1-مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، جريدة رسمية عدد 69 صادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012 .

إن وضع سياسة العقارية من أهم المواضيع التي تواجه المشرع كون الجزائر منذ الاستقلال قامت بعدت محاولات من اجل إرساء سياسة عقارية تحارب السياسة الاستعمارية ، وهذا لأهمية الأملاك العقارية التي أولى لها المشرع عناية كبيرة، وكذا صعوبة إجراءات التعامل فيها نظرا للغموض والتناقض الذي يكتسي القوانين والتنظيمات المتعلقة بها ، هذا ونشير إلى الفشل الذي يشوب ويظهر بصورة واضحة للسياسة العقارية المنتهجة في الجزائر. فالشيء الذي طغى على القوانين منذ فترة الاستقلال إلى يومنا الحالي هو التعديل والإلغاء الذي يخص النظام العقاري ، وكغيره من الإجراءات القانونية بها ، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة تعرض بدوره إلى تغييرات وتعديلات في القوانين التي تنظمه .

إلا أن التمييز الرسمي بين النوعين ظهر بمناسبة سن فرنسا لقانون الملكية في الجزائر سنة 1851، حيث ميز هذا القانون بين الدومين العام ودومين الدولة، والذي حلت محله لاحقا عبارة الدومين الخاص ، وتكمن التفرقة بين النوعين في كون الأملاك العمومية تقوم على فكرة التخصيص للمصلحة العامة وهي تتمتع بنظام أشد من حيث الحماية.

فكرة الدومين لم تظهر في فرنسا إلا في أواخر القرن الثامن عشر، حيث لم يكن يعرف إلا ملكية الملك، وقد يلخص ذلك عبارة شهيرة للملك لويس الرابع عشر « أنا الدولة ».

إن الأملاك الوطنية الخاصة ارتبطت بكل الظواهر القانونية المستجدة ، و قد نص القانون المنظم لهذه الأملاك على أن الأملاك الوطنية تضم صنفين أملاك عامة والتي عرفها المشرع صراحة فهي غير قابلة للتقادم ولا الحجز ولا يجوز التصرف فيها خلافا للأملاك الخاصة التي لها أهمية بالغة في المجال الاقتصادي ...

حيث أن السبب الذي أدى بنا إلى اختيار هذا الموضوع هو تلك الإجراءات المتجددة في مجالها وزمانها وهو ما يشكل الأهمية العلمية والعملية للموضوع فالتنازل يهدف إلى جلب سيولة نقدية للخرينة هذا ما يجعل منه هدف اقتصادي وله هدف اجتماعي يتمثل في سماح الدولة للأفراد المشاركة في الامتلاك وهو ما ينجر عنه خلق استقرار اجتماعي.

فما يهمنا نحن هو الصنف الثاني من هذه الأملاك و هي الأملاك الوطنية الخاصة ، فهي لا تعتبر موضوعا جديدا لأن الجزائر تعترف بنظام ازدواجية الأملاك الوطنية أي الأملاك العمومية و الأملاك الخاصة . فبعد تمديد العمل بالقوانين الفرنسية بموجب القانون 62/177 المؤرخ في 31/12/1962 عرفت هذه المرحلة تطبيقا يكاد يكون مثاليا لمفهوم النظرية

التقليدية للأمولاك الوطنية من حيث التمييز بين صنفها¹ و تحديدا من حيث خضوع الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام القانون الخاص .

لقد صدر العديد من القوانين و التنظيمات في سبيل توظيف هذه الأملاك لخدمة المشاريع الاستثمارية الخاصة، حيث أصبحت الأملاك الوطنية من أكثر مواضيع القانون الإداري صعوبة و تعقيدا ، و أصبحت الأملاك الوطنية الخاصة تحتل جانبا كبيرا من نشاط الإدارة التي تعتبر نواة الأشخاص العمومية ، حيث تتمتع الإدارة بامتيازات العقود المتعلقة بعملية إدارة هذه الأملاك و إبرام عقود مع الأفراد.

فتكمن أهمية موضوع الأملاك الوطنية الخاصة في الدور الذي تلعبه في بناء سياسة اقتصادية واجتماعية ، نظرا لطبيعتها القانونية المتمثلة في قابليتها للتملك والتصرف و لكونها عنصرا أساسيا في تسيير وتنظيم مختلف المرافق العامة التي تهدف بدورها إلى إشباع حاجة المجتمع في جميع المجالات لاسيما في المجال الفلاحي وطرق الاستغلال والنصوص القانونية التي توالى عليها ، فهذه الأملاك تحتل جانبا كبيرا من نشاط الإدارة التي تعتبر نواة الأشخاص العمومية .

ويرجع سبب اختيار الموضوع الرغبة في المساهمة و لو بجزء قليل في إثراء المكتبة القانونية ، وخاصة ميولي و الرغبة الذاتية في دراسته و الأهمية القانونية للأملاك الوطنية ، أما الأسباب الموضوعية و العلمية فاعلمها تتلخص في الأهمية التي تكتسبها الملكية العقارية في الحياة العملية و مساهمتها في تحقيق النفع العام ، و هذا سببا قويا و باعث كافي لاختياري الموضوع .

فموضوع الأملاك الوطنية يعتبر الركيزة الأساسية التي تقوم عليها أي دولة خاصة في ظل للتغيرات الراهنة ، و هي تحتل مكانا بارزا في الدراسات القانونية ، لاسيما في العصر الحديث ، لكن هذه الأخير تشكل عصب كل نشاط إداري ، لذلك أولته التشريعات الداخلية لسائر الدول أهمية و أولوية خاصة.

نظرا لهذه الأهمية البالغة ارتأينا إلى صياغة الإشكالية التالية:

ما هو النظام القانوني الذي تعتمد عليه الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري ؟

**و ما مدى فعالية القواعد في تسييرها و حمايتها التي اعتمد المشرع الجزائري عليها؟
و يتفرع على هذه الإشكالية أهم التساؤلات من بينها :**

- ماهية الأملاك الوطنية و أهم الخصائص المعتمدة لديها ؟

1-انظر الى الجريدة الرسمية العدد 4 المؤرخة 1963/07/01

- ماهي المعايير المعتمدة في تعريف الأملاك الوطنية الخاصة ؟

- و ماهو النظام القانوني الذي يسير هذه الأملاك ؟ و ماهية الطرق الأصلية لاكتسابها ؟

لدراسة هذا الموضوع اعتمدنا على المنهج الوصفي والمنهج الاستقرائي التحليلي الذي يقوم على تحديد المفاهيم والمعلومات، و تحليل النصوص القانونية الواردة في قانون الأملاك الوطنية .

وفي سبيل الإحاطة بالموضوع وذلك من أجل معالجة الإشكالية اعتمدت على خطة ثنائية مكونة من فصلين تركز على المحاور الأساسية التالية:

الفصل الأول: النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة .

المبحث الأول: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الثاني: توظيف الأملاك الوطنية الخاصة.

الفصل الثاني: إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة .

المبحث الأول: الطرق الأصلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الثاني: الطرق الإستثنائية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة

خاتمة

الفصل الأول:

النظام القانوني للأموال الوطنية الخاصة

الفصل الأول ماهية الأملاك الوطنية الخاصة

سنتطرق في الفصل الأول لذكر ماهية الأملاك الوطنية الخاصة و التمييز بين الملكيتين العامة و الخاصة، كذلك نذكر الخصائص التي يتميزون بها ، فالأملاك العمومية غير قابلة للتنازل ولا التقادم ولا الحجز عليها بخلاف الأملاك الوطنية الخاصة.

فالتساؤل يكمن في ما هية الأملاك الوطنية الخاصة ؟ واهم المعايير المعتمدة لديها، و ماهي خصائص النظام القانوني لها؟ وكيفية توظيف هذه الأملاك الخاصة؟

للإجابة على هذا التساؤل قسم الفصل إلى مبحثين، فالمبحث الأول خصص لماهية النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة و خصائصها و المبحث الثاني في توظيف الأملاك الوطنية الخاصة، و ذلك على النحو التالي :

المبحث الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة و خصائصها

إن الحديث عن الملكية بصفة عامة ذو أهمية كبيرة ،على اعتبار أن محلها عقار ،و لعل الأهم من ذلك هو تحديد مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة ، فغالبا ما تؤدي هذه الأملاك وظيفة مالية وتملكية للدولة ، و هي تختلف في مفهومها عن غيرها من الأملاك لهذا سنقوم بالتمييز بين الملكيتين أولا، و نتطرق لتعريف الأملاك الوطنية الخاصة حسب التعريف الفقهي، و تعريف المشرع الجزائري ثانيا ، واخبرا تبيان أهم الخصائص التي تميز هذا النوع من الأملاك .

المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

بتحديد الأملاك العمومية تتحدد الأملاك الخاصة و ذلك بأسلوب الاستبعاد و هو ذات الوضع الذي تعرفه النظرية التقليدية في تحديدها.

إن كل مال لا ينتمي إلى الأملاك الوطنية العمومية فهو يعتبر ملك خاص فالدولة-الولاية و البلدية عندما تكتسب مالا ما، فانه يدخل بطبيعة الحال ضمن الأملاك الخاصة مباشرة.¹

وبالتالي الأملاك الخاصة هي القاعدة التي تخرج منها الأملاك العامة، فم ن اجل التعرف على هذا العنصر الأساسي أي الصنف الثاني من الأملاك، سنحاول التمييز بين الملكيتين العامة و الخاصة أولا ثم تعريفها من الناحية الفقهية و التشريعية، وهو ما سيتم توضيحه في هذه النقطة .

الفرع الأول: التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة

سيتم التطرق في هذا العنصر إلى أهم المعايير التي اعتمد المشرع الجزائري بها في التمييز بين الملكيتين العامة و الخاصة حسب النظرية التقليدية.

1-المادة 17 من ق.ا.و.

الفصل الأول ماهية الأملاك الوطنية الخاصة

أولاً: معايير التمييز بين الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة

1- معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص:

إن فكرة عدم قابلية التملك الخاص وصفت بعدم المنطقية، بحيث يمتنع تصور أملاك الأفراد ضمن الأموال العامة مع وجود طرق و موارد و قنوات مملوكة للخواص¹، معناه أن الأملاك غير قابلة للتصرف ولا للتقادم-و لا الحجز عنه ا مادامت مخصصة للنفع العام ، فيقتضي هذا المعيار أن تقتصر الأملاك العامة على تلك التي لا تقبل بحكم طبيعتها أو غرضها للتملك الخاص.

فالأملاك الأخرى لغير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية تتمثل في الأملاك الوطنية الخاصة ، فتتكون الأملاك الوطنية العمومية من حقوق و أملاك منقولة عقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام شريطة تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو هيئتها خاصة تكيفا مطلق أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق، و تدخل أيضا الأملاك العمومية الثروات و المواد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من هذا القانون².

و يراها برودون Proudhon أن المال العام يتميز بخاصيتين انه لا يمكن تملكه ملكية خاصة و هو مخصص للإستعمال كافة الجماهير، انطلاقا من أن الملكية سلطة جامعة مانعة على الشئ فهي بهذه الصورة تتنافى مع تخصيص المال العام للإستعمال العام من الجماهير و بذلك تسقط خاصية الملكية المانعة و يصبح المال العام بذلك غير قابل للتملك بما يجره ذلك من بقية النتائج المرتبطة بهذه النتيجة و نعني بها عدم قابلية الحجز أو التملك بالتقادم أو تحميله بأي إرتفاقات خاصة. و هو بهذا المعيار يستبعد الأملاك الغير المخصصة للإستعمال الجماهيري كأملك المرافق العامة و المنقولات من الأموال العامة³.

2- معيار التخصيص المال العام للاستعمال العام الجماعي و للمرفق العام:

يقصد به ذلك الإجراء الإداري الذي يرمي إلى نقل حيازة مال ملكية الدولة إلى حيازة مرفق عام بهدف دمج في عملية تشغيل المرافق و المساهمة في تحقيق المنفعة العامة⁴.

اعتبر دوجي جميع الأموال المخصصة للمرافق العامة أملاكا عامة و اعتبر أن كل ملك يسعى لقضاء حاجة عامة هو ملك عام.و انتقد هذا المعيار لأنه يوسع من رقعة الأملاك العامة . فنصت المادة 12 من قانون 90-30 على (تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور

1- محمد عبد الحميد أبو زيد، حماية المال العام، دار النهضة العربية، دون بلد النشر، سنة 1978، ص34.

2- محاضرات الأستاذ بن ويس، ألقبت على طلبة حقوق تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة.

3-Proudhon: Traité du domaine public, 1845, T1, p63.

4- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في الجزائر، ص 176.

الفصل الأول ماهية الأملاك الوطنية الخاصة

المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أن هيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص هذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور. (لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تمليلية).¹

3- معيار تخصيص المال العام للمرافق العامة:

يعرف المرفق العام بأنه مشروع يعمل باطراد و انتظام تحت إشراف رجال الحكومة قصد أداء خدمة عامة للجمهور مع خضوعه لنظام قانوني معين.²

من ابرز الفقهاء * jéze * الذي ناد به للحد من التوسع في معيار هذا التخصص ; إذ اشترط أن يكون المال ذو أهمية رئيسية لسير المرفق العام، تقتصر الأموال العامة على كل ما يملك الملكية العامة بطبيعته فهو غير منقول و يخضع لأحكام قانونية متميزة و هذا التخصص يتطلب نظام خاص لحمايته³ ، فإذا كان لا يقبل التملك فهو بالأحرى مال عام .

فأصحاب هذا المعيار قد ربطوا بين صفة المال العام على المال المخصص لخدمة هذا المرفق ، لأنه يعد وسيلة لإدارته فاشتراط لإضفاء صفة المال هنا أن يكون أولاً المال مخصص لمرفق عام جوهرى وثانياً أن يكون ضروري لسيره أيضاً ، إضافة إلى أن المرفق ما هو إلا طريقة لاستعمال هذا المال العام .

إذ يرى أيضاً الفقيه " Hauriou " أن معيار تمييز الأموال العامة من الأموال الخاصة، قد يكمن في تخصصه للنفع العام سواء كان ذلك التخصص للاستعمال الجمهور مباشرة كالطرق و الشوارع و حتى الأنهار.. الخ أو لمرفق عام من مرافق الدولة كانت.⁴

ففي حالة افتراض تخصيص هذه الأموال لخدمة المرفق فإن المال لا يعتبر وسيلة لتسييره و إنما هي موضوعه، لان المرفق ينشأ لتنظيمه و الإشراف عليه و على استخدامه، فالوسيلة هي التي يستعين بها أداء خدماته و تحقيق الأغراض المطلوبة منه.

4- معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام :

يتم توظيف المال لأجل اكتساب المزيد من الثروة بطرق شرعية، و ذلك لحفظ أموال الأفراد و تحقيق التضامن و التكافل الاجتماعي، العدالة و تنمية المجتمع، و توسيع النطاق التبادلي بين الأفراد و الدول.

1-الأستاذ بوشنافة جمال، الأملاك الوطنية، محاضرة السداسي الثاني ، السنة الثانية حقوق اختصاص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية،-جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، الجزائر، 2008-2009.
2-نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائرية للمال العام، دراسة مقارنة، دار الحامد للنشر و التوزيع ، عمان ، 2006 ، ص 114.

3 -De So rivero (jean) droit administratif paris éd Montchrestien 1996 p 204.

4-Maurice Hauriou, précis de droit administratif et de droit public, Dalloz, Paris, 2002, p646.

الفصل الأول ماهية الأملاك الوطنية الخاصة

يرتبط بدوره في تسديد ثمن الخدمات، و يعد المال أسهل وسيلة لتبادل السلع فهو يساعد على زيادة الإنتاج الخاص في الاقتصاد .

فجاء هذا المعيار للفصل بين النشاط الإداري والنشاط الاقتصادي، فوظيفة الأملاك العمومية هي تحقيق مهمة من مهام المرفق العام، ويساهم في تهيئة الظروف المناسبة لتحقيق الحاجات الخاصة ويعزز العلاقات بين الأفراد.

(أي أنها ضرورية للمرفق العام أو هيأت خصيصا له¹، وعليه عند تسييرها يحق للإدارة استعمال صلاحيات السلطة العامة في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الأملاك الخاصة المخصصة أساسا حسب ما جاء في القانون لأغراض امتلاكية) . فلقد أخذ المشرع الجزائري بهذا المعيار مكرسا إياه صراحة في نص المادة 03 من القانون 90/30، قاصدا الفصل بين نشاط الإداري الرامي إلى تحقيق مهمة من مهام المرفق العام و النشاط الاقتصادي الرامي تحقيق المرد وديق المالية² .

فيرى الفقيه ديكروك بأن العبرة من تمييز الأملاك الوطنية تكمن في طبيعة المال ذاته، و ما إذا كان قابلا للتملك الخاص أو غير قابل له لكي يعد مالا عاما أو خاصا، وأن المال الذي لا يكون قابلا للتملك بطبيعته هو الذي يخصص لإستعمال الجمهور مباشرة لا المخصص لخدمة مرفق عام .

ثانيا: خضوع الأملاك الوطنية الخاصة لإزدواجية القانونية

تثير الأملاك الوطنية إشكالا فيما يخص القانون الواجب تطبيقه والقضاء الذي يجب أن يتوجه إليه.

أولا: فيما يتعلق بالقواعد القانونية

إن الغرض الذي تحققه الأملاك الوطنية الخاصة يتمثل في تحقيق أغراض مالية و إمتلاكية ، تخضع بدورها لأحكام القانون الخاص (قانون مدني) مع مراعاة الأحكام التشريعية، على عكس الأملاك العمومية التي تخضع لأحكام القانون العام. فالأملاك الوطنية الخاصة يجوز أن تجري عليها التصرفات الناقلة للملكية ما لم يوجد نص يمنع ذلك حفاظا على المال و يجوز التصرف فيها مثل البيع، التبادل والتأجير إلى غير ذلك، في حين الأملاك العامة تكون غير قابلة للتقادم و لا الحجز لا يجوز حتى التصرف فيها و لكن يترك للأفراد حق الانتفاع المباشر بها دون مقابل.

1-ليلي زروقي عمر حمدي باشا المنازعات العقارية المرجع السابق ص 104.

2-محاضرات الأستاذ بوشنافة جمال، ألقيت على طلبة الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس المدية.

الفصل الأول ماهية الأملاك الوطنية الخاصة

حيث نص قانون 30/90 على أنه : تخضع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الجماعات الإقليمية المحددة في المواد 17 إلى 20 ، من حيث تسييرها و استعمالها في أن واحد **ف هي:**

- القوانين المتعلقة بعلاقات القانون الخاص التي تلزم الدولة أو الجماعات الإقليمية في هذا المجال.¹

- **القواعد الساري مفعولها على تنظيم و تسيير الجماعات و المصالح و الهيئات المالكة أو الحائزة للقوانين و التنظيمات التي توجه و تخصص هذه الأملاك لأهداف و أغراض التقدم الاقتصادي والاجتماعي و كذلك التشريع الخاص بهذا الشأن.**

ثانيا : فيما يتعلق بنظام المنازعات

الأملاك الوطنية الخاصة هي تلك الأملاك التي تخضع لرقابة القاضي العادي، وهذا راجع إلى الأغراض التي تحققه هذه الأملاك ، فحسب إجراءات المدنية و الإدارية² ، قد اعتمد المشرع على المعيار العضوي لتوزيع الاختصاص، فبتالي الأملاك الوطنية الخاصة تخضع للقضاء العادي أي لأحكام القانون المدني ومثال ذلك : الاستيلاء على التركات المهملة طبقا لنص المادة 53 من ق.ا.و و المادة 773 من ق.م.

أما فيما يخص الأملاك العامة فهي عكسها تخضع للاختصاص القاضي الإداري، وعليه فإن هذه الأملاك لا تخضع بشكل كامل لهذه الرقابة و إنما هناك جزء من الأملاك تخضع لأحكام مزدوجة بعضها تخضع لأحكام القانون الخاص و بعضها تخضع لأحكام القانون.

بالتالي مهما كان نوع الملك عمومي أو خاص، و بما أنه ملك لسلطة عامة أو شخص عام فأى نزاع ينجم عن العلاقات القائمة تخضع لرقابة القضاء الإداري ، وهذا ما أكدته المادة 10 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على أنه: «يتولى الوزير المكلف بالمالية و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة و الجماعات الإقليمية في الدعاوي القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون.»

1-أنظر المادة 80 من قانون رقم 90/30، المؤرخ في 01-12-1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بقانون رقم 14-08 ، المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، ج ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008 .

2-المادة 800 من قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية رقم 21، الصادرة بتاريخ 23 ابريل 2008.

الفصل الأول ماهية الأملاك الوطنية الخاصة

الفرع الثاني: التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة:

عرف الدكتور محمد فاروق احمد باشا في كتابه حول التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في ق.ج على أن : الأملاك الوطنية الخاصة في المفهوم النظرية التقليدية، تمثل الصنف الثاني من الأملاك التي تحوزها الإدارة و هي أملاك ينظر إليها أساسا على أنها أملاك تتشابه للأملاك الفردية الخاصة و تخضع كقاعدة عامة للأحكام القانون الخاص.¹

أما الفقهاء الفرنسيين فقد عرفوا الأملاك الخاصة بأنها "سلطة قانونية حقيقية ممنوحة لصاحب الملك له صلاحية التمتع و التصرف و الاستغلال بكل المنافع الممكنة، لكن في حدود القانون".

إذ يري كذلك الدكتور عبد الرزاق السنهوري الأملاك الوطنية الخاصة على أنها : تلك الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى، و هي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة، بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تنقلب إلي أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة ، و يكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة ، لا حق ملكية إدارية.²

لأن هناك أحكام قانونية و تنظيمية لا بد من مراعاتها، إلا أنها لا تقبل أن تكون محلا للتقادم المكسب عن قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها ، فالأصل يقضي أنه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء الخاصة المملوكة لها ، و لكن الذي يقع من الناحية العملية أن الدولة لا تمكن الأفراد من الحجز على أملاكها الخاصة ، بل أكثر من ذلك يتردد الكثير من المحضرين على الإقدام لإجراء الحجز أمام الخزينة العمومية إذ من المفروض أن تكون الدولة صاحبة مسيرة لا معسرة .

