وزارة التعليـم العالـي والبحـث العلمـي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية

المرجع: .....

قسم :القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

تصنيف الأملاك الوطنية في ظل التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

الشعبة: الحقوق التخصص: القانون الخاص

من إعداد الطالبة: تحت إشراف الأستاذ:

مبطول زوبيدة رحوي فؤاد

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذة	خراز حليمة	رئيسا
الأستاذ	رحوي فؤاد	مشرفا مقررا
الأستاذة	بن صابر فتيحة	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

نوقشت يوم:2025/06/19

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم

UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة التربصات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: مسطول زوبيدة الصفة: طالبة بكلية الحقوق

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 832269 والصادرة بتاريخ: 2017/04/16

المسجل بكلية: الحقوق و العلوم السياسية قسم: قانون خاص

والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

تجسيد الأمان الوطني في ظل التشريع الجزائري

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2025/06/24

إمضاء المعني

مصادقة على شرعية الإمضاء
السيد(ة): مسطول زوبيدة
بطاقة ت.و.إ.ر.س رقم 832269
الصادرة في: 2017/04/16
24 JUIN 2025

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها

بسم الله الرحمن الرحيم

إهداء

إلى من زرع فيّ حب العلم والنجاح،

إلى من كان دعاؤهم سندي في كل مراحل حياتي...

إلى والديّ الكريمين

شكرًا لكما على صبركما، دعمكما، وتضحياتكما التي لا تُقدّر بثمن.

إلى من شاركني أيام السهر، والتعب، والتحديات...

إلى زوجي وأولادي

إلى إخوتي وأصدقائي الأوفياء

لكم مني كل الحب والامتنان.

وإلى كل من علّمني حرفًا،

وخصّ بالذكر أساتذتي الأفاضل،

لكم أُهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع.

شكر

أتقدّم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى الأستاذ المشرف :

رحوي فؤاد

على ما قدّمه لي من توجيهات علمية قيّمة، وصبر كبير، وملاحظات بنّاءة كان لها الأثر الإيجابي الكبير في إخراج هذه المذكرة إلى النور.

كما لا يفوتني أن أشكر كافة الأساتذة الأفاضل في كلية الحقوق والعلوم السياسية – جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الذين لم يبخلوا عليّ بعلمهم وتوجيهاتهم طوال سنوات الدراسة.

كما أخص بالشكر كل من ساعدني، وساندني، وفتح لي أبواب النقاش والمعلومة، وكل من دعمني بكلمة أو نصيحة في إعداد هذه المذكرة.

قائمة المختصرات

ج: جزء

ص: صفحة

ط: طبعة

ع: عدد

د.س.ن: دون سنة نشر

د.ط :دون طبعة

ج .ر: الجريدة الرسمية

ص ص : من الصفحة ... إلى الصفحة...

ق. ع .ج: قانون العقوبات الجزائري

مقدمة

تُعدّ الأملاك الوطنية أحد الركائز الأساسية التي تقوم عليها السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدولة، إذ تشكّل وعاءً ماديًا تستند إليه في تنفيذ برامج التنمية وتحقيق المصلحة العامة. وتولي التشريعات المقارنة، وعلى رأسها التشريع الجزائري، أهمية خاصة لتنظيم هذه الأملاك من خلال تحديد طبيعتها القانونية، ووضعها تحت تصنيفات محددة تضمن إدارتها واستغلالها بشكل يتماشى مع مقتضيات المصلحة العامة ومتطلبات حماية الملكية العامة، وعمل المشرّع الجزائري على تقنين نظام شامل للأملاك الوطنية من خلال القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، والمتعلّق بالأملاك الوطنية، حيث بيّن فيه أنواعها، وكيفيات تسييرها، وشروط إدارتها. ويُجري تصنيفًا دقيقًا لها إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، وذلك حسب طبيعتها القانونية والغرض من وجودها[1].

وقام هذا النص بتقسيم الأملاك الوطنية إلى قسمين رئيسيين: الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، وذلك وفقًا لمعيار التخصيص للنفع العام من عدمه، مع إعطاء كل صنف منها نظامًا قانونيًا متميزًا من حيث الحماية والإدارة والتصرف[2]، واستعراض الأسس القانونية التي يعتمدها المشرّع الجزائري في تمييزها، وذلك في ظل تحوّلات اقتصادية وتغيرات قانونية تفرض مراجعة دائمة للأنظمة المعتمدة لضمان تحقيق الفعالية في إدارة المال العام.

وتعتبر الأملاك الوطنية في الجزائر من الركائز الأساسية التي يعتمد عليها التنظيم القانوني والإداري للدولة، حيث تمثل جزءًا مهمًا من ثروات البلاد التي تندرج تحت ملكية الدولة وتُستغل من أجل خدمة الصالح العام، وتحرص التشريعات الجزائرية على وضع ضوابط قانونية تُنظم كيفية تصنيف هذه الأملاك، وتحدد طرق استغلالها وحمايتها بما يتماشى مع مصالح الدولة والمجتمع.

[1] – بوشنافة عبد الغني ، النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 39.

[2] – القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، سنة 1990.

تُمثّل الأملاك الوطنية أحد المرتكزات الجوهرية التي تقوم عليها سيادة الدولة، فهي تُجسّد ملكية الدولة أو الجماعات المحلية لمجموعة من الأموال المنقولة والعقارية، والتي تُخصّص إما لتحقيق المنفعة العامة أو تُدار بطرق تسمح بتثمينها لخدمة أهداف اقتصادية واجتماعية محددة[1].

لقد كانت الأملاك الوطنية في الجزائر محط اهتمام كبير منذ الاستقلال، حيث سعت السلطات التشريعية والتنفيذية إلى وضع منظومة قانونية تضمن الحفاظ على هذه الممتلكات وتحقيق التنمية المستدامة من خلالها، فالأملاك الوطنية ليست مجرد ممتلكات عابرة، بل هي ثروة وطنية تتطلب إدارة دقيقة وتنظيمًا خاصًا يشمل جميع أنواع الأملاك التي تؤول إلى الدولة، سواء كانت أراضي، مباني، أو ممتلكات أخرى،ويطرح التشريع الجزائري تصنيفًا دقيقًا للأملاك الوطنية وفقًا لطبيعتها واستخداماتها، فيسعى إلى التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة، الأملاك الزراعية، الأملاك الحراجية، وغيرها من الأنواع. تهدف هذه التصنيفات إلى ضمان الاستخدام الأمثل لهذه الأملاك وحمايتها من التعدي، مع توفير إطار قانوني ينظم كيفية التصرف فيها لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

أهمية الموضوع

تبرز أهمية دراسة تصنيف الأملاك الوطنية من خلال الدور الحيوي الذي تلعبه هذه الأملاك في تحقيق التوازن بين حماية الملكية العامة، وضمان حسن استغلال الموارد العقارية للدولة، وتفادي التعدي عليها أو استعمالها لأغراض غير مشروعة. كما أن تصنيف هذه الأملاك يمكّن من ضبط معايير التصرف فيها وإخضاعها لأحكام قانونية تختلف باختلاف طبيعتها (عامة أو خاصة)، وهو ما يؤثر مباشرة على فعالية الإدارة العمومية في تنفيذ مهامها.

[1] – بن يعيش عبد الرزاق، القانون الإداري (الجزء الأول)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018، ص 210.

أسباب اختيار الموضوع

تم اختيار هذا الموضوع نظرًا لما يطرحه من إشكالات عملية وقانونية، سواء على مستوى التسيير العقاري أو على مستوى حماية المال العام، خاصة في ظل تزايد التعديات على الأملاك الوطنية في السنوات الأخيرة. كما أن ضعف الوعي القانوني لدى الكثير من الجهات المحلية حول تصنيف هذه الأملاك يساهم في سوء استعمالها أو التفريط فيها.

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى:

- بيان الإطار المفاهيمي والقانوني للأملاك الوطنية.
- توضيح المعايير المعتمدة في تصنيف الأملاك الوطنية إلى عامة وخاصة.
- إبراز الآثار القانونية المترتبة على هذا التصنيف من حيث الحماية والاستعمال.
- تقديم رؤية تحليلية للنصوص القانونية المتعلقة بالأملاك الوطنية في ضوء التشريع الجزائري.

إشكالية الدراسة

تتمحور الإشكالية الأساسية لهذه الدراسة حول التساؤل التالي:

إلى أي مدى وفّق المشرّع الجزائري في تصنيف الأملاك الوطنية بما يضمن حمايتها وحسن استغلالها وفقًا لمقتضيات المصلحة العامة؟

ويندرج ضمن هذه الإشكالية عدد من الأسئلة الفرعية:

- ما هو الإطار القانوني المنظم للأملاك الوطنية؟
- ما هي المعايير المعتمدة لتمييز الأملاك الوطنية العامة عن الخاصة؟

– كيف ينعكس هذا التصنيف على طرق تسيير هذه الأملاك وحمايتها من التعدي؟

المنهج المتّبع في الدراسة

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية.

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان النظام القانوني للأملاك الوطنية حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان الأملاك الوطنية العامة ، وفي المبحث الثاني إلى الأملاك الوطنية الخاصة.

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه أملاك الخواص والأملاك الوقفية في المبحث الأول سنتطرق **للأملاك الخواص** ، وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى أملاك الوقفية.

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج والتوصيات التي توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.

الفصل الأول
النظام القانوني للأملاك الوطنية

تُعدّ الأملاك الوطنية من أهم الموارد التي تعتمد عليها الدولة في تحقيق أهدافها الاقتصادية والاجتماعية، إذ تمثل وعاءً استراتيجياً للثروات العقارية والطبيعية التي تملكها الدولة باعتبارها شخصًا معنويًا من أشخاص القانون العام. ويُقصد بالأملاك الوطنية، مجموع الأملاك العقارية والمنقولة التي تعود ملكيتها للدولة أو الجماعات المحلية، والتي تكون مخصصة للمنفعة العامة أو لمصلحة المرافق العامة، أو التي تبقى في حوزة الدولة بصفة خاصة لتحقيق الأغراض السيادية والتنموية[1]، وقد عرف النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر تطورًا ملحوظًا، خاصة بعد صدور الأمر رقم 95-26 المتعلق بتسيير الأملاك الوطنية[2]، والذي أرسى جملة من القواعد المنظمة لهذه الأملاك، سواء من حيث تصنيفها، أو شروط حيازتها واستغلالها، أو من حيث حماية هذا النوع من الملكيات من التعدي أو الاستغلال غير المشروع. كما تدخل المشرّع الجزائري لاحقًا بجملة من النصوص التنظيمية والتشريعية التي ترمي إلى تكريس مبدأ الحوكمة العقارية وحماية المال العام[3].

وتكتسي دراسة النظام القانوني للأملاك الوطنية أهمية كبرى من الناحية النظرية والعملية، فهي تساهم في توضيح الأسس القانونية والتنظيمية التي تحكم إدارة واستغلال وحماية هذه الأملاك، كما تبرز الدور الرقابي للدولة في ضمان حسن توظيفها بما يحقق التنمية المستدامة ويمنع التعدي على المال العام[4].

[1] – عبد العزيز بوترفاس، القانون الإداري (المرفق العام–الضبط الإداري–الأملاك الوطنية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص. 233.

[2] – ا الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المتعلق بتسيير الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 58، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995، والمعدل بالأمر رقم 10-14 المؤرخ في 26 أغسطس 2010، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 1 سبتمبر 2010.

[3] – محمد فاضل سعيدي، الوجيز في القانون الإداري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2012، ص. 179.

[4] – نوال بلعابد، "الحماية القانونية للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، العدد 6، 2017، ص. 92.

تنقسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة وهذا ما يعرف بمبدأ الإزدواجية، وهذه الأملاك تعود ملكيتها للدولة والولاية والبلدية دون سواها من الأشخاص المعنوية العامة، وهذا ما يطلق عليه مبدأ الإقليمية أي أن الأشخاص المعنوية العامة التي تملك إقليم لها الحق وحدها دون سواها في تملك الأملاك العمومية[1].

وعليه سنتطرق في هذا الفصل المدرج تحت عنوان الأملاك الوطنية إلى الأملاك الوطنية العامة من خلال المبحث الأول، والأملاك الوطنية الخاصة من خلال المبحث الثاني.

[1]– النوعي أحمد، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري مجلة الفكر، العدد 15، جوان2017، ص 346.

المبحث الأول: الأملاك الوطنية العامة

تعد الأملاك الوطنية العمومية من الأصناف التي تبناها المشرع الجزائري في ظل القوانين التي أصدرها فكانت تعرف في ظل دستور 1996 بالملكية العامة، أما في القانون 16-84 فسميت بالدومين العام، حيث ألغي هذا القانون بموجب القانون 90-30 المعدل والمتمم الذي ألغى التسميات السابقة وسماها الأملاك الوطنية العمومية.

المطلب الأول: ماهية الأملاك الوطنية العامة

سنتطرق من خلال هذا المطلب لدراسة تعريف الأملاك الوطنية العامة (الفرع الأول) وطرق تكوينها (الفرع الثاني) وكيفية تسييرها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم الأملاك الوطنية العامة

أولا : تعريف الأملاك الوطنية العامة

حدد المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العمومية من خلال مجموع من النصوص القانونية والتي نذكر من بينها:

المادة 12 من القانون 90-30[1] المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية التي تنص على "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية، التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا، مع الهدف

[1]- القانون رقم 90- 30 المعدل والمتمم، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، المؤرخة في 20 جوان 2008 المعدل والمتمم بوجب القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جوان 2008، عدد ج ر44، الصادرة في 03 أوت 2008.

الخاص بهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من "الدستور".

المادة 03 من القانون 90-30 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية التي تنص على عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها .

المادة 25 من القانون 90-25[1] المتضمن قانون التوجيه العقاري التي تنص على تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر له. أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة."

من خلال إستقراء مجموع النصوص التي سبق ذكرها يمكن القول أن الأملاك الوطنية العمومية هي "تلك الأموال والحقوق العقارية والمنقولة المحددة بموجب القانون، أو تلك التي تملكها الدولة وجماعاتها الإقليمية، والتي يستعملها الجميع إما مباشرة أو بواسطة المرافق العامة وبصفة جماعية ومجانية، وهي بهذه الصفة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة إما بحكم طبيعتها أو الغرض المخصصة لأجله." ومن المادة 02 من القانون 90-30 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية فإن الأملاك الوطنية العمومية تتكون من: الأملاك العمومية التابعة للدولة الأملاك العمومية التابعة للولاية، الأملاك العمومية التابعة للبلدية.

من خلال المواد السابقة الذكر فإن المشرع الجزائري قد إعتمد على معيار قائم على شقين لتمييز الأملاك الوطنية العمومية : المعيار الكلاسيكي وهو التخصيص للمنفعة العامة

[1]- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995

- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 أغسطس 2008، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 20 أغسطس 2008، المعدل والمتمم بالأمر رقم 21-09 المؤرخ في 8 يونيو 2021، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 16 يونيو 2021.

سواء بالإستعمال المباشر أو بواسطة مرفق عام شريطة التهيئة الخاصة، والمعيار التشريعي ويقصد به الأملاك التي تعتبر بموجب التشريع أملاك وطنية عمومية إستنادا إلى الدستور والقانون [1].

تتكون الأملاك الوطنية العامة من أملاك عمومية طبيعية كشواطئ البحار وأملاك عمومية إصطناعية كالطرق العادية والسريعة وتوابعها وذلك ما نصت عليه المادة 14 من القانون 30-90 المعدل والمتمم.

مما سبق يمكن أن نعرف الأملاك الوطنية العامة بأنها عبارة عن الممتلكات الثابتة والمنقولة التي تملكها الدولة ملكية عامة ويطلق عليها بالدومين العام، وهي أموال متميزة بخضوعها لنظام قانوني يتضمن أحكاما ونظما غير معروفة في مجال علاقات القانون الخاص، فمن المجمع عليه فقها وقضاءا أن المال العام هو كل ما يملكه شخص معنوي عام من عقار ومنقول مخصص للنفع العام بالفعل أو بمقتضى القانون، والتخصيص بالفعل معناه تخصيص المال لإستعمال الجمهور مباشرة ، أما التخصيص بالقانون فهو أن ينص القانون على اعتبار مال معين من الأموال العامة، وتتميز الأملاك الوطنية العامة بمميزات عدة منها أن ملكية الدولة لها هي ملكية عامة تخضع لأحكام القانون الإداري فلا يجوز بيعه أو التصرف فيه ولا يجوز تملكه بالتقادم طالما أنه مخصص للمنفعة العامة ولا يهدف للحصول على أموال للخزينة العامة، لذلك فالأملاك الوطنية العامة ليس لها أهمية في تغذية الإيرادات العامة لأنه يخضع لمبدأ المجانية كالسير في الطريق أو السباحة في الشواطئ أو دخول الغابات، ولا يمنع

[1]– النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2017/2018، ص 99، ص 100.

هذا من إمكانية فرض بعض الرسوم لتنظيم إستعمال هذه المرافق أو تغطية نفقات إنشاء هذه المرافق، ومع ذلك تظل القاعدة العامة هي مجانية الإنتفاع بالأملاك الوطنية العامة [1].

ثانيا : خصائص الأملاك الوطنية العامة

تتمتع الأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري بجملة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من أنواع الأملاك، سواء الخاصة أو الخاصة التابعة للدولة، ويمكن إجمال هذه الخصائص فيما يلي:

1 – عدم القابلية للتصرف

تعدّ الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتصرف فيها من قبل الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، بما في ذلك الدولة نفسها، وذلك حفاظًا على وظيفتها ذات الطابع العمومي. وتنص المادة 16 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالأملاك الوطنية، على أن: "لا يجوز بأي حال من الأحوال التصرف في الأملاك العمومية أو الحجز عليها أو اكتسابها بالتقادم"[2].

2 – عدم القابلية للحجز

لا يمكن أن تكون الأملاك العامة محلاً للحجز القضائي أو التنفيذي، نظراً لكونها مخصصة للمنفعة العامة، وبالتالي فإن السماح بحجزها يمس مباشرة بمصلحة المجتمع والدولة[3].

[1]– عبدلي سهام، محاضرات مقياس الأملاك الوطنية، السنة الثالثة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة منتوري 1، قسنطينة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 12.

[2] – المادة 16 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، الصادرة في 5 ديسمبر 1990.

[3] – أحمد بن شنان، القانون الإداري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ص 213.

4 – عدم القابلية للتقادم

لا تكتسب الأملاك العامة بالتقادم مهما طالت مدة حيازتها من قبل الغير، لأن القاعدة في هذا الشأن أن التقادم لا يسري على الأموال العامة، حماية للملكية العمومية من أي اعتداء[1].

5 – الاختصاص الوظيفي أو الغرض العام

لا تُكتسب الصفة العامة للمال إلا إذا تم تخصيصه للمنفعة العامة، سواء أكان هذا التخصيص صريحًا أو ضمنيًا. ويكون المال العام مخصصًا إما للاستعمال المباشر للجمهور كالساحات والطرقات، أو لخدمة مرفق عام كالموانئ والمطارات[2].

6 – خضوعها لنظام قانوني خاص

تخضع الأملاك الوطنية العامة لنظام قانوني متميز عن نظام الملكية الخاصة، بحيث لا تسري عليها القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، وإنما تخضع لأحكام القانون رقم 90–30 المتعلق بالأملاك الوطنية، إضافة إلى بعض النصوص الخاصة[3].

الفرع الثاني: أنواع الأملاك الوطنية العامة وتكوينها

أولا : أنواع الأملاك الوطنية العامة

يمكن تقسيم الأملاك الوطنية العامة إلى نوعين أساسيين وفقًا لوظيفتها وطبيعتها[4]:

[1] – محمد صغير بعلي، الوجيز في القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 145.

[2] – عمار بوضياف، المدخل إلى القانون الإداري، دار الخلدونية، الجزائر، 2016، ص 189.

[3] – فريدة بن عكشة، شرح قانون الأملاك الوطنية، منشورات جامعة الجزائر، 2018، ص 77.

[4] – محمد صغير بعلي، الوجيز في القانون الإداري، دار العلوم، الجزائر، 2013، ص 148.

1 – الأملاك العامة بطبيعتها (par nature)

وهي الأملاك التي تكون بطبيعتها مخصصة لاستعمال الجميع، ولا يمكن تملكها أو التصرف فيها من طرف الخواص، وتشمل:

– الشواطئ والسواحل البحرية

– المياه (الأنهار، البحيرات، العيون، المجاري المائية)

– الطرق والمسالك العامة

– الهواء والمجال الجوي

– الغابات الطبيعية المحمية

– الجبال والمرتفعات التي لها طابع طبيعي خاص

خصائصها:

– غير قابلة للتصرف.

– لا يمكن تقادمها (لا تسقط بالتقادم).

– تخضع للحماية القانونية الصارمة.

– مخصصة للاستعمال العام والمجاني غالبًا[1].

2 – الأملاك العامة بالتخصيص

وهي الأملاك التي تخصصها الدولة أو الجماعات المحلية لخدمة مرفق عام أو نشاط عام، وتظل خاضعة للقانون العام طيلة فترة تخصيصها.

[1] – فريدة بن عكشة، شرح قانون الأملاك الوطنية، منشورات جامعة الجزائر، 2018، ص 81.

أمثلة:

- المباني الإدارية (مثل مقرات الوزارات، البلديات)
- المدارس والمستشفيات العمومية
- الموانئ والمطارات العامة
- الملاعب والمنشآت الرياضية العمومية
- المكتبات والمتاحف العامة

خصائصها:

- يمكن أن تعود إلى الأملاك الخاصة للدولة إذا أُلغيت صفة التخصيص.
- تخصيصها يتم بموجب قرار إداري.
- قابلة للاستعمال من طرف المواطنين في إطار تنظيم معين[1].

ثانيا : تكوين الأملاك الوطنية العامة

تخضع الأملاك الوطنية العامة في تكوينها إلى قواعد خاصة حددها القانون 90-30 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية، حيث تمر الأملاك الوطنية العمومية في تشكيلها بالمراحل التالية:

1 - مرحلة إكتساب الإدارة المختصة للأملاك

نقطة البدء في عملية إكتساب صفة العمومية للأملاك هي ضرورة أن يكون الملك المراد إلحاقه بالأملاك الوطنية العامة ملكا للدولة أو إحدى جماعاتها الإقليمية، سواء ملكية تامة أو

[1]- أحمد،النوعي تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 348،

بإقتناء يتم لهذا الغرض سواء بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة، حيث تنص المادة 26 من القانون 90-30 المعدل والمتمم "تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة[1].

وتتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الأملاك إلى الأملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا الباب. ويتم إقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما حسب التقسيم الآتي:

- طرق الإقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد، والتبرع، والتبادل، والتقادم والحيازة

- طريقان إستثنائيان يخضعان للقانون العام : نزع الملكية وحق الشفعة."

حيث نجد أن الملك لا يصبح عاما إلا إذا تملكه أحد الأشخاص العامة الإقليمية المؤهلة قانونا لإكتساب الأملاك الوطنية العمومية بموجب عمل قانوني أو فعل الطبيعة.

وتتعدد الأشكال القانونية لعملية اكتساب الأشخاص العامة الإقليمية للأملاك، فقد تكون بمقتضى إتفاقيات رضائية من بيع وتبادل وتبرع، والقاعدة العامة في هذا المجال أن كل العقود التي تخضع للقانون العادي وتؤدي إلى نقل الملكية تصلح كوسيلة لإكتساب الملك، أو تكون بمقتضى أساليب إستثنائية تخضع للقانون العام وأورد المشرع طريقان إستثنائيان هما نزع الملكية والشفعة يقصد المشرع هنا تحديدا الشفعة الإدارية، ومع ذلك فإن الشفعة المذكورة في القانون المدني والتي هي من أنظمة القانون الخاص تصلح أيضا كأحد الأساليب العادية لكسب الملكية[2].

[1]- أحمد، النوعي تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 348.

[2]- أحمد، نفس المرجع، ص ص .349

2 – مرحلة الإدماج

بعد أن تقتني الإدارة المختصة الأملاك بإحدى الطرق المشروعة التي حددها القانون تقوم بالعملية الثانية وهي عملية إلحاق أو إدماج للملك ضمن نطاق الأملاك الوطنية العمومية، وقد حصر المشرع الجزائري طرق الإدماج في أسلوبين رئيسيين هما: تعيين الحدود بالنسبة للأملاك العمومية الطبيعية والتصنيف بالنسبة للأملاك العمومية الاصطناعية[1].

وذلك ما نصت عليه المادة 27 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

كما تنص المادة 28 من نفس القانون على "تختلف عملية الإدراج في الأملاك العمومية حسب طبيعة الملك الوطني العمومي المعني كما يأتي:

يثبت الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية بالعملية الإدارية لتعيين الحدود. يكون الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية على أساس الإصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات وعلى أساس التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الأخرى."

تعيين الحدود عرفته المادة 29 من القانون 90-30 المعدل والمتمم بأنه معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية.

أما الإصطفاف فقد عرفته المادة 30 من نفس القانون بأنه إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة.

3 – مرحلة التخصيص

يقصد بالتخصيص تخصيص المال بالفعل لمنفعة الجمهور أي تخصيص المال للنفع العام وهو الذي يؤدي لاكتساب المال صفة العمومية. ويقتصر على الأموال التي أدمجت ضمن عناصر الأموال العامة، حيث يتم التحديد الدقيق للقطاع والأهداف التي سيخصص من

[1]– النوعي أحمد، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 349.

أجلها المال العام المدمج والتخصيص للنفع العام هو المحور الأساسي لدمج الملك في النظام القانوني للأملاك العامة، ويبقى الملك عاما ما دام مخصصا للنفع العام بمجرد إتمام الإجراءات القانونية ووضعه بالفعل في خدمة أهداف النفع العام[1].

تتمثل هذه المرحلة في تخصيص هذه الأموال للإستعمال الجماهيري المباشر أو لخدمة مرفق عام. إلا أن ما يجدر ملاحظته في هذا السياق هو التداخل الموجود بين هذه المراحل من حيث الفواصل الزمنية والواقعية، بحيث يصعب الفصل بينهما وتحديد الإجراء الحقيقي الذي يضفي على المال صفة العمومية، خاصة بالنسبة للأملاك الوطنية الطبيعية بحيث لا يمكن الفصل الزمني بين الإكتساب والإدماج والتخصيص خاصة إذا تبين أن دور الإدارة يقتصر على تعيين حدود قامت بعملها الظواهر الطبيعية فقط[2].

الفرع الثالث : تسيير الأملاك الوطنية العامة

ورد النص على قواعد تسيير الأملاك الوطنية العامة في القانون 90-30 المعدل والمتمم في المواد من 59 إلى 65 منه وباستقراء هذه المواد يتبين لنا أن هناك نوعين من الإستعمال هما الإستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العامة والإستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة.

أولا: الإستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العامة

إن الإستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العامة هو النوع الذي يؤذن فيه للجميع بدون تفرقة الحق في إستعمال تلك الأملاك المخصصة للمنفعة العامة[3].

[1]- النوعي أحمد، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 347.

[2]- النوعي أحمد، نفس المرجع، ص 350.

[3]- لوصيف نوال، الأملاك العامة للدولة بين الاستعمال العام والاستعمال الخاص، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 131

حيث أن الإستعمال الجماعي للملك العام هو خير ما يجسد حالة تطابق الإستعمال مع أهداف تخصيص هذه الأملاك، ويتخذ هذا النوع من الإستعمال صور متعددة منها التجول في الطرقات والإستحمام في الشواطئ، الحصول على بعض الثمار الطبيعية مثل الصيد في البحار[1].

وقد يكون هذا الإستعمال مباشرة من قبل الجمهور كما يمكن أن يكون الإستعمال بواسطة أشخاص أو هيئات أخرى وهو ما يعرف بالإستعمال غير المباشر.

يجد الإستعمال المباشر أساسه القانوني في نص المادة 61 من قانون الأملاك الوطنية، كما تضمنته المواد 59 و 60 و 63 من المرسوم 12-427.[2]، ومن خلال هذه النصوص يمكن تعريف الإستعمال المباشر بأنه ذلك الإستعمال الذي يمكن أن يقوم به جميع المواطنين حسب الشروط نفسها ودون وجود أية وساطة، وهو يرتكز على جملة من المبادئ والقواعد العامة[3].

أما الإستعمال غير المباشر فبناءا على المادة 60 فقرة 2 من المرسوم 12-427 يمكن تعريفه بأنه إستعمال الأملاك الوطنية العامة من طرف أشخاص معنويون تابعون للقانون العام أو الخاص أو أشخاص طبيعيون تعينهم السلطة المختصة الإدارية، إستعمالا خصوصيا برخصة أو عقد يخولهم ذلك.

يقوم الإستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العامة على مجموعة من المبادئ نصت عليها المادة 62 من القانون 90-30 المعدل والمتمم تتمثل في: حرية الإستعمال ومعناها أن لكل شخص الحق في الإستفادة من الملك العمومي متى يشاء، ولا يتم المساس بهذه الحرية إلا

[1]- لوصيف نوال، نفس المرجع، ص 131.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16/12/2012 ، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، المؤرخة في 19/12/2012.

[3]- غازي خديجة، الصادق ضريفي، أساليب استعمال الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مجلة معارف، المجلد 16 العدد ،01 جوان 2021، ص 42.

ضرورة تقييده بالقوانين واللوائح التي تنظم إستعمالها، بالإضافة إلى مبدأ المساواة في الإستعمال الذي يعتبر نتيجة منطقية للقاعدة المعروفة والمطبقة في كل دول العالم وهي المساواة أمام القانون، ومبدأ المجانية الذي يقضي بأن يكون إستعمال الملك العمومي بدون مقابل[1].

ثانيا: الإستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة

الإستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة هو الإختصاص باستعمال جزء من المال العمومي ويوصف هذا الإستعمال على أنه خاص لأنه يقتصر على فريق من الأشخاص دون سواهم، وينطوي على حرمان غيرهم من الإنتفاع بهذا الجزء من الملك العمومي الذي يختصون به[2].

ويكون الإستعمال الخاص إما في شكل قرار إداري (رخصة) أو في شكل عقد إداري:

1- الإستعمال الخاص بناءا على رخصة

يتضمن هذا الإستعمال إستحواذ شخص أو فئة معينة من الأشخاص على جزء من الأملاك الوطنية العمومية وحرمان بقية الأفراد من إستعمالها شريطة أن لا يعيق هذا الإستعمال الإنتفاع العام والمصلحة العامة. وتكون هذه الرخصة مؤقتة، ولا ترتب حقوق إمتلاكية للمستفيد منها وتكون بمقابل مالي، تكون للإدارة السلطة التقديرية في منح الرخص وكذا في سحبها في حالة عدم وفاء صاحب الرخصة بالإلتزامات المترتبة عليه أو لدواعي المصلحة العامة، وباستقراء نصوص القانون 90-30 نجد أن هناك نوعين من الرخص هما رخصة الوقوف ورخصة الطريق[3].

[1]- لوصيف نوال المرجع السابق، ص 131، ص 132.

[2]- غازى خديجة، الصادق ضريفي، المرجع السابق، ص 47.

[3]- غازي خديجة، الصادق ضريفي، المرجع السابق، ص 48.

2- الإستعمال الخاص ذو الطابع التعاقدي للأملاك الوطنية العامة

تفيد القاعدة العامة أن إستعمال الملك العام إستعمالا خاصا لا يكون إلا بموجب ترخيص من الإدارة وبقرار إنفرادي من جانبها، إلا أن هذا الإنتفاع لا يكون دائما على صورة ترخيص إذ يمكن للإدارة في بعض الحالات الإستثنائية أن تلجأ إلى التعاقد مع الخواص، ومنحهم بعض الإمتيازات الخاصة على أملاكها العمومية. يخضع إستعمال الأملاك الوطنية العامة في هذه الحالة إلى الشروط الواردة في عقد الإستغلال المبرم بين الإدارة والمستغل[1].

المطلب الثاني: الحماية القانونية للأملاك الوطنية العامة

تتمتع الأموال الوطنية العامة بحماية قانونية مدنية وإدارية و جزائية نظرا لما تجسده على أرض الواقع من حيث تخصيصها للمنفعة العامة أيا كانت طريقة إستعمالها سواءا عن طريق تخصيصها لخدمة مرفق عام ، أو عن طريق إستعمالها مباشرة من قبل الجمهور.

الفرع الأول: الحماية المدنية والجزائية للأملاك الوطنية العامة

أولا الحماية المدنية للأملاك الوطنية العامة

أخضع المشرع الجزائري الأملاك الوطنية لمبادئ وأحكام تميزها عن الممتلكات الخاصة وتعطيها الحماية القانونية التي تضمن ديمومتها، حيث تتجسد الحماية المدنية للأملاك الوطنية العامة في ثلاث مبادئ أقرتها المادة 689 ق م ج [2]"لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم. غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 ، تحدد شروط إدارتها ، وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها . " كما نصت المادة 66 من القانون 90-30 المعدل والمتمم على هذه المبادئ و تتمثل في :

[1]- لوصيف نوال ، المرجع السابق، ص 134.

[2]- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007.

1 – مبدأ عدم قابلية التصرف في الأملاك الوطنية العامة

ويجد هذا المبدأ أساسه في كون التصرف في الأموال العامة يصنف بأنه إخلال بالنظام العام، مما يعني بأن العقود المبرمة بشأنها تكون باطلة بطلانا مطلقا حتى وإن تمت بإتباع إجراءات نقل الملكية العقارية، حيث يجب على القاضي إثارة مسألة البطلان من نفسه باعتبار أن المال العام يخرج من دائرة المعاملات المدنية بقوة القانون[1].

غير أن هذا الحضر ليس مطلقا إعتمادا على ما تضمنته المادتين 688 و 689 من القانون المدني الجزائري، كما يعلق المنع من التصرف في الأملاك الوطنية العمومية طالما لم يكن هناك مساس بحق أفراد المجتمع في المنفعة العامة، ويتعلق الأمر بتحويل التسيير بالإضافة إلى منح تراخيص الشغل المؤقت علاوة على تقرير حق الارتفاق[2].

2 – مبدأ عدم جواز اكتساب الملك الوطني العام بالتقادم

يتفرع هذا المبدأ من عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية، وتعني عدم جواز امتلاك الأملاك الوطنية العامة بالحيازة القصيرة أو الطويلة التي تبدأ بوضع اليد، وذلك لأنه لما كان الملك الوطني العام غير قابل للتصرف فيه بالتصرفات الناقلة للملكية فمن باب أولى أن يمنع على الأفراد اكتسابه بالتقادم، ومنه فإن الشخص الاقليمي المالك يستطيع أن يمنع الغير من وضع يده عليه وأن يسترده في حال وقوع ذلك وفي أي وقت، ولا يجوز لحائز الملك الوطني العمومي أن يتمسك بقاعدة التقادم المكسب المنصوص عليها في المادة 827 ق م .ج[3].

[1] – سليمي الهادي، بوغرارة صالح الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، مجلد 9 ، العدد 03 ديسمبر 2018، ص765

[2] – سليمي الهادي، بوغرارة صالح، نفس المرجع، ص 765.

[3] – حليم العروسي، محده جلول ، دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأملاك الوطنية، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 3 ديسمبر 2017، ص.98

يترتب على تطبيق هذا المبدأ في مواجهة الغير النتائج التالية:

– مهما طالت مدة وضع اليد فإن الأملاك الوطنية العمومية لا تنتقل إلى واضع اليد ويبقى الحق في إستردادها قائما في أي وقت.

– استبعاد تطبيق بعض المبادئ القانونية المعترف بها بالنسبة للأملاك الخاصة المملوكة من طرف الأفراد ومنها حيازة المنقول سند الملكية ، وقاعدة الإلتصاق سببا لكسب الملكية[1].