نستنتج أن الأملاك الوطنية الخاصة يقصد بها تلك الأموال التي تهدف إلى تحقيق منفعة مالية للإدارة عكس الأملاك العمومية التي تعرف بأنها تحقيق المنفعة العامة لا غير.³

الفرع الثالث: تعريف المشرع الجزائري للأملاك الوطنية الخاصة:

هي مصطلح قانوني يدل على حيازة الملكية من قبل شخصيات معنوية غير حكومية، و تعتبر سلطة مباشرة يقرها القانون لشخص معين على عقاره أو حق عيني عقاري، بحيث تخول له سلطة التصرف عينا و منفعة و استغلالا. فقد نص المشرع الفرنسي في المادة 544 من ق.م، على أن الملكية هي "حق الانتفاع و التصرف في الأشياء بطريقة مطلقة بشرط أن لا يستعمل هذا الحق استعمالا مخالفا للقوانين و اللوائح.

1- محمد فاروق احمد باشا، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في ق.ج ، د.ط.د.م.ج ، الجزائر، 1988 ، ص 159.

2-Ahmed Rhmani, les biens publics en droit algérien les édition internationales Algérie 1996.page.175.176

3-حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر، تخصص دولة و مؤسسات عمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن عكنون الجزائر 2006/2005 ص 16.

الفصل الأول ماهية الأملاك الوطنية الخاصة

وهي الأموال التي تملكها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة، لهم الحق في استغلالها أو التصرف فيها، فهي تخضع لأحكام القانون الخاص¹، ويجوز أن تجري عليه تصرفات الناقله للملكية، ما لم يوجد نص صريح يمنع ذلك، و لحفاظا على المال تخضع منازعاتها لرقابة القضاء العادي².

فعرع المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الخاصة في القانون 30-90 المعدل و المتمم في م 03 منه تقول : تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه و التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.³

ونصت عليه أيضا المادة 688 من ق. م 3 " .. تعتبر أموالا الدولة العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة ، أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو تعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية، و بالرجوع إلى القانون المنظم للأملاك الوطنية يتضح بأنه لم يرد تعريف واضحا للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد عن الأملاك الوطنية في م 12 من ق 30-90⁴ .

المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة و مشتملاتها

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بخصائص و نظام يختلف عن غيرها من الأملاك الأخرى،

فطبقا للنصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية، قد ورد تعريف الصنف الأول المتمثل في الأملاك العامة طبقا لنص م 12 من القانون 30/90، على عكس الأملاك الخاصة التي لم يبينها، فبالنالي يظهر لنا المشرع اعتماده على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية حول الملكية الخاصة؛ التي تعتبر غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي بدورها وظيفة امتلاكية مالية تمثل في الأملاك الوطنية الخاصة.

للأملاك الوطنية الخاصة خصائص و نظام قانوني يختلف عن نظام الأملاك العمومية، و يظهر هذا النوع من الاختلاف في الوظيفة التي تؤديها هذه الأموال، و قابلية التصرف فيها من جهة، كذلك عدم قابلية التقادم و كيفية ضم الأموال في نطاقها من جهة أخرى .

سنذكرها على النحو التالي :

1- حيث عرف الأستاذ محمد كامل مرسي، الأموال المخصصة للمنافع العامة، و هي في يد الحكومة بصفتها حارسة عليها، إما ملكيتها للأمة.

2- السنهوري عبد الرزاق الوسيط في شرح القانون المدني الجديد نظرية الالتزام بوجه العام الإثبات أثار الالتزام القاهرة دار النهضة العربية 1976 ص 154.

3- انظر إلى نص المادة 03 الفقرة 02 من قانون رقم 90-30. المؤرخ في 01/12/1990.

4- الأمر 75/58 المؤرخ في 26/9/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، عدد 78، المؤرخة 30/9/1975.

الفصل الأول ماهية الأملاك الوطنية الخاصة

الفرع الأول: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

-أولاً: وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة : هو الدور الذي تؤديه هذه الملكية و تسعى لتحقيقه ،وتعتبر كوظيفة اجتماعية يطالب للمالك القيام بها ،فهي تحقق المصلحة الخاصة و تقدم المصلحة العامة ،بحيث يستعملها استعمالاً لا تحرمه القوانين و الأنظمة طبقاً لأحكام التشريع المدني الجزائري م 674.

فتؤدي هذه الأملاك الخاصة وظيفة امتلاكية ومالية، تدعو للتضامن، العدالة، المساواة و التعاون و الاشتراك بين أفراد المجتمع و مثال ذلك :اقتناء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع المستحقات إلى ميزانية الدولة . ومبدئياً تخضع لأحكام القانون الخاص وهذا حسب ما ورد في المادة 03 تطبيقاً للمادة 12 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بأن الأملاك الوطنية الخاصة تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية.

ثانياً: قابلية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة

إن قابلية الشيء الخاص المملوك للدولة للتصرف فيه لا يدع مجالاً للشك، فللدولة الحق في التصرف مثلها مثل الفرد، غير أن الدولة مقيدة بكثير من القوانين و اللوائح و يلزم مراعاتها ، . فإذا تعذر و لم يوجد قيود فقواعد ق. م هي التي تسري في تصرف الدولة للأشياء الخاصة، فتكون المحاكم القضائية هي المختصة عن تصرف الدولة عند وجود نزاع.¹

ثالثاً : عدم قابلية التقادم للأملاك الوطنية الخاصة

تعد أهم وسيلة مقررّة لحماية المال، فتتنص المادة 4 المعدلة من ق 08-14 : على أن الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتصرف فيها و لا للتقادم و لا للحجز. و يخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية.²

أما فيما يخص الأملاك الخاصة هي أيضاً غير قابلة للتقادم و الحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تخضع لنفس أحكام القانون الواردة في النصوص التشريعية..

رابعاً: كيفية إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة :

يتم دمج الأموال ضمن الأملاك الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية، وهو ما جاء به ق و.أ.

كذلك يتم إدراج ملك في الملك الخاص طبقاً للقانون على حسب الطرق العادية والغير عادية، بمقابل أو مجاناً، سواء عن طريق الاستيلاء أو عن طريق التبرعات، الهبة أو الأموال الشاغرة

1- عبد الرزاق السنهوري ،المرجع السابق ، ص 167.
2-قانون الأملاك الوطنية 90-30 معدل بالقانون 08-14 لسنة 2008.

الفصل الأول ماهية الأملاك الوطنية الخاصة

والتي لا صاحب لها، بالإضافة إلى الكنوز والحطام... الخ، يتم كذلك عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعترف بأنه : إجراء استثنائي، بحيث الإدارة لا تلجأ إلى هذا الإجراء إلا بعد استنفاد الطرق الرضائية وذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين.

بحيث يمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة للأفراد أو لفائدتها الخاصة، مع إلزامية التعويض المسبق والمنصف (تحقيق فائدة لأفراد معينين ليس على سبيل المنفعة العامة) إلى غير ذلك من طرق الاكتساب.

يمكن خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية من خلال بيع الملك الوطني ومثال ذلك ما تم بمقتضى القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية حيث تصرفت الدولة بالبيع في أملاكها ذات الطابع السكني والمهني من أجل تحقيق السياسة الوطنية للسكن وتمكين المواطنين من تملك سكناتهم أو محلاتهم التجارية .

مشتمات الأملاك الوطنية الخاصة ق 30/90

الفرع الثاني: مشتمات الأملاك الوطنية الخاصة ق 30/90¹

الأملاك الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية و هي نقطة التحول التي عرفها النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر، فحدد المشرع كل من أملاك الدولة/الولاية/ و أملاك البلدية الخاصة ذلك طبقا لنص القانون 30/90، فقد وردت مشتمات الأملاك الوطنية الخاصة في المواد 17..... 20 :

المادة 17: تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية على :

- العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها .
- الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها.
- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون .
- الأملاك و الحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة و الولاية والبلدية و إلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري .
- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة و الولاية والبلدية و التي استولى عليها أو شغلت دون حق و من غير سند و استردها بطرق قانونية .

المادة 18: تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي :

- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.
- العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تشكل وسائل الدعم.
- جميع البنيات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة و آلة إليها و إلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية أو ممتلكاتها أو أنجزتها و بقيت ملكا لها.
- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة .
- الأملاك العقارية التي تحوزها المؤسسات العامة ذات الطابع الصناعي و التجاري و التي تؤول إلى الجماعات المحلية المحولة إلى الدولة مجانا² .
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها بعثات الدبلوماسية و مكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج .
- الأملاك الآيلة عن طريق الهبات و الوصايا و التركات التي لا وارث لها و الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا مالك لها و حطام السفن و الكنوز .

1-المواد 17-18 من القانون رقم 90-30، مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق لأول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية.

2- المادة 23 من المرسوم رقم 08/94، المؤرخ في 26 مايو 1994، المتضمن القانون التكميلي لسنة 1994، ج.ر. العدد 33 س 94.

مشتمات الأملاك الوطنية الخاصة ق 30/90

- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا .

- الحقوق و القيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة و تمثل مقابل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية وكذلك الحقوق و القيم المنقولة المذكورة في المادة 49 .

المادة 19: تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية على مايلي :¹

- الأراضي و المباني التي خصصتها الولاية للمصالح العامة و الهيئات الإدارية .

- المحلات ذات الاستعمال السكني و توابعها الباقية ضمن أملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتنتها أو أنجزتها بإمكانياتها الخاصة.

- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية.

- الهبات و الوصايا التي تقدم للولاية و تقبلها حسب الأشكال و الشروط التي ينص عليها القانون.

- الحقوق و القيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية و التي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي.

- الأملاك العقارية الخاصة التي تتنازل عنها الدولة أو الولاية لصالح البلدية.²

المادة 20: تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية على:

- المباني و الأراضي التي خصصتها البلدية للمصالح العامة و الهيئات الإدارية .

- جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية و تخصص للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية.

- المحلات ذات الاستعمال السكني و توابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة.

- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.

- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.

- الأملاك المنقولة و العتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزته بأموالها الخاصة.

- العقارات و المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون.

1- المواد 19-20 من القانون رقم : 90-30، مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق لأول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية.

2- المادة 19 من القانون رقم : 08/14، المؤرخ في 20 يوليو 2008، المعدل و المتمم للقانون رقم : 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية ج.ر عدد 44 لسنة 2008 .

مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة ق 30/90

- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها.
- الأملاك الوطنية التي تنازلت عنها الدولة أو الولاية لصالح البلدية.¹
- الهبات و الوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي بنص عليها القانون.
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منها للبلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة.
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها..

1- صحراوي العربي ، إدارة أملاك الدولة في الجزائر ، مذكرة ماستر ، ميدان حقوق و علوم سياسية ، جامعة قاصدي
مرباح ورقلة ، السنة الجامعية 2013/2014 ، ص 19-20.

المبحث الثاني: توظيف الأملاك الوطنية الخاصة

المطلب الأول: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة:

تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفة إمتلاكية و مالية ، ما يجعل قواعد تسييرها تختلف عن قواعد تسيير الأملاك الأخرى.

فعلى السلطة المختصة عند قيامها بتسيير هذه الأملاك ، تراعي حماية الملك الخاص و الشروط الواجب توفرها للتصرف فيه، خاصة بالنسبة للتصرفات الناقلة للملكية نظرا لخطورتها على الذمة المالية للشخص المالك.

سنتطرق في مايلي إلى التصرفات التي تقوم بها الإدارة لتسيير الأملاك و التي نقسمها إلى تصرفات غير ناقلة للملكية، و أخرى ناقلة لها .

الفرع الأول: التصرفات غير الناقلة للملكية الخاصة

هي تلك التصرفات التي تنصب على المنفعة دون التملك، حيث ينتفع المتصرف إليه بملك الأملاك الخاصة بمقابل يكون محدد و متفق عليه من قبل. و من أهم هذه التصرفات نذكرها على النحو التالي :

أولا /التخصيص:

يعتبر التخصيص عقد يتم بموجبه وضع عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، تحت تصرف مصلحة عمومية قصد أداء مهمتها.

فعرفه الأستاذ حميداني انه : حق عيني تبعي يتقرر للدائم على عقار أو أكثر بمقتضى حكم واجب التنفيذ حائز لقوة الشئ المقضى فيه ، و بالتالي صادر بإلزام المدين بالدين و يخول للدائن التقدم على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في استفتاء حقه من المقابل النقدي لذلك العقار في أي يد كانت ¹.

فلقد نصت المواد من 80 إلى 88 من قانون 30/90 و ذكرت تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، و كذلك المواد 04/03 إلى 09 من المرسوم التنفيذي 454/91، حيث قصد بان التخصيص هو وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمة المسندة إليها، كتخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار و زاري صادر عن الوزارة المكلفة بالمالية حتى تكون مقر لوزارة العدل.

1--حميداني محمد، حق التخصيص، التأمينات الشخصية و العينية ، السنة الثالثة ليسانس ،جامعة
08 ماي 1945 ،
2015/2014.

توظيف و قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

و لا يمكن أبدا أن تشمل هذا التخصيص التي تسييرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة تحت تصرف الحراسة القضائية أو عن طريق التصفية¹، و يمكن أيضا أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات طابع الصناعي و التجاري و مراكز البحث و التنمية و الهيئات الإدارية المستقلة بعنوان التجهيز.

فالتخصيص -l'affectation- عامة هو الشرط الأساسي الذي يضيف على المال صفة العمومية، و يعتبر التصرف أو الإجراء الذي بموجبه يوجه المال الوطني إلى هدف محدد على وجه الدقة² و يكون إما مؤقتا أو نهائيا، بمقابل أو مجاني:

1- التخصيص المؤقت و التخصيص النهائي:

يكون التخصيص مؤقتا (أي محدد المدة) عندما يتعلق بملك توقف مؤقتا عن كونه مفيدا للمصلحة المستفيدة من التخصيص دون أن يكون احتمال إلغاء تخصيصه حسب المادة 58 من ق 30/90، و يكون في مدة أقصاها 5 سنوات لا يتجاوز تاريخ معاينته، و إذا تجاوز هاته المدة أصبح نهائيا و بالتالي أصبحت منفعته مؤسسة، و بعد انقضاء أجل التخصيص المؤقت إذا كان استعمال الملك³ مطابق لتخصيصه يصبح نهائيا، و هذا تكلم عليه في المرسوم 427/12 و قانون رقم 30/90.

فالتخصيص النهائي هو الذي لا يحدد له مدة زمنية، و يبقى مستمر طالما بقيت مهمة النفع العام الذي خصص من اجله، و بقي الملك مفيد لتحقيق مهمته.

فيساوي التعويض بمقابل للقيمة التجارية في حالة التخصيص النهائي. أما فيما يخص القيمة التجارية في حالة تخصيص مؤقت فتخضع أملاكه العقارية للبلدية على الشروط المنصوص عليها في التنظيم و التشريع المعمول به.

2- التخصيص المجاني و التخصيص بمقابل:

يعتبر التخصيص إجراء إداريا يصدر في صورة قرار إداري، يجب لسلامته مراعاة الأحكام القانونية الصحيحة للقرارات الإدارية من حيث الشكل، الغاية، السبب، المحل و الاختصاص. فيتم العمل به عم طريق جماعة أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لمؤسسة أخرى، أو بالأحرى هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري⁴.

حيث تبدأ عملياته عموما بطلب من المعني بالأمر، إلى المصالح المختصة لدراسته ثم تحويله للهيئات المكلفة بإصدار القرار، و من ثم يتم التسليم الفعلي للعقار للمصلحة المستفيدة منه.

1-المادة 82 المعدلة الفقرة الأخيرة من قانون 14/08 المذكور أعلاه.

2-Delaubadre (André), op.Cit, p148.

3-المادة 83 من المرسوم التنفيذي 427/12 مذكور أعلاه.

4-المادة 85 و المادة 86 من قانون 30/90 مذكور أعلاه .

4-المادة 87 من قانون 30/90 المعدل و المتمم السالف الذكر.

توظيف و قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

فيكون التخصيص مجانيا عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من إحتياجات مصالحها الخاصة ، كما يكون التخصيص مجانيا عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية في إطار اللامركزية و من أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة إلى الجماعات الإقليمية¹.

- ويعتبر بمقابل مالي أيضا عندما تكون المؤسسة تتمتع بالاستقلال المالي، أو من بلدية لجماعة عمومية تتمتع بميزانية ملحقة، فتقوم به الجماعة العمومية لفائدة حاجات جماعية عمومية أخرى أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبيها بالشكل التجاري حسب المادة 86.²

3-إلغاء التخصيص: « Désaffectation »

- هو إجراء يثبت بواسطته أن ملكا من الأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا المؤسسة أو الهيئة في عملها.

بمعنى إذا أصبح العقار غير ضروري لسير المصلحة أو الجماعة المستفيدة³ ، و مرت 3 سنوات عليه يترتب عليه إلغاء التخصيص. فلزم القانون المصلحة المستفيدة عن عدم استعمال العقار لمدة طويلة، بتسليمه للدولة أو الجماعات المحلية ليبقى تحت تصرفها لإعادة تصنيفه أو بيعه. فيتمثل إلغاء التخصيص في عنصرين هما:

*انتهاء مهام النفع العام أو التسيير المخولة للمصلحة المخصص لها العقار.

*فقدان العقار للفائدة التي خصص لها من أجل السير الحسن للمصلحة المخصص لها العقار.

ثانيا/منح الامتياز:

الامتياز هو عقد من القانون العام، صدر في شكل قرار إداري تعاقدي، يضع حيز التطبيق الأحكام الصارمة للقانون الخاص في استعمال الملك العمومي.

و هو ذلك النظام الذي تخول بموجبه الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة حق استعمال أملاك عقارية ، بتكليف الإدارة المانحة الدولة –الولاية أو البلدية كانت ، لشخص طبيعي أو معنوي لتسيير مرفق و استغلاله ، ليتقاضى مقابل ذلك مبلغ مالي محدد في العقد يدفعه المنتفعين بخدمات المرفق العام⁴.

1-حنان مساوي ، مرجع سابق ص 204.

2-المادة 25، الفقرة الأخيرة من ق رقم 14/08، المتضمن الأملاك الوطنية المعدلة للفقرة الأخيرة من المادة 86 من ق رقم 30/90.

3-المادة 87 من المرسوم التنفيذي 457/12 مذكور أعلاه.

4-حسين طاهري، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص86.

توظيف و قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

فالامتياز يسمح لهم بالحصول على رخصة البناء ، كما يمكن للامتياز أن يتحول إلي تنازل بطلب من صاحبه بعد الإنجاز المشروع الاستثماري ، و يمكن له أن يستفيد من خصم الأتاوى الإيجاري إذا أراد تحويل الامتياز إلي تنازل¹، في أجل سنتان بعد الآجال المقررة لإنجاز المشروع الاستثماري الآجال القصوى للامتياز هي 20 سنة قابلة للتجديد ، لكن إذا مرت سنتان بعد المدة المحددة للاستثمار من أجل إنجاز المشروع يصبح عقد الامتياز لا غيا، بالمقابل عقود الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة تخضع لدفع رسوم الشهر العقاري المحدد على أساس المبالغ المقررة على السنوات المراد إنجاز المشروع فيها.

فأصبح نظلم الامتياز الوسيلة المفضلة لدى القائمين على إدارة الأملاك الوطنية الخاصة نظرا للمزايا التي تعود بالأرباح على كلا من الإدارة و المستفيد، مع ضرورة وجود إرادة أطراف العقد تنصب على الموافقة لما ينص عليه دفتر الشروط.²

ثالثا /التسيير الحر:

يعتبر التسيير الحر أو بالأحرى تأجير التسيير إيجار حقيقي، حيث يقوم المستأجر بإدارة المحل التجاري لأجل استثماره لحسابه الخاص و باسمه الشخصي.

فحسب المشرع الجزائري عرف التسيير في نص المادة 203 من التقنين التجاري بأنه : " كل عقد أو اتفاق ينتازل بواسطتهما المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله على عهده " .³

فتقوم الجماعات الإقليمية بالتسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة لأملأها الوطنية الخاصة وفق دفتر الشروط و القيود المقررة طبقا للتشريع الجاري به العمل، لا سيما قانون الولاية و البلدية.

تحدد السلطة المختصة مبلغ تعويض التسيير في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها بعد استشارة إدارة الأملاك الوطنية إن اقتضى الأمر و يدفع هذا التعويض لميزانية الجماعة الإقليمية المعنية.

تحدد الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بعد استشارة الإدارة المختصة مبلغ تعويض التسيير الحر المستحق من الاستغلال محل تجاري أو حرفي تابع للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة و المتضمن حق الإيجار وفق القوانين و التنظيمات المعمول بها.⁴

1- المادة 32 من قانون 12/12 المؤرخ في 2012/12/26 المتضمن قانون المالية.

2- عابلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، أطروحة الدكتوراه في الحقوق، قانون عام، كلية حقوق سعيد حمدي، جامعة الجزائر سنة 2014/2015، ص246.

3- المادة 203 من القانون التجاري المعدل و المتمم.

4-أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر.

توظيف و قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

و يمكن للدولة و الجماعات المحلية و مؤسساتها و هيئاتها العمومية أن تؤجر المحلات التجارية للغير قصد استمرار، نشاط هذه المحلات وفقا لعقد رسمي .

الفرع الثاني: التصرفات الناقلة للملكية الخاصة

هي تلك التصرفات التي تخرج الملك الوطني الخاص من طائفة الملكية الخاصة، إلى ذمة الغير سواء كان شخص طبيعي أو معنوي. فسننتظر إلى تعداد هذه التصرفات عن طريق :

أولا : بيع الأملاك الوطنية الخاصة:

يعرف البيع انه عملية مفاوضة بين البائع و المشتري، و عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للطرف الآخر ملكية شيء (ق.م مادة 351) بمقابل ثمن نقدي ويشترط فيه الإيجاب و القبول.