3 – مبدأ عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة للحجز

يقصد بهذا المبدأ أنه في حالة ما إذا كانت الدولة مدينة لأحد الأشخاص القانونية المعنوية أو الطبيعية بدين مدني، فلا يجوز لهذا الدائن أن يقوم بحجز ملكا من أملاكها العامة، أو نزع ملكيتها جبرا كما هو الحال بالنسبة للأموال الخاصة ، كما لا يمكن ترتيب أي حق من الحقوق العينية التبعية على المال العام ضمانا للدين الواقع في ذمة الدولة، مثل الرهن الرسمي، الرهن الحيازي أو حق الإمتياز [2].

غير أنه ونظرا للإشكاليات العملية التي قد تثور في هذا الشأن لا سيما ما يتعلق بإمتناع الإدارة عن التنفيذ الإختياري بالرغم من وجود أحكام قضائية حائزة على قوة الشيء المقضي فيه، والتي يجب الحفاظ على مصداقيتها تكريسا لمبدأ سمو القانون وكذا التأكيد على أن القاعدة القانونية عامة ومجردة، فإننا نجد المشرع الجزائري قد تدخل لضمان حقوق الدائن من جهة والإبقاء على سيرورة المرفق العام من جهة، وذلك بإقرار الغرامة التهديدية كآلية للحد من تماطل وامتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية، وتجدر الإشارة بأن المشرع قد

[1]– حليم العروسي، محده جلول، المرجع السابق، ص 100.

[2]– باحماوى عبد الله، أنواع الحماية القانونية للأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الحقيقة، العدد 4، ديسمبر 2011، ص 357.

استثنى أملاك المؤسسات الإقتصادية من دائرة الأموال غير القابلة للحجز[1]، وهذا ما يستشف من أحكام المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري[2].

ثانيا : الحماية الجزائية للأملاك الوطنية العامة

يقصد بالحماية الجزائية للأملاك الوطنية العامة تلك العقوبات التي يقررها القانون للأعمال الإجرامية التي تشكل إعتداء على الأموال العامة، ومعلوم أن الجزاءات الجزائية يوقعها القاضي الجزائي وبذلك يكون هذا الأخير حارسا للأموال العامة.

أحال قانون الأملاك الوطنية في مجال محاربة الجرائم الماسة بالأملاك الوطنية العامة والخاصة على أحكام قانون العقوبات، حيث نصت المادة 136 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية "يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها القانون لقانون العقوبات." كما أن هناك العديد من النصوص العقابية للجرائم الماسة بالأملاك الوطنية التي تضمنتها بعض النصوص الخاصة التي نذكر منها: القانون 12-84 المعدل والمتمم بالقانون 20-191 المتضمن النظام العام للغابات القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

سنتطرق من خلال الجرائم الماسة بالأملاك الوطنية العامة المتمثلة في:

[1]- سليمي الهادي، بوغرارة ، صالح، المرجع السابق، ص 766.

[2]- قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022 ، يعدل و يتمم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 و المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج.ر ، ع 48 ، صادر بتاريخ 17 يوليو 2022 .

1 - جريمة إختلاس المال العام وإتلافه

تنص المادة 119 مكرر من ق ع ج [1] على" يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 50.000 إلى 200.000 دج، كل موظف عمومي في مفهوم المادة 02 من القانون رقم 01-06 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته[2] تسبب بإهماله الواضح في سرقة أو إختلاس أو تلف أو ضياع أموال عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة وضعت تحت يده سواء بحكم وظيفته أو بسببها."

وبتحليل المادة السابقة الذكر يمكننا أن نستشف التعريف التالي: الإهمال الوظيفي يقصد به تراخي الموظف العام عن القيام بالواجبات الموكلة إليه بحكم وظيفته والتقاعس عن القيام بواجبات الحيطة والحذر، والإهمال قد يتحقق بالسلوك الإيجابي عندما يمارس الموظف إختصاصه على وجه يغفل فيه إتباع القواعد القانونية أو التنظيمية التي كان يتعين عليه إلتزامها كي يؤدي عمله على الوجه الصحيح، ويتحقق الإهمال بالسلوك السلبي بامتناع الموظف عن ممارسة اختصاصه[3].

[1]- الأمر رقم 156/66 ممضى في 1966/06/08 ، المتضمن قانون العقوبات ، الجريدة الرسمية ، عدد 49 المؤرخ في 1966/06/11 المعدل والمتمم القانون رقم 24-06 المؤرخ في 28 أبريل سنة 2024 ، الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 2024.

[2] - الأمر رقم 10-05 مؤرخ في 26 غشت سنة 2010، يتمم القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 و المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، ج ر رقم 50 المؤرخة في 01 سبتمبر 2010.

[3]- عبد العالي حاحة، أمال يعيش تمام، أثر الاهمال الوظيفي على أداء الخدمة بالمرافق العامة ، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 15 سبتمبر 2017، ص 147، ص 148.

2 - جريمة ممارسة نشاط منجمي في مكان منجمي

نصت المادة 189 من القانون -01-01 المؤرخ في 2001/07/03 المتضمن قانون المناجم على أنه يعاقب بالحبس من سنتين إلى أربع سنوات، وبغرامة مالية مابين 10.000 إلى 50.000 دج[1].

3 - الجرائم المتعلقة بالطرق وبعض المنشآت العمومية

يخص قانون العقوبات بعض مشتملات الأملاك الوطنية العمومية بحماية خاصة، وتعد الطرق العمومية والمنشآت التي تكملها كالجسور أكثر هذه الأملاك حماية بالنظر إلى عدد النصوص القانونية التي تطرقت إليها ، ولعل هذه العناية ترجع إلى الأهمية والمصلحة العامة التي تؤديها الطرق وكذا في كونها أكثر الأملاك الوطنية العامة إستعمالا من قبل الجمهور إستعمالا مباشرا.

حيث نصت المادة 401 من ق ع ج على يعاقب بالإعدام" كل من هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مواد متفجرة أخرى، طرقا عمومية أو سدودا أو خزانات أو طرقا، أو جسورا ، أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ أو الطيران أو إستغلالا، أو مركبا للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة. ويعاقب على هذه الجرائم بالإعدام وهي أشد عقوبة لما في هذه الأفعال من خطورة على الإقتصاد الوطني وكذا أمن مستعملي هذه المنشات[2].

[1] - القانون رقم 14-05 المؤرخ في 24 فبراير 2014، المعدل والمتمم للقانون رقم 01-10 المؤرخ في 3 يوليو 2001، المتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 18، الصادر في 30 مارس 2014.

[2]- النوعي أحمد، أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 318.

كما تنص المادة 402 من ق ع ج على كل من وضع عمدا آلة متفجرة في طريق عام أو خاص، يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة وبغرامة من1.000.000 إلى 2.000.000 دج.

كما يحمي قانون العقوبات الطرق العامة من الأفعال التي تؤدي إلى إتلاف أشجارها وإغراقها بالمياه، أو وضع أشياء تعرقل حركة المرور، أو أخذ حشائش وتربة أو أحجار، وذلك ما نصت عليه المواد 444، 444 مكرر ، 445 من ق ع ج[1].

الفرع الثاني: الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة

تتمثل الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة في مجموعة من الإجراءات التي تلتزم بها الإدارة وتستهدف حماية الأملاك الوطنية العامة سواء ضد تصرفات أعوان الإدارة أو ضد تصرفات الأشخاص القانونية الأخرى الطبيعية أو المعنوية) وأهمها:

أولا: الجرد

عرفت المادة 08 من القانون 90-30 المعدل والمتمم عملية الجرد بـ "يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهياكلها والجماعات الإقليمية."

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفق الأهداف المسطرة لها.

[1]- النوعي أحمد، نفس المرجع، ص 318.

حيث تتم هذه العملية على شكل إعداد بطاقة تعرف فيها المؤسسة أو الهيئة التي تحوز العقار ثم يعرف هذا الأخير بذكر نوعه، ومحتواه، ومكان وجوده، وقيمته ونوعية الحقوق الواردة عليه[1].

نظمت إجراءات الجرد في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المتضمن جرد الأملاك الوطنية[2]، حيث أوجب المشرع من خلالها أنه على كل منشأة أو مصلحة أو هيئة أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وكل مؤسسة هيئة مسيرة بالشكل التجاري، في حال وجودها بإعداد بطاقة تعريفية بكل عقار تابع للأملاك الوطنية خصص لها، أو أسند لها تسييره أو تحوزه بأي صفة كانت[3].

ثانيا: المراقبة

لقد منح المشرع الجزائري الإدارة سلطات واسعة، وأنزلها مركزا أساسيا حتى تستطيع من خلاله ضمان السير الحسن للمرافق العمومية وذلك من خلال القيام بسلطاتها وصلاحياتها للتأكد من مدى إحترام إستخدام الأملاك العقارية العمومية وكيفية تسييرها، بالإضافة إلى فرض إحترام إستعمالها من طرف الأفراد. فبالرجوع إلى تقسيم هذه الأملاك والتي تتوزع على مجموعة من الأشخاص العامة (الدولة الولاية البلدية نجد أن هذه الأخيرة ملزمة بالقيام بأعمال الرقابة على الأملاك التابعة لكل واحدة منها في إطار الصلاحيات الممنوحة لها[4].

---

[1]- مهدي شعوة، وسائل الإدارة لحماية الأملاك العقارية العمومية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 49، جوان 2018، ص 429.

[2] - المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 60، الصادر في 24 نوفمبر 1991.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 91-455، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن جرد الأملاك الوطنية، ج ر عدد 60 سنة1991

[4]- بولقراس سناء، الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري، مجلة المعيار، مجلد 25، العدد 59، سبتمبر 2021، ص 512.

وقد تناول قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم مسألة الرقابة في المادة24 منه.

ثالثا: الصيانة

تلتزم المصالح الإدارية المعنية بصيانة الأملاك العقارية العمومية التي تسيرها للحفاظ عليها، كي تؤدي المهام المخصصة لها من خلال القيام بالإصلاحات والتجديدات اللازمة على هذه العقارات.

فالإلتزام بصيانة الأملاك الوطنية العامة، تفرضه القواعد القانونية الخاصة التي تخضع لها الهيئة أو المصلحة المسيرة، وكذلك الجماعة العمومية المالكة في حالة القيام بإصلاحات كبيرة، ويتم ذلك وفق الشروط المنصوص عليها في المخطط الوطني، وحسب الإجراءات المتعلقة بها[1].

وفي هذا المجال تقوم الإدارة باتخاذ الإجراءات و التدابير اللازمة لذلك ولا سيما : توفير الإعتمادات المالية الكافية والإطارات البشرية المؤهلة التي تتطلبها عمليات الصيانة والحماية، المحافظة على جميع الوثائق والعقود و السندات المتعلقة بالأملاك الوطنية التي تسيرها أو تحوزها[2].

المبحث الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة

تحتل الأملاك الوطنية الخاصة أهمية كبرى في التشريع الجزائري، وقد خصها المشرع الجزائري بنظام قانوني يميزها عن غيرها خصوصا الأملاك الوطنية العمومية. وسنتطرق من خلال هذا المبحث إلى الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة (المطلب الأول) والحماية القانونية التي كفلها المشرع للأملاك الوطنية الخاصة (المطلب الثاني).

[1]- باحماوى عبد الله، المرجع السابق، ص 359.

[2]- باحماوي عبد الله، نفس المرجع، ص 360.

المطلب الأول: ماهية للأملاك الوطنية الخاصة

سنتناول من خلال هذا المطلب مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة وطرق تكوينها إما بالطرق العادية أو الطرق الإستثنائية وكيفية تسييرها.

الفرع الأول : مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

أولا : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن الأملاك الوطنية الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى، وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة. بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تنقلب إلى أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة. ويكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة، لا حق ملكية إدارية. كما أنها تخضع بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن ملكية الأشخاص الطبيعية[1].

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم ، لكن باستقراء نص المادة الثالثة من ذات القانون يظهر لنا بأن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية وتوضيحها حول الأملاك الوطنية الخاصة [2].

تشمل الأملاك الوطنية الخاصة كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العامة، وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تمليكي ومالي فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص، غير أنه لا يستتبع التطبيق الكلي لقواعد القانون الخاص على هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية[3].

[1]– مغداد خالد، الأملاك الوطنية الخاصة ، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، العدد 2 أفريل 2016، ص 46.

[2]– مغداد خالد المرجع السابق، ص 46.

[3]– حمدي باشا ،عمر، نقل الملكية العقارية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن، ص 11.

إعتمد المشرع الجزائري للتمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة على النظرية التقليدية والتي تقوم على أساس معيارين، فحسب المادة 03 من القانون رقم 14-08 المعدلة للمادة 03 من القانون رقم 90-30 ، يتبين أن المعايير تتمثل في[1]:

- عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتملك الخاص :

ومفاد ذلك بأن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا التنازل عنها ما دامت مخصصة للنفع العام أو المرافق العامة.

– معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام : لقد كرسه المشرع الجزائري صراحة في المادة 03 من القانون 90-30 المعدل والمتمم وذلك للتأكيد على الفصل بين النشاط الإداري والنشاط الإقتصادي فوظيفة الأملاك الوطنية العمومية هي تحقيق مهمة من مهام المرفق العام وعليه عند تسييرها يحق للإدارة إستعمال صلاحيات السلطة العامة، في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الأملاك الخاصة المخصصة أساسا حسب ما جاء في القانون لأغراض إمتلاكية[2] إلا أن هذا المعيار ليس كافي لأن الغرض من إستغلال الثروات الطبيعية هو تحقيق أهداف مالية.

كما اعتمد المشرع الجزائري على المعيار التشريعي الحديث حيث عد المشرع قائمة ممتلكات تندرج ضمن الأملاك الوطنية العامة بموجب نص المادة 20 من الدستور حيث يرمي من خلال ذلك إلى إعطاء تلك الأموال حماية من نوع خاص، ومن ناحية أخرى يكون المشرع قد استثنى هذه الأملاك المذكورة في المادة 20 من الدستور من قاعدة نسبية الصفة الدائمة لعمومية الأملاك الوطنية العامة. كما أورد المشرع في القانون 90-30 المعدل والمتمم على سبيل المثال لا الحصر في المواد 15 و 16 منه طائفة من الأملاك التي اعتبرها ،عمومية،

[1] – القانون رقم 14-08 المؤرخ في 9 أغسطس 2014، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 48، الصادر في 13 أغسطس 2014

[2]– سماعيني هاجر، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 04، العدد 02، جوان 2018، ص 237.

مما يدل على أن المشرع الجزائري قد أخذ بالمعيار التشريعي كمعيار تكميلي مميز للأملاك الوطنية العمومية[1].

يترتب عن التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة نتيجتين هامتين تظهر في التمييز بين النظام القانوني والجهة القضائية المختصة.

من حيث النظام القانوني : تخضع الأموال الوطنية الخاصة من حيث المبدأ للقانون الخاص مع مراعاة الأحكام التشريعية في هذا الشأن.

من حيث الإختصاص القضائي : حسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية، يختص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العامة كما يختص

بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، لكن القاضي يطبق حسب الحالة قواعد القانون العام أو قواعد القانون الخاص[2].

ثانيا : خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

تُعدّ الأملاك الوطنية الخاصة جزءًا من الذمة المالية للدولة أو الجماعات الإقليمية، وتُخضع لأحكام القانون المدني مع مراعاة بعض الخصوصيات التي تميزها عن الأملاك الوطنية العامة. وقد حدد القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية الإطار العام لهذه الأملاك.

ومن أبرز خصائص الأملاك الوطنية الخاصة ما يلي:

[1]- النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص .115

[2]- النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 98.

1 - قابلية التصرف

تُعد الأملاك الوطنية الخاصة أموالاً قابلة للتصرف، على عكس الأملاك العامة التي لا يمكن التصرف فيها. ويجوز للدولة أو الجماعات المحلية بيع أو تأجير أو تفويت هذه الأملاك وفقًا للإجراءات القانونية المعمول بها.

نصت المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية على أن: "تشكل الأملاك الوطنية الخاصة الأموال غير المخصصة للاستعمال المباشر للعموم أو لمرفق عام، ويمكن للدولة أو الولاية أو البلدية التصرف فيها وفقًا للقوانين والتنظيمات المعمول بها." [1]

2 - إمكانية اكتسابها أو فقدانها بالتقادم

بما أن الأملاك الخاصة للدولة تخضع لأحكام القانون المدني، فإنها قابلة لاكتساب الملكية عليها بالتقادم من طرف الغير، كما يمكن للدولة أن تكتسب ملكيتها أيضاً بالتقادم إذا توفرت الشروط القانونية لذلك.

وهو ما يميزها عن الأملاك العامة، التي لا تكتسب ولا تُفقد بالتقادم[2].

3 - قابليتها للحجز

خلافًا للأملاك العامة، فإن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن تكون محلاً للحجز التنفيذي، خاصة إذا كانت الدولة مدينة لأطراف أخرى واستُوفيت الشروط القانونية لذلك[3].

[1] - المادة 18 من قانون رقم 90-30.

[2] - أحمد بن شنان، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ص217.

[3] - عمار بوضياف، المدخل إلى القانون الإداري، دار الخلدونية، الجزائر، 2016، ص192.

4 - خضوعها لأحكام القانون المدني

تخضع هذه الأملاك لأحكام القانون المدني الجزائري من حيث قواعد الملكية، والتصرف، والالتزامات، شأنها في ذلك شأن ممتلكات الأشخاص الطبيعيين والمعنويين من القطاع الخاص.

وتنص المادة 689 من القانون المدني الجزائري على أن: "تخضع الأملاك الخاصة للدولة لنفس أحكام الملكية الخاصة ما لم يرد نص خاص يقضي بخلاف ذلك." [1]

5 - قابليتها للتخصيص أو التحويل

يمكن تحويل الأملاك الوطنية الخاصة إلى أملاك عامة عن طريق تخصيصها صراحة أو ضمنًا لمنفعة عامة أو لمرفق عام. كما يمكن العكس، أي إخراج مال من الأملاك العامة إلى الأملاك الخاصة إذا زال سبب التخصيص.

الفرع الثاني: تسيير الأملاك الوطنية الخاصة تكوينها

تُعدّ الأملاك الوطنية الخاصة أحد أهم مكونات الذمة المالية العامة للدولة، وهي تمثل تلك الأملاك التي تمتلكها الدولة أو الجماعات الإقليمية ولكنها لا تُخصص مباشرة للمنفعة العامة، بل تُدار وتُستغل وفق قواعد القانون الخاص لتحقيق مداخيل مالية أو دعم السياسات العمومية في مجالات متعددة كالزراعة، الصناعة، والسكن، ويتطلب تسيير هذا النوع من الأملاك وجود إطار قانوني ومؤسساتي منظم، يضمن حسن استعمالها والمحافظة عليها، خاصة في ظل التحديات المتعلقة بالتحايل العقاري، الإهمال الإداري، وضعف الجرد والتوثيق،، وتضطلع المديرية العامة للأملاك الوطنية بدور محوري في الإشراف على عمليات التسيير،

[1] - المادة 689 من القانون المدني الجزائري، الأمر رقم 75-58 .

من خلال الجرد، التسجيل، التخصيص، والتفويت، وفقًا لأحكام القانون المدني، وقانون التوجيه العقاري رقم 08-14 [1]، والمرسوم التنفيذي رقم 91-455.

أما من حيث التكوين، فتشمل الأملاك الوطنية الخاصة العقارات والمنقولات التي لا تكتسي طابعًا عموميًا، ومنها: الأراضي غير المبنية، الممتلكات المصادرة أو المهجورة، الأملاك المسترجعة من الهيئات المنحلة، والممتلكات غير المخصصة بعد. كما تدخل ضمنها الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة والتي تخضع لأحكام خاصة في إطار قانون توجيه الأراضي الفلاحية.

ومن ثمة، فإن دراسة تكوين وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة تكتسي أهمية بالغة، ليس فقط من حيث كونها موردًا اقتصاديًا، بل أيضًا لارتباطها الوثيق بمبادئ الحوكمة الرشيدة، الشفافية في التصرف، وترقية الاستثمار العمومي والخاص.

أولا : تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

إن تسيير الأملاك الوطنية الخاصة يكون من طرف إدارة أملاك الدولة المكلفة على أساس أنها الأداة المميزة للدولة لضمان السير الحسن للذمة المالية للجماعة الوطنية وحمايتها والمحافظة عليها ، ويكون كذلك من طرف المصالح المستفيدة عن طريق عملية التخصيص أو عقود الإمتياز أو عن طريق أسلوب التسيير الحر. وتتمثل طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في:

1 - بيع الأملاك الوطنية الخاصة الأملاك

أجاز المشرع من خلال المادة 89 من القانون 90-30 المعدل والمتمم بيع الوطنية الخاصة، التي تباع أساسا وكقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني، وهو الإجراء المنطقي

[1] - قانون التوجيه العقاري رقم 08-14 المؤرخ في 20 أغسطس 2008، الذي يحدد الأحكام المتعلقة بتخصيص الأراضي وتنظيم القطاع العقاري في الجزائر. تم تعديل القانون عدة مرات، بما في ذلك التعديل في عام 2013، لتحسين فعالية التشريعات العقارية (المرجع: جريدة الوطن، 25 فبراير 2013).

والقانوني نظرا للأهمية التي تكتسيها هذه الأملاك بالإضافة إلى محاولة إضفاء نوع من الشرعية والمصداقية تجنبا للمحاباة، وغيرها من التصرفات الماسة بهيبة الدولة [1] واستثناءا تباع عن طريق التراضي.

وقد أورد المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة [2]التابعة للدولة طرق بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة وهي: البيع بالمزاد العلني وفقا لنص المادة 90 من المرسوم السابق ذكره، البيع بالتراضي وفقا لنص المادة 91 من نفس المرسوم.

2 - التبادل

قصر قانون الأملاك الوطنية تبادل العقارات على العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة دون العقارات المملوكة للجماعات الإقليمية، على خلاف عملية البيع حيث يمكن بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وكذلك التابعة للجماعات الإقليمية[3].

تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية بين المصالح العمومية لا يشكل نقلا للملكية. بل مجرد تغيير مزدوج في التخصيص خاضع لأحكام المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

3 - تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة

التخصيص هو إستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو

[1]- مريم بوشربي، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 10 جانفي 2017، ص 368.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 69، الصادر في 19 ديسمبر 2012،

[3]- مزهود حنان المرجع السابق، ص 95-99.

الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية، قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.

أورد قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم أنواعا عدة للتخصيص تختلف تبعا للمعيار المعتمد للتمييز بينها التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي، التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل

4 - إيجار الأملاك الوطنية الخاصة

نصت عليه المادة 90 من القانون 90-30 المعدل والمتمم "تقوم مصالح أملاك الدولة والهيئات العمومية المخصصة المؤهلة في هذا المجال بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة وذلك وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما

وتقوم السلطة المختصة بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها للجماعات الإقليمية في إطار إختصاصاتها وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما."

خامسا: منح الإمتياز في إطار الإستثمار

يعرف عقد الإمتياز بأنه ذلك العقد الذي تكلف من خلاله الإدارة العمومية شخصا عموميا أو خاصا باستغلال مرفق عام بكل أعبائه ومخاطره ،وأرباحه، ويتحصل على مقابل مالي من خلال إتاوات المرتفقين مباشرة، ومثال ذلك أن تعهد الدولة لأحد الأفراد استغلال خدمات توزيع المياه أو الكهرباء أو الغاز [1].

[1]- عميري أحمد، النظام القانوني لعقد الإمتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 06، ماي 2017، ص 298.

بصدور الأمر رقم 08-04 [1]المحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، تم التخلي عن إجراء التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، وتم اعتماد وتكريس عقد الإمتياز بشكليه (المزاد العلني و التراضي حفاظا على الوعاء العقاري من المضاربة وبصدور قانون المالية التكميلي رقم 11-11 لسنة 2011 [2] عاد المشرع مرة أخرى ليتراجع عن المزاد العلني وكرس التراضي في منح الإمتياز تسهيلا للحصول على العقار الإقتصادي من المستثمرين.

ثانيا : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة إما بطرق أصلية والتي منها التعاقدية وغير التعاقدية وإما بطرق إستثنائية[3].

أ - الطرق الأصلية:

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة إما بطرق تعاقدية أو طرق غير تعاقدية.

ب - الطرق التعاقدية:

يقصد بها تكوين الأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد رسمي بين الدولة أو الجماعات المحلية والخواص وتتمثل في: الهبة والوصايا عرف المشرع الجزائري الهبة والوصية في قانون الأسرة من خلال المادتان 202 و 206 منه، فالهبة والوصية يعتبران من أعمال التبرع.

[1]- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية

[2] - قانون المالية التكميلي رقم 11-11 لسنة 2011 هو قانون صدر في الجزائر بتاريخ 18 يوليو 2011، ويهدف إلى تعديل وتتميم أحكام قانون المالية الأصلي لسنة 2011.

[3]- عميري أحمد، المرجع السابق، ص 312.

ويتم ذلك بتصريح الواهب أو الموصى أو المتبرع أمام الموثق الذي يرسل الملف إلى الوالي المختص إقليميا وممثل المؤسسة أو الإدارة العمومية المعنية، حيث يرسل الوالي الملف إلى وزير المالية، وهذا الأخير يأمر بإدارة أملاك الدولة المختصة بدراسة الملف والاطلاع على موقف الورثة، ويتخذ الوزير قرار بذلك في ثلاثة أشهر اعتبارا من تاريخ مراسلة الوالي. إذا كان التبرع لصالح مؤسسه وطنيه يجب على وزير المالية أن يطلب رأي الوزير الوصي لإصدار قرار مشترك بينهما. [1]

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

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

تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، وإن اقتضى الأمر تقبل بمقتضى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بضمان تخصيص هذه الهبات، وهذا ما أكدته المادة 43 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

1 - الشراء : طبقا لما تقضي به أحكام المادة 351 من القانون المدني الجزائري أن: "البيع عقد يلزم بمقتضى البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن[2] .

[1]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث، بيروت، 1980، ص20.

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

كما سابقا أن البيع والشراء وجهان لعمله واحده نجد الأستاذ السنهوري عرف البيع بانه عقد لجانبين هو يلزم البائع أن ينتقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر ، ويلزم المشتري أن يدفع للبائع مقابل ثمنا نقديا .

ففي هذه الحالة تلتزم الدولة بهذا العقد بدفع مقابل ثمن نقدي للبائع الذي يلتزم بنقل ملكيه عقاره وإذا اختلف أحد أركان العقد لا يبرم هذا الأخير ولا يترتب عليه البطلان.

في حاله قيام الدولة ببعض التصرفات كعقود الشراء لا تبرم الإدارة بمظهر السيادة لأنها لا تتعامل مع أحد الأفراد على أساس التراضي لكن ينبغي ألا يضر تصرف بمصالح الدولة.

تخضع عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر وكذلك عمليات الإستئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة للأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال. وهذا ما أكدته المادة 91 من القانون30-90 المعدل والمتمم.

2 – التبادل: يعتبر التبادل من بين وسائل تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وذلك حسب نصت عليه المادة 26 من القانون 90-30 المعدل والمتمم عرفه المشرع الجزائري في المادة 413 من ق م ج "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود .

لقد أجاز قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم عمليات تبادل الأملاك العقارية التابعة للدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية، أو مع أملاك عقارية تابعة للخواص[1].

ينصب التبادل على الأموال الوطنية الخاصة دون الأموال الوطنية العامة المحمية بقاعدة عدم جواز التصرف فيها.

[1]– مزهود حنان التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، المجلد08، العدد 02 مارس 2020، ص 95

ب- الطرق غير التعاقدية: وتتمثل في:

1- الأملاك الوطنية الخاصة بموجب القانون : وتتمثل في الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وهذا مانصت عليه المادة 48 من القانون 90-30 المعدل والمتمم "الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني." إضافة إلى حطام السفن والكنوز وذلك بموجب المادة 56 من نفس القانون.

2- الحيازة والتقادم

أ - الحيازة

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

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

ب - أركان الحيازة:

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

[1]- باسمه محمد علي قاديش، الحيازة في العقار سبب من أسباب كسب الملكية، دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة القدس، فلسطين، دون سنه نشر، ص21.

[2]- عبد الغني حسونة، لبنى دنش، إجراءات التحقيق العقاري كطريقه لاكتساب حق الملكية ، مجلة منتدى القانون، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2009، ص306.

حيث أن كسب الحقوق العينية غير المنقولة بالتقادم وفقا أجله الطويل أو القصير يتم اذا كانت الحيازة هادئة مستمرة بعنصرها المادي أو المعنوي وغير غامض خالية من العيوب ومستنده إلى سند صحيح[1] .

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

ج – شروط الحيازة:

–**الهدوء** : أي أن الحائز لم يكتسب الحيازة بأعمال العنف ماديا أو معنويا) كالتهديد الظهور – **والعلانية** : أي أن الشخص يباشر الأعمال على مرأى الجميع، فإذا أخفاها الحائز أو صاحب الحق كانت الحيازة مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلانية ومن ثم لا تكون صالحه لأنها تحمى بدعاوى الحيازة، كما لا تستطيع التملك بالتقادم [2] .

–**الاستمرار** : وهو المدة الكاملة للحيازة وتكون 15 سنة دون انقطاع.

– **الوضوح:** يزول الغموض في الوقت الذي تصبح فيه الحيازة واضحة، ويرفع فيه الشك الذي كان يحوم حول قصد الحائز ، وتصبح الحيازة منتجه لآثارها من يوم زوال الغموض،بمعنى أن الشخص واضح للقيام بهذه الأعمال لخدمه نفسه[3] .

د– نطاق الحيازة ومدتها :

إذا توفرت شروط هنا نتكلم عن التقادم المكسب أي تكتسب الملكية بالتقادم، في الحيازة تكتسبها الدولة بالتقادم لمده 15 سنة، وتطبق حسب الحالات بالنسبة للعقارات والمنقولات فالعقارات التي ترد عليها الحيازة هي من عقارات الطبيعة، والعقارات بالتخصيص، كما أن هناك عقارات خارج من دائرة التعامل ولا يمكن أن تكون بحكم طبيعتها أو تخصيصها محلا

[1]– عمر حمدي باشا مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص90.

[2]– قدري عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشاة المعارف، الإسكندرية،2003، ص72.

[3]– محمد فريدة زواوي، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000، ص 32

لتصرفات قانونيه أو لكونها أخرجت من دائرة التقدم المكسب بنصوص خاصه فانه لا يجوز ان ترد الحيازة عليها.

ت-الحالات التي تكتسب بها الدولة الأملاك بالحيازة:

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

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

ب - التقادم:

1- تعريف التقادم:

لم يعرف المشرع الجزائري التقادم مثل ما عرفه المشرع المصري والمشرع الفرنسي حيث عرفه هذا الأخير على أنه طريق لكسب الحقوق أو للتخلص منها بمرور زمن معين فمن خلال هذا التعريف نستنتج أن التقادم نوعان، تقادم مكسب للحق وتقادم مسقط له. حيث يعرف الفقه التقادم بأنه وسيلة يكسب بموجبها الحائز ملكية الشيء أو حقا آخر عليه بموجب حيازة قدوم مدة معينة.

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

[1]- المادتين 827 و 828 من القانون المدني الجزائري.

2 – شروط التقادم المكسب :

الشروط المشتركة بأنواع التقادم المكسب حيث نجد أن هناك نوعان رئيسيان من التقادم المكسب[1]:

النوع الأول : التقادم المكسب الطويل، وهو يسري على العقار والمنقول وبه يكون للحائز أن يكسب الملكية أو الحق العيني محل الحيازة إذا استمرت حيازته خمسة عشرة سنة.

أما النوع الثاني : فهو التقادم المكسب العشري، وهو لا يسري إلا على العقار وبه يكون للحائز أن يكسب الملكية أو الحق العيني الحيازة، إذا استمرت حيازته 10 سنوات وكانت مقترنة بحسن النية، ومستنده إلى سبب صحيح.

وعليه تنقسم شروط التقادم المكسب إلى:

–**شرط الحيازة:** الحيازة شرط أساسي في التقادم، لا يقوم بدونها كما يجب أن تتوفر الحيازة على عنصريها المادي والمعنوي ويجب أن تكون الحيازة القانونية، معتبرة إذا كانت خالية من العيوب.

– **شرط استمرار مدة معينة :** ينبغي أن تستمر الحيازة مدة معينة من الزمن وهي 15 سنة.

الشروط الخاصة بالتقادم المكسب القصير

نص المشرع على أن مدة التقادم المكسب القصير 10 سنوات، وتسري قواعد تقادم المكسب الطويل من حيث وقوعه والميادين التي يمكن أن يسري عليها والتمسك به أمام القضاء.

والتقادم المكسب القصير يخص العقارات دون المنقولات إلا أن المشرع استثنى منها الارتفاقات الظاهرة، فهي تكسب بالتقادم المكسب الطويل فقط حيث يشترط في التقادم المكسب القصير أن يتوافر لدى الحائز السند الصحيح وحسن النية طيلة 10 سنوات دون انقطاع

[1]– ياسين غانم، التقادم المكسب والمسقط، الجزء الأول، مطبعه كرم، سوريا، دون سنه نشر، ص86.

ج – حق الشفعة

1- تعريف حق الشفعة

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

2 – شروط ممارسة حق الشفعة:

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

أما الشروط التي تتعلق بشخص الشفيع الذي هو الشخص الذي يكون له الحق في اخذ الحصة المبيعة وانتزاعها من المشتري ليضمها إلى ملكه حسب نص المادة 71 من القانون 90 25 المتضمن التوجيه العقاري ، [2] .

فإنه : " ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغيه توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، وتطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عموميه معينه تحدد عن طريق التنظيم.

أ – **الإسترداد:** حيث تعتبر الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التي استولى عليها الغير أو شغلت دون حق ومن غير سند وتم إستردادها بالطرق القانونية من الأملاك الوطنية الخاصة [1].

[1]– المادة 794 من القانون المدني الجزائري.

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

ب – إلغاء التصنيف : عرفته المادة 31 من القانون 90-30 المعدل والمتمم بأنه تجريد الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية، وتنزيله إلى الأملاك الوطنية الخاصة.

ثانيا : الطرق الإستثنائية: تتمثل في:

1- نزع الملكية للمنفعة العامة

عرف سليمان الطماوي نزع الملكية للمنفعة العامة بأنها حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويض عما يناله من ضرر [2].

يمكن أن تتكون أملاك الدولة الخاصة وكذا الجماعات المحلية عن طريق إجراء إستثنائي وهو إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والمنصوص عليه في القانون 11-91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 والذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم هذا نصت المادة 60 [3]من الدستور الجزائري 2020، [4] بأن : " الملكية الخاصة مضمونة، لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف، حق الإرث مضمون الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها".

2 – شروط نزع الملكية: وتتمثل في أنها:

- ترد على العقارات ولا ترد على المنقولات.
- سلطة نزع ملكية تكون من طرف الدولة والجماعات المحلية.
- نزع الملكية هو طريقه جبرية وتكون بقرار .

---

[1]– المادة 17/ف 05 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

[2]– سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، د ط دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1975، ص649.

[3]– محمد فاروق عبد الحميد التطور المعاصر لنظريه الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1988، ص244

[4]– المادة 60 من الدستور الجزائري الصادر في 1 نوفمبر 2020 ،بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20 . 442 المؤرخ في 30 ديسمبر 1 2020 ،المتعلق بإصدار التعديل الدستوري والمصادق عليه في الاستفتاء.