إضافة لذلك يمكن بيع الأملاك العقارية و المنقولة التابعة للملكية الخاصة بعد إلغاء تخصيصها، إذا أصبحت غير صالحة لتأدية الوظيفة، لان شرط الإدارة الوحيد لبيع الأملاك هو عدم القابلية للاستعمال، و إذا تم البيع فيتم التسليم بموجب محضر تسليم معد من المصلحتين، و تتم عملية البيع لهذه الأملاك عن طريق التنظيم استنادا لقانون الساري فيه المفعول.¹

ووفقا لعملية البيع توجب توفير الإرادتين إلى إنشاء الالتزام بنقل الملكية أو الحق المالي².

و يتم التصرف إما بموجب البيع بالمزاد العلني أو بالتراضي :

1/ البيع بالتراضي:

التراضي هو ركن أساسي و جوهري في عقد البيع، فيشترط اقتران إرادتين متطابقتين أي الإيجاب و القبول بقصد إحداث اثر قانوني، يكون بين الطرفين على ثمن الشيء المبيع، و قبول كافة العناصر الأساسية في العقد، مع توفر الأهلية-خلو الرضا من لعيوب — و علم المشتري بالمبيع علما كافيا.

فإن المزاد يعتبر كقاعدة عامة في مجال البيع ، فاللادارة إمكانية اللجوء لاستثناءات متمثلة في التنازلات الرضائية لاعتبارات تتعلق بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني³، فيتم البيع هذه الأملاك العقارية بالتراضي طبقا لنص المادة 10، أو عن طريق استثنائي ، استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، يكون مقابل ثمن لا يقل عن القيمة التجارية للأملاك محل البيع، و هو مخصص لفائدة الولايات و البلديات و الهيئات العمومية و المؤسسات العمومية الاقتصادية و الجمعيات الخواص في حالة الشيوخ أو الأراضي المحصورة و في حالة الشفعة القانونية أو

1-المادتان 90 و 143 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المذكور أعلاه .

2-محمد حسنين، عقد البيع في القانون الجزائري، د.م.ج الجزائر، 1983، ص 23.

3-المادة 144 من القانون 90/30.

توظيف و قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

لضرورة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم ، و في حالة ما إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد العلني¹.

2- البيع بالمزاد العلني:

هو احد طرق البيع للأصول العقارية و قد يكون اختياريا بدعوة من مالك العقار أو جبريا بناء على حكم محكمة فيتم البيع الجبري عن طريق رئيس التنفيذ الذي يقع العقار ضمن منطقة عمله.

إن اللجوء إلى المزاد العلني لغرض بيع الأملاك الخاصة هو إجراء منطقي، فمن جهة لأهمية الأملاك و من جهة لإضفاء المصداقية و المساواة في تصرفات الإدارة. إن البيع بالمزاد العلني يكون بالطريقة العادية و الأصلية المعتمدة للبيع، حيث يكون بيع الأملاك الخاصة بإذن يكون بناء على رأي المدير الأولائي للأملاك الدولة² ، على أساس دفتر الشروط الخاصة بعملية البيع بالمزاد العلني الذي تعده المديرية العامة للأملاك الوطنية، وطبقا للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية ، و يعلن إجراء البيع بواسطة الملصقات والإعلانات في الصحف قبل 15 يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد و المحدد من قبل المديرية العامة³ ، و لقد نصت المادة 10 من المرسوم 454/91 على أنه: "يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ألغي تخصيصها و فيها إذا لم تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك، و يكون المزاد العلني عن طريق العروض المختومة أو بالمزايدة الشفوية أو بأية طريقة أخرى تحفز على المنافسة.

ويسهر على عملية البيع إما مديرية أملاك الدولة أو محافظي البيع بالمزاد حسب ما قرره المنشور الوزاري المشترك رقم 98/01 المؤرخ في 24 مارس 1998 ، علما أن أملاك الدولة تقوم بالبيع على أساس القرار المؤرخ في 22 جوان 1988 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط و دائما بالمزاد العلني (ج.ر) العدد 37 لسنة 1988 .

1- عبد الرزاق السنهوري ، حق الدولة في الأشياء الخاصة.

2- المادة 90 ، 143 من المرسوم رقم 427/12 مذكور أعلاه .

3- المادتان 150 و 151 من نفس المرسوم .

هو عقد قانوني صحيح يكون بين طرفين، يتم فيه تبادل البضائع و السلع دون اعتبار للمال في العقد، شرط أن تكون القيمة التقديرية للسلع متقاربة، معناه تبادل عقارات بين مالكين أصليين مع إثبات الملكية لكل طرف قبل الشروع في المبادلة.

وهو مبادلة أملاك عقارية تابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، تتم بعقد رسمي يكون إما في شكل عقد إداري، أو عقد توثقي وذلك طبقا لشروط يحددها الطرفين ، و ترسم عملية التبادل بعد صدور قرار من الوزارة المكلفة بالمالية المتضمن الموافقة عليه و لقد نصت عليها المواد 30 إلى 38 من المرسوم التنفيذي 454/91. فتتم عملية التبادل الأملاك العقارية مصالحها وفق شروط و الكيفيات التي يحددها التنظيم، أي يتم بقرار من وزير المالية بعد مبادرة من الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه المال المراد تبديله، ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 32 من مرسوم 454/91 ، و نصت المواد 93، 94، 95 من قانون 30/90 على عملية التبادل.

أما بخصوص إجراء التبادل أيضا فيتم إما بعقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة و يوقعه الوالي المختص إقليميا أو بعقد توثقي يمثل فيه الوزير المكلف بالمالية من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا مع دفع معدل فارق القيمة.¹

ثالثا/ القسمة :

هي وسيلة قانونية قررها القانون للأشخاص يلجئون إليها عندما يدعون مساس الغير بحقوقهم ،و ذلك أمام القضاء بصفته المكلف بالنظر في دعاوي التي تعرض أمامه بسبب خلافات الأفراد .² تعتبر أيضا كطريقة لانقضاء الشيوخ ،بمقتضاها يفرز الشئ المشترك أي إفراز الحصص بالتراضي و التقاضي .

تعرف أيضا أنها" هي تلك الدعوى التي يطالب بموجبها احد الشركاء الذي يريد الخروج من الشراكة في المال ،إنهاء حالة الشيوخ بالقسمة إن كان المال يقبل القسمة عينا أو يصار إلى بيعه إن كان لا يقبل القسمة و هي لا تقبل التجزئة ."³

يهدف هذا العنصر إلي تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة و الخواص ، متى كان ذلك ممكن فتخرج حصة الدولة بعد إفرازها ثم يتم إقرار إما بيع للشركاء في الشيوخ أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة ، و قسمة العقار المملوك للدولة في الشيوخ مع الخواص تتم في حالة كون

1-المادة 125 من المرسوم التنفيذي 427/12 مذكور أعلاه

2-عبد الكريم الطالب ، الشرح العملي لقانون المسطرة المدنية ، نشر و توزيع مطبوعات المعرفة ، الطبعة الثانية ،صادرة في اكتوبر 2003 ص152.

3-محمد احمد عيسى الجبوري ، مفهوم دعوى القسمة ، مقال منشور بالموقع الالكتروني :

<http://almerja.com/reading.php? Idm=79590>.

توظيف و قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

العقار قابل للقسمة و شروط القسمة نصت عليها المواد 39 إلى 44 من المرسوم التنفيذي 454/91، فقد تكون القسمة بطريقة ودية أو عن طريق القضاء، إذ يجوز للمالكين في الشيوخ مع الدولة تقديم الطلب إلى الوالي المختص إقليميا إذا رغبوا بالقسمة الودية بين الدولة أو رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة و إذا تمت القسمة وديا بين الدولة و المالكين معها في الشيوخ، فإن التنازل عن الحصة العائدة للدولة قد تكون بالتراضي أو عن طريق الدعوى للمنافسة.

و يتم اللجوء إلى القضاء في حالة يرفض فيها الشركاء محضر القسمة أو في حالة رفع الدعوى من أحدهم يبقى على مصالح أملاك الدولة أن تطلب المصادقة على القسمة أو تعيين خبير مختص لإجرائها.

الفرع الثالث: مكونات الأملاك الوطنية الخاصة:

نصت المادة 39 من ق الأملاك الوطنية رقم 30/90 على تكوين الأملاك الوطنية الخاصة المتمثلة في مايلي .

- الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.
- أيلولة الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها إلى الدولة .
- الحقوق و القيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها و التي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية و دعمها المالي.¹
- الهبات و الوصايا التي تقدم للبلدية و تقبلها حسب الأشكال و الشروط التي تنص عليها الدولة.
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تنازلت عنها كل منهما البلدية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة.
- استرداد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي انتزعها أو احتجزها الغير، أو شغلها بدون حق ولا سند.
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية أو العائدة لها.
- المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون.
- الأملاك و المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون.
- الأملاك المنقولة و العتاد الذي تقتنيه البلدية بأموالها الخاصة.

1-المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المذكور أعلاه و-المادة 107 و108 من القانون رقم 30/90 مذكور أعلاه

المطلب الثاني: تكيف حق الدولة على أموالها الخاصة

التكيف القانوني هو الإجراء الأولي الذي يقوم به القاضي لتحديد الوصف الصحيح للتصرف القانوني أو الواقعة القانونية موضوع النزاع و ذلك تمهيدا لتحديد القواعد القانونية واجبة التطبيق.

الفرع الأول: طبيعة حق ملكية الأملاك الوطنية الخاصة

تنص المادة 674 من التشريع المدني الجزائري على : "طبيعة الملكية هي عبارة عن عيني مقصور على صاحبه، و هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعماله تحرمه القوانين و التنظيمات.

فهو اختصاص بالشئ بحيث يكون لصاحبه هذا الاختصاص دون غيره حق استغلال الشئ و استعماله و التصرف فيه..

حق ملكية الدولة على أملاكها الوطنية بوجه عام يتسم بطابع الإقليمية و يرتبط ذلك بقانون الأملاك الوطنية الصادر بتاريخ: 30 جوان 1984 الذي نص في المادة الأولى منه على : "تتكون الأملاك الوطنية من مجموع الممتلكات و الوسائل التي تملكها المجموعة الوطنية، و التي تحوزها الدولة و مجموعاتها المحلية ". أي أن هذه الأملاك هي ملك الدولة و البلدية و التي تنص على مايلي: تدخل الأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة الولاية فقط و من ثم أصبح مبدأ الإقليمية مبدأ دستوريا من خلال نص المادة 18 من دستور 1989 و الولاية و البلدية ". و تقابلها نفس المادة من دون تغيير في التعديل الدستوري لسنة 1996 و تطبيقا لهذا النص كرس القانون رقم : 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية هذا المبدأ التي تنص على: " و تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة في المادة 02 منه و بالخصوص في المواد 17-18-19-20 وكذا قد سبق تكريس مبدأ الإقليمية من خلال القانون رقم : 25/90 المتضمن التوجيه العقاري بموجب المادة 24 منه و جماعاتها المحلية في إعداد الأملاك الوطنية ، و تتكون الأملاك الوطنية من : الأملاك العمومية و الخاصة للدولة، الأملاك العمومية و الخاصة للولاية الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية"¹.

و عليه يستشف من هذه النصوص أن ملكية الأملاك الوطنية الخاصة تعود للأشخاص المعنوية العامة ذات الإقليم دون سواها و منه نقول أن المشرع الجزائري استثنى باقي الأشخاص المعنوية الأخرى من حق تملك هذه الأملاك كالمؤسسات العامة الإدارية أو غيرها من المؤسسات الأخرى.

1-سلطان عبد العظيم ، " تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري " ، دار الخلدونية لنشر و التوزيع، الطبعة 137 ص 2010 - .شرفي حسان ، " الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري" ، مذكرة ماجستير ، تخصص دولة و مؤسسات عمومية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، بن عكنون ، سنة 2005-2006 ، ص 29

1-إقليمية حق ملكية الأملاك الوطنية الخاصة:

الحق هو ذلك الاستثناء المخول للشخص بقيمة معينة و محمي قانونا ، فيرو أنصار هذه النظرية أن طبيعة حق الدولة على إقليمها هو حق ملكية، يتمثل في تملك الدولة للإقليم ذاته بكافة عناصره، بحيث يكون للدولة حق التصرف في تلك العناصر، بكافة أنواع التصرفات من بيع ورهن وتنازل وهبه ... الخ¹.

ويؤخذ على هذه النظرية إن اعتبار الدولة مالكة للإقليم يؤدي إلى منع الملكية الفردية للعقارات ، ويتعارض مع وجود أموال لا مالك لها .

ويرد جانب من الفقه على هذا الانتقاد، بأنه لا يوجد تعارض بين الملكية العامة للدولة وبين ملكية الأفراد الخاصة، إذ أن ملكية الدولة للإقليم، ملكية عليا، تنشر ظلها على جميع الممتلكات الخاصة وتسمو عليها².

وهذا الدفاع ليس كافيا لتبرير النظرية فحق الدولة على إقليمها وإن كان حق ملكية لكنه يختلف عن حق الملكية المعروف في القانون الداخلي، فهو حق ذا طبيعة سياسية، يقصد به ما للدولة من سلطة على الإقليم، وخضوعه لولايتها وحكمها وإدارتها وتشريعها وقضائها.

*حق سيادة :

تعني خضوع كل شخص للقانون، و هو من الأصول الدستورية التي يترتب عليه بان لا يمكن للسلطات العامة القائمة في بلد ما إن تمارس سلطتها إلا وفق قوانين مكتوبة، و الهدف منها تحقيق مبدأ الحماية ضد الأحكام التعسفية في الحالات الفردية.

فيرى أنصار هذه النظرية أن طبيعة حق الدولة على إقليمها هو حق سيادة، و أن هذه السيادة تتحد بنطاق الإقليم.

ويتمثل هذا التكييف الأساس القانوني الذي يفسر سلطة الدولة في نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، والاستيلاء المؤقت على العقارات، وفي تحديد حد أقصى للملكية.

وينتقد هذا التكييف، بأن السيادة إنما ترد على الأشخاص وليس على الأشياء، أي إن الدولة تمارس سيادتها على الأفراد الموجودين في الإقليم، وليس على الإقليم ذاته.

ويرد جانب من الفقه على هذا الانتقاد، بأنه إذا كانت سيادة الدولة على الدولة على الأشخاص أمرا مسلما ، فإن هذه السيادة يمكن أن تنسحب على الإقليم وتفسر بما يتلاءم مع طبيعة الإقليم وإنه جماد ، فتأخذ معنى السيطرة والهيمنة والإشراف عليه وحمايته .

1-د. سعيد السيد علي، المصدر السابق، ص 54.

2-د. علي صادق أبو هيف ، المصدر السابق ، ص 358.

أ-د. رافع خضر صالح شبر ، القانون الدستوري (نظرية الدولة ونظرية الدستور) ، كتاب قيد الانجاز 2011

توظيف و قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

ومقتضى هذه السيادة والهيمنة على الإقليم، تملك الدولة حقوق واختصاصات تمارس في مواجهة الأفراد، وتنصب في نفس الوقت على الإقليم، كتقرير الملكية الخاصة، وحمايتها، وتحديدتها ونزعها للمنفعة العامة.¹

3- حق عيني نظامي:

الحقوق العينية هو عبارة عن حقوق التي لا تنب حق شخصي آخر و تعطي لأصحابها سلطات الحصول على المنافع المالية.

و يقصد به انه سلطة مباشرة يقرها القانون لشخص معين على شئ مادي معين، و يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير.

فقد اتجه الفقيه " بيردو " إلى تكييف حق الدولة على إقليمها بأنه حق عيني ذو طبيعة نظامية . فهو حق عيني ينصب على الأرض أي على الإقليم مباشرة، وهو حق نظامي يتحدد مضمونه وفقا لما يقتضيه العمل على تحقيق النظام في الدولة.²

وانتقد هذا الرأي بأنه يفتقر إلى الوضوح الكافي لتفسير طبيعة حق الدولة على إقليمها ، نظرا لصعوبة تحديد مضمون هذا الحق ذي الطبيعة الخاصة.

2- تكييف حق ملكية الأملاك الوطنية الخاصة:

"تؤدي الأموال الخاصة للأشخاص العامة بطبيعتها وظيفة مالية، على عكس الأموال العامة".

جاء بهذه الفكرة الفقيه Proudhon الذي ميز بين الدومين العام و الذي أسماه دومين الحماية، و الدومين الخاص الذي أطلق عليه اسم دومين الملكية، ثم انتشرت هذه الفكرة و تبلورت، إلى أن تم الإجماع على إعتبار حق الأشخاص العامة لأموالها الخاصة هو حق ملكية مدنية مثلها مثل الأفراد.

فإذا كان الوضع كذلك في النظرية التقليدية، فما الوضع في الجزائر؟ و هل ساير المشرع الجزائري التجربة الفرنسية كباقي الدول أم أخذ مسار متميزا عنها؟

باستقراء النصوص التشريعية الجزائرية المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، نجد أن المشرع تولى تحديد طبيعة حق الأشخاص الإقليمية، و ذلك على غرار ما فعل بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية، إذ إستعمل مصطلح "الأملاك" و لم يستعمل مصطلح "الأموال" في جميع النصوص التشريعية.

1-محمد كامل ليلة، المصدر السابق، ص 35.

2-Burdeau :Traite de Science Politique , T.11e me, ed.Paris, 1967, p.83.

توظيف و قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

فضلا عن أنه نص صراحة على ملكيتها للأشخاص المعنوية المحددة في المادة 18 من دستور سنة 1989 و كذا نفس المادة من التعديل الدستوري لسنة 1996¹ حيث إحتفظ المؤسس الدستوري بنفس الصياغة، و التي تنص على مايلي: "الأملاك الوطنية يحددها القانون و تتكون من الأملاك الوطنية العامة و الخاصة التي تملكها كل من الدولة، الولاية، البلدية".

الفرع الثاني: تبعات حق ملكية الأملاك الوطنية الخاصة

يقع على عاتق المستفيد من حق ملكية الأملاك الوطنية الخاصة ثالث التزامات و هي:

- أ- الالتزام بالصيانة:

تلتزم المصالح الإدارية المعنية، بصيانة الأملاك الوطنية التي تسييرها و الحفاظ عليها كي تؤدي المهام المخصصة لها، و ذلك من خلال القيام بإصلاحات و التجديدات اللازمة على هذه الأملاك، ذلك طبقا للمادة 27 من ق 30/90.

وتعتبر تلك الإجراءات التي تتخذها الإدارة المختصة لحماية الأموال من أي اعتداء يتعرض له، و رد أي خطر يهدد استمرارها هذا ما نصت عليه المادة 05 من قانون الأملاك الوطنية و على سبيل ذلك أن يقوم المالك بكل إجراء يحقق هذا الغرض مثل الترميم أو التصليح أو التعديل أو التسييج و غيرها فإذا انصب هذا الشغل على عقار كنا بصدد أشغال عامة باعتبار أن المالك شخص معنوي عام أما إذا تعلق الأمر بمنقولات فالأعتبر كذلك مهما بلغت قيمة أو أهمية المنقول².

يلتزم الطرف المؤجر بالقيام بجميع الإصلاحات في المأجور، إذا وقع فيه خلل أدى إلى إخلال في المنفعة المقصودة، و التزام الطرف المؤجر بالصيانة لا يقتصر فقط على المأجور و إنما يشمل ملحقاته.

فيمكن القول أن التزام الصيانة هو التزام خاص و واجب عام يشمل مجموع الأحكام التشريعية و التنظيمية تهدف إلى تأمين السلامة المادية لكلا من الأملاك الوطنية و التخصيص.

ونقصد بالإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر : هي الترميمات للانتفاع بالمأجور سواء كانت ضرورية لحفظه من الهلاك أم لا.

1- التعديل الدستوري سنة 1996، صادر بموجب مرسوم رئاسي.

2- سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 139

-أعمر يحيى، "الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية"، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، بوزريعة الجزائر، سنة 2004، ص 24.23.22

- ب- الالتزام بالجرد

كل شخص طبيعي أو معنوي له صفة التاجر ملزم بمسك دفتر اليومية يقيد فيه عمليات المقاوله يوميا، و يراجع على الأقل نتائجها شهريا مع الاحتفاظ بها في الوثائق التي يمكن الرجوع إليها. يلتزم التاجر في آخر كل سنة تحرير ميزانية عامة من واقع دفتر أو قوائم الجرد، فنصت عليه المادة 10 من ق التجاري الجزائري : "يجب على التاجر أن يجري سنويا جردا لعناصر أصول و خصوم مقاولته و أن يقفل كافة حساباته بقصد إعداد الميزانية و حساب الخسائر و الأرباح."

تلزم المادة 08 من قانون الأملاك الوطنية الخاصة وفقا لإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 91-454¹ المتعلق بجرد الأملاك الوطنية: "كل من الدولة و الولاية و البلدية، بإجراء جرد عام لجميع أملاكها قصد ضمان حمايتها و استعمالها، وفق للأغراض التي خصصت لها و يتضمن هذا الجرد عنصرين هما :

*- **تسجيل وصفي:** يتمثل في بيان كافة الملك العام و خصائصه.

*- **تسجيل تقويمي:** و هو إثبات القيمة النقدية للمال العام.²

يسلط الجرد الضوء على حركة الأملاك الوطنية الخاصة و مدى موافقة حركاتها للهدف المسطر لها و معرفة ظروف التسيير و الحفظ و الصيانة كما يسمح لكل مالك أو حائز لأملاك الوطنية الخاصة بتبرير حالة الملك من وجوده سليما أو تحطيمه أو ضياعه أو نقصان قيمته.

3- الالتزام بتحمل مسؤولية الأضرار

الالتزام في القانون هو علاقة قانونية يقصد بها أن يكون الشخص مجبر و ملزم قانونا عن تحمل أخطائه، إذا كان مسؤولا عن شئ مادي أو قانوني كان.

والضرر هو الأذى الذي يلحق بالشخص في ماله، جسده، عرضه... الخ، و هو واجب التعويض مهما كان نوعه ماديا أو معنوي.

يستوجب التفرقة بين الأضرار التي تلحق بالغير و الأضرار التي تلحق بالأملاك الوطنية الخاصة فالأولى تقوم مسؤولية المالك (الدولة، الولاية، البلدية) على أساس الخطأ كما يمكن أيضا أن تقوم مسؤولية المالك بدون خطأ بتوفر شروطها أما الثانية التي تخص الأملاك الوطنية الخاصة جراء عدم صيانتها أو عدم تسجيل الدقيق لحركة هذه الأملاك أو عدم جردها أصلا

1- المرسوم التنفيذي رقم: 91/454، المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و

العامة التابعة للدولة و تسييرها و بضبط كفاءات ذلك، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 60، سنة 1991.

2- أعرم يحيوي، المرجع السابق، ص 114 .

توظيف و قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

وهو ما قد يحرك الملاحظات الإدارية و الجنائية ضد الأشخاص المعنيين وفقا لما تقتضيه المواد 25-136-137-138 من قانون الأملاك الوطنية.¹

1-شرفي حسان، المرجع السابق، ص.32. 33.

خلاصة الفصل الأول :

إن النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة جاء في القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم ، حيث عمل فيها بالازدواجية القانونية وتم تقسيمها إلى نوعين أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، هذه الأخيرة التي لم يرد عليها تعريف واضح كما جاء عن الأملاك الوطنية العمومية والتي تم تعريفها في نص المادة 12 من ق.و.أ. المعدلة بموجب المادة 6 من القانون 14 /08 .

نجد بأن المشرع الجزائري اعتمد على النظرية التقليدية للتمييز بين الملكيتين العامة والخاصة والتي تقوم على أساس أهم معيارين، من بينهم معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص وكذلك معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام، وتتجلى أهمية التمييز بين الأملاك الوطنية في نتيجتين هامتين : الأولى من حيث النظام القانوني فالأملاك الوطنية الخاصة من حيث المبدأ تخضع للقانون الخاص مع مراعاة الأحكام التشريعية، أما فيما يخص الأملاك العمومية فهي تخضع لنظام خاص يستمد روحه من القانون العام.

أما من حيث الاختصاص، فالقاضي الإداري هو المختص في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العامة، أما المنازعات المتعلقة بالأملاك الخاصة فالمشرع أخضعها للقاضي العادي أو لتطبيق القانون المدني. فالمستثمرة الفلاحية نذكرها كنموذج عن الأملاك الوطنية الخاصة التي عرفها قانون التوجيه الفلاحي في المادة 46 ، أما فيما يخص شروط استغلالها فتناولها القانون 03 /10 المؤرخ في 15/08 /2010 .

الفصل الثاني:

طرق اكتساب

الأموال الوطنية الخاصة

وفقا للمادة 26 من قانون 30-90

المتعلق بالأموال الوطنية المعدل و المتمم.

الفصل الثاني : وسائل تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وفقا للمادة 26 من قانون 90-30 المعدل و المتمم.

تقوم الدولة و جماعاتها المحلية بإكتساب أملاكها الوطنية العامة و الخاصة معا بعدة طرق قانونية إلا أنها لا تأتيها بطريقة تكون عشوائية، بل تحتاج إلى مبررات أو دوافع.

لكن الملفت للانتباه بخصوص هذا التصرف القانوني أننا قد نسجل إختفاء عنصر التراضي في بعض هذه الطرق، بحيث تتم بإرادة منفردة كما قد يتم اللجوء إلى طرق إكتساب مشابهة لتلك التي يسلكها الأفراد في ممتلكاتهم وأين نسجل حضور إرادة الطرفين و هذه الطرق قد أشار إليها المشرع الجزائري في المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 حيث نص فيها على أنه « تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو فعل الطبيعة».

و تتمثل الوسائل في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي:

- طرق الإقتناء التي تخضع للقانون الخاص: العقد، التبرع، التبادل و التقدّم، و الحيازة.

- طرق الإقتناء التي تخضع للقانون العام و الخاص: نزع الملكية، و حق الشفعة.

و يفهم من نص هذه المادة أنه هناك طرق أصلية للإكتساب و التي تتمثل: في العقد و التبرع ، التبادل و الحيازة و هذا سنتطرق إليه في (المبحث الأول) و هناك طرق إستثنائية للإكتساب المتمثلة في نزع الملكية و حق الشفعة و التي سنتطرق إليها في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الطرق الأصلية لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.

عدم توفر عقارات تابعة للدولة و جماعاتها المحلية التي تمكنها من تلبية احتياجاتها لتحقيق المصلحة العامة تقوم بإقتنائها وفق طرق القانون الخاص، فالدولة و جماعاتها المحلية تكتسب هذه الأموال عن طريق العقود التي تبرمها مع الخواص و بذلك تأتي تصرفات تخضع للقانون الخاص، و هذا بهدف التسيير الحسن لمرافقها.

و بالرجوع لقانون الأملاك الوطنية 90-30 فيمكن إقتناء هذه الأملاك وفق الطرق الأصلية المنصوص عليها في المادة 26 منه و التي ندرسها في هذا البحث، بحيث نتناول في (المطلب الأول) الشراء و التبادل كطرق لإكتساب بعوض وفي (المطلب الثاني) نتطرق للحيازة و التبرع كطرق لإكتساب بدون عوض.

المطلب الأول : طرق الأصلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بعوض.

لقد أخضع المشرع الجزائري عملية اقتناء أشخاص القانون العام لأموالهم لأحكام قوانين المالية لاسيما المواد من 150 إلى 16 من القانون رقم: 82-14 المؤرخ في 30/12/1982 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1988. ويتم اقتناء العقارات من طرف مصالح الدولة و المؤسسات العمومية بعد إخطار مديرية أملاك الدولة التي تقوم بتحديد قيمتها طبقا للتشريع المعمول به في مجال تقييم العقارات، كما تخضع لترخيص إداري يقوم الوالي بإصداره أو الوزير المختص إذا كانت الغاية تحقيق مصلحة وطنية.

أما العقد الذي يكرس عملية الشراء فيتم تحريره من طرف إدارة أملاك الدولة باسم الوالي و يدمج المال في الذمة المالية للدولة و يخصص فيما بعد للإدارة أو المؤسسة العمومية المعنية بموجب قرار تخصيص.

الفرع الأول: عقد الشراء

عقد الشراء يعتبر إتفاق على نقل ملكية عقار من يد إلى يد، وعرفه الأستاذ السنهوري بأنه " عقد ملزم للجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل المشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر ويلزم المشتري بأن يدفع مقابل ذلك ثمنًا نقدياً.¹

وعرفه الأستاذ محمد حسنين بأنه " عقد يمثل الوجه الثاني من المعاملة أو التصرف القانوني لعقد البيع فكلاهما أي البيع والشراء وجهان لتصرف قانوني واحد"، كان الرومان يسمونه الشراء و البيع.²

وعرف المشرع الجزائري عقد الشراء في المادة 351³ من القانون المدني بأنه " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شئ أو حق مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي".

أشار التعريف إلى أنه يمكن نقل أي حق مالي آخر غير حق الملكية و نص أيضا على أن عقد البيع هو عقد ناقل للملكية مقابل ثمن نقدي و يعرف هذا البيع العقاري على أنه عقد ناقل للملكية العقارية بالإشهار العقاري.⁴

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، دار النهضة العربية، القاهرة 2011، ص 21.

2- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2006، ص 09.

3- لأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

4- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 30

و طبقا للقواعد العامة فإن لعقد الشراء ثلاثة أركان الرضا والمحل والسبب و عقد البيع أو الشراء العقاري يقع على عقار أو حق عيني عقاري بحيث لا ينتقل بموجبه الحق أو المبيع إلى المشتري ولا الثمن إلى البائع بمجرد انعقاد العقد إلا بعد استيفاء الشكل أو الرسمية المنصوص عليه قانونا، حيث تنص المادة 324 من القانون المدني على أنه " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ماتم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته واختصاصه".

وعليه فالبيع أو الشراء العقاري لا ينعقد انعقادا صحيحا إلا إذا إستوفى ركن الشكلية كركن رابع إضافة إلى الأركان الأخرى.¹

الشراء هو عملية رضائية تعاقدية، تلزم بمقتضاها الإدارة بدفع ثمن العقار موضوع العملية، لفائدة البائع مقابل أن يلزم هذا الأخير بنقل الملكية لها.²

ولا تظهر الإدارة بصفة السيادة في هذه العملية، بل تتعامل كشخص عادي لكن يتوجب عليها مراعاة المصلحة العامة و مصلحة الشخص الإقليمي المعني، إذ إن المشرع فرض تدخل إدارة الأملاك الوطنية بهدف ضمان سلامة الشئ المشتري و حمايته، و ذلك إبتداءا من إلزامية التحقيق في عمليات إقتناء العقارات أو الحقوق العقارية، لفائدة المصالح العمومية التابعة للدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.³

و نظرا لأهمية و خطورة عملية الشراء على الأملاك الوطنية الخاصة و ضرورة حمايتها، أضاف المشرع الجزائري في تعديله لقانون الأملاك الوطنية⁴، مواد من شأنها ضمان سلامة و جدوى الملك المقتني و صحة عملية الشراء.

إذ أنه فرض لإتمام عملية الشراء العقارات أو محلات تجارية محل متابعة من طرف مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها، أخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية فيما يخص طلبات البائع، و ذلك نظرا لخبرتها و حرصها على حماية الأملاك الوطنية.

1- زاهية سي يوسف، عقد البيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، دار الأمل، الجزائر، 2000 ص 86 .
2- أنظر. محمود شوارق، تدبير أملاك الجماعات الحضرية و القروية في ضوء الميثاق الجماعي الجديد، دون دار النشر، المغرب، سنة، 2007، ص 144 .

3- لمادة 179/1 من مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة و تسييرها و بضبط كفيات ذلك، جريدة رسمية رقم 60، صادر بتاريخ 1991/11/24.
4- المادة 187/1 من مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية رقم 69، صادرة بتاريخ 19 ديسمبر سنة 2012 .

فبالنسبة للسعر الذي يتم تحديده، يجب أن تراعي فيه المصلحة الراغبة في إقتناء الأملاك العقارية، السقف الأعلى للسعر المحدد بموجب النصوص القانونية، و في حالة ما إذا تجاوز هذا السعر، كان لزاما على هذه المصلحة العودة إلى إدارة أملاك الدولة، باعتبارها أكثر خبرة في مجال المعاملات العقارية و لاسيما تحديد الثمن.

إن دور الإدارة المكلفة بأملاك الدولة في حماية الأملاك الوطنية الخاصة، يظهر في تكليفها بإعداد العقود المثبتة لعملية الإقتناء و تحريرها وفقا لدقتر الشروط العامة، و لها أن تستبعد أي بند غير قانوني أو يضر بمصلحة الخزينة العمومية.¹

ونصت المادة 151 من قانون المالية لسنة، 1983 على أنه "يستوجب على جميع الإدارات المالية تقديم المساعدة للحصول على هذه القيمة" وأضافت المادة 156 من نفس القانون على أنه " لرئيس مصلحة أملاك الدولة كل الصلاحيات في اتخاذ القرار بالشراء وتحديد القيمة الشرائية أو الإيجارية وتوضيح ما إذا كانت هناك حالة أو ضرورة تقويم جديد"، وفي حالة التأخير في إتمام العملية خلال شهرين (02) إبتداء من تاريخ تقديم الطلب للشراء، وفي حالة التأخير يحق للهيئة أن تطلب الترخيص بقرار من وزير المالية بالبدء أو مباشرة العملية، مع العلم بان الجهة طالبة الشراء في حالة قبولها الثمن الذي يزيد عن القيمة المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة، يجب عليها طلب الترخيص من طرف الوزارة المعنية.² إضافة إلى الأدوار السابقة، يأتي دور إعداد عقد الشراء بصفتها موثق للدولة طبقا لنص المادة 91 مكرر 02 حيث تختص الإدارة المكلفة بأملاك الدولة وحدها بوضع العقود المثبتة لشراء أو إيجار العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية التي تعني بها المصالح العمومية للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، كما تختص بوضع الملحقات المتضمنة مراجعة الإيجار.

وينتج عن أعمال الشراء، التخصيص بقوة القانون إلى المصلحة العمومية للدولة أو الهيئة أو المؤسسة التي ينبغي أن يمثلها لهذا الغرض ممثل في إبرام العقد، حيث تنص المادة 120 ف 2 و 3 على أنه "... يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وكذلك عقود الإقتناء والإستئجار المذكورة في المادة 91 أعلاه مع مراعاة أحكام المادتين 9 و 117 أعلاه وأحكام القوانين الخاصة، ويضفي الوزير على هذه العقود الطابع الرسمي و السهر على حفظها".

1-المواد 91 مكرر، 1 و 2، من قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52 صادرة بتاريخ 2 ديسمبر سنة 1990.

2-آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/93، مذكرة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية، 2010-2009، ص68.

وتشير المادة 183 من المرسوم 12/427 أنه " يمكن للوزير للمكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام ف 2-3 للمادة 120 من القانون 90/30 المعدل والمتمم، أن يمنح بموجبه تفويضا للمدير الأولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها".

وهو ما تضمنه القرار الصادر بتاريخ 20/01/1992، عن السيد وزير المالية حيث فوض مديري أملاك الدولة في الولايات لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، وطبقا للمواد 271 و 353¹، من قانون التسجيل والمادة 161 من قانون المالية لسنة 1983، تعفى عقود الإكتساب من رسوم التسجيل و الإشهار.

الفرع الثاني: التبادل

يعتبر التبادل الوسيلة الثانية لكسب الملكية العقارية الخاصة للدولة بمقابل مالي، فيحرر إما في شكل عقد إداري و إما في شكل عقد توثيقي طبقا للشروط التي يحددها أطراف العقد، ثم حيث يتم من خلاله تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مقابل أملاك عقارية يملكها الأشخاص الخاضعين للقانون العام أو الخاضعين للقانون الخاص، ثم يضم المال للأملاك الخاصة.²

التبادل أو ما يعرف بالمقايضة كما إصطلح عليه المشرع في القانون المدني الجزائري، و الذي عرفها كما يلي " المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين، أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل، ملكية مال غير النقود"³ و حسب هذا التعريف، يستوى في عقد المقايضة أن يكون محله عقارا أو منقولاً.

التبادل قد يكون بمبادرة من المصلحة العامة، و في هذه الحالة يقوم الجهاز المختص بتقديم طلب تبادل، مصحوبا بالأوراق الثبوتية المتعلقة به إلى السلطة الوصية، و التي بدورها ترسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفقا بمذكرة توضيحية تبرر عملية المبادلة. كما قد يكون التبادل بمبادرة من أحد الخواص و الذي يتعين عليه تقديم طلب إلى الوزير المكلف بالمالية، مصحوبا بملف يتكون من الأوراق التي تثبت ملكيته للعقار محل التبادل، و المقترحات الخاصة بهذا العقار، كما يشترط تقديم وثيقة تثبت موافقة المصلحة العمومية المعنية.

و يقوم وزير المالية بتكليف إدارة أملاك الدولة المختصة بدراسة الملف، قصد التحقق من وضعية الملك الخاص، و تقديم عند الإقتضاء فرق القيمة بين العقارين محل التبادل، الذي يتعين على صاحب العقار الأقل قيمة، أن يدفعه للطرف الآخر.

و على أساس ذلك يأخذ وزير المالية قراره بالتبادل، و الذي على أساسه يأخذ عقد التبادل إما

1-الأمر 105-76 المؤرخ في 20-12-1976، المتعلق بالتسجيل الجريدة الرسمية عدد 101.

2-المادة 93 من ق.ا.و.

3- المادة 413 من أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية رقم 78، صادرة بتاريخ 30 سبتمبر سنة 1975 .

شكل عقد إداري أو عقد توثيقي طبقا للشروط التي يحددها الأطراف .
و تتكفل إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا بتحرير العقد الإداري، الذي يوقعه أيضا والي الولاية الموجود فيها الملك العقاري الخاص.
أما إذا أخذ التبادل شكل العقد التوثيقي، فينوب مدير أملاك الدولة المختص إقليميا عن وزير المالية في إبرام العقد، على أن يتحمل مصاريف التوثيق، الشخص المتعاقد صاحب الملك الخاص.

و سواء كان عقد التبادل إداريا أو توثيقيا يجب تسجيله و شهره لدى المحافظة العقارية، حتى يكتسب العقار محل التبادل، صفة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.
أما الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية، يتم تبادلها بموجب قرار صادر عن الوالي أو عن رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة، بعد مداوات المجلس الشعبي المعني، و بناء على هذا القرار يتم إبرام عقد التبادل الذي يتوجب تسجيله و إشهاره في المحافظة العقارية، حتى ينتج أثاره القانونية و يمكن الإحتجاج به في مواجهة الكافة.¹

وحسب المادة 94/4 من القانون 91/31 يكون التبادل بين الأشخاص المعنوية العامة والخواص في العقارات فقط.

المطلب الثاني: طرق الأصلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بدون عوض

تعتبر التبرعات المتمثلة في كل من الهبات والوصايا، من الطرق الفعالة التي تكتسب بها الدولة ملكيتها العقارية الخاصة وهي تخضع لقواعد القانون الخاص وسنتطرق إلى الهبة أولا ثم الوصية، التبرعات إضافة إلى الحيازة التي تعتبر من بين أهم الطرق التي تتكون بها أملاك الدولة العقارية الخاصة في ظل قانون الأملاك الوطنية رغم أن هذا الأخير، يتطرق إلى الكيفيات التي تكتسبها الدولة أملاكها العقارية الخاصة عن طريق الحيازة والتقدم، مما يتوجب علينا الرجوع إلى الشريعة العامة لدراستها من حيث نطاقها و الحالات و الصور التي تمتلك بها الدولة الأملاك العقارية بالحيازة والتقدم.

نتعرف على مفهوم الهبة و ذلك من خلال تعريفها وفقا لقانون الأسرة الجزائري و إلى الشروط والأركان الواجبة لقيامها .

1- المواد، 92، 93، 95 من قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر سنة1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52 صادرة بتاريخ 02 ديسمبر سنة 1990 .

الفرع الأول /: التبرعات

تعريف الهبة :

هي عقد من عقود التبرعات التي تقوم على تملك المال و منفعته للأخرين بدون عوض طبقا لنص المادة 202 من ق الأسرة المعدل و المتمم ، و لا تؤدي إلى خلافات أو نزاعات لأنها تقوم على التبرع ، و هي من العقود التي تنتشر أسس المحبة و التسامح بين الناس.

التبرع و التفضل على الغير و لو بغير مال، أي بما ينتفع به مطلقا سواء كان مالا أو غيره، و تتعد الهبة بالإيجاب و القبول و تتم بالحيازة بموجب المادة 206 من نفس القانون.¹

و تعرف أيضا أنها "عقد يبرم بين طرفين أو أكثر بموجبه يتصرف الواهب في ماله دون عوض و تبنيّة التبرع"².

تعتبر الهبة تملك المال دون مقابل، أي من غير بدل و لا عوض.³

فسنميز بين الهبات التي تقدم للدولة و التي تقدم للجماعات المحلية و تلك التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

أ- الهبات التي تقدم للدولة : يتم قبولها بموجب قرار يصدر عن وزير المالية أو بموجب قرار مشترك و ذلك بعد القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم رقم: 91-454 المشار إليه أعلاه و التي تقضي بما يلي: " يقوم الوزير المكلف بالمالية بعد أن يعلم بالهبة قانونا مصالح إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، بإجراء بحث قبلي لتقدير مدى أهمية هذه الهبة و ملائمة وجهة الأملاك الموهوبة و الشروط المحتملة لتخصيصها و معرفة موقف الورثة من حيث قبولهم تنفيذها أو معارضتهم لذلك.

ب-الهبات المقدمة للجماعات المحلية: تقبل هذه الأخيرة من قبل المجلس الشعبي الولائي أو البلدي حسب الحالة.

ج- الهبات التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري: يتم قبولها بموجب قرار وزاري مشترك يصدر عن الوزير المكلف بالمالية و الوزير الوصي على المؤسسة المعنية.

عرفت المادة 636 من قانون الأسرة أن "الهبة تملك بلا عوض ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تمامها على إنجاز الشرط "

1-حمدي كمال، المواريث الهبة و الوصية، الناشر المعارف، الإسكندرية، 1997، ص 154.

2-عيد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح ق.م، الجزء الخامس :العقود التي تقع على الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، دون سنة النشر، ص05 .

3-دقايشية مايا، أحكام الرجوع في عقود التبرعات، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 113.

ونصت المادة 632 من نفس القانون على أنها " تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم بالحيازة مع مراعاة أحكام التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات ، وإذا اختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة".

يستخلص من هذين النصين أن عقد الهبة تصرف صادر من جانبيين، رغم كونها تملك بدون مقابل، فلا بد لإنعقادها من صدور الجواب من طرف الواهب والقبول من طرف الموهوب له وهي لا تتم إلا عن طريق الحيازة، وإذا كان حمل الهبة عقار فلا بد من تحرير العقد على يد موثق طبقاً لأحكام قانون التوثيق، وكل ذلك تحت طائلة البطلان .

والهبة تنتج أثارها في الحال، ولا يتراخى أثرها إلى حين موت الواهب فهي عقد تملك في الحال دائماً ما لم يقترن بشرط أو بأجل ككل العقود الأخرى.

ثانياً- أركان وشروط الهبة

1- شروط الإنعقاد: طبقاً 632 من قانون الأسرة تنعقد الهبة بالشروط التالية:

أ- تطابق الإيجاب والقبول.

ب- الحيازة تعتبر أهم ركن ويقصد بها تمكين الموهوب له من وضع يده على الشيء الموهوب قصد السيطرة المادية عليه بغية الظهور عليه بمظهر صاحب الحق.