– أن القصد من إجراء نزع الملكية هو المنفعة العمومية ولا يجوز نزع الملكية للمصلحة الاقتصادية حتى وإن كانت الدولة.

– يترتب على نزع الملكية التعويض القبلي والمنصف ويقدر بالعين المنزوع ملكيتها.

3 – إستعمال حق الشفعة الإدارية

تعرف الشفعة الإدارية بأنها رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية التابعة لها الحلول محل المشتري في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا كان أو عمرانيا، وذلك بواسطة هيئات خاصة حددها القانون. ولقد اعتمد المشرع الجزائري هذا الإجراء بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية للهيئات العمومية[1].

لقد أقر المشرع الجزائري الشفعة الإدارية من أجل تحقيق أهداف كثيرة ومتنوعة، سواء بالنسبة للشفعة المنصبة في الأراضي الفلاحية، أو الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، فهي ترمي إلى التأثير المسبق على المعاملات العقارية من أجل تفادي الإرتفاع غير الطبيعي في الأسعار والمضاربة بالأراضي، كما تهدف الشفعة الإدارية المنصبة على العقار الفلاحي في إعطاء الفرصة لفئة الفلاحين لاكتساب الأراضي الزراعية، وتدعيم خدمة الأرض وتطوير المستثمرة الفلاحية. أما فيما يخص الشفعة الإدارية المنصبة على العقار الحضري فإنها تهدف أيضا إلى اقتناء الأراضي في أرقى الأحياء وتخصيصها لبناء مساكن إجتماعية، والمحافظة على التوسيع، والإستقبال للبرامج والنشاطات الإقتصادية، وتطوير أماكن الترقية والسياحة[2].

المطلب الثاني: الحماية القانونية للأملاك الوطنية الخاصة

إن الأملاك الوطنية الخاصة لها أهمية كبيرة في الإقتصاد الوطني والطبيعة القانونية لها تجعلها أكثر أهمية لأنها تؤدي وظيفة مالية وتمليكية تهدف للنمو الإقتصادي والإجتماعي للدولة لذلك خصها المشرع الجزائري بحماية قانونية مدنية وإدارية وجنائية.

[1]– أوكيد نبيل، الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة ، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد05 العدد 01 جوان 2021، ص 53

[2]– أوكيد نبيل، نفس المرجع، ص 53، ص 54.

الفرع الأول : الحماية المدنية للأملاك الوطنية الخاصة

نصت المادة 689 من ق م ج على أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 ، تحدد شروط إدارتها ، وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها" وهي القواعد الثلاثة التي أكد عليها القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية في مادته الرابعة. ورغم الجدال الفقهي والقضائي الذي كان سائدا حول قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها وكسبها بالتقادم، إلا أن المشرع قد تدخل في تعديله للقانون 90-30 بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 2002/07/08 ليحسم الموقف ويقرر خضوعها لقاعدتي عدم القابلية للحجز والتقادم المكسب، شأنها شأن الأملاك الوطنية العامة. أما التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة فهو جائز وفقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى [1].

إن خضوع التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام قانونية خاصة مقرر أساسا لتحقيق الغرض الذي وجد من أجله الملك، وهذا يعتبر قيدا على الإدارة المالكة أو المسيرة لهذا الملك، إذ لا يجوز لها إجراء أي نوع من أنواع التصرفات الناقلة للملكية، إلا بمراعاة أحكام قانون الأملاك الوطنية والنصوص التشريعية الأخرى وذلك تحت طائلة البطلان المطلق للتصرف[2].

فالأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية وتمليكية للدولة، وتكون بذلك محلا لعدد من التصرفات الناقلة أو غير الناقلة للملكية.

تعتبر التصرفات الناقلة للملكية تلك التصرفات التي تخرج الملك الوطني الخاص من طائفة الأملاك الوطنية الخاصة إلى ذمة الغير سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وذلك

[1]- مغداد خالد المرجع السابق، ص 50.

[2]- مغداد خالد المرجع السابق، ص.50

بمقابل قد يكون مبلغا محدد القيمة يساوي القيمة التجارية للملك العقاري عندما يكون التصرف بيعا أو تنازلا، وقد يكون ملكا آخر يملكه أحد الخواص عندما يكون التصرف تبادلا[1].

أما التصرفات غير الناقلة للملكية هي تلك التصرفات التي تنصب على المنفعة فقط دون التملك، حيث ينتفع المتصرف إليه بملك من الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل يكون محددا ومتفقا عليه مسبق، وأهم هذه التصرفات هي التخصيص والإيجار والإمتياز.

تهدف قاعدة عدم جواز كسب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم إلى منع الأشخاص من الإستفادة من قاعدة التقادم المكسب المعروفة في القانون المدني ونظرا لفعاليتها فهي تعتبر أهم وسيلة يمكنها الوقوف أمام خطر التعدي عن طريق وضع اليد عليها من قبل الأفراد، لأن خطر الأفراد يبدو أشد تهديدا من تصرف الإدارة في هذه الأملاك.

تعتبر قاعدة عدم القابلية للحجز على الأملاك الوطنية الخاصة من النظام العام يجوز للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه، تحضر قاعدة عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة إتباع سبل التنفيذ الجبري ضد الأشخاص العامة وذلك لتعارضه مع المصلحة العامة.

يحيل قانون الأملاك الوطنية فيما يتعلق بشروط إدارة بعض الأملاك الوطنية الخاصة إلى نصوص تشريعية أخرى لضمان حمايتها مثلا الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والواقعة في الخارج تخضع للاتفاقيات الدولية وقانون مكان موقعها، وكذلك الأراضي الرعوية وحقول الحلفاء ينظمها قانون الرعي، بالإضافة إلى أراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للدولة ينظمها القانون 1987 المؤرخ في 12/1987/12/6.

الفرع الثاني: الحماية الإدارية للأملاك الوطنية الخاصة

تتمثل هذه الحماية في مجموع الإجراءات الإدارية التي تلتزم بها الإدارة بأملاك الدولة وكذا المصالح العمومية الحائزة أو المستعملة للأملاك الوطنية الخاصة وتهدف لحماية الأملاك

[1]– مزهود حنان المرجع السابق، ص ص 82 و 97.

وصيانتها وتتبلور قواعد هذه الحماية بشكل خاص في إجراءات الرقابة التي يفرضها القانون على عمليات التسيير والإستعمال والتصرف المتعلقة بهذه الأملاك [1].

تتجلى أبرز صور الحماية الإدارية للأملاك الوطنية الخاصة في عملية الجرد والرقابة والصيانة وهي نفس الحماية المقررة للأملاك الوطنية العامة وقد سبق دراسة هذه العناصر في الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة.

والحد من الخطر الذي يهدده، وهي تختلف عن قرارات الضبط الإداري التي تستهدف المحافظة على النظام العام، إذ يقع على عاتق كل إدارة حائزة واجب وضع قواعد تنظيمية وفرض جزاءات على كل مخالف لها في إطار القوانين الخاصة أو طبقا لقواعد المسؤولية المدنية التي تنص عليها المواد من 134 إلى 140 من ق م ج .

ثانيا: الوسيلة المادية

يقع على عاتق كل إدارة مالكة أو مستفيدة من تخصيص ملك من الأملاك الوطنية الخاصة أن تسهر على صيانته بصفة دورية وذلك بتخصيص جزء من ميزانيتها لهذا الغرض. فقد تتكفل هي بنفسها بالعملية عن طريق أجهزتها أو أنها تلجأ إلى إبرام عقود إدارية مع أشخاص ومؤسسات أخرى مختصة في إطار التشريع المعمول به (المادة 67 من القانون 90-230.

الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للمال العام بمختلف أنواعه، فكان تدخله بتقرير حماية خاصة له تحفظه من مختلف أشكال التعدي الصادرة من الأفراد أو من الأشخاص (الطبيعية و المعنوية) الحائزة لها بأي صفة كانت وحتى الموظفين وما في حكمهم القائمين

[1]– محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر ، 1988، ص 372.

بتسييرها والسهر على حفظها وصيانتها، حيث أن النصوص الجزائية التي تكفل الحماية، للمال العام بصفة عامة، لم تجمع في تشريع واحد، بل جاءت مبعثرة في مختلف القوانين والمراسيم الخاصة المتعلقة بكل نوع منها، بالإضافة لما تضمنه قانون العقوبات[1].

أحالت المادة 136 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية في مجال مكافحة الجرائم الماسة بالأملاك الوطنية إلى قانون العقوبات.

ومن بين الجرائم التي تناولها قانون العقوبات نذكر:

- جريمة إختلاس المال العام وإتلافه بموجب المادة 119 مكرر من ق ع ج، والتي سبقت دراستها في الحماية الجزائية للأملاك الوطنية العامة.

- جريمة الحرق حيث نصت المادة 396 من ق ع ج على يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له:مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكنى مركبات أو طائرات ليس بها أشخاص، غابات أو حقول مزروعة أشجارا أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام على هيئة مكعبات .

- جريمة التعدي على الملكية العقارية الوطنية الخاصة بموجب نص المادة 386 ق ع ج التي تنص على يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

وإذا كان إنتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل السلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20000 إلى 100000 دج.."

- التخريب بواسطة لغم أو أية مادة متفجرة للأملاك الوطنية الخاصة حيث تنص المادة 400 من ق ع ج على تطبق العقوبات المقررة في المواد من 395 إلى 399 حسب التقسيم

[1]- مغداد خالد، المرجع السابق، ص 51.

المنصوص عليه فيها على كل من يخرب عمدا مبان أو مساكن أو غرفا أو خيما أكشاكا أو بواخر أو سفنا أو مركبات من أي نوع كانت أو عربات سكة حديد أو طائرات أو مخازن أو أماكن أشغال أو توابعها وعلى العموم أية أشياء منقولة أو ثابتة من أي نوع كان كليا أو جزئيا أو يشرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مادة متفجرة أخرى.

خلاصة الفصل الأول

نظم المشرع الجزائري الأملاك الوطنية من خلال القانون 90-30 المعدل والمتمم، حيث تنقسم هذه الأملاك إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة.

الأملاك الوطنية العامة وهي الأملاك المخصصة للمنفعة العامة، والتي يستعملها الجميع إما مباشرة، أو بواسطة مرفق عام بشرط الإعداد الخاص لها حتى تكيف مع المنفعة الخاصة بها، بالإضافة إلى الموارد والثروات الطبيعية .

أما الأملاك الوطنية الخاصة فيقتصر الغرض منها في الحصول على الأموال، وإنماء موارد الدولة وجماعاتها المحلية، رغم أنها الأخير تؤدي إلى تحقيق المنفعة العامة بطريقة غير مباشرة.

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة بالأملاك الوطنية فيما يتعلق بتكوينها وتسييرها وحمايتها، نظرا لأهميتها في تلبية الإحتياجات العامة، وكذا جلب إستثمارات مهمة إذا أحسن ضبطها واستغلالها إستغلالا محكما.

فيما يخص الحماية المدنية فقد خص المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العامة بالمبادئ الثلاث المتمثلة في مبدأ عدم قابلية التصرف، ومبدأ عدم جواز إكتسابها بالتقادم، وعدم قابلية الحجز عليها، أما الأملاك الوطنية الخاصة فقد أجاز التصرف فيها، فتكون بذلك محلا للعديد من التصرفات الناقلة أو غير الناقلة للملكية. أما فيما يخص الحماية الجزائية فقد أحالت المادة 136 من القانون 90-0 المعدل والمتمم إلى قانون العقوبات، أما الحماية الإدارية فتتمثل في اجراءات الجرد والصيانة والرقابة وغيرها.

الفصل الثاني
أملاك الخواص والأملاك الوقفية

تُعدّ الملكية العقارية من الركائز الأساسية التي يقوم عليها التنظيم الاقتصادي والاجتماعي للدولة، وتتميز بتنوع أشكالها ومرجعياتها القانونية، ومن بين أهم التصنيفات التي أقرها المشرع الجزائري نجد الأملاك الخاصة والأملاك الوقفية، لكل منهما خصوصيته من حيث الطبيعة القانونية، والنظام الإداري، وآليات الحماية والاستغلال[1]، فالأملاك الخاصة تمثل تلك العقارات أو المنقولات التي تكون مملوكة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من أشخاص القانون الخاص أو حتى للدولة والجماعات المحلية خارج إطار التخصيص للمرفق العام، وتخضع هذه الأملاك في الغالب لأحكام القانون المدني، وتتمتع بالحماية القانونية التي تضمن لصاحبها سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، وفقًا لما نص عليه القانون المدني الجزائري في باب "الحقوق العينية."[2]

أما الأملاك الوقفية، فهي تُعدّ من صور الملكية ذات الطابع الخاص ولكنها مرتبطة بهدف ديني أو خيري، وتخضع لأحكام الشريعة الإسلامية أولاً، ثم لما نص عليه التشريع الجزائري في قانون الأوقاف[3]، ويتميز الوقف بكونه مالاً محبّسًا لا يُباع ولا يوهب، ويُصرف ريعه في أوجه البر والخير، مما يعطيه مكانة خاصة في المنظومة القانونية والاجتماعية.

ويمثل التمييز بين هذين النوعين من الملكيات أهمية كبرى، خصوصًا في سياق حماية الحقوق العقارية، وضمان حسن استغلالها، وتحقيق التوازن بين متطلبات التنمية واحترام المبادئ الشرعية والقانونية التي تحكم كل فئة، وتعتبر الملكية العقارية سواء كانت خاصة أو وقفية من أهم الثروات التي يرتكز عليها التطور الإقتصادي للبلاد، وهذا نظرا للإرتباط الوثيق

[1] – عبد الحميد عبيدي، الوجيز في الحقوق العينية العقارية وفقًا للتشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019، ص. 122.

[2] – لا سيما في الباب الثاني المتعلق بالحقوق العينية من الأمر رقم 75–58

[3] – القانون رقم 91–10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 1 مايو 1991.

بين نظام الملكية بصفة عامة والتوجهات السياسية والإقتصادية للبلاد، وتماشيا مع تغيير النهج الإقتصادي من الإقتصاد الموجه إلى الإقتصاد الحر أو ما يسمى بإقتصاد السوق[1].

وعليه سنتطرق في هذا الفصل المدرج تحت عنوان أملاك الخواص والأملاك الوقفية، للملكية العقارية الخاصة من خلال المبحث الأول، والأملاك الوقفية من خلال المبحث الثاني.

المبحث الأول: أملاك الخواص

تُعدّ أملاك الخواص من أهم صور الملكية في النظام القانوني الجزائري، حيث تمثل الأملاك التي تعود ملكيتها للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من أشخاص القانون الخاص، وكذا تلك التي لا تندرج ضمن الأملاك الوطنية المخصصة للمنفعة العامة. وتتمثل هذه الأملاك في العقارات أو المنقولات التي يملكها الأفراد، وتمكنهم من ممارسة سلطاتهم الكاملة عليها، والمتمثلة في الاستعمال والاستغلال والتصرف، وفقًا لما أقره القانون المدني الجزائري[2]، وتكتسي هذه الأملاك أهمية خاصة، بالنظر إلى دورها المحوري في النشاط الاقتصادي، سواء في مجال الاستثمار، أو في تداول الثروات ضمن السوق العقارية. كما أن حماية هذه الأملاك تعدّ من المبادئ الأساسية التي أقرها الدستور الجزائري[3]، الذي يضمن حرمة الملكية الخاصة ولا يجيز المساس بها إلا وفقًا لإجراءات قانونية صارمة، وتحت مبررات محددة، أبرزها المنفعة العامة مقابل تعويض عادل[4].

فإن أملاك الخواص يتأسس على مبادئ قانونية ثابتة، من بينها قاعدة "عدم نزع الملكية إلا للمنفعة العامة"، ومبدأ "حرية التصرف"، إلى جانب الضمانات القضائية التي تتيح للمالك

[1] – سعيد بوشعير، المدخل إلى القانون، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص. 202.

[2] – لا سيما المواد 674 إلى 713 المتعلقة بالحقوق العينية، من الأمر رقم 75–58 القانون المدني الجزائري .

[3] – المادة 51 الدستور الجزائري لسنة 2020

[4] – عبد الحميد عبيدي، المرجع السابق، ص. 115.

الدفاع عن حقه أمام القضاء في حال حدوث اعتداء أو نزاع[1]، وللملكية العقارية الخاصة دور كبير في تحقيق النمو والإزدهار الإقتصادي والإجتماعي لذلك سعى المشرع الجزائري لحمايتها من كافة أنواع الإعتداءات التي قد تمسها سواء من قبل الإدارة أو من قبل الأشخاص، وسنعالج من خلال هذا المبحث الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة في المطلب الأول ، والحماية القانونية المقررة لها من خلال المطلب الثاني.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة

يعد حق الملكية أوسع الحقوق العينية نطاقا، وعلى هذا الأساس يختص هذا الحق بخصائص ثابتة تميزه عن غيره من الحقوق باعتباره حقا عينيا أصليا، حيث سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى تعريف الملكية العقارية الخاصة وخصائصها وأنواعها.

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة

الملكية العقارية لفظة مركبة من كلمتين هما الملكية والعقار، وإذا جمعنا بين تعريف الملكية المنصوص عليه في المادة 674 ق م ج وتعريف العقار الذي نصت عليه المادة أمكننا أن نعرف الملكية العقارية الخاصة أنها حق التمتع والتصرف في الشيء683 ق م ج الثابت والمستقر في حيزه الذي لا يمكن نقله منه دون تلف، والذي يمتلكه الخواص بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة[2].

[1] – فتيحة شارف، "حماية الملكية الخاصة في القانون الجزائري"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قسنطينة، العدد 13، 2015، ص. 77.

[2]– عمار نكاع عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47، جوان2017 ص 164.

وإذا أضفنا أنواع العقار الأخرى غير العقار بطبيعته، قلنا الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في الشيء المستقر والثابت في حيزه والذي لا يمكن نقله منه دون تلف وكذلك الحقوق العينية بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة[1].

عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة في المادة 27 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري التي تنص على "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها .

فحق الملكية يخول لصاحبه جملة السلطات التي يمكن أن يمارسها الشخص على الشيء من استعمال واستغلال وتصرف في الحدود التي يرسمها القانون لنطاق هذا الحق [2].

1- الإستعمال: يقصد بإستعمال الشيء إستخدامه والإنتفاع به أي أن يكون لمالك الشيء الحق في استخدامه فيما هو قابل أو صالح له من أوجه الإستخدام للحصول على منافعه بحسب الغرض الذي أعد له وما يتفق مع طبيعته، فإذا كانت أرضا زراعية له الحق في الحصول على محاصيلها، وإذا كان حق الملكية يرد على منزل يكون استعماله بالإقامة فيه، وهذا ما يعبر عنه بالبعد الإيجابي لسلطة الاستعمال. أما البعد السلبي لسلطة الاستعمال[3].

فهو يتمثل في كون المالك غير مجبر على استعمال ملكه لأن من حقه عدم استعماله

[1]- عمار نكاع ، المرجع السابق، ص 165.

[2]- توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، د ط، الدار الجامعية لطباعة والنشر، مصر، د س ن، ص07

[3]- علي أحمد صالح ، المدخل لدراسة العلوم القانونية، نظرية الحق، الطبعة الأولى 2016 ، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، د س ن، ص.46

2- الاستغلال : يقصد به الحصول على ثمار الشيء، فالمنزل يمكن تأجيره أو استغلاله في مشروع تجاري والحصول على ثماره [1].

3 - التصرف: لمالك الشيء الحق في التصرف فيه ولهذا التصرف مظهر مادي ومظهر ، قانوني، فللمالك التصرف المادي في الشيء إذ له أن يقوم بكل الأعمال المادية التي تتفق مع حقه في الاستعمال، أما التصرف القانوني فهو لا يمس مادة الشيء لكنه يستهدف تغيير مركزه القانوني، وذلك بقيام المالك بشتى الأعمال القانونية التي يكون من شأن بعضها القضاء على حق الملكية كلية كأن يبيع الشيء أو يهبه أو إلى الانتقاص ولو مؤقتا من السلطات التي له على الشيء كأن يرتب عليه حق الانتفاع للغير أو يرهنه[2].

يتفرع عن حق الملكية حقوق أخرى تتمثل في اقتطاع بعض سلطات الملكية لحساب شخص آخر غير المالك [3] وقد حددها القانون المدني وتتمثل في:

- حق الانتفاع ويقصد به الانتفاع من طرف شخص آخر غير المالك من حيث استعمال واستغلال الشيء دون حق التصرف فيه الذي يظل لمالك الرقبة[4].

حق الاستعمال وحق السكنى حق الاستعمال يخول لصاحبه حق استعمال شيء مملوك لغيره، ويقتصر مضمون هذا الحق على الاستعمال دون الاستغلال، أما حق السكنى فهو سلطة مباشرة لشخص على منزل مملوك لغيره تخول صاحبه أن يسكنه لمدة معينة[5].

حق الارتفاق هو تكليف يرد على عقار لمصلحة عقار آخر على ألا يكون العقاران مملوكين لشخص واحد وقد عرفه المشرع في المادة 867 ق م ج.

---

[1]- محمد الصغير بعلي، المدخل العلوم القانونية، نظرية القانون ونظرية الحق، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن، ص 104.

[2]- توفيق حسن فرج المرجع السابق، ص 88.

[3]- على أحمد صالح، المرجع السابق، ص محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 104

[4]- محمد الصغير بعلي نفس المرجع، ص 104.

[5]- علي أحمد صالح المرجع السابق، ص 52، ص 53.

الفرع الثاني: خصائص حق الملكية العقارية الخاصة

يتميز حق الملكية بعدة خصائص تتمثل في أنه حق جامع، حق مانع، حق دائم.

أولا : حق الملكية حق جامع :

حسب ما جاء به نص المادة 674 ق م ج فإن حق الملكية جامع لكل السلطات الثلاث بثبوت هذا الحق. وتتمثل السلطات الثلاث في الاستعمال والاستغلال والتصرف[1].

وليس لصاحب أي حق عيني آخر على الشيء كل هذه السلطات جميعا وإنما يكون له بعض هذه السلطات فحسب. فلا يكلف المالك إلا بإثبات ملكه وفقا للطرق التي يحددها القانون، ومن يدعي أن له حقا في ملك الغير كحق انتفاع أو ارتفاق أو يدعي أن هناك قيدا تقرر لمصلحته على ملك الغير فعليه يقع عبء الإثبات، وكل حق يتفرع عن حق الملكية يكون عادة حقا مؤقتا فحق الانتفاع وحق الاستعمال والسكنى حقوق مؤقتة وحقوق الرهن والامتياز تزول بانقضاء الحقوق التي تضمنتها وكل هذه الحقوق بعد انقضائها ترجع للمالك فحق الملكية حق جامع شامل لكل السلطات[2].

ثانيا : حق الملكية حق دائم:

المقصود بكون الملكية حق دائم أن الملكية تبقى ما دام الشيء المملوك باقيا ولا تزول الملكية إلا بزوال الشيء أي بهلاكه، ولا يقصد بكون الملكية حق دائم أنها دائمة بالنسبة لشخص المالك على سبيل التأبيد والدوام فالمالك قد يتصرف في ملكيته بالبيع أو الهبة، كما قد تنتقل إلى الورثة بالوفاة فهذا لا يعني أبدا أن حق الملكية قد انتهى، فهذا الحق انتقل من صاحبه الأصلي إلى غيره، ويترتب على كون حق الملكية حق دائم أنه لا يسقط بعدم

[1]– تومي مريم النظام القانوني لحق الملكية العقارية مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جانفي 2019، ص 183.

[2]– علي أحمد صالح المرجع السابق، ص 49.

الاستعمال مهما طالت مدة عدم الاستعمال فإن حق الملكية باق لا يزول وذلك بخلاف الحقوق الأخرى التي يطالها التقادم [1].

ثالثا: حق الملكية حق مانع

حق الملكية قاصر على صاحبه وحده دون غيره، بمعنى أنه يجعل للمالك الحق في أن يستأثر وحده بمنافع الشيء ومزاياه دون أن يتدخل غيره في هذا الانتفاع، وله أن يمنع غيره من مشاركته في هذه المنافع والمزايا حتى ولو لم يلحقه أي ضرر من هذه المشاركة[2]، وكنتيجة عن هذه الخاصية لا يمكن امتلاك العقار من شخصين في آن واحد بعقدي ملكية. ويجوز أن يكون الشيء الواحد مملوكا على الشيوع لأكثر من شخص واحد، ولكن كل من هؤلاء الأشخاص لا يملك الشيء كله، بل يملك جزءا شائعا منه وفقا لأحكام المادة713 من ق م ج[3].

في التشريعات القديمة كان حق الملكية حق مطلق، يقصد بذلك بأن للمالك الحرية المطلقة في الانتفاع بما يملك على الوجه الذي يريد، وذلك باستعماله واستغلاله والتصرف فيه على النحو الذي يريد بكافة أنواع التصرفات المادية أو القانونية، لكن هذا المفهوم تغير وأصبح للملكية وظيفة اجتماعية تستهدف إلى جانب إشباع حاجة المالك تحقيق الخير للجميع[4].

في القوانين الحديثة لم يعد حق الملكية حقا مطلقا، ولقد بدأت المصلحة الخاصة تتراجع أمام المصلحة العامة تحت تأثير الإتجاهات الإجتماعية وهجر النزعة الفردية، وهذا ما دفع ببعض الفقهاء الفرنسيين إلى القول بأن مبدأ اطلاق الملكية قد أصبح خاويا بعد أن زادت القيود القانونية الواردة على سلطات المالك.

---

[1]– إدريس الفاخوري، الحقوق العينية وفق القانون رقم 08 – 39، طبعة 2013 ، دار النشر المعرفة، الرباط، المغرب، د س ن، ص 70

[2]– علي أحمد صالح، المرجع السابق، ص49.

[3]– تومي مريم، المرجع السابق، ص 183.

[4]– علي أحمد صالح المرجع السابق، ص 50.

الفرع الثالث : أنواع الملكية العقارية الخاصة

باستقراء القانون المدني نجده قد نظم أحكام الملكية وبين أنواعها ابتداءا من المادة 674 وما بعدها، وأنواعها حسب نفس القانون هي الملكية التامة والملكية المجزأة والملكية الشائعة إما شيوعا اختياريا أو إجباريا والملكية المشتركة [1]، وباعتبار الملكية العقارية الخاصة أحد أنواع الملكية فهي بدورها تنقسم إلى الأنواع نفسها التي تنقسم إليها الملكية عموما[2].

أولا: الملكية العقارية التامة

يتمتع المالك في الملكية العقارية التامة بسلطاته الثلاث على عقاره. والملكية التامة حسب الأستاذ رمضان أبو السعود هي ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء (العقار) ويخول لصاحبه الإستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في هذا الشيء وذلك في حدود القانون[3].

عرف المشرع الجزائري الملكية التامة في المادة 674 ق م ج التي تنص على "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة[4].

ثانيا: الملكية العقارية المجزأة

يتقاسم في الملكية العقارية المجزأة مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكنى، وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد، أو واقعة مادية كالوفاة أو الحيازة أو الالتصاق[5].

[1]– توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 81.

[2]– عمار نكاع ، المرجع السابق، ص 166.

[3]– تومي مريم، المرجع السابق، ص 188.

[4]– عمار نكاع المرجع السابق، ص 166.

[5]– زروقي ليلي حمدي باشاعمر المنازعات العقارية، د ط دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 15

ثالثا: الملكية العقارية المشاعة

الشيوع هو الوضع القانوني الناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه . عرفها المشرع الجزائري في المادة 713 ق م ج التي تنص على "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة ، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك[1].

"الملكية الشائعة تقع على مال معين بالذات، يملكه أكثر من شخص واحد، وتتناول هذه الملكية المال الشائع كله غير منقسم، أما حق كل شريك فيقع على حصة شائعة في هذا المال، ومن ثم يكون محل حق الشريك هو هذه الحصة الشائعة"[2].

باستقراء المادة 62 من المرسوم التنفيذي 83-666 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية التي تنص على يطبق هذا التنظيم بحكم القانون على تجمعات الشركاء في الملك الموجودة من قبل لكن دون المساس بالحقوق العينية المكتسبة." والمادة 28 من نفس المرسوم التي نصت على ترك صلاحيات تطبيق هذا النظام للجمعية وفق الأغلبية البسيطة فإن نظام الملكية المشتركة وفق التشريع الجزائري يعتبر ذا طابع مزدوج،[3] أي ذو طابع تعاقدي وكذا تنظيمي لأن المشرع لا يمكن له حصر كل ما يتعلق بالملكية المشتركة هذا من جهة، وهناك أمور ليس له حق التدخل فيها لأنها تخضع لإتفاق الأطراف من جهة أخرى، لا سيما وأن الملاك هم أدرى بمصالحهم إذ تعلق الأمر بكيفية التعايش مع بعضهم

[1]- بن مداني عيشة، طرق قسمة الملكية الشائعة ، مجلة قضايا معرفية، المجلد 02، العدد 06، جانفي 2021، ص 57

[2]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جزء 08، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، د ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د س ن، ص96.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 83-666، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية ة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 1983.

البعض، خاصة وأن الإتفاق يكون له دور كبير في التأثير على التعامل مع ما تم قبوله بإرادة كل الأطراف[1].

رابعا : الملكية المشاعة نوعان :

أ – **الشيوع الإختياري** هو ما كان قابلا للقسمة بمعنى أن الخروج من حالة الشيوع أو البقاء فيه متوقف على إرادة المالكين فكل واحد من الشركاء له الحق في طلب إفراز نصيبه فيصبح بذلك مالكا ملكية مفرزة، وهو ما نصت عليه المادة 722 من ق م ج "لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق ... فالخروج من الشيوع يكون إما اتفاقيا أو قضائيا، وذلك ما تناولته المادتان 723 و 724 ق م ج . أما النوع الثاني فهو **الشيوع الاجباري** وهو شيوع دائم لا يجوز للشركاء طلب القسمة فيه وتبرير ذلك أن الغرض الذي أعد له العقار المشاع يقتضي أن يبقى دائما في الشيوع"[2].

خامسا : الملكية المشتركة

عرفها المشرع الجزائري من خلال المادة 743 ق م ج "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة."

فالملكية المشتركة هي ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة، مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج يشمل حق ملكية تامة على الأجزاء الخاصة، وحق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة التي يجب أن تخضع لعدم تقسيم إجباري[3].

[1]– قريدة محمد نظام الملكية العقارية المشتركة ، مجلة الشريعة والإقتصاد، المجلد 3، العدد 5، جوان 2014،ص 222.

[2]– عمار نكاع المرجع السابق، ص 168.

[3]– بن قدور أمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري مجلة مقاربات، المجلد 07، العدد 02 ديسمبر 2021، ص87.

المطلب الثاني: وسائل الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال تعدد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الإستقلال والتي خصتها بحماية قانونية وقضائية للتصدي لكافة أنواع الاعتداءات التي يمكن أن تمسها.

الفرع الأول : الحماية المدنية للأملاك العقارية الخاصة

سن المشرع الجزائري مجموعة من القوانين لحماية الملكية العقارية الخاصة يستعملها مالك العقار ضد كل شخص يعتدي عليه بالغصب أو التعرض أو نحوها، وفي هذا الصدد فإن الملكية العقارية تحميها الدعاوى التالية[1]:

أولا : دعوى الإستحقاق

ترفع دعوى الإستحقاق في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته، فيقيم دعوى أمام القضاء تسمى دعوى الإستحقاق مطالبا فيها بتثبيت ملكيته على العقار محل المطالبة القضائية[2].

تثبت الملكية العقارية الخاصة في دعوى الإستحقاق بعقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري."

تتمثل طرق الاثبات في دعوى الاستحقاق في:

- وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح ، وهنا نكون بصدد اثبات الملكية بدلالة قطعية يقينية.

[1]- مراح نعيمة الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد 06، جوان 2016، ص 42.

[2]- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة 2006، دار هوما للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن، ص 77.

– السندات الإدارية وجود محرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، كشهادة الحيازة والأحكام القضائية.

– وجود محرر عرفي اكتسب تاريخ ثابت قبل 01-01-1971.

ثانيا : دعوى منع التعرض:

ترفع دعوى منع التعرض في حالة تعرض الغير للمالك وحرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث الاستعمال، الاستغلال التصرف على ملكيته، كمحاولة شخص منع المالك من حرث أرضه أو منعه من البناء عليها أو استعمالها [1].

أحيانا قد يقع التعرض للمالك ولم يكن لهذا الأخير دليل على ملكيته للعقار، كما لو اكتسبه مثلا بالتقادم فإنه في هذه الحالة يلجأ إلى دعوى تثبيت الملكية، أما إذا كان لدى المالك دليل على ملكيته كعقد مسجل أو حكم مسجل (مشهر) فإنه في هذه الحالة لا يلجأ إلى دعوى تثبيت الملكية، وإنما إلى دعوى منع التعرض[2].

والتعرض قد يكون مادي أو قانوني: **التعرض المادي** يتم عن طريق الاعتداء المادي على العقار المملوك للمدعي الشخص المالك للعقار(من طرف المدعى عليه) الشخص الذي يتعرض للمدعي في ملكيته مع التمسك بحق معارض لحق الملكية، مثاله البناء على أرض المالك، حيازة أرض المالك واستغلال ثمارها. أما التعرض القانوني فيكون ناتج عن كل إجراء أو ادعاء قضائي ضد المالك بهدف إنكار صفته.

[1]– مراح نعيمة، المرجع السابق، ص 43.

[2]– ضيف فضيل، لحاق عيسى الدعاوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01 جويلية 2020، ص .899

ثالثا : دعوى وقف الأشغال الجديدة

دعوى وقف الأعمال في الملكية عبارة عن تهديد للملكية، بمعنى الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته ، كقيام شخص أجنبي بتشجير وغرس أرض دون إذن من صاحبها أو قيامه بتشييد مباني أو منشآت دون ترخيص من المالك[1].

يشترط لقبول دعوى منع التعرض ألا تكون تلك الأعمال قد تمت، فإن كانت قد تمت فان المالك يلجأ إلى طلب التنفيذ العيني بالإزالة أو التعويض.

الفرع الثاني : الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة

وتتمثل في مجموعة الإجراءات التي خولها القانون للإدارة في سبيل حماية العقار الحضري الفلاحي الصناعي بالنسبة لبعض الأعمال التي يود الأفراد القيام بها في ملكيتهم، وكذا الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة في حالة تقرير وضع يدها على الأملاك التابعة للخواص بصفتها تهدف إلى تحقيق الصالح العام[2].

أولا : في مجال الأراضي الحضرية

من أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وهندستها، وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الإجتماعي والبيئي جاء القانون رقم 90-129 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المتخذة لتطبيقه بجملة من الضوابط الهدف منها وضع حد للإستغلال الفوضوي المعدة للبناء، ففرض أدوات تعمير من أجل فرض رقابة قبلية على عملية البناء للأراضي والتوسع العمراني[3] تتمثل في:

أ - **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير** : يعتبر هذا المخطط كأداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، ويحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، يأخذ بعين

[1]- حمدي باشاعمر، حماية الملكية العقارية الخاصة المرجع السابق، ص81.

[2]- حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص97.

[3]- القانون رقم: 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي. حيث نص عليه القانون 90-29 السابق ذكره والمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/08الذي ضبط كيفيات إعداده والمصادقة عليه[1]، وعرفه المشرع في المادة 16 من القانون رقم 90-29 التي تنص على "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضاري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة، ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي[2]."

ب - مخطط شغل الأراضي: وهو الأداة الثانية للتعمير، يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض والبناء، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار إحترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[3].

كما نص القانون 90-29 والنصوص التطبيقية له على مجموعة من الرخص والشهادات الإدارية، والتي تجسد الرقابة القبلية أو البعدية للتعمير وتتمثل في شهادة التعمير، رخصة البناء، رخصة التجزئة شهادة التقسيم رخصة الهدم، شهادة المطابقة .