فتنص المادة 206 من ق.ج.ع على: "تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة"، فهذه الخاصية جعلت الهبة عقداً فورياً لا يجوز التراخي فيه ولا إرجاءه إلى مدة ما، فهي عقد تملك في الحال ما لم تقترن بشرط أو أجل يترتب عن انتقال ملكية الشيء الموهوب إلى الموهوب له قيد حياة الواهب.¹

ج- شكل الهبة ويقصد بها مراعاة أحكام قانون التوثيق بالنسبة للعقارات وذلك باحترام الرسمية واحترام الإجراءات الشكلية طبقاً لأحكام المادة 324 مكرر 6 وما بعدها من القانون المدني والمادة 61 و ما بعدها من المرسوم 67/63.²

د- المحل في عقد الهبة: بحيث يكون موجوداً و معيناً أو قابلاً للتعيين صالحاً للتعامل فيه مملوكاً للواهب.

و- السبب في عقد الهبة ويسري على عقد الهبة ما يسري على غيرها من العقود.

2- شروط الصحة

1- شيخ نسيم، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري الهبة- الوصية- الوقف، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والاجتهادات القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2012، ص 26.
2- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، الهبة- الوصية- الوقف، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 08

أ- الأهلية في عقد الهبة طبقا لأحكام المادة 2003 من قانون الأسرة.

ب- عيوب الرضا : يجب خلو العقد من هذه العيوب وهي الغلط التدليس والإكراه والإستغلال.

ج- الرجوع في الهبة: هو أمر استثنائي و حالة هبة الوالدين لأبنائهم و المقصود بالابن حسب قضاة المحكمة العليا في الجزائر ليس الابن من الصلب فقط بل ابن الابن أيضا.¹

فيجوز للواهب أن يرجع في الهبة إما بالتراضي مع الموهوب له وإما بالتقاضي دون رضا الموهوب له.² و يكون بالفعل أو بالقول.

*ثانيا : الوصية

نتعرف على الوصية بالوقوف على تعريفها وفقا لقانون الأحوال الشخصية الجزائري، و الأركان المستوجب توافرها لقيام الوصية و جواز الرجوع عن الوصية صراحة أو ضمنا.

1- تعريف الوصية

كانت في بادئ الأمر واجبة في حق الوالدين و الأقربين ، لتصبح بعدها مستحبة فقط، و هذا بعد نزول آيات الميراث في سورة النساء ، حيث صارت مقيدة بنصاب معني ، حيث قال رسول الله صلى الله عليه وسلم " أن الله تبارك و تعالى تصدق عليكم بثلاث أموالكم في آخر أعماركم ، زيادة في أعمالكم ، فصفوه حيث شئتم " و قوله كذلك صلى الله عليه و سلم الثلث و الثلث كثير، انك إن تدر ورتك أغنياء خير من أن تدرهم عالة يتكفون الناس³ ، و هذا و قد عرف المشرع الجزائري الوصية في المادة 184 من قانون الإجراءات الجزائية بأنها تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع ، و هو نفس التعريف الذي جاء به المذهب الحنفي .

أما المشرع المصري و السوري فقد عرفا الوصية ، بأنها تصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت ، و بالتالي فهي تصرف قانوني يتم بإرادة منفردة ، و هي إرادة الموصي ، فهي تصرف لا يرتب أثره إلا بعد وفاة الموصي ، كما تعتبر طريقة مهمة لإنتقال الملكية.⁴

تعريف الوصية : هي إسم لما أوجبه الموصي في ماله بعد موته، و عرفها البعض بأنها تمليك مضاف إلى ما بعد الموت، و هي أيضا عهد خاص مضاف إلى ما بعد الموت.⁵

1-سامحي خالد ،النظرية العامة لعقود التبرعات دراسة مقارنة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابوبكر بالقائد، تلمسان، 2012/2013، ص224.

2-حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص31

3- من صحيح البخاري

4-مصطفى الجمال، نظام الملكية، الدار الجامعية بيروت، 1987، ص 115، 114.

5-بن شويخ الراشد، الوصية و الميراث في قانون الأسرة الجزائري ،دراسة مقارنة ببعض التشريعات العربية، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2008، ص 6

أما المشرع الجزائري لم يعرفها في القانون المدني، وإنما أحالها إلى قانون الأحوال الشخصية حيث نصت المادة 775 على أنه " يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية والنصوص القانونية المتعلقة بها" وعليه نظمها المشرع في قانون الأسرة في المواد من 184 على 201 حيث عرفت المادة 184 الوصية " الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع"

2-أركان الوصية

يجب لإبرام الوصية توافر أركان هي: الموصي، الموصي به، الموصي له ويشترط لنفاذها قبول الموصي له:

أ-الموصي: و هو صاحب الوصية يشترط أن يكون سليم العقل، بالغا 19 سنة على الأقل طبقا لنص م 186 من ق.الأسرة.

ب-الموصي به : و هو محل الوصية(المستفيد) كل شخص يجوز له أن يكون موجودا- معلوما- أهلا للتملك، و الاستحقاق و منتظر الوجود كالحمل (م187) بشرط أن يولد حيا (م134).

ج-الموصي له: و هو الشيء المستفاد منه(المال) يجب أن يكون مالا من أموال الموصي قابل للتوارث، يشترط أن يكون المال ضمن أملاكه (م 190 ق.ا)و في حدود الثلث م 185، وما زاد يتوقف على إجازة الورثة.¹

د-الصيغة: صيغة التصرف هي المعبرة عن إرادة المتصرف أي اللفظ المستعمل في الوصية و تكون منجزة. و هي تعتبر تصرف مضاف بعد الموت وهي تصدر على أشكال مختلفة حسب طبيعة العقود والتصرفات.²

ه-إثبات الوصية: م 191 تثبت الوصية أما تصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك وإما بحكم يؤشر على هامش أصل الملكية في حال وجود مانع قاهر يحول دون التصريح أمام الموثق.

3-الرجوع عن الوصية

الوصية عقد من العقود الجائزة التي يصح للموصي أن يغير فيها ما يشاء أو يرجع عنها ما دام على عقد الحياة لان الوصية لا تلزم إلا عند الموت و بالقبول .

1-إيلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011، ص، 481 .

2 - حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، المرجع السابق، ص 46.

و هي تصرف إرادي انفرادي غير لازم ، فيجوز الرجوع فيها صراحة أو ضمنا، فالرجوع الصريح يكون بوسائل إنشائها معناه بالألفاظ التي تصدر من الموصي صراحة، فتدل على انه رافض للوصية التي صدرت منه ، والضمني يكون بكل تصرف يستخلص من الرجوع فيها م 192 إلا أن رهن الموصى به لا يعد رجوعا في الوصية.¹

***الأملاك الشاغرة:** هي الأملاك العقارية التي ليس لها مالك معروف، و بذلك تؤول إلى ملكية الدولة م 773 من ق المدني، و تعد أملاك محمية بالقاعدة الثلاثة أي عدم قابليتها للتصرف و الحجز و التقادم طبقا للمادة 689 من ق.م و م 04.

ظهر هذا النوع من الأموال بعد الاستقلال نتيجة هجرة أصحابها المعمرين أو الجزائريين فاعتبرها المشرع أموالا شاغرة و ادخلها في نطاق الأملاك الوطنية²، و لم يعد لهذه الأموال وجود ذلك أن أغلبها تم التنازل عنها طبقا للقانون رقم 81-01 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة و المتبقي منها فقد زودت به الهيئات المسيرة لمثل هذا النوع من الأملاك المعدة للسكن أو لممارسة المهن المختلفة .

ثالثا / الأملاك المهملة: يقصد بالإهمال هو التخلي الإرادي من قبل المالك عن ملكيته ليأتي الغير و يظهر بمظهر المالك الحقيقي، فهنا المالك يمكن استعادة ملكيته عن طريق القضاء إذا كان نزاع جدي، حيث أبدى المالك الظاهر رفضه الصريح التخلي عن العقار لمالكه الحقيقي. أما الأملاك المهملة تعني العقار المتروك الغير المستعمل الذي لا قيمة له أو غير معنتي به.

فتشمل هذه الأخيرة، أموال التركات التابعة لأشخاص توفوا ولم يتركوا وريثا أو كان الوريث غير معروف، وكذا أموال التركات التابعة لأشخاص صرحوا بالتنازل عن حقوقهم في التركة.³ لتقريب المعنى أكثر" تشمل على أملاك وتركة الأشخاص المتوفين بدون ورثة أو الذين يتخلون عن حقوقهم في التركة"، ولا يمكن أن تكون هناك تركة مهملة إلا إذا اجتمعت بعض الشروط فيها:

- يجب أن تكون الأملاك ملكا لشخص متوفى معروف.

-لم يطالب بالتركة أي شخص بما فيها الدولة.

-إعلان أن يثبت انعدام الورثة.

1- ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 46.

2- الامر 66/102 المؤرخ في 06 مايو 1966 و المتعلقة بأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة .

3-محاضرات بعنوان: (قانون الأملاك الوطنية)، ملقاة على طلبية جامعة التكوين المتواصل، جامعة أدرار، مارس 2015، منشورة على موقع الانترنت المطلاع عليه بتاريخ: 18 فيفري 2016 :

<http://www.ufc-adrar.net/ar/wp-content/uploads>

- إعلان الورثة المعروفين التخلي عن التركة.

- مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني.¹

ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائياً، تطبيق نظام الدراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني". يستخلص من نص المادة 51، أعلاه، بأن اعتبار الأملاك العقارية أملاك شاغرة وتصنيفها ضمن الأملاك الخاصة للدولة، لا يتم بصورة تلقائية، بل يتطلب توافر عدة شروط وإتباع إجراءات قانونية محددة، وهي: قيام الدولة (ممثلة في مصالح أملاك الدولة) بالمطالبة بصدور حكم أول يصرح بانعدام الوارث أمام الهيئات القضائية المختصة بالفعل في الدعاوى العقارية.

أي القيام بإجراء تحقيق أولي يثبت انعدام أي وريث أو مالك محتمل للعقار المتنازع عليه يترتب عن الحكم القاضي بانعدام الورثة بعد أن يصبح نهائياً تطبيق نظام الدراسة القضائية. ويمكن للقاضي، بعد انقضاء الأجل المقررة قانوناً، إصدار الحكم الذي يثبت انعدام الوارث و حالة شغور العقار. ومن ثم، التصريح بتسليم أموال التركة كلها.

فضلاً عما نصت عليه أحكام المادة 51 من القانون رقم: 90، -30 خولت المادة 52 من نفس القانون للدولة حق المطالبة بالأملاك المنقولة الآتية من تركة تعود إلى الخزينة العمومية بسبب انعدام الوارث، ويتم ذلك بدعوى ترفع أمام المحكمة المختصة التي تقع التركة في دائرة اختصاصها.

كما خولت المادة 53 للدولة حق المطالبة بالحقوق العينية التي تم التخلي عنها في الملكية الموروثة، ويتم ذلك بدعوى ترفع أمام القاضي المختص في الدعاوى المدنية بعد إجراء التحقيق القضائي إذا صرح القاضي بحكم ثبوت التخلي عن هذه الحقوق، يتم وضع هذه الأخيرة تحت نظام الدراسة القضائية ليتم تسليمها فيم بعد للخزينة العمومية. وتدرج الأملاك الموضوعة تحت الدراسة القضائية في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، إذا ثبت فعلاً وقطعاً تخلي الورثة عن ذلك الإرث.

رابعا / القيم المنقولة :

و هي السندات و الأسهم و الحصص التي يلحقاً التقادم و حددت هذه الأموال في طريقة الاكتساب بالتقادم.²

1-المادة 773 من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن ق م، ج.ر، عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

2-المادة 49 من ق.ا.و.

خامسا / الحطام و الكنوز :

تعتبر حطاما كل الأشياء أو القيم التي تركها ملكها في أي مكان، وكذا التي يكون مالکها مجهولا"، فيعتبر الحطام شيء منقولاً مهمل من طرف صاحبه بدون أن يكون لديه نية تركه مثل سيارة موضوعة في المحشر لم يطالب بها، والأشياء الموجودة في الطرود البريدية والتي لم يطالب بها فالحطام ملك خاص للدولة تباع من طرف مصالح أملاك الدولة ويفرغ ناتجه في خزانة عمومية.¹ فتدخل على الأساس في ملكية الدولة فتباع من قبل مصالحها و تدفع عائداتها للخزانة العمومية.

أما الكنز فهو كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة، و لا يمكن أحدا أن يثبت عليها ملكيته. أو بمعنى أدق هو شيء مخبأ أو مدفون، بحيث أنه لا يمكن لأي شخص تبرير ملكيته له ويتم العثور عليه بالصدفة، الكنوز المعثورة عليها في الأملاك الوطنية تعد ملك خاص للدولة.²

وعلاوة عن ذلك، تعتبر الدولة هي الوحيدة المخول لها الحصول على الأملاك المهملة والتبرعات والهبات، فنقوم بإدراجها ضمن الأملاك الخاصة التابعة لها.

الفرع الثاني: التقادم والحيازة

عرف الأستاذ Colin et Pitant الحيازة (وضع اليد) بأنها سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء معين تظهره بمظهر صاحب الحق.³ معناه وضع مادي ينجم عن أي شخص يسيطر سيطرة فعلية على عقار سواء كان صاحبه أو لم يكن و يؤدي ذلك إلى آثار.

أما التقادم فهو نظام قانوني يشكل فيه الزمن عنصر أساسي، جاء من أجل التخفيف عن المدين عبئ إثبات براءة ذمته من دين سكت عنه الدائن لمدة طويلة، فهو يحقق الثقة بين الناس و استقرار معاملاتهم.

و هو اكتساب عقار بعد مرور مدة زمنية على وضع اليد تكون من 10 إلى 15 سنة.

يتم اكتساب المال و دخوله في نطاق الأملاك الوطنية و آليا في الأملاك الخاصة طبقا لقواعد التقادم المنصوص عنها في ق المدني.⁴

1-مادة 55 من قانون رقم 90-30، مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق لأول ديسمبر سنة 1990، يتضمن ق الأملاك الوطنية.

2-المادتين 57-58 من نفس قانون السالف الذكر.

3-د.فريدة محمدي زاوي، الحيازة و التقادم المكسب ديوان المطبوعات الجامعية 2000 ص 07.

4-المواد من 308 إلى 322 من ق المدني.

إن الحيازة أيضا تمثل وضع اليد على الشيء أو على الحق و السيطرة عليه سيطرة فعلية و الإنتفاع به و إستغلاله بكافة الوجوه المادية، على أن تكون هذه السيطرة بنية الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق أي التملك.¹

و منه للحيازة ركنان يزاولهما معا أو أحدهما تزول الحيازة، و هما:

الركن المادي: و هو سلطة مباشرة الأعمال المادية التي يقوم بها عادة من له حق على الشيء محل الحيازة مثلا السكن في العقار بشرط أن لا تكون هذه الأعمال مما لا يسمح للغير بممارسته كمرور جار بأرض جاره .

الركن المعنوي: يتمثل في نية الحائز في استعمال الحق لحسابه الخاص بصفته مالك الشيء موضوع الحيازة، بنية أن يظهر بمظهر صاحب الحق.

و عليه إذا حازت الدولة و الأشخاص الإقليمية ملك ما، حيازة مادية، هادئة و مستمرة 2 لمدة 15 سنة³، معناه يشترط حسب المادة 41 من قانون الأملاك الوطنية إكتساب الدولة شيء معني بالحيازة أن تكون هادئة و مستمرة و دائمة مدة تساوي أو تفوق 33 سنة على الأقل بالنسبة للحقوق الميراثية 15 سنة أو أكثر في غير ذلك.

يكون لها أن تتظاهر بمظهر المالك على المال المحوز، كان تستعمله و تستغله و تتصرف فيه كمالك، كما بإمكانها ممارسة كافة الأعمال و الإجراءات قصد صيانتها و حمايتها من الإعتداءات.

بالمعنى المختصر: هي سلطة فعلية أو واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها و في قصد الحائز مزاولة لحق الملكية أو لحق عيني آخر، وهذه السلطة الفعلية قد

1-أنظر، حاج علي سعيد، محمود عبد العزيز إجراءات تفعيل الحيازة العقارية. كالية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية، الجزائر، سنة 2012، ص 27

2-حتى تكون الحيازة قانونية لابد أن تتوفر فيها الشروط المذكورة في المادة 808 من القانون المدني الجزائري و هي:
* أن تكون الحيازة مستمرة: بمعنى أن يقوم واضع اليد و الحائز بأعمال متكررة على العقار، بما يطابق طبيعة الحق الذي يدعيه على هذا العقار، بطريقة منتظمة و مستمرة، غير معيبة.

* أن تكون الحيازة علنية: يمارس الحائز سلطته المادية و الفعلية على العقار بصفة علنية، و يظهر بمظهر المالك أو صاحب الحق أمام الجميع، فإذا حصلت الحيازة خفية فلا يكون لها أثر إتجاه من أخفيت عنه الحيازة.

* أن تكون الحيازة هادئة: تكون الحيازة مشوبة بعيب الإكراه إذا حصل عليها الحائز بالقوة و التهديد.

* أن تكون الحيازة واضحة لا ليس فيها: فإذا شاب الحيازة عيب اللبس و الغموض، ثار الشك في توافر العنصر المعنوي، و يتحقق ذلك غالبا في حالة الملكية العقارية الشائعة، فالحيازة الغامضة أو الملتبس فيها لا يكون لها أثر إلا من قبل من إلتبس عليه أمر الحيازة.

و بالتالي يمتاز هذا الشرط بأن له اثر نسبي فهو لا ينفي العنصر المعنوي و إنما يعيبه، و بزوال العيب يصبح الشرط متوفرا و صحيحا.

3-يتطلب التقادم العشري حسب نية الحائز، غير أنه بالنسبة للأملاك الوطنية، يكون الحائز عبارة عن شخص معنوي، و الذي يفتر إلى النية لأنها لصيقة بالإنسان حسب المادة 50 من القانون المدني لذا اعتبرت المادة 842/02، نية الشخص المعنوي هي نية من يمثله إلا أن الممثل هنا قد يغلب الاعتبارات الشخصية على مصلحة الشخص المعنوي.

تكون مستندة لحق يعترف به القانون و ذلك حين يكون الحائز مالكا للشيء أو صاحب حق عيني آخر عليه، و قد لا تكون مستندة إلى حق¹.

المبحث الثاني: الطرق الإستثنائية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة
و هي تلك الطرق الاستثنائية التي تسمح بتعويض الطرف الآخر في هذا الصدد و تتمثل في الطرق التالية :

نزع الملكية للمنفعة العامة هي من النظم الاستثنائية التي تعطي للإدارة إمكانية الحصول على الأموال العقارية و الحقوق العينية العقارية²، دون رضا مالكيها لاستعمالها في تحقيق المصلحة العامة، مع توفير أكبر قدر من الضمانات للأشخاص المنزوعة ملكيتهم و المتمثلة في ضرورة تحقق مقتضيات النفع العام. و قد نظم المشرع الجزائري إجراءاته بموجب القانون رقم : 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون المذكور أعلاه.

المطلب الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

من بين مبادئ القانون الإداري نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فيمكن تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنه ذلك الإجراء الذي من خلاله، تخول الإدارة سلطة إرغام " استثنائيا " الملك الخواص على التنازل لفائدتها عن الأملاك و الحقوق العقارية من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف .

و القانون رقم 91-11 المتعلق بعملية نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية الذي نظمها و أعطى تعريفا لها خلال نص المادة 02 من القانون المؤرخ في 1991 / 04 / 27 " يعد نزع المتمم للملكية من أجل المنفعة العمومية «كطريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا تتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ."

وموضح في المرسوم 93-186 المؤرخ في 1993 / 07 / 27 والمتمم بالمرسوم 08-2002 مؤرخ في 07 يوليو 2008 والذي اقر بضرورة متابعة المشاريع الكبرى دون الالتزام بالمراحل الواجبة في نزع الملكية .

وكما سبقت الإشارة أن نزع الملكية تكون بعوض يغطي كل ما لحق الشخص من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع ملكيته، على أن هذا التعويض تعده مديرية أملاك الدولة، ويجوز أن

1- فرج الصدة عبد المنعم، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، دون سنة النشر، ص 498.

2- المادة من القانون 91/11 المؤرخ في 27 ابريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ج.ر العدد 48، سنة 1991.

يأخذ شكله تقديم لفائدة المنزوع منه ملكيته للمنفعة العمومية، عقار مماثل للملكية التي انتزعت منه وهو ما أشارت إليه المادة 72 من قانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990.¹

إن نزع الملكية هو إجراء تتخذه الإدارة لنقل أموال تابعة للأفراد وإدخالها في الأموال العامة بطريقة جبرية أو رضائية، بغرض تحقيق منفعة عامة للأفراد مقابل تعويض.²

و تعتبر طريقة إستثنائية منصوص عليها في المادة 15 من الأمر رقم 48/76 الصادر في 25 مايو المتعلق بنزع الملكية 1976.³

و عند لجوء الإدارة لهذا الإجراء يشترط أن يكون موضوع نزع الملكية عقارا و يمنح مقابل مالي على العقار المنزوع، ووجوب إتباع الإجراءات المقررة قانونيا.⁴

و نتطرق لدراسة هذه الإجراءات بطريقة تفصيلية بحيث نتناول إجراء التصريح بالمنفعة في (الفرع الأول)، و قرار قابلية التنازل في (الفرع الثاني)، و قرار نقل الملكية في (القرار الثالث) مع ذكر التعويض في (الفرع الرابع).

الفرع الأول: إجراء التصريح بالمنفعة العامة

نتطرق في هذا الفرع إلى دراسة إجراء التصريح بالمنفعة العامة وذلك من خلال :

- إثبات المنفعة العامة..

التصريح بالمنفعة العامة .

أولاً: إثبات المنفعة العامة.

يتم إثبات المنفعة العمومية التي من أجلها يتم نزع الملكية للمنفعة العامة عن طريق التحقيق المسبق، و تمكين المستفيد من إعداد ملف لإثبات أن محاولته من أجل الحصول على الأملاك بطريقة رضائية بايت بالفشل، و هذه العملية يجب أن تكون في إطار قانون التهيئة و التعمير و المخطط التوجيهي.⁵

1-انظر المادة 72 من القانون 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

2- سعد محمد خليل، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة و القانون، دار السلام، مصر، 1994، ص 82.

3-المادة 1 رقم 48/76 الصادر في 25 مايو 1976 نقلا عن محمد يوسف المعدوي، مذكرة موال العالم و الأشغال العامة، جزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 45

4- الملحق رقم 2، المتضمن قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

5-أحمد رحال المرجع السابق، ص147.

وهناك مراحل سابقة لتصريح بالمنفعة العامة و تتمثل في:

* التحقيق المسبق: منصوص عليه في المادة 04 من قانون 91-11 « يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي إلى قرار ثبوت هذه المنفعة».¹

يتم فتح التحقيق بقرار يصدر من الوالي أو بقرار وزاري مشترك ويتمثل محتوى هذا القرار في:

- تعيين لجنة التحقيق.- ضبط كفيات التحقيق.

آ- تعيين لجنة التحقيق:

بصدور قرار التحقيق يقوم الوالي بتعيين لجنة التحقيق المكونة من ثلاثة أشخاص و يكون احدهم رئيسا لها و يعينون من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا على مستوى كل ولاية و يتم إعدادها من طرف وزير الداخلية وتضم 6 إلى 12 عضو، و تتكون هذه القوائم من قدماء القضاة، أو قدماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي للتوظيف العمومي.

و يشترط في هؤلاء ألا تكون لهم مصلحة خاصة من جراء عملية نزع الملكية، مضمون قرار التصريح:

- تحديد الهدف من العملية.

- تاريخ بداية التحقيق و نهايته.

- تحديد تشكيلة لجنة التحقيق بأسماء أعضائها أو ألقابهم و صفاتهم .

- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها.

- تعيين كيفية عمل اللجنة .

- تحديد مكان إجراء التحقيق.²

1- المادة 4 من قانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة المتمم بالمادة 65 من قانون 04-21 المتضمن قانون المالية سنة 2005 .

2- حجاج مريم ، نظام القانون لنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، رسالة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة فارسي ، المدينة 2012، ص 36 .

إستنادا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الفقرة الثانية أنه يجب أن يصدر هذا القرار قبل 15 يوم من تعيين لجنة التحقيق و يشهر في مقر البلدية أو ينشر في جريدتين وطنيتين كما يمكن أيضا نشره في مجموع القرارات الإدارية.¹

ب- مهام لجنة التحقيق :

تقوم لجنة التحقيق بتقرير ترسله إلى الوالي تدون فيه جميع إستنتاجاتها المتوصل إليها من خلال عملية التحقيق في مهامه 15 يوم من تاريخ نهاية التحقيق ثم تقوم اللجنة لإعلان قرارها حول وجود المنفعة العامة أو إنعدامها و ترسل نسخة من هذا القرار للأشخاص المعنيين بناء على طلبهم.²

ثانيا: التصريح بالمنفعة العامة

هو إجراء أساسي بحيث لا يكون ممكنا إلا إذا سبقته إجراءات أخرى من أهمها : فتح تحقيق عمومي تقوم به اللجنة المعنية لذلك.

يخضع كل قرار نزع الملكية إلى تحقيق مسبق و ذلك وجوبا و إلزاما ، و يقع هذا القرار تحت طائلة البطلان مع نشر التقرير الخاص بهذا التحقيق بمقر بلدية المعنية ، و يوضع الملف تحت تصرف الجمهور.

و القرار الذي يقضي فتح تحقيق يحتوي على تاريخ فتح التحقيق و نهايته، و الهدف من العملية و أيضا مكان الأشغال.

فتقدم اللجنة المعنية إلى السلطة التي عينتها تقريرا كتابيا، تبين فيه استنتاجاتها حول طابع المنفعة العامة و ذلك في ظرف 15 يوما، تتخذ الإدارة بعد ذلك قرار التصريح بالمنفعة الذي يخضع لإجراءات تؤدي مخالفتها إلى إبطالها من طرف القاضي الإداري /التبليغ لكل واحد من المعنيين /النشر في الجريدة الرسمية /التعليق في مقر البلدية.

****قرار التصريح بالمنفعة العامة العامة يكون قانونيا إذا توفرت فيه الشروط التالية:**

- أن يصدر عن السلطة المختصة.
- أن يكون محتوى القرار مطابق للنصوص القانونية و التنظيمية.
- أن يخضع للقواعد الشكلية.

1-المادة 6 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 93-186 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91/11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة منهم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-248 بالمرسوم التنفيذي رقم 08-202 .
2-حجاج مريم، المرجع السابق، ص 37.

1- السلطة المختصة بإصدار قرار :

أ- عندما تقع الأملاك المراد نزع ملكيتها في إقليم ولاية واحدة الوالي المختص إقليميا.
ب- هو المكلف بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة يصدر قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية في حالة وقوع العقار المراد نزع ملكيته في تراب ولايتين أو عدة ولايات.¹

2- محتوى قرار التصريح مطابق للنصوص القانونية و التنظيمية :

إستنادا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 أن هذا القرار يجب أن يبين مايلي:

- الهدف من نزع الملكية .

- مساحة الأملاك محل نزع الملكية و موقعها.

- بيان الأشغال المزمع القيام بها .

- توفر الاعتمادات التي تعطي نزع الملكية المراد القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية.

- يحدد المهلة المحددة لإنجاز المشروع.²

و يمكن رفع دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة أمام الجهة القضائية المختصة لكن هذا يؤدي إلى وقف الإجراءات الإدارية إلى غاية الفصل في النزاع.³

3 - القواعد الشكلية التي يجب أن تحترم عند اتخاذ القرار:

يجب نشر هذا القرار بعد الإنهاء من عملية الإعداد في الجريدة الرسمية إذا كان قرارا وزاريا مشترك، أو نشره في القرارات الإدارية للولاية في حالة صدوره من طرف الوالي يلصق في مقر البلدية موقع العقار لمدة شهر .

وجاء في المادة 12 من قانون نزع الملكية 91-11 انه: في حالة ما إذا كان نزع الملكية للقيام بمشروع لصالح الدفاع الوطني، يستغني عن إجراء التحقيق المسبق و لا ينشر قرار الإعلان عن المنفعة العامة بل يكفي في تبليغه للمعني.⁴

1- هيشور فتيحة، زعتر غانية، نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة اليسانس في العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8ماي 1965، قالمة ، ص 30

2- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السابق الذكر

3- أعرم يحيوي الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، المرجع السابق، ص 81

4- انظر المادة 12 من قانون 11-90 السابق الذكر.

و إستنادا بإنتاج المادة 12 مكرر3، أن التصريح بالمنفعة العامة للمشاريع المتعلقة بإنتاج و نقل و توزيع الكهرباء و الغاز يكون بموجب مرسوم تنفيذي¹.

الفرع الثاني: قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق

إن قرار القابلية للتنازل يصدر اعتمادا على التصميم الجزئي و القائمة الرسمية للمعنيين بعملية نزع الملكية و كذا تقرير التعويض الذي تعده مديرية أملاك الدولة وذلك بعد إستلامها ملفا من طرف الوالي يتضمن :

-قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

-المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية العقارية.²

و تعتمد مديرية أملاك الدولة في تقييم الأملاك و الحقوق العينية العقارية المزعم نزعها على قواعد حسابية معينة ومستعينة بالإدارات المتخصصة طبقا لنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 93-186 و الهدف من هذا التقييم هو تحديد مبلغ التعويض الذي سيعرض على ملاك و أصحاب الحقوق العينية العقارية المزعم نزعها ، ويشكل التعويض نقدا مبدأ عاما تتحدد على أساسه قيمة العقار المنزوع ملكيته لأن النقود تشكل قيمة مقابلة لكل الأملاك العقارية ، كما يمكن أن يكون التعويض عينيا الذي يعتبر أفضل من التعويض النقدي .

و بعد ما تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقرير التعويض ترسله إلى الوالي و الذي بدوره يقوم بإصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق العينية العقارية، و يبلغ هذا القرار لكل واحد من المالكين و أصحاب الحقوق العينية العقارية.³

و الذي يتم وفق حالتين:

الحالة الأولى: قبول المعنيين بعملية نزع الملكية بمبلغ التعويض الممنوح لهم و المحدد من قبل أملاك مصالح الدولة، أي يتم الاتفاق في هذه الحالة بالتراضي.

الحالة الثانية : عدم قبول المعنيين بعملية نزع الملكية للتعويض المعروض عليهم و في هذه الحالة وطبقا لنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يجب عليهم أن يعلنوا اعتراضهم لإدارة خلال 15 يوما من تاريخ تبليغهم و يمكنهم اللجوء إلى العدالة خلال الشهر الموالي من التبليغ ليطعنوا في الأسس التي اعتمدت في تقييم أملاكهم و حقوقهم العينية العقارية.

1-المادة 12 مكرر 3 من قانون 11-90 السابق الذكر.

2-المادة 20 من القانون رقم 11-91، مرجع سابق، و المادة 31 من المرسوم التنفيذي 93-186. مرجع سابق.

3-المادتين 24 و 25 من القانون رقم 91-11، مرجع سابق، و المادة 37 من المرسوم التنفيذي 93-186 مرجع سابق.

بعد إتمام عملية التقييم من طرف مديرية أملاك الدولة يصدر الوالي المختص إقليميا قرار التنازل الذي يتضمن وجوبا البيانات التالية:

* قائمة العقارات والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها.

* هوية الملاك أو أصحاب الحقوق.

* مقدار التعويض وطريقة حسابه.¹

وتتم هذه العملية وفق صورتين :

* عن طريق التراضي أي قبول نزع الملكية لقاء التعويض الممنوح لهم.

* وفي حالة عدم قبول المعنيين وعدم اقتناعهم سواء بنزع الملكية أو بمقدار التعويض لهم أجل مدة شهر ابتداء من تاريخ التبليغ لتقديم الطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.²

الفرع الثالث : قرار نقل الملكية.

قرار نقل الملكية هو قرار إداري يتم فيه نقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية من المنزوع منه ملكيته أي المالك الأصلي إلى الجهة النازعة للملكية (المستفيد) وهذا بعد أن تقوم مصالح إدارة أملاك الدولة بتقرير التقييم الذي يرسله إلى الوالي المختص إقليميا، لأن قرار الملكية من صلاحيات الوالي و يجب أن يتضمن هذا القرار لزوما البيانات المنصوص عليها في المادة 24 من القانون 91-11 و إلحاق الطعن فيه بالإلغاء و تتمثل هذه البيانات فيما يلي³:

-قائمة العقارات والحقوق العينية.

-هوية الملاك وأصحاب الحقوق.

- مقدار التعويض و طريقة حسابه، يبلغ هذا القرار لكل الملاك أو أصحاب الحقوق العينية، يتم إيداع المبلغ في خزينة الولاية، و في حالة ما إذا لم يقتنع بالمبلغ فله مدة شهرين ليظعن أمام القضاء الإداري. يمكن للوالي أن يتخذ قرار النقل ، في حالة ما إذا انقضى ميعاد الطعن في قرار التنازل..⁴

وعلى الإدارة أن تبلغ المعني (المالك أو الملاك) والمستفيد بقرار نزع الملكية و يجب نشره في مجموعة العقود الإدارية للولاية.

1-موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، نصوص تشريعية و أخرى تنظيمية مدعمة بالاجتهاد القضائي، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 97-91.

2-سماعين شامة، المرجع السابق، ص 234-92.

3. هيشور فادية، زعتر غانية، المرجع السابق، ص 44

4-أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، المرجع السابق، ص 109 .

فيتم تسجيل قرار نزع الملكية باعتباره عقد، و ذلك مجانا و شهره بالمحافظة العقارية و ما على المنزوع ملكيتهم إخلاء الأماكن و إلا طبقت ضدهم إجراءات التنفيذ الجبري.¹

الفرع الرابع: التعويض

هو ما يلتزم به المسئول في المسؤولية المدنية اتجاه من أصابه بضرر و هو جزاء المسؤولية. ويقصد به أيضا جبر الضرر الذي لحق بالمضرور، أي انه إذا وقع مل غير مشروع نشأ عنه حق في تعويض الضرر الذي نجم عنه و يقابل ذلك الضرر مال عوض عنه.

وفيما يخص مبلغ التعويض يجب أن يكون عاجلا و منصفا و إستلامه مفيدا بإيداعه لدى الخزينة العمومية، و التعويض يكون في الضرر المادي لكن شرط أن يكون هذا الضرر ناتج عن نزع الملكية ، و يجب أن يكون أيضا مؤكدا و غير محتملا و يتم إثباته فورا و قبل التعويض . أما فيما يخص التعويض عن الضرر المعنوي لا يكون إلا إذا إستعملت الإدارة الطرق الغير الشرعية في نزع الملكية .لكن بشرط إثبات ذلك أمام الجهة القضائية المختصة.²

والمشرع إستبعد كل التحسينات التي يهدف من خلاله الحصول على تعويض يزيد على المبلغ المستحق وعليه يتعين على مديرية أملاك الدولة المختصة في حالة طعن في التعويض المقترح أن يستبعد هذه التحسينات عند تقدير مبلغ التعويض.³

وهذا ما أكدته القرار الصادر عن مجلس الدولة (الغرفة المجتمعة) رقم 008247 المؤرخ في "22/07/2003" ما دام النزاع الحالي يتعلق بالتعويض عن عقار محل نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، فإن مسؤولية الدولة قائمة، و يدخل بطبيعته ضمن منازعات القضاء الكامل خلافا لما أثاره وزير السكن من أن الاختصاص يرجع لمجلس الدولة.⁴

1-المرجع السابق، ص 109.

2-ميساوي حنان، المرجع السابق، ص60.

3- تجاننت فروجة، مسعدي غنمية، التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2021، ص 22.

4-أنظر القرار القضائي لمجلس الدولة، الغرفة المجتمعة، رقم 008247، المؤرخ في 22/07/2003، مجلة مجلس الدولة، عدد 04 سنة 2004 .

المطلب الثاني: الشفعة الإدارية

بعد دراستنا للطريقة الإستثنائية الأولى المتمثلة في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية التي تكتسب بها الدولة ملكيتها العقارية الخاصة، سنتطرق للطريقة الثانية التي نصت عليها المادة 62 من قانون الأملاك الوطنية 13/63 بالرغم من أن المشرع الدستوري لم يشر إليها على خالف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فسنعالج بذلك مفهوم الشفعة .

قد ورد تعريف الشفعة في المادة 794 من القانون المدني الجزائري حيث عرفها المشرع أنها: «رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها»¹.

فمن خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع عرفها على أنها رخصة و ليست حق، فتصبح سببا من أسباب إكتساب الملكية العقارية و ذو حقا عينيا على عقار، كحق الرقابة أو حق الانتفاع.

فيمكن للشفيع أن يكون شخص طبيعي أو شخص معنوي، و ما يهمنا في هذا الموضوع الشخص المعنوي، حيث يمكن أن تكون الشفعة طريقة لإكتساب الدولة ملكيتها العقارية الخاصة، و منه سنتناول في الفرع الأول عناصر الشفعة و الفرع الثاني المجال العقاري لممارستها و نتطرق أخيرا إلى الإجراءات الأخذ بالشفعة من قبل أشخاص قانون العام.

فيعرفوها فقهاء القانون أنها حلول شخص مكان مشتري العقار المبيع، فهو إنما يملكه بسبب العقد الذي أبرم بين مالك العقار و مشتريه و ليس بسبب عقد جديد، و كل ما يقع أن الشفيع يزيح ليحل محله ملكية العقار.

إذن حق الشفيع يدور مع العقد وجودا و عدما بحيث إذا نفذ البيع ثبت و إن بطل أو فسخ زال.

و عرفت أيضاً بأنها " حق شرعي يمنح لبعض الخاصة (المستأجر و المزارع) أو العامة (الدولة، الجماعات المحلية، البلدية) الأولية على حساب أي شخص آخر لإكتساب ملك عقاري، عندما يقوم المالك بكل حرية ببيع عقاره.²

كما تعرف في فرنسا بأنها: عبارة عن الميكانيزم الذي يسمح للسلطة العامة إكتساب ملك عقاري بالحلول محل المشتري، بمناسبة التصرف في العقار المذكور و ذلك من أجل و بغرض إستعماله في وضع سياستها.

"Etant un mécanisme qui permet à la collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant, à l'occasion d'une aliénation portant sur le dit

1- امر رقم 58/75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395م الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم وفقا لأحدث التعديلات ص 195.

2-article de wikipedia, l'encyclopédie libre.

bien, à l'acquéreur et ce afin de l'utiliser pour la mise en œuvre de sa politique d'aménagement "1

فهناك فرق بين الحق و الرخصة، فالحق هو مصلحة ذات قيمة مالية يحميها القانون، أما الرخصة فهي مكانة واقعية لاستعمال حرية من الحريات العامة ;مثال ذلك حرية تملك رخصة أما الملكية فحق.²

و لقد أجاز المشرع الاخذ بالشفعة لصاحب حق الانتفاع ،دون صاحب حق الإيجار على الرغم من تشابه كل منهما ،لان كلاهما ينتفعان بشيء لا يملكانه وهما بدورهما مختلفين هذا ما أقرته المحكمة العليا.³

فالشفعة بصفة عامة :

« هي حق استثنائي قد شرعت لدفع الضرر فجمع الملكية في يد شخص واحد الأمر الذي يساعد و يسهل كثيرا في استغلال العقار و الانتفاع به على الوجه الأكمل كما أن الحكمة منها اتقاء الأذى الذي الذي من المحتمل أن يصدر من المالك الجديد. »

إذن الشفعة هي رخصة أعطاها إيانا القانون لاكتساب حق و اكتساب ملكية عقارية.

الفرع الأول: عناصر الشفعة الإدارية

إن الشفعة الإدارية تختلف عن الشفعة المذكورة في القانون المدني من المادة 794 إلى المادة 806، بحيث أن الشفعة الإدارية تسمح للإدارة بطول محل المشتري في حالة البيع العقاري، و هذا الاختلاف سنتناوله في عدة جوانب نذكر منها :

-أولاً المستفيد: إن الشفعة الإدارية يستفيد منها أشخاص القانون العام كالدولة و الجماعات المحلية في حين أن الأشخاص المستفيدة من الشفعة وهي مقرررة أصلا لحمايتهم هم أشخاص القانون الخاص⁴ .

و حسب لمادة 795 من القانون المدني الجزائري" يثبت حق الشفعة و ذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية." من بينهم :

*صاحب حق الانتفاع في حالة بيع كل أو جزء من الرقبة.

1-p. soler, couteaux, droit de l'urbanisme, Dalloz, 1996, P24.

2-مصادر الحق في الفقه الإسلامي ،عبد الرزاق السنهوري، دراسة مقارنة بالفقه الغربي، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت -لبنان طبعة ثانية الجديدة ،1998 ،جزء1، ص265.

3-قرار المحكمة العليا الغرفة المدنية بتاريخ 19 نوفمبر 1997، ملف رقم 150100 ،انظر المجلة القضائية، سنة 1997 ،عدد 2، ص 55 .

4-اسماعيلين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 242.

*الشريك في حالة بيع جزء من الملك المشاع.

*مالك الرقبة في حالة بيع كل جزء من حق الامتقاع المناسب لها.

-ثانياً – **التسبيب**: في الشفعة المدنية المستفيد لا يحتاج إلى تسبيب رغبته، فهو خيار ممنوح لهم أي يأخذوا به أو يتركوه¹، لكن الشخص العام عندما يعلن قراره باستعمال حقه في الشفعة فهو ملزم بذلك.

أي أن الإدارة في حالة قرارها باستعمال حقه في الشفعة، تكون ملزمة بتسبيب موقفها لكي يتمكن القاضي إذا لزم الأمر بمراقبة مدى مشروعية قرارها مع المنفعة العامة.

-ثالثاً-**الهدف**: هدف الشفعة المدنية هو حماية المصلحة الخاصة للفرد المستفيد، و ذلك بدفع الضرر الذي يلحق الشريك أو الجار بدخول أجنبي، و كما يمكن أن يكون الهدف من الشفعة المدنية بقاء على الملكية داخل العائلة²، بينما الشفعة الإدارية ما يدفع الإدارة لإستعمالها هو من أجل تفادي أي ارتفاع غير طبيعي في الأسعار، فدورها وقائي و تهديدي و هذا راجع إلى اللجوء الضئيل إليها من طرف الإدارة و هذا ما يدفع بنا إلى تمييز الشفعة الإدارية بين العقار الفلاحي و العقار الحضاري :

1- بالنسبة للعقار الفلاحي: إن العقار الفلاحي هو كل ارض و مشتملاتها من بنايات و تجهيزات و عقارات تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات لنتاج يستهلك عن طريق الانسان- الحيوان أو في الصناعة طبقا لنص المادة 04 من ق التوجيه العقاري 25/90 و المادة 46 من ق التوجيه الفلاحي 16/08³.

الهدف من إنشاء حق الشفعة هو تدعيم خدمة الأرض و حماية المستثمرة الفلاحية، و من خطر توسع المنشآت القاعدية .

*تطور الاستثمار و محاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية .

*إعطاء فرصة للفلاحين باكتساب أراضي زراعية و خاصة فئة الشباب منهم .

*محاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية⁴.

*حماية الأملاك العائلية و المحافظة على طابعها .

*توسيع و تحسين قدرات المستثمرات الفلاحية بما يتماشى مع التطور في طرق الاستغلال.

1. أحمد رحال، المرجع السابق، ص 201

2- إسماعين شامة، المرجع السابق، ص 242

3-قانون 16/08 المؤرخ في 03-08-2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ج.ر عدد 46 سنة 2008.