ثانيا : في مجال الأراضي الفلاحية

قصد المحافظة على هذا النوع من الأراضي أكدت المادة 36 من القانون رقم 90-25 على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، كما يحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما ألزم المشرع الجزائري المالك الجديد للعقار الفلاحي باستغلال ملكيته في

[1] - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 8 ماي 1991، الذي يحدد كيفيات إعداد الوقف والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 22، سنة 1991.

[2]- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د ط دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 23.

[3]- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 99

النشاط الفلاحي ذلك طبقا للمادة 55 من القانون 90-25 الأصل العام أن أملاك الأفراد محترمة ومصونة ولا يجوز أن يتعدى عليها أحد بما فيها الدولة[1].

لكن إستثناءا من هذا المبدأ يجيز القانون للإدارة في بعض الحالات الخاصة أن تنزع الملك من صاحبه سواء بطريق التراضي أو جبرا عنه كلما ثبت لها أن النفع العام يتحقق بهذا الطريق، سواء رضي صاحبه بهذا الإجراء أم لم يرضى، فهذه الصيانة تقف عند حد معين، وهو عدم الإضرار بالمصلحة العامة أو التعارض معها، وبالتالي لا يمكن إعتبار نزع الملكية للمنفعة العامة أو التأميم أو الإستلاء أو الإرتفاقات الإدارية إعتداء من الدولة على ملكية الأفراد ما دامت تدفع لهم التعويض العادل والمنصف [2].

الفرع الثالث : الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة

إن حماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائي يعد إجراءا إستثنائيا خارجا عن القواعد العامة، لأن المساس بحق الملكية يخول لصاحبه الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية لرد الإعتداء مع التعويض إن اقتضى الحال ذلك، وقد أورد قانون العقوبات الجزائري الكثير من النصوص التي تقرر هذه الحماية كما تناولت بعض أحكام القوانين الخاصة الكثير من الجرائم الماسة بالعقار، وبالتالي فإن ترتيب العقوبة الجزائية يعد تأكيدا للحماية الجزائية المخصصة للملكية، مما يشكل حصنا على التعدي عليها من طرف الغير[3].

ومن أهم الجرائم الماسة بالملكية العقارية الخاصة نذكر :

[1]- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 106.

[2]- حمدي باشا ،عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة المرجع السابق، ص 110، ص 111.

[3]- حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 85، ص 86.

أولا: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

تتمثل هذه الجريمة في القيام بانتزاع عقار مملوك للغير بطريقة الإختلاس والتدليس وذلك ما نصت عليه المادة 386 ق ع ج[1] ، وتقوم جريمة الإعتداء على الملكية العقارية الخاصة متى توفرت أركانها العامة والخاصة.

تتمثل الأركان العامة في الركن الشرعي ونعني به النص القانوني الذي يحدد الفعل المكون للجريمة ويحدد العقاب الذي هو جزاء على ارتكابها، والركن المادي الذي هو السلوك الذي يتعارض مع مقتضيات القانون وهو جوهر الجريمة، والركن المعنوي الذي يعني علم المجرم بأركان الجريمة وانصراف إرادته لارتكابها (القصد الجنائي) [2]، أما الأركان الخاصة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة فقد اشترطها المشرع بموجب المادة 386 ق ع ج تتمثل في:

أ – **إنتزاع عقار مملوك للغير** : يقصد بالإنتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي هو الأخذ بعنف وبدون رضا المالك، ولتحقق هذه الجريمة يجب أن يكون الهدف من التعدي هو الإستيلاء على ملك الغير بفعله الأصلي أو كشريك، وعليه يجب أن تنتقل ملكية العقار المعتدى عليه من مالكه إلى من قام بفعل الإنتزاع[3].

ب – إقتران الإنتزاع بالخلسة والتدليس : لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف للخلسة أو التدليس بالرغم من أهميتهما ضمن العناصر الخاصة المكونة لجريمة التعدي على الملكية

[1] – الأمر رقم 156/66 ممضى في 1966/06/08 ، المتضمن قانون العقوبات ، الجريدة الرسمية ، عدد 49 المؤرخ في 1966/06/11 المعدل والمتمم القانون رقم 24–06 المؤرخ في 28 أبريل سنة 2024 ، الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 2024.

[2]– حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 88.

[3]– بن قويدر الطاهر، بوفاتح أحمد، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد الرابع، نوفمبر 2018، ص 127

العقارية. فالخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيد عن أنظار المالك ودون علمه، أما التدليس فهو إعادة شغل العقار بعد إخلائه عنوة عن المالك[1].

نصت المادة 386 ق ع ج على العقوبات المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية ففي حالة الجريمة البسيطة أي العادية يعاقب المجرم بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج وفي حالة الظروف المشددة (انتزاع الملكية ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل السلاح) فإن العقوبة المقررة هي الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20000 إلى 100000 دج.

ثانيا : جنحة إنتهاك حرمة مسكن

نصت المادة 40 ف 01 من الدستور "تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن...". وتتمثل أركان هذه الجريمة في الركن المعنوي المتمثل في القصد الجنائي، الركن الشرعي، بالإضافة إلى الركن المادي وهو السلوك الإجرامي المتمثل في دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن، يجب أن يقوم المعتدي بالدخول التام إلى عقار المالك فجأة أو بطريق الخدعة دون علمه ورضاه، وقد يكون عن طريق الاحتيال لنيل رضا الشاغل، وقد يكون انتهاك حرمة مسكن عن طريق الإمتناع عن الخروج من المسكن مما يعني أن البقاء يفترض أن يكون مسبوقا بدخول مشروع[2].

حيث نصت المادة 295 من ق ع ج على العقوبات المقررة لهذه الجريمة كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج.

[1]– حمزة شرابن، أهم جوانب الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة (جريمة التعدي على الملكية العقارية)، مجلة الباحث الأكاديمي في العلوم القانونية والسياسية، العدد 01 مارس 2019، ص 02.

[2]– فاطمة العرفي، جريمة انتهاك حرمة مسكن وضوابط التفتيش في القانون الجزائري، مجلة السياسة العالمية، العدد 03، ديسمبر 2019، ص 170

وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر وبغرامة من 20000 ألى 100000 دج.

المبحث الثاني: الأملاك الوقفية

تُعتبر الأملاك الوقفية من أبرز أشكال الملكية ذات الطابع الخاص في النظام القانوني الجزائري، حيث تتميز بطبيعتها الدينية والاجتماعية، إذ يُحبّس أصل المال وتُصرف منافعه لأوجه البر والخير. ويستمد الوقف أحكامه الأساسية من الشريعة الإسلامية التي رسّخت مبدأ "تحبيس الأصل وتسبيل المنفعة"، [1]مما يمنحه صفة الديمومة والاستمرارية في أداء وظائفه الخيرية، ومن خلال إصدار قانون خاص بالأوقاف يحدد شروط إنشاء الوقف، وتسييره، وحمايته القانونية، كما خوّل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والجهات التابعة لها صلاحيات واسعة للإشراف على الأملاك الوقفية، بهدف ضمان استغلالها الأمثل وتحقيق الغرض الذي أنشئت من أجله. [2]

وتكتسي الأملاك الوقفية أهمية مزدوجة؛ دينية باعتبارها صدقة جارية، وقانونية باعتبارها مالًا ذا نظام خاص لا يجوز التصرف فيه بالبيع أو الرهن أو الهبة، وتخضع لرقابة صارمة من الجهات المختصة. كما أن الحفاظ عليها يُعدّ مساهمة في استدامة العمل الخيري، وضمانًا لاستمرار الدعم المادي للمرافق الاجتماعية والدينية كالمساجد والمدارس والزوايا[3]، أولى المشرع الجزائري إهتماما بالغا بالأملاك الوقفية العامة بسبب الطابع الديني التعبدي لها والتكافل الإجتماعي، وذلك من خلال سنه للعديد من القواعد القانونية المنظمة له.

[1] – عبد الكريم بوجندة، النظام القانوني للأوقاف في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2016، ص. 43.

[2] – محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، مكتبة القاهرة، مصر، 2002، ص. 15.

[3] – المادة 169 من القانون المدني الجزائري

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك الوقفية

من أهم المشاكل الواقعية التي تواجهها الأملاك الوقفية هي مشكلة ما يثبت وقفيتها، مما جعلها محلا للنهب والإهمال والضياع وسنتناول من خلال هذا المطلب مفهوم الوقف وأركانه إضافة إلى طرق إثباته في التشريع الجزائري.

الفرع الأول: مفهوم الوقف

يُعد الوقف أحد أبرز المؤسسات ذات الطابع الديني والاجتماعي في الفقه الإسلامي، حيث يمثل صيغة من صيغ التضامن الاجتماعي والتنمية المستدامة في المجتمعات الإسلامية. ويقوم الوقف على فكرة تحبيس الأصل وتسبيل المنفعة، أي حبس المال وعدم التصرف فيه وتمكين الغير من الانتفاع بعوائده لأغراض خيرية، دينية، علمية أو اجتماعية، وهو ما يعكس القيم الإسلامية في العطاء والعدل والتكافل.

أولا: تعريف الوقف

وقد عرّفه الفقهاء بتعريفات متعددة، غير أن القاسم المشترك بينها يتمثل في نزع صفة الملكية الفردية عن مال معين وجعله مخصصًا للمنفعة العامة أو الخاصة، بشكل دائم أو مؤقت، مع المحافظة على عينه، أما في القانون الجزائري، فقد تم تقنين مؤسسة الوقف بموجب القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991، الذي نص صراحة على تعريف الوقف وأركانه وأنواعه، وأناط بإدارته وزارة الشؤون الدينية والأوقاف. ووفقًا لهذا القانون، يُعرّف الوقف على أنه":حبس الممتلكات وتخصيص منافعها لفائدة جماعة أو مؤسسة خيرية أو نشاط ذي طابع ديني أو خيري، وفقًا لأحكام الشريعة الإسلامية." [1]

[1] – المادة 2 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، سنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 10 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية، العدد 83، سنة 2002.

وتُعد هذه المؤسسة من الوسائل الفعّالة التي تُمكن من تمويل المرافق الدينية، ودعم التعليم، والصحة، ورعاية الفئات الهشة، دون الحاجة إلى الاعتماد الكلي على موارد الدولة، مما يجعل الوقف أداة هامة في التنمية المستدامة.

1- التعريف اللغوي للوقف

يقال الحبس والمنع ، فيقال وقفت الدار أي حبستها ، كما أن الوقف قد يدل على الكثير من المعاني منها الحبس والمنع والتسبيل، وهي المعاني التي ينعقد بها الوقف دون غيرها، ولها معنى واحد وهو الحبس عن التصرف [1].

2- التعريف الفقهي و القانوني للوقف

هناك العديد من التعريفات الفقهية نذكر منها تعريف الأستاذ الزرق مصطفى أحمد الوقف هو حبس العين على حكم ملك الجهة الخيرية الدائمة الموقوف عليها والتصدق [2]. بالمنفعة تناول المشرع الجزائري تعريف الوقف في العديد من المواد القانونية منها:

- عرفته المادة 213 من القانون 11/84 [3] المعدل والمتمم المتضمن قانون الأسرة الجزائري: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق."

- كما عرفته المادة 31 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري التي نصت على: "**الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع**

[1]- خير الدين فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف، الجزء الأول ، د ط، زهران للنشر، الجزائر خير د س ن، ص 20.

[2]- مجوج انتصار، الحماية المدنية للأملاك الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2015/2016، ص 16.

[3]- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، وبالأمر رقم 11-03 المؤرخ في 20 فيفري 2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15، سنة 2005، وعدد 14، سنة 2011.

بها دائما لتنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء هذا التمتع فوري أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور."

– وعرفته المادة 03 من القانون رقم 91–10 المتضمن قانون الأوقاف "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير التبرع[1].

والملاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد في تعريفه للوقف على خاصية الدوام والتأبيد ونية.

ثانيا: أنواع الوقف

الوقف نوعان الوقف العام والوقف الأهلي أو الذري (الخاص).

1 – الوقف العام: وهو ما كان ريعه يصرف من أول الأمر إلى الجهة الخيرية. وقد عرفته المادة 06 فقرة 01 من قانون الأوقاف: "ماحبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ، وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات[2]."

2 – الوقف الخاص :عرفه الدكتور مصطفى شلبي الوقف الخاص هو ماجعل لأول مرة على معين سواءا كان واحد أو أكثر، سواء كانوا معينين بالذات أو الوصف، سواءا كانوا أقارب أم لا ثم بعد هؤلاء المعينين على جهة البر . وعرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 06 فقرة 02

[1]– المادة 03 من القانون رقم 91–10 .

[2]– محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري ، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع عين مليلة الجزائر، د س ن ، ص 14.

من قانون الأوقاف "هو ما يحبسه الواقف على حقبه من الذكور أو الإيناث أو أشخاص معينين ثم يؤول للجهة التي يعينها الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم[1]."

ثالثا: الخصائص القانونية للوقف

يتميز الوقف بالخصائص التالية:

أ- **الوقف من العقود التبرعية:** وهذا ما يستخلص من التعريفات القانونية للوقف، المادة 213 من قانون الأسرة الجزائرية، المادة 31 من قانون التوجيه العقاري، المادة 03 من قانون الأوقاف. ويعتبر الوازع الديني هو الدافع له.

ب – الوقف عقد مؤبد : يتميز الوقف بالديمومية والإستمرارية وهذا ما أكدته المادة 31 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، وكذلك المادة 28 من قانون الأوقاف التي تنص على يبطل الوقف إذا كان محدد بزمن باعتباره أنه لا يرد إلا على حق الملكية [2].

ج – الوقف عقد شكلي : وهذا ما اكدته المادة 41 من قانون الأوقاف "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف."

د – الوقف عقد معفى من رسوم التسجيل والضرائب وأي رسوم أخرى: باعتبار الوقف من أعمال البر والخير فإنه يعفى من رسوم التسجيل والشهر العقاري وهذا ما نصت عليه المادة 44 من القانون 91-10.

غير أن هذا الإعفاء لا يمتد بطبيعة الحال إلى رسوم التوثيق باعتبار عقد الوقف لابد أن يحرر في شكل رسمي أمام الموثق[3].

---

[1]- محمد كنازة، نفس المرجع، ص 15.

[2]- رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والإجتهادات القضائية، د.ط، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2004، ص 50.

[3]- رمول خالد نفس المرجع، ص 54.

هـ – الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية : وهذا ما نصت عليه المادة 05 من قانون الأوقاف "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الإعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها ."

وكذلك نصت عليه المادة 49 من ق م ج، مما يجعل للوقف ذمة مالية خاصة ويكسبه أهلية التقاضي.

الفرع الثاني: أركان الوقف

للوقف أربعة أركان الواقف، محل الوقف، صيغة الوقف، الموقوف عليهم .

أولا: الواقف

الواقف هو الشخص المالك الذي يصدر بإرادته المنفردة ومن جانب واحد تصرفا قانونيا من شأنه جعل العقار غير مملوك لأحد من العباد على أن ينشئ ذلك التصرف حقوقا عينية يستفيد بها من أرادهم المالك الأصلي. – يشترط في الواقف ليكون وقفه صحيحا ما يلي:

– أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكا مطلقا وهو ما نصت عليه المادة 216 من ق أ ج يجب أن يكون المال المحبس مملوكا للواقف معينا خاليا من النزاع، ولو كان مشاعا" كما نصت المادة 17 الفقرة الأولى من القانون 91–10 المتعلق بالأوقاف يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحا أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكا مطلقا"[1].

– يشترط في الواقف أهلية التبرع وهي بلوغ 19 سنة كاملة فبدون ذلك يكون تصرفه باطلا فالوقف الصادر من الصبي المميز وغير المميز يكون باطلا لأنه ضار به ضررا محضا[2].

– ويبقى باطلا حتى لو أذن به الوصي وهذا ما أكدته المادة 30 من قانون الأوقاف "وقف الصبي غير صحيح مطلقا سواء كان مميزا أو غير مميزا ولو أذن ذلك الوصي[3].

[1]– المادة 09 من القانون 91 – 10، السابق ذكره.

[2]– عثمانية عبد الرزاق، عزاز مراد، الوقف فقها ، تشريعا ،قضاء ا د ط دار ،البلاغ الجزائر ، د س ن، ص 10.

[3]– رمول خالد المرجع السابق، ص 73

– ويشترط في الواقف أن يكون له أهلية التسيير بمعنى أن يكون الواقف بالغا، عاقلا غير مجنون أو معتوه أما في ما يخص صاحب الجنون المتقطع فإن المشرع الجزائري أقر بصحة وقفه متى أثبت أنه حدث أثناء إفاقته وجمول عقله، وهذا ما أكده المشرع الجزائري صراحة في نص المادة 31 من قانون الأوقاف التي تنص على "لا يصح وقف المجنون والمعتوه لكون الوقف تصرف يتوقف على أهلية التسيير، أما صاحب الجنون المتقطع فإنه يصح أثناء إفاقته وتمام عقله، شريطة أن تكون الإفاقة ثابتة بإحدى الطرق الشرعية[1].

– يشترط في الواقف أن يكون غير محجوز عليه لسفه أو دين

ثانيا : محل الوقف

محل الوقف هو المال الذي يوقفه الواقف ويتعين عليه تمليك منفعة إلى الموقوف عليه[2]، يشترط في العين الموقوفة أن تكون معينة، مملوكة للواقف حين وقفه ملكا تاما، أن يكون الموقوف مالا ،متقوما، مفرزا والمقصود بكون المال مفرزا ألا يكون شائعا في غيره[3].

أجاز المشرع الجزائري وقف المال المشاع وفي حالة وقفه وجبت القسمة وذلك ما نص عليه المشرع في المادة 11 من قانون الأوقاف[4].