4. احمد رحال، المرجع السابق، ص 201

2- بالنسبة للعقار الحضري (الأراضي العمرانية) حق الشفعة في العقار الحضري:

شرع لفائدة الدولة و الجماعات المحلية من اجل تحقيق حاجياتهم فيما يخص الأراضي الحضرية العمرانية، و هذا من اجل إنشاء المنشآت القاعدية العمومية الاقتصادية، الثقافية و الاجتماعية. و هذا من اجل تحقيق عمليات التهيئة و التعمير تهدف إلى 1 :

*تدعيم السياسة المحلية للسكن وتطوير أماكن الترفيه و السياحة.

*القضاء على تدهور النسيج العمراني.

*وضع المشاريع الحضرية .

*تأسيس إحتياط عقاري من اجل تحقيق إنجازات عقارية كبرى.

* محافظة و توسيع البرامج و الأنشطة الاقتصادية.²

*تطوير الخدمات السياسية و الترفيهية .

*إنشاء التجهيزات الجماعية باختلاف أنواعها.

* محافظة و توسيع البرامج و الأنشطة الاقتصادية.

الفرع الثاني: المجال العقاري لممارسة حق الشفعة

بالرجوع إلى نصوص قانون التوجيه العقاري 90/25 المعدل و المتمم، نجد أنها مقسمة إلى مجموعة أحكام متعلقة بحق الدولة في الاخذ بالشفعة على هذه الأراضي، المتمثلة في الأراضي الفلاحية، العمرانية و القابلة للتعمير.

أولاً: الشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية غير المستثمرة:

جاء تعريفها في المادة 04 من قانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم، «حيث تنص على أن الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هو كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله» ، كما جاء تصنيفها في نص المادة 5 من نفس القانون إلى أراضي خصبة جداً و أرض خصبة و متوسطة الخصب و ضعيفة الخصب تبعا لضوابط علم التربة، و الانحدار و المناخ، و السقي.

1- Souad guerouda, la gestion du foncier urbain dans le cadre de la libération, Ecole national D'Administration, 1995, p12.

2- إسماعين شامة، المرجع السابق، ص 242

و طبقا للمادة 49 من القانون 90/25 يجب أن تكون الأرض الفلاحية غير مستثمرة بمعنى أنها أرض فلاحية تثبت شهرة علنية أنها لم تستغل إستغلالا فلاحيا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل 2.

كما جاء في المادة 51 من القانون السالف الذكر انه « إذا ثبت عدم إستثمار أرض فلاحية بنذر المستثمر ليستأنف إستثمارها، و إذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى إنتهاء اجل جديد مدته سنة، تقوم الهيئة المخولة لهذا الغرض بما يأتي:

• وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب و على نفقة المالك، أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

• عرض الأرض للتأجير أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

و عليه ففي هذه الحالة أي إذا ما تم بيع الأرض يحق للدولة باعتبارها ممثلة في الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري أن تقوم بممارسة حقها في الأخذ بالشفعة.

ثانياً- الشفعة الممارسة على الأراضي العامرة و القابلة للتعمير :

حسب المادة 20 من القانون 90-25 فإن الأراضي العامرة هي كل أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها القضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها، و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات..¹

أما الأرض القابلة للتعمير حسب المادة 21 من نفس القانون فهي كل القطع المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.²

و عليه فحسب المادة 71 من نفس القانون فإن الدولة و الجماعات المحلية قد منحت حق الأخذ بالشفعة في الأراضي العامرة و القابلة للتعمير، منحت الحق لمنع أي إرتفاع غير منطقي للأسعار و يكون الترتيب الجديد للأشخاص الممارسين للشفعة على النحو التالي:

- الدولة/ مالك الرقبة.

- الشريك في الشروع.

وصاحب حق الانتفاع.

كما نجد أن الدولة تتدخل في عمليات بيع العقارات و المحلات التجارية للأشخاص الأجانب الذين كانوا يقيمون بالجزائر في حالة رغبة ملاكها بيعها.

1.المادة 20 من القانون 90-25، السابق الذكر

2.المادة 21 من القانون 90-25، السابق الذكر

الفرع الثالث: إجراءات الشفعة الإدارية

ترفع بالطريق العادي للمحكمة الواقعة في دائرتها العقار المشفوع فيه، أما الاختصاص النوعي فيتحدد تبعا لقيمة العقار م 1/37 مرافعات لأنها متعلقة بملكية العقار المشفوع فيه.

فللقيام بالشفعة لا بد من إجراءات معينة تتمثل في :¹

1-الإعلان بالرغبة في الشفعة، و تتم بموجب سند توثيقي يبلغ عن طريق المحضر القضائي في ظرف 30يوم من تاريخ تبليغ البائع أو المشتري إليه تحت طائلة سقوط الحق في الشفعة.

2- إيداع ثمن البيع و المصاريف عند الموثق خلال 30يوم أو أكثر من تاريخ الإعلان بالرغبة في الشفعة، و رفع دعوى على البائع خلال نفس المدة من تاريخ إعلان الرغبة في الشفعة أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار.

3- صدور حكم بثبوت حق المدعي في الشفعة في القضاء، باعتبار هذا الحكم عقد بيع منتج لأثاره بعد التسجيل و الشهر في المحافظة العقارية، و منه تنتقل الملكية إلى الشفيع بصفة نهائية.

وطبقا لما جاء في نص المادة 61 من المرسوم 91-454 المذكور أعلاه فإن حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل ، و المادة 24 من القانون رقم 87-19 المذكور و المادتين 62 و 71 من القانون التوجيه العقاري رقم : 90-25 المذكورين أعلاه ، يكون وفقا للشروط المذكورة سابقا كذلك وفقا للإجراءات و الكيفيات المقررة بموجب الأحكام و النصوص القانونية لتطبيقها ، و في غياب النص التطبيقي الذي يحدد إجراءات الأخذ بالشفعة من قبل الدولة و عن طريق الهيئات العمومية المكلفة بالتنظيم العقاريين ، فإنه يتوجب علينا الرجوع إلى القواعد العامة للشفعة و الإجراءات المنصوص عليها في المادة 794 و ما بعدها من القانون المدني ، كما تجدر الإشارة إلى أن المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية ، تنجز في شكل عقود رسمية ، و يجب أن لا تلحق هذه المعاملات بضرر بقابلية الأراضي الاستثمار و لا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ، و لاسيما في تكوين أراضي قد تتعارض مع مقاييس التوجيه العقاري و برامجه ، و يتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادتين السابقتين من ذات القانون و ممارسة حق الشفعة المنصوص عليها في المادة 52 أعلاه 2 ، كما أن الشفعة الممارسة من طرف الدولة و الجماعات المحلية على العقار الفلاحي يكون وفقا للترتيب الوارد في المادة 795 من القانون المدني الجزائري و هو ما نصت عليه المادة 52 قانون التوجيه العقاري.

1-زهود كوثر ،الحماية القانونية للملكية العقارية للفاصر في ضوء التشريع الجزائري، مجلة القانون المغربي، العدد20
،2013.

2-المادة 55 من القانون 90-25.

أما الشفعة التي تمارس على الأراضي العمرانية يكون ترتيبه الدولة و الجماعات المحلية في الأخذ بالشفعة سابقا على الترتيب المشار إليه أعلاه ، و هنا طبقا لما ورد في الفقرة الأخيرة من المادة 71 من قانون 90-25 و التي جاء فيها " ... ويمارس هنا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر رقم : 75-58 و رغم غياب النص التطبيقي المحدد لإجراءات الشفعة الممارس من قبل الدولة و الجماعات المحلية ، و باحترام الإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني ، فإنه يتعين و يتوجب على الشخص المعنوي إتباع المراحل التالية في ممارسة الشفعة¹، التصريح بنية التصرف فقرة أولى ، تحديد موقف الهيئة من التصريح بنية التصرف فقرة ثانية، و أخيرا آثار الشفعة فقرة ثالثة ، و ذلك كما يلي:

الفقرة الأولى: التصريح بنية التصرف

قبل إتمام التصرف في شكل العقد النهائي يتعين على كل من البائع و المشتري العقار ، أن يقوم بالتصريح عن نيته في التعاقد إلى كل من الديوان الوطني لأراضي الفلاحية ، إذا تعلق الأمر بعقار فلاحى أو إلى الوكالة المحلية لتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين المختصة ، وهذا إذا ما تعلق الأمر بعقار حضري.

يكون من الأفضل أن يتم التصريح المذكور في شكل محرر رسمي يحرر من قبل الموثق ، و يبلغ إلى الهيئات المعنية ، كما يتضمن بيانا كافيا للعقار ، موقعه ، مساحته ، و تحديدا دقيقا لإسم و لقب و مهنة كل من الطرفين كما يجب تحديد الثمن المتفق عليه بالإضافة إلى المعلومات التي تسمح للهيئة المعنية بتقدير المعاملة و اخذ قرار بشأنها ، و يتكفل القانون بتحديد الأجل الممنوح للهيئة من اجل الرد على ذلك العرض ، و هذا حماية للطرفين الأصليين في العقد المزمع إبرامه ، حيث يمكن تقدير هذا الأجل بشهرين أو 03 أشهر على الأكثر.

الفقرة الثانية : موقف الهيئة العمومية من تصريح بنية التصرف

بعد أن يصرح كل من البائع و المشتري عن نيتهما في التصرف في العقار إلى الهيئة المعنية، يتعين بعدها معرفة موقف الهيئة من التصريح لاسيما الثمن، حيث يتصور موقعها في صورتين إما الرفض أو القبول.

1- الرفض : الذي يكون صريحا و يبلغ لطرفي العقد الأصليين مباشرة أو إلى الموثق المكلف بتحرير العقد أو يكون ضمنا سكوت الهيئة المعنية عن الرد خلال الأجل القانونية الممنوح لها، هذا الأجل كما تمت الإشارة إليه غير محدد قانونا وبهذا يمكن لطرفي العقد إتمام العقد الأصلي .

2 – القبول : و يكون صريحا يبلغ لطرفي العقد الأصليين أو إلى الموثق المكلف بتحرير العقد في الأجل المحدد لذلك ، و يمكن للهيئة المعنية أن تقوم بتغيير الثمن الذي تم الاتفاق عليه بين

1إسماعين شامة، المرجع السابق، 251.

البائع و المشتري ، و هو خروج كما جاء في المادة 894 من القانون المدني الجزائري و في هذه الحالة يمكن قبول ممارسة الشفعة على النحو الآتي:

ا - إما أن تقبل الهيئة المعنية بالثمن المحدد في التصريح بنية التصرف و في هذه الحالة ينعقد العقد بين البائع و الهيئة، و يكون ذلك في شكل رسمي.

ب- كما يمكن للهيئة المعنية في حالة أخرى الموافقة و قبول العرض مبدئياً فقط مع تقديم ثمن أقل من المصرح به في التصريح بنية التصرف و هنا يمكن تصور فرضيتين:

-الفرضية الأولى : أن يقبل البائع بتغيير الثمن ، فينعقد ويبقى على الأطراف إفراغه في الشكل الرسمي.

-الفرضية الثانية : أن يرفض البائع العرض بتغيير الثمن المصرح به في التصريح بنية التصرف ، و ما يبقى في هذه الحالة على الهيئة العمومية إلا اللجوء إلى القضاء لتحديد ثمن العقار المعروض للبيع¹ ، هذا و بعد أن يقوم الموثق بإبرام العقد ، عليه أن يعلم مدير أملاك الدولة للولاية ، و أن يتضمن الإعلام العناصر الأساسية ، ولاسيما هوية الأطراف البائع و المشتري ، وكذا تعيين الحقوق العينية المراد بيعها بدقة ، و كذا الثمن المتفق عليه من أجل تمكين مدير أملاك الدولة من طلب الأخذ بالشفعة لصالح الدولة ، و على مدير أملاك الدولة بعد استشارة المديرين الولائيين المكلفين بالفلاحة و التعمير أن يعلم الموثق بالقرار المتخذ في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ استلام المطلوب بطريقة رسمية و في حالة عدم ممارسة الشفعة فإن الموثق ملزم بإدراج الجواب الذي أفاده به مدير أملاك الدولة في عقد التنازل عن الشفعة، كما يجب على الشفيع و هو الدولة و طبقاً لما جاء في المادة 799 من القانون المدني الجزائري إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة إلى الموثق في أجل ثلاثين يوماً ، تبدأ من تاريخ الإعلام الذي يوجهه إليه الموثق ، وإلا سقط حقه في الشفعة ، و بمأن الشفيع في هذه الحالة هو الدولة فينبغي إذا على الهيئة المكلفة بممارسة الشفعة و تقوم بإعلان رغبتها في ذلك ، وفقاً لما جاء في نص المادة 799 المذكورة ، هذا و يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي وإلا كان باطل ، و هذا طبقاً لما جاء في المادة 801 من القانون المدني الجزائري ، كما يجب على الهيئة المعنية المخولة بممارسة الشفعة سواء كان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، أو وكالت التسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، أو أملاك الدولة ، تبعاً لطبيعة العقار محل التصرف و هذا باسم الدولة القيام بإيداع الثمن و المصاريف لدى الموثق محرر العقد خلال 30 يوماً على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة شرط أن يكون ذلك الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة ، و إلا سقط الحق في الأخذ بالشفعة.

1- أحمد خالدي، مرجع سابق، ص 10، 101.

الفقرة الثالثة: آثار مخالفة قواعد الشفعة

(المواد 799 حتى 806 كلها تنص على آثار الشفعة)

فالمادة 799 تنص على : من يريد الاخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع و المشتري في اجل 30يوم من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري و إلا سقط حقه.

يترتب بطلان العقد فيما يخص كل معاملة عقارية تمت على أرض فلاحية لم يتم فيها احترام إجراء التصريح بنية التصرف من قبل البائع و المشتري فلا يكون لها اثر اتجاه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و يمكن لهذا الأخير أن يطلب إبطال البيع و الحلول محل المشتري بأثر رجعي و بدفعه ثمن عادل و هو ما جاءت به المادة 56 قانون 09-25 و التي جاء فيها مايلي: " كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطلة و عديمة الأثر، و يمكن في هذه الحالة الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملات إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل"، و يعاب على هذا النص انه نص فقط على جزاء المخالفة قواعد الشفعة الممارسة على الأرض الفلاحية و إهمال النص على الجزاء المترتب على مخالفة قواعد الشفعة الممارسة على الأرض العمرانية.

كذلك الخطأ الذي يكون بسبب الهيئة العمومية و عدم إحترامها للإجراءات القانونية الواجبة التطبيق يعرض قرارها للإبطال وفقا لقواعد القانون و القضاء الإداريين، ذلك أن القرار الصادر عنها باستعمال الشفعة يعد قرار إداريا¹ ، هذا و تنتهي الأحكام المتعلقة بالشفعة الإدارية التي يعاب على المشرع الجزائري انه أهمل النص الإجراءات المتعلقة بها، على الرغم من أنها وسيلة هامة لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.

1-اسماعيلين شامة، مرجع سابق، ص 254.

خلاصة الفصل الثاني :

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل أن الدولة و غيرها من أشخاص القانون العام أو الخاص ، مؤهلة لاقتناء عقارات لانجاز مشاريعها و أخذ الاحتياطات لحماية عقارها.

فالمشرع قد منح للدولة الحق في إكتساب أملاكها الوطنية الخاصة، و هذا ما نصت عليه المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية، حيث ورد في هذه المادة أن هناك طرق قانونية أصلية يجب أن تتوفر فيها إرادة الطرفين و تتمثل هذه الطرق في الشراء و التبادل و التبرعات بصفة عامة، و بإعتبار الإدارة طرفا في هذه العقود فإنها تخضع لإجراءات خاصة و لنظام قانوني مختلط يجمع بين أحكام القانون العام و أحكام القانون الخاص.

و هناك طرق استثنائية لإكتساب الدولة أملاكها الوطنية الخاصة، و التي تتمثل في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، الذي ذكرنا من خلالها إجراءات التصريح بالمنفعة و قرار قابلية التنازل عن هذه الأملاك و حتى الحقوق و قرار نقل الملكية و التعويض، إما العنصر الثاني يتمثل في حق الشفعة الإدارية مع ذكر عناصرها و المجال العقاري لممارستها، فهاتين الطريقتين على غرار الطرق السابقة الذكر فإن المشرع قد إكتفى بالإشارة إليها فقط في الأملاك الوطنية الخاصة، ففي غياب نص ينظم أحكامها و الإجراءات الواجب إتباعها من طرف الإدارة فإن الشريعة العامة هي المجال الوحيد للتطبيق.

الخاتمة

خاتمة :

إن القوانين جاءت لتنظيم حياة المجتمع وهي تتغير بتغيير الظروف الاقتصادية والاجتماعية و السياسية وهو ما رأيناه في ق 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية ،الذي كرس ثنائية الأملاك ضمن المادة 18 منه التي أقرت بمبدأ ازدواجية الأملاك ،فاعتمد المشرع الجزائري على النظرية التقليدية في تحديد هذه الأملاك الوطنية ، حيث فرق بين الملكية الوطنية العمومية و الملكية الوطنية الخاصة.

فنصت المادة الثالثة من القانون 90/30 ،بأن الأملاك العمومية لا يمكن أن تكون ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الملكية الخاصة فهي عكسها تؤدي وظيفة إقتصادية ومالية، هذه الأخيرة تتميز بطابع خاص فهي تخضع لنظام قانوني مختلط بين القانون الخاص والقانون العام، فقد نص القانون 90/30 على طرق عديدة لتكوين الأملاك العقارية الخاصة لفائدة الدولة، وذلك باستعمال الطرق العامة المنصوص عليها في القانون المدني و باستعمال طرق استثنائية تخص القانون العام، و التي تظهر خلالها بمظهر صاحبة السلطة العامة . فبالنسبة للطرق العادية فإنها تنحصر في نوعين، طرق الإكتساب بمقابل مالي و طرق الاكتساب بدون مقابل مالي أي مجانية متمثلة في عملية شراء العقارات والحقوق العينية العقارية التي أوكلت سلطة الإشراف فيها لإدارة الأملاك الوطنية، بتقديم رأيها وجوبا طبقا لأحكام المادة 91 مكرر من قانون الأملاك الوطنية، وتحديد القيمة التجارية للعقار موضوع الشراء وإتمام إجراءات تحرير عقد الشراء، وذلك بصفتها الثنائية خبير و موثق الدولة. أما فيما يخص عملية تبادل العقارات فإنها تخضع أحكام المادة 92 من قانون الأملاك الوطنية و أحكام المرسوم 12/427 حيث نصت على الإجراءات و المراحل التي تمر بها عملية التبادل بحسب الجهة الطالبة أو المبادرة، و تجسد بعقد تبادل يمكن أن يأخذ شكل عقد إداري أو شكل عقد توثيقي إذا ما اشترط صاحب الملك العقاري ذلك . وبالنسبة للحيازة و التقادم نصت المادة 26 من القانون 90/30 على أنها من أسباب إكتساب الملكية العقارية غير أن المادة اكتفت بالإشارة إليها فقط دون التطرق أو النص على الكيفيات والإجراءات و الواجبة لإتباع من طرف الأشخاص المعنوية العامة لإقرار هذا الإكتساب ، مما يستوجب الرجوع إلى الشروط المنصوص عليها ضمن القواعد العامة في القانون المدني بما يتلائم مع صفة الشخص المعنوي العام. أما فيما يخص التبرعات رأينا أنها تنقسم إلى قسمين الوصية و الهبة و قد نظمت أحكامها و إجراءاتها طبقا للقانون المدني و قانون الأسرة و المادة 43 و ما يليها من القانون 90/30 و المادة 169 و مايليها من المرسوم 12/427، و تنتهي إجراءات عقد الوصية و الهبة للعقار المتبرع به للأشخاص المعنوية العامة بعقد إداري وفقا للأشكال القانونية تحت طائلة قبوله للإبطال إذا لم تراعى الشروط القانونية لاسيما قانون الأسرة و أحكام المادة 41 من القانون المدني و المتعلقة بالاستعمال التعسفي.

أما فيما يخص الأملاك الشاغرة و التي مالك لها و التركات التي لا وارث لها فتكتسب أيضا دون مقابل مالي.

بعد تعديل المرسوم 91/454 المؤرخ في 1991/11/23، بالمرسوم 12/427 المؤرخ في 2012-12-16، الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، أصبح الوزير المكلف بالمالية هو ممثل الدولة بدلا من الوالي، و عليه فان مديرية الأملاك الوطنية هي المعنية بالإجراءات للأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها و التركات التي لا وارث لها ، و تعتبر طرفا أصليا سواء بالنسبة لإجراءات الإدارية أو الإجراءات القضائية.

أما طرق الإكتساب التي تخضع للقانون العام فنصت المادة 62 من القانون 90/30 ، على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الشفعة الإدارية تعتبران طريقتان استثنائيتان تخضع للقانون العام، و تعتبر أيضا من القيود التي ترد على الملكية الخاصة، و نصت المادة 39 من نفس القانون على أن الأملاك الشاغرة و التي لا صاحب لها و التركات التي لا وارث لها، تؤول ملكيتها للدولة .

فقد رأينا أن نزع الملكية هو إجراء تقوم به الدولة بصفتها صاحبة السلطة العامة من اجل تحقيق المنفعة العامة و ذلك بنزع أملاك عقارية أو حقوق عينية عقارية وفقا لإجراءات و شكليات محددة قانونا و تلزم الإدارة بإتباعها تحت طائلة بطلانها في حالة مخالفتها، إضافة إلى التعويض العادل و المنصف و القبلي الذي تلزم الجهة المستفيدة بتقديمه للأشخاص المنزوعة ملكيتهم و الذي يمثل أهم الضمانات لهؤلاء الأشخاص.

إذا تلك هي أهم النتائج التي خلصنا إليها من خلال دراستنا لموضوع الأملاك الوطنية فتبين أهمية التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر أنها تكاد تصبح من دون فائدة بالرغم من أن كل واحد منهما يخضع لقواعد تختلف عن بعضها البعض ، و الدليل على ذلك أنه في حالة النزاع القضائي فإنهما يخضعان لنظام قضائي واحد بحكم أن المشرع الجزائري يعتنق المعيار الشكلي لا المعايير الموضوعي في تحديد المنازعة ذات الطابع الإداري مع العلم أن الأحكام القانونية المتعلقة بالتصرف و خاصة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ليست بعيدة عن الأحكام الجاري بها العمل فيما بين الخواص، إن لم نقل أنها ذاتها الأحكام المستمدة لأصولها من القانون الخاص.

كما أن طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة جاءت في إطار قانون الأملاك الوطنية إلا انه بالرغم من الإيجابيات التي جاء بها هذا الأخير، قد اغفل عن صياغة نصوص تنظيمية وإجرائية وشكلية لبعض طرق كسب الملكية العقارية و هو ما يؤكد الواقع العملي خاصة من طرف موظفو وإطارات إدارة الأملاك الوطنية، بصفتها الإدارة الموكلة إليها إتباع و تطبيق إجراءات وسائل كسب الملكية العقارية الخاصة لفائدة الدولة، وهذا راجع لعدم وجود سعة دقيقة وشاملة للنصوص القانونية، وعدم الإثراء البليغ للقواعد القانونية بصفتها المصدر الأساسي لكل العمليات. وفي هذا المنوال، وحسب دراستنا لموضوع بحثنا هذا أخلصنا إلى تقديم بعض الاقتراحات التي تثري أو تسهم في إعداد نصوص تنظيمية و إجرائية خدمة لهذا لموضوع و لموضوعات أخرى مشابهة :

*ضرورة إصدار المشرع الجزائري قانون بسيط يشرح فيه كيفية الفصل بين الأملاك العامة و الخاصة، لان قانون 30/90 و المراسيم التنفيذية له تلقى مشاكل تطبيقية كبيرة من الناحية العملية فمسألة الفصل في الملكيات تعد من أهم المسائل القانونية التي تثير مشاكل من ناحية التصرف في الملك العام.

*ضرورة إصدار ق يتضمن حماية الملكيتين لتفادي التنازع الواجب تطبيقه أي تنازع القوانين مع تشديد العقوبات ، و توعية المواطن بالأهمية التي تحتلها الأملاك الوطنية بصفة عامة و نشر ثقافة التبليغ عن الاعتداءات التي تتعرض لها هذه الأملاك.

*إعداد نصوص تنظيمية إجرائية لكيفيات اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة عن طريق الحيازة والتقدم، حيث رأينا أن المادة 62 اكتفت بالإشارة إلى أن الحيازة والتقدم كسبب من أسباب كسب الملكية للأشخاص المعنوية العامة فقط، حتى ننفادي الرجوع إلى القواعد العامة التي شرعت من اجل الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص.

أما فيما يخص التبرعات فإن أحكام المرسوم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 قد أخلط بين الهبات والوصايا ضمن المواد 169 وما يليها من المرسوم المذكور، إذ أن المادة 184 من قانون الأسرة الجزائري تنص على انه " الوصية تصرف مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع " وإجراءاتها تبدأ بعد وفاة الموصى طبقا لنص المادة 196 بقوله "...يتعين على كل موثق أوتمن على وصية ... أن يعلم فور فتح الوصية الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثلا للدولة..." أما الهبة فتنقل في الحال، طبقا للمادة 206 من قانون الأسرة " تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول..." وعليه تبدأ إجراءاتها فور الإعلان عن الهبة لدى الموثق وبالتالي نقتراح تعديل هذه الأحكام بدقة وفقا للملاحظات التي أبديناها.

خاتمة

و بالنسبة لتخلي أو تنازل أحد الورثة عن حصته في الشركة ينبغي إتباع الإجراءات الإدارية دون القضائية وذلك لكون التخلي أو التنازل يكيف على أساس انه هبة، وهو ما نصت عليه المادة 176 من المرسوم 12/247 " يمكن للوارث أن يتنازل خلال فتح الشركة أمام الموثق عن حصته للدولة، وفي هذه الحالة تطبق أحكام المادتين 170،169 أعلاه.." ، وبعدها تدمج الأملاك العقارية ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

*- تشريع نصوص تنظيمية تبني كفاءات وإجراءات ممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 62 من قانون الأملاك الوطنية، كما هو الحال في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وذلك لكونها طريقة استثنائية تخضع لأحكام القانون العام الإداري، تمارسها الدولة بامتياز بصفتها صاحبة السلطة العامة.

*-من الضروري أيضا تجميع النصوص القانونية المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة في نص واحد، وذلك بعد تحسينها و توضيح ما يشوبها من غموض و إزاحة التناقضات التي تميزها.

*-إعطاء الحق للإفراد في رفع الدعاوي لحماية أملاكهم ضد أي اعتداء داخلي أو خارجي .

و في الأخير و من خلال بحثنا هذا المتواضع نستخلص أن للأملاك الوطنية ، عامة كانت أو خاصة ، أهمية كبيرة في بناء اقتصاد وطني متكامل . و لعل الطبيعة القانونية للأملاك الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية ، تجعل منها أكثر أهمية باعتبارها تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية و باعتبارها أيضا قاعدة لكل مشروع يهدف إلى دفع عجلة النمو الاقتصادي و الاجتماعي في كل دولة.

المصادر و المراجع :

المصادر و المراجع :

أولاً: الكتب : المؤلفات العامة

بالغة العربية

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، دار النهضة العربية، القاهرة 2011، ص 21.
- سلطان عبد العظيم ، " تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري " ، دار الخلدونية لنشر و التوزيع، الطبعة 137 ص 2010.
- أ. د. رافع خضر صالح شبر ، القانون الدستوري (نظرية الدولة ونظرية الدستور) ، كتاب قيد الانجاز 2011.
- عبد الرزاق السنهوري ، حق الدولة في الأشياء الخاصة.1.
- محمد فاروق احمد باشا، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في ق.ج ، د.ط، د.م.ج ، الجزائر، 1988 ، ص 159.
- حمدي باشا عمر -ليلي زروقي- المنازعات العقارية ، دار هومة ، الطبعة العاشرة 2008.
- اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 242.
- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح ق.م ، الجزء الخامس : العقود التي تقع على الملكية ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان، دون سنة النشر، ص 05.
- محمد فاروق عبد الحميد التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في الجزائر ص 176.
- السنهوري عبد الرزاق الوسيط في شرح القانون المدني الجديد نظرية الالتزام بوجه العام الإثبات آثار الالتزام القاهرة دار النهضة العربية 1976 ص 154.
- سعد محمد خليل، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة و القانون، دار السلام، مصر، 1994، ص 82.
- نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، دراسة مقارنة، دار الحامد للنشر و التوزيع ، عمان، 2006، ص 114.
- محمد عبد الحميد أبو زيد، حماية المال العام، دار النهضة العربية، دون بلد النشر، سنة 1978، ص 34.
- أنظر. محمود شوارق، تدبير أملاك الجماعات الحضرية و القروية في ضوء الميثاق الجماعي الجديد، دون دار النشر، المغرب، سنة، 2007، ص 144.

الكتب المتخصصة:

- أ عمر يحيوي، " الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية "، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، بوزريعة الجزائر، سنة 2004.
- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، الهبة. الوصية-الوقف، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 08.
- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، - الجزائر، 2006، ص 09.
- زاهية سي يوسف، عقد البيع، الطبعة الثالثة،الجزائر، دار الأمل، الجزائر، 2000 ص 86.
- مصطفى الجمال، نظام الملكية، الدار الجامعية بيروت، 1987، ص 115.
- بن شويخ الراشد، الوصية و الميراث في قانون الأسرة الجزائري، دراسة مقارنة ببعض التشريعات العربية، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2008، ص 6.
- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011، ص، 481.
- أنظر، حاج علي سعيد، محمود عبد العزيز إجراءات تفعيل الحيابة العقارية. كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، سنة 2012، ص 27.
- حيث عرف الأستاذ محمد كامل مرسي، الأموال المخصصة للمنافع العامة، و هي في يد الحكومة بصفتها حارسة عليها، إما ملكيتها للأمة .
- فرج الصدة عبد المنعم، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت ،دون سنة النشر، ص 498.
- شيخ نسيمة ،أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري الهبة- الوصية -الوقف، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية و الاجتهادات القضائية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر 2012، ص 26 .
- حميداني محمد، حق التخصيص، التأمينات الشخصية و العينية ، السنة الثالثة ليسانس ،جامعة 08 ماي 1945 ، 2015/2014.
- زهود كوثر ،الحماية القانونية للملكية العقارية للقاصر في ضوء التشريع الجزائري، مجلة القانون المغربي، العدد 20، 2013.
- عبد الكريم الطالب، الشرح العملي لقانون المسطرة المدنية، نشر و توزيع مطبوعات المعرفة، الطبعة الثانية، صادرة في أكتوبر 2003 ص 152.

-دقايشية مايا، أحكام الرجوع في عقود التبرعات ،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2015 ، ص113.

-محمد حسنين ، عقد البيع في القانون الجزائري، د.م. ج الجزائر، 1983، ص23.

ثانيا/ مقال:

**محمد احمد عيسى الجبوري ، مفهوم دعوى القسمة ، مقال منشور بالموقع الالكتروني :

<http://almerja.com/reading.php? Idem=79590>

-الرسائل :

-حجاج مريم ، نظام القانون لنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، رسالة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة فارسي ، المدية 2012، ص36.

ثالثا /المذكرات:

-شرفي حسان ، " الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير ، تخصص دولة و مؤسسات عمومية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، بن عكنون ،سنة 2005-2006 ، ص 29.

3-هيشور فتيحة، زعتر غانية ،نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس في العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8ماي 1965، قالمة ، ص 30.

4-تجنانت فروجة، مسعدي غنمية، التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2021، ص 22.

5- أسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة علي ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/93، مذكرة ماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص فرع القانون العقاري ، جامعة منتوري , قسنطينة, السنة الجامعية 2009/2010، ص 68.

6-صحراوي العربي ، إدارة أملاك الدولة في الجزائر ، مذكرة ماستر ، ميدان حقوق و علوم سياسية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، السنة الجامعية 2013/2014 ، ص 19-20.

أطروحات علمية

-عائلي رضوان، مرد ودية الأملاك الوطنية، أطروحة الدكتوراه في الحقوق قانون عام، كلية حقوق سعيد حمدي، جامعة الجزائر، 2015/2014، ص246.

-سامحي خالد، النظرية العامة لعقود التبرعات دراسة مقارنة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابوبكر بالقايد، تلمسان، 2013/2012، ص224.

رابعاً/المصادر الشرعية

*من صحيح البخاري .

*سعد محمد خليل نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة و القانون دار السلام مصر 1994 ص 82.

*موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، نصوص تشريعية و أخرى تنظيمية مدعمة بالاجتهاد القضائي، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 97-91.

* مصادر الحق في الفقه الإسلامي / عبد الرزاق السنهوري دراسة مقارنة بالفقه الغربي منشورات الحلبي الحقوقية -بيروت -لبنان طبعة ثانية الجديدة 1998 ج 1 ص265.

*حسين طاهري القانون الإداري و المؤسسات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص86.

خامساً- النصوص القانونية و التنظيمية

-القوانين :

--قانون 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .جريدة رسمية. عدد 52 صادرة بتاريخ 1990/12/02 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يونيو 2008 .

-قانون رقم 12/12 مؤرخ في 12 صفر عام 1434 الموافق ل 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية ،جريدة رسمية عدد 72 ، صادر بتاريخ 2012/12/ 30 .

-قانون 08-14 مؤرخ في 20 يونيو 2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-30 مؤرخ في 01/12/1993 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .جريدة رسمية . عدد 52 صادرة بتاريخ 1990/12/02.

-قانون رقم 90-11 مؤرخ في 21 ابريل سنة 1990، يتعلق بعلاقات العمل، ج.ر.ج. عدد 17 صادرة في 25 ابريل سنة 1990.

قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية رقم 21، الصادرة بتاريخ 23 ابريل 2008.

-قانون رقم 90-25 ماضي في 18 نوفمبر 1990، وزارة المالية ، الجريدة الرسمية عدد ، 49 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990، ص1560.

المصادر و المراجع

-راجع مشروع القانون المعدل والمتمم للقانون رقم 30 - 90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، والقانون رقم 14 - 08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 30 - 90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008..

-قانون 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن ق م، ج.ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 معدل و متمم.

**الأوامر:

-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

-أمر رقم 75/58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395م الموافق ل26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم وفقا لأحدث التعديلات ص 195.

-أمر رقم 75/59 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون التجاري ، ج.ر رقم 101 المؤرخة في 19 ديسمبر 1975.

-الأمر 76/105 المؤرخ في 20-12-1976 المتعلق بالتسجيل بالجريدة الرسمية عدد 101.

سادسا// المراسيم التنفيذية

1-المرسوم التنفيذي رقم:454/91، المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و بضبط كفيات ذلك،المنشور بالجريدة الرسمية ،العدد 60 ،سنة 1991.

2-المرسوم التنفيذي رقم:454/91، المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و بضبط كفيات ذلك،المنشور بالجريدة الرسمية ،العدد 60 ،سنة 1991.

3 مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة و تسييرها و بضبط كفيات ذلك، جريدة رسمية رقم 60، صادر بتاريخ 19/11/1991.

4 - مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة جريدة رسمية عدد 69 صادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012 .
4-التعديل الدستوري سنة 1996، صادر بموجب مرسوم رئاسي.

سابعا/الملاحق :

- الملحق رقم 2، المتضمن قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

ثامنا/محاضرات

-محاضرات الأستاذ بن ويس، أقيمت على طلبه حقوق تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة.
-الأستاذ بوشنافة جمال، الأملاك الوطنية، محاضرة السداسي الثاني ، السنة الثانية حقوق اختصاص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية،-جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، الجزائر، 2008-2009.

--محاضرات بعنوان: (قانون الأملاك الوطنية)، ملقاة على طلبه جامعة التكوين المتواصل، جامعة أدرار، مارس 2015، منشورة على موقع الانترنت المطلاع عليه بتاريخ: 18 فيفري 2016 :

<http://www.ufc-adrar.net/ar/wp-content/uploads> .

تاسعا-اجتهاد قضائي

-أنظر القرار القضائي لمجلس الدولة، الغرفة المجتمعة، رقم 008247، المؤرخ في 22/07/2003، مجلة مجلس الدولة، عدد 04 سنة 2004.

10//Ressources et références :

1-Burdeau : Traite de Science Politique, T.11e me, ed.Paris, 1967, p.83.

2-article de wikipedia, l'encyclopédie libre.

3-p. soler, couteaux, droit de l'urbanisme, Dalloz, 1996, P24.

4- Souad guerouda, la gestion du foncier urbain dans le cadre de la libération, Ecole national D'Administration, 1995, p12.

5Proudhon: Traité du domaine public, 1845, T1, P63.

6-Maurice Hauriou, précis de droit administratif et de droit public, Dalloz, Paris, 2002, p646

7-Ahmed Rahmani , les biens publics en droit algérien les éditions internationales Algérie 1996.p.175.176.

8-Delaubadre (André) , op.Cit, p14 8

9-jean rivero, droit administratif, paris, éd, Montchrestien, 1996, p 204.

الفهرس

الفهرس

قران

إهداء

شكر

6-1.....	مقدمة
7.....	الفصل الأول: النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة
8.....	المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة
8.....	المطلب الأول : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة
8.....	الفرع الأول : معايير التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة و الأملاك الوطنية العامة
9.....	أولاً: معايير التمييز الأملاك الوطنية و الخاصة
9.....	1-معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص
10.....	2-معيار تخصيص المال العام للإستعمال العام الجماعي و للمرفق العام
10.....	3-معيار تخصيص المال العام للمرافق العامة
11-10.....	4-معيار الوظيفة الذي يؤديها المال العام
11.....	ثانياً: خضوع الأملاك لازدواجية القانونية
11.....	1-فيما يتعلق بالقواعد القانونية
12.....	2-فيما يتعلق بنظام المنازعات
13.....	الفرع الثاني: التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة
14-13.....	الفرع الثالث: تعريف المشرع الجزائري للأملاك الوطنية الخاصة
14.....	المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة و مشتملاتها
16-15.....	الفرع الأول: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة
19-17.....	الفرع الثاني : مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة حسب القانون 30-90

20	المبحث الثاني: توظيف الأملاك الوطنية الخاصة
20	المطلب الأول : قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة و مكوناتها
	الفرع الأول التصرفات غير الناقلة للملكية الخاصة
20/22	أولاً: التخصيص
23/22	ثانياً: منح الامتياز
24/23	ثالثاً: التسيير الحر
24	الفرع الثاني التصرفات الناقلة للملكية الخاصة
/24 -25/	أولاً: بيع الأملاك الوطنية الخاصة
26	ثانياً: التبادل
27/26	ثالثاً: القسمة
27	الفرع الثالث: مكونات الأملاك الوطنية الخاصة
28	المطلب الثاني: تكييف حق الدولة على أموالها الخاصة
28	الفرع الأول : طبيعة حق ملكية الأملاك الوطنية الخاصة
30/29	1-إقليمية حق ملكية الأملاك الوطنية الخاصة
31/30	2-تكييف حق ملكية الأملاك الوطنية الخاصة
31	الفرع الثاني: تبعات حق الملكية
32	*الالتزام بالصيانة
33/32	*الالتزام بالجرد
29-30	*الالتزام بتحمل تبعات الأضرار
	خاتمة الفصل
.35	الفصل الثاني: طرق إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة
36	المبحث الأول الطرق الأصلية لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة
37	المطلب الأول: طرق الأصلية لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بعوض

40/37	الفرع الأول : عقد الشراء.....
41/40	الفرع الثاني : التبادل.....
41	المطلب الثاني : طرق الأصلية لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بدون عوض.....
48/42	الفرع الأول : التبرعات.....
50-48	الفرع الثاني : الحيازة.....
50	المبحث الثاني : الطرق الاستثنائية لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.....
51-50	المطلب الأول : نزع الملكية للمنفعة العامة.....
55/51	الفرع الأول : إجراءات التصريح بالمنفعة العامة.....
56/55	الفرع الثاني قرار قابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق.....
57/56	الفرع الثالث قرار نقل الملكية.....
57	الفرع الرابع التعويض.....
59/58	المطلب الثاني الشفعة الإدارية.....
61/59	الفرع الأول عناصر الشفعة الإدارية.....
62/61	الفرع الثاني المجال العقاري لممارسة حق الشفعة.....
65/63	الفرع الثالث إجراءات الأخذ بالشفعة من قبل أشخاص القانون العام.....
66	و آثار مخالفة قواعدها.....
	خاتمة الفصل
72/68	الخاتمة.....
73/80	المصادر و المراجع.....
85/81	فهرس.....
88/86	ملخص.....

ملخص :

لم تحضي الأملاك الوطنية بنظام قانوني أو نص تشريعي إلى غاية 1984، فصدر أول قانون رقم 84-16 يمثلها.

فعملت الجزائر آنذاك بنظام الوحدة، إلى غاية تغيير الوجهة السياسية و الاقتصادية للدولة في الدستور 1989 و طبقا لقانون 90-25.

لتأتي بعدها فكرة التغيير الذي أحرز تقدما ملحوظا، بإصداره قانون 90-30 المعمول به إلى يومنا هذا المعدل و المتمم بموجب ق 08-14، الذي خصه المشرع بحماية قانونية اعتبارا لمركزه القانوني في نطاق الأموال العامة.

حيث قسم بدوره الأملاك إلى نوعين: أملاك عامة والتي لا يجوز أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، و أملاك وطنية خاصة التي إعتد على تعريفها المشرع في النظرية التقليدية و ميز في ذلك بين الملكيتين للوصول إلى أن قابلية التصرف للأملاك تعود لطبيعتها القانونية.

فيتم توظيف هذه الأملاك الخاصة ، في خدمة المشاريع الاستثمارية.

و من الوسائل التي تعزز رصيد الدولة من العقارات و تسييرها، تكمن في تصرفات ناقلة للملكية و هي :التخصيص، منح الامتياز و التسيير الحر، أما التصرفات الغير الناقلة للملكية فتكمن في بيع هذه الأملاك، التبادل و القسمة.

أما فيما يخص الطرق الأصلية لاكتسابها، تتمثل في: عقد الشراء، المبادلة بعوض، عكس التبرعات و الحيازة التي تكون بدون عوض، في حين أن هناك طرق أخرى تعد إستثنائية و التي تكتسب بها الدولة ملكيتها الخاصة تتمثل في: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و الشفعة الإدارية.

و تبقى هاتين الوصيلتين من أهم الوسائل الفعالة لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة.

الكلمات المفتاحية :

- | | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------------------|
| 1- الأملاك الوطنية الخاصة | 2- تبرعات | 3- الحيازة |
| 4- التخصيص | 5- الشفعة الإدارية | 6- نزع الملكية للمنفعة العامة. |

Abstract :

National properties did not have a legal system or legislative text until 1984, when the first Law 84-16 was issued to represent it.

At that time, Algeria worked in the system of unity, until changing the political and economic direction of the state in the 1989 Constitution and according to Law 90-25.

Then came the idea of change, which made remarkable progress, by promulgating Law 90-30 in force to this day, amended and supplemented by virtue of Article 14-08, which the legislator assigned to legal protection in view of his legal position within the scope of public funds.

Where, in turn, the property was divided into two types: public property, which may not be subject to private ownership by virtue of its nature or purpose, and private national property, whose definition the legislator relied on in the traditional theory and distinguished between the two properties in order to reach that the disposition of the property is due to its legal nature.

These private properties are employed in the service of investment projects.

Among the means that enhance the state's stock of real estate and its management, lies in the transfer of ownership, namely: allocation, granting concessions and free management. As for actions that do not transfer ownership, they lie in the sale of these properties, exchange and division.

As for the original ways of acquiring it, they are: the purchase contract, the exchange for a consideration, the opposite of donations and the possession that is without compensation, while there are other exceptional ways in which the state acquires its own property represented in: expropriation for the public benefit and Administrative preemption.

These two methods remain among the most effective means of creating private national properties.

Key words :

-1 private national property . 2-donations.

3- Possession . 4-Personalization

5- Administrative Preemption.

6-Expropriation for the public benefit.