ثالثا : الموقوف عليه

الموقوف عليه هو الجهة التي ترصد لها العين الموقوفة للإنتفاع بها [5] ويشترط في الموقوف عليه:

---

[1]– دهيليس سمير، أعمر سعيد شعبان، الوقف في الجزائر، الواقع ومتطلبات تفعيل دوره التنموي، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، المجلد 11 ، العدد 01 نوفمبر 2020، ص 213

[2]– رمول ،خالد نفس المرجع، ص ص 73، 74.

[3]– محمد رافع يونس محمد، أركان الوقف وشروطه، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقوانين العربية، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد 11، العدد 40 سنة 2009 ، العراق، ص 153.

[4]– رمول خالد، المرجع السابق، ص ص 84. 85.

[5]– خير الدين قنطازي، المرجع السابق، ص 89.

– أن يكون الموقوف عليه شخصا معلوما وموجودا وقت الوقف فلا يصح الوقف على مجهول، ويكون الموقوف عليه شخص طبيعي أو معنوي وذلك ما جاء في المادة 13 من قانون الأوقاف. فالشخص الطبيعي يتوقف استحقاقه للوقف وجوده وقبوله أما الشخص المعنوي يشترط فيه أن لا يشوبه ما يخالف الشريعة.

– يشترط في الموقوف عليه أن يكون أهلا للتملك : من المتفق عليه أن الموقوف عليه المعين لا يصح الوقف عليه إلا إذا كان أهلا للتملك[1].

لقد أقر المشرع الجزائري جواز وقف الشخص على نفسه تطبيقا للمادة 214 ق أج.

رابعا : صيغة الوقف

إن الوقف ينشأ وينعقد بالإرادة المنفردة للواقف ويشترط فيها ما يلي:

– أن تكون صيغة الوقف منجزة: المقصود بالتنجيز أن يكون المال الموقوف منجزا في الحال غير معلق على شرط ولا مضاف إلى أجل في المستقبل.

– أن تكون الصيغة مؤبدة : فإذا كان الوقف على مدة محددة كان الوقف باطلا.

– ألا تكون الصيغة مقترنة بشرط باطل [2].

– أن تكون الصيغة جازمة: لا يمكن انعقاد الوقف بالوعد ، كما لا يكون الوعد فيها ملزما، فلا بد أن تكون عبارة الوقف تدل على أن صاحبها قد تجاوز مرحلة التفكير والتردد ومضى إلى إنشاء الوقف[3].

– تكون صيغة الوقف باللفظ أو الكتابة أو الإشارة بناءا على المادة 12 من قانون الأوقاف.

[1]– نواورية محمد عيساوي ،عادل ضبط أركان الوقف على ضوء الشرع والتشريع الجزائري، مجلة الباحث القانونية العلوم والسياسية ، العدد 03 جوان 2020، ص 169.

[2]– نواورية محمد عيساوي عادل المرجع السابق، ص 167.

[3]– نواورية محمد عيساوي عادل، نفس المرجع، ص 167.

الفرع الثالث : إثبات الوقف

أولا : العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق[1]

قبل صدور قانون التوثيق بـ 1970/12/15 بموجب الأمر رقم 70-91 فإن العقود التوثيقية المتعلقة بالوقف كانت تحرر في شكل عرفي كما يمكن أن تحرر على الشكل الرسمي وهي العقود التي كانت يحررها قضاة شرعيون أمام المحاكم الشرعية كما تكتسب طابع الرسمية العقود المحررة من قبل الأعوان العموميون[2].

ثانيا : العقود المحررة بعد إصدار قانون التوثيق ودخوله حيز النفاذ إلى غاية صدور قانون الأسرة بتاريخ 1984/06/09

في ظل هذه الفترة المبدأ هو خضوع التصرفات العقارية للشكلية تحت طائلة البطلان، وذلك طبقا لقانون التوثيق خاصة المادة 12 منه وبموجب نصوص القانون المدني خاصة المواد 24 مكرر 01 والمادة 793 فالمفروض أن كل تصرف وارد على العقار بعد صدور قانون التوثيق ينبغي أن يحرر في شكل رسمي، ويخضع للإشهار باعتبار أن نظام الشهر العقاري الجزائري هو الإطار القانوني الأساسي لنظام الملكية العقارية، وذلك بسبب رغبة المشرع الجزائري في تحقيق الإستقرار اللازم للملكية العقارية وتكريس مبدأ الثقة في المعاملات المتعلقة بها وبالتالي كل عقد عرفي موضوعه العقار ينشأ بعد تاريخ 01/01/1971 يعتبر باطلا بطلانا مطلقا، غير أن الواقع العملي أثبت أن القضاء لم يحترم دائما هذه القاعدة حيث لم يحكم ببطلان الكثير من العقود العرفية المتعلقة بنقل الملكية العقارية مما استدعى اجتهادا

[1] – القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، سنة 2006، ص. 4، والملغى بموجبه الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970.

[2]– عبد المالك رابح، النظام القانوني لعقود التبرعات الوصية – الهبة– الوقف في قانون الأسرة الجزائري والفقه الإسلامي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016/2017، ص 197.

واضحا للمحكمة العليا وهو ما حدث بموجب القرار رقم 136-156 الصادر في1997/02/18[1].

نص المشرع الجزائري في المادة 217 من قانون الأسرة بـ "يثبت الوقف بما تثبت به الوصية طبقا للمادة 191 من هذا القانون." وبذلك نجد أن المشرع الجزائري قد اعتمد على الرسمية في عقود الوقف[2].

ثالثا : العقود التي حررت بعد صدور القانون رقم 91-10 إلى يومنا هذا

نصت المادة 41 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف على أنه "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالتسجيل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك و إحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف." واستثناءا فقد تدخل المشرع وبسعي من الإدارة المكلفة بالأوقاف المتمثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 2000-336[3] المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، وهذا النوع من العقود يعتبر من العقود الإدارية الوقفية يحررها مدير الشؤون الدينية والأوقاف الولائي المعين لهذا الغرض بموجب مرسوم رئاسي، وهو مؤهل أيضا لتحرير العقود الخاصة بالأملاك الوقفية آخذا بعين الإعتبار مفهوم العقد الرسمي كما هو معرف في المادة 324 من القانون المدني وكذلك المادة 26 مكرر 11 من قانون الأوقاف التي كرست في هذا الصدد نفس المبدأ المعمول به بالنسبة لمدير أملاك الدولة للولاية الذي يلعب دور موثق الدولة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للدولة[4].

[1]- مجوج انتصار، اثبات الوقف العام في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون العدد 05، جوان 2011، ص 301.

[2]- عبد المالك رابح، المرجع السابق، ص 198.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي، وتحديد شروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 67، سنة 2000.

[4]- عبد المالك رابح، المرجع السابق، ص 199، ص 200.

وثيقة الإشهاد المكتوب هي وثيقة تتضمن شهادة مكتوبة يدلي بها شهود عدل وتتضمن وجوبا حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 2000-336 الذي حدد نموذجها بالملحق التابع له:

- المعلومات الخاصة بالشهود مع التوقيع
- التصديق من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا[1].
- رقم تسجيلها بالسجل العقاري الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا

طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 2000-336 تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد إذا اجتمعت أكثر من ثلاث وثائق إشهاد مكتوب لإثبات الملك الوقفي، هذه الشهادة هي وثيقة تتوج بها شهادات الشهود تصدر في شكل رسمي وتخضع للتسجيل والإشهار وقد حدد القرار المؤرخ في 26/05/2001 نموذج هذه الشهادة ومحتواه حيث نص في المادة 03 منه أن تتضمن وجوبا :

- عنوان الشهادة.
- المراجع القانونية المعتمدة.
- رقم وتاريخ تسجيل وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا.
- تحديد مساحة الملك الوقفي وموقعه[2].

المطلب الثاني: الحماية القانونية للأملاك الوقفية

يعتبر الحفاظ على الملك الوقفي وحمايته من بين الأهداف الأساسية من أجل تحقيق مقاصده وأهدافه لذلك خصه المشرع الجزائري بحماية قانونية خاصة.

الفرع الأول: الحماية المدنية للأملاك الوقفية

تتجلى الحماية المدنية للأملاك الوقفية من خلال ما يلي :

[1]- عبد المالك رابح، المرجع السابق، ص 200

[2]- عبد المالك رابح نفس المرجع ، ص 199، ص 200.

أولا: عدم قابلية التصرف

يتمتع الوقف بالشخصية المعنوية وهذا ما نصت عليه المادة 49 من القانون المدني الجزائري والمادة 05 من قانون الأوقاف، وهو ما يجعل له ذمة مالية مستقلة وكيان مستقل عن كل شخص طبيعي أو معنوي وهو ما يجعله خارج عن ملكيتهم جميعا، ومن ثم فإن من لا يملك لا يتصرف ومن هذا الأساس جاءت القاعدة الفقهية بإجماع جميع فقهاء الأمة ببطلان كل تصرف يمس أصل الوقف وهي القاعدة القانونية التي أخذت بها كل التقنينات المنظمة للوقف في كل الدول التي عرفت نظام الوقف وقد نص المشرع الجزائري على هذه القاعدة صراحة بموجب نص المادة 23 من قانون الأوقاف "لا" يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواءا بالبيع أو الهبة أو التنازل
أو غيرها [1].

ثانيا: عدم القابلية للحجز

مرة أخرى تفلت من قانون الأوقاف الإشارة إلى عدم إمكانية الحجز على المال الوقفي إلا أن المادة 636 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أخرجت الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا من الأموال القابلة للحجز ما عدا الإرادات الناتجة عن استغلال واستثمار هذه الأملاك. ويترتب على ذلك أن الملك الوقفي لا يكون محلا للرهن بنوعيه الرسمي والحيازي باعتباره حقا عينيا تبعيا يتقرر ضمانا لحقوق الدائن المرتهن في مواجهة المدين الراهن [2].

ثالثا: حماية أصل الملك الوقفي من إدعاء تملكه بالحيازة الطويلة المدة

لم يرد أي نص قانوني صريح على عدم قابلية أو قابلية اكتساب الملك الوقفي بالتقادم في القانون المدني أو في قانون الأوقاف، فلا المشرع الجزائري منع الإكتساب بالتقادم بصراحة كما هو الأمر في بعض التشريعات العربية، بوصفه اعتداءا على الملك الوقفي على غرار

[1]– محمد كنازة المرجع السابق، ص 116، ص 117.

[2]– غربي علي، خضراوي الهادي الحماية القانونية والقضائية للأملاك الوقفة في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 01 مارس 2016، ص 334

الأملاك العامة ولا هو أجازه صراحة كما هو الأمر في تشريعات أخرى، بوصفه وسيلة مشروعة لاكتساب الملكية الخاصة، غير أنه في ظل غياب هذا النص فإن عدم مشروعية تملك الأموال الوقفية بالتقادم المكسب يؤسس على أحكام الشريعة الإسلامية المحال عليها بموجب نص المادة 02 من قانون الأوقاف والتي تقرر عدم سماع دعوى تملك العقارات الموقوفة بالتقادم إضافة لما يستنبط من منع ضمني لاكتساب ملكية الأموال الموقوفة بالتقادم باستقراء بعض النصوص الخاصة في القانون الجزائري ذات العلاقة باكتساب الملكية بالتقادم[1].

رابعا: حماية الملك الوقفي في مواجهة التصرف القانوني في أصله عن طريق الاستبدال

إذا كان الأصل هو عدم جواز التصرف في أصل الملك الوقفي غير أنه في بعض الأحيان لا يمكن المحافظة على مقصد الوقف الأصلي وهو قدرته على العطاء المستدام إلا بمخالفة الأصل في عدم جواز التصرف في أصله، وذلك بإجازة إبرام بعض التصرفات التي تهدف إلى المحافظة على استمرارية الإنتفاع بالملك الوقفي، فيجوز بذلك استبدال الأصول القديمة التي لا يرجى منها تحقيق أي نفع بأصول جديدة قادرة على در المنافع[2].

وقد حدد المشرع الجزائري الحالات التي يجوز فيها استبدال أصل الملك الوقفي في المادة 24 من قانون الأوقاف والتي تنص على "لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات الآتية:

- حالة تعرضه للضياع والإندثار.
- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه.
- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية.

[1]- مجوج انتصار ، الحماية المدنية للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 278.

[2]- مجوج إنتصار، نفس المرجع، ص286

– حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه

– تثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة."

الفرع الثاني : الحماية الإدارية للأملاك الوقفية

إنه وفي إطار حماية الأملاك العقارية الوقفية، من خلال تكريس حماية قانونية متميزة له عبر ترسانة من القوانين المتفرقة في العديد من القوانين، فإن للإدارة الدور الفعال في تكريس هذه الحماية، وذلك من خلال السعي في متابعة المخالفات والتجاوزات التي من شأنها الإضرار بالملك الوقفي أو تغير من طبيعته سواء كان الوقف بناء أو أرض قابلة للبناء أو كان عقارا ،فلاحيا، ولتحقيق هذه الأهداف وتكريس هذه الحماية فإن الإدارة تملك صلاحيات وامتيازات تخولها الحد من هذه التجاوزات عبر إجراءات قانونية محددة [1].

وتتوزع تلك الصلاحيات بين الإدارة المكلفة بالأوقاف من جهة، وبين إدارات أخرى كالبلدية والإدارة المكلفة بالتهيئة والتعمير من جهة ثانية[2].

وتتمثل حماية الإدارة للأملاك الوقفية في:

أولا: الرقابة على أعمال جهاز التسيير المباشر للأملاك الوقفية والمتمثل في ناظر ملك الوقفي

بالرجوع للنصوص القانونية المختلفة المتعلقة بالأملاك الوقفية في الجزائر خاصة بعد سنة 1991 يتضح لنا بأن مهمة التسيير المباشر للأوقاف يتولاها ناظر الأوقاف فبالرجوع لنص المادة 12 من المرسوم 98–381 [3] نجدها تقضي بأن مهمة رعاية والتسيير المباشر للملك الوقفي تعود لناظر الوقف، وفي إطار أحكام القانون 91–10 المتعلق بالأوقاف ففي المادة 33

[1]– خير الدين قنطازي، المرجع السابق، ص.115

[2]– غربي علي، خضراوي الهادي، المرجع السابق، ص335

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 98–381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأملاك الوقفية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 88، سنة 1998.

منه تقضي بأن يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر الوقف على أن يكون هذا التسيير المباشر تحت رعاية وإشراف الجهاز الإداري المكلف بالأوقاف، وطبقا لنص المادة11 من المرسوم 98-381 التي تقضي بأن ناظر الأوقاف يعمل تحت رعاية وكيل الأوقاف وتأكد ذلك المادة 13 من ذات المرسوم[1].

وتتمثل الرقابة على أعمال نظار الوقف في:

1- الرقابة القبلية

تقرر الأحكام التي تضبط تصرفات الناظر قبل مباشرتها كشروط وظيفة الناظر، إضافة إلى التصرفات الإدارية للناظر وما يجوز له من تصرفات وما لا يجوز له من تصرفات تضر بمصلحة الوقف والمنتفعين به. حيث نصت المادة 17 من المرسوم 381/98 المؤرخ في 01-12-1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك على شروط تولي منصب ناظر الوقف الإسلام، الجنسية الجزائرية، الرشد، سلامة العقل والبدن ، عدلا أمينا وأن يكون ذا كفاءة وقدرة على حسن التصرف[2].

2- الرقابة الآنية

تتمثل في مدى التزام النظار في إدارتهم للوقف بالأنظمة الخاصة والعامة المتعلقة بالأوقاف، وكل ذلك تحت رقابة وكيل الأوقاف.

[1]- صالح ملوك، رقابة الدولة على الوقف من خلال تنظيم الإدارة المسيرة للأملاك الوقفية بعد سنة 1991 في الجزائر، مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 08، العدد 01، السنة 2019، ص 118.

[2]- ابراهيم بن محمد السماعيل، نظار الأوقاف، المهام والصلاحيات والضوابط وآليات العمل، الطبعة الأولى، مؤسسة أولويات للإستشارات الرياض السعودية، د س ن، ص 58.

3- الرقابة البعدية الضبط الإحتسابي)

يعتبر تصحيح الانحرافات أو التعامل مع أخطاء الناظر آخر مراحل عملية الرقابة الإدارية الوقفية هذه المرحلة يتم فيها عزل الناظر وتصحيح الانحرافات، حيث فصلت المادة 21 من المرسوم 381/98 السابق ذكره على حالات إعفاء ناظر الوقف من مهامه.

ثانيا: ضبط القوام المادي للأوقاف وتسوية وضعيتها

حيث قامت الإدارة المكلفة بالأوقاف مركزيا ومحليا ومازالت تقوم بمجهودات معتبرة لتحقيق تلك الغاية ونذكر على سبيل المثال:

1- جرد الأملاك الوقفية

يعرف جرد الأملاك الوقفية بأنه تسجيل وصفي وتقويمي لجميع الأملاك الوقفية. حيث نصت المادة 08 مكرر من قانون الأوقاف على تخضع الأملاك الوقفية لعملية جرد عام حسب الشروط والكيفيات والأشكال القانونية و التنظيمية المعمول بها."

يهدف جرد الأملاك الوقفية إلى صيانة الأوقاف العامة من أي نوع من أنواع الإستلاء والحرص على استعمالها للأغراض المخصصة لها واثبات الأوقاف العامة ومعرفة وضعيتها [1].

2- إسترجاع الأملاك الوقفية

قام المشرع الجزائري بتأميم العديد من الأراضي الزراعية الموقوفة واعتبرها من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وبصدور قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 والقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف

[1]- كمال دبيلي، جرد الأوقاف العامة وحصرها في الجزائر ، مجلة الإقتصاد والقانون العدد السادس، جوان 2020، ص 141.

وكذلك القانون 95-26 المعدل والمتمم للقانون 90-25 أقر المشرع الجزائري استرجاع الأراضي الزراعية الموقوفة المؤممة الى ملاكها الأصليين [1].

الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأملاك الوقفية

تدخل الأموال الوقفية ضمن الحماية الجزائية المقررة للأموال بصفة عامة فتطبق عليها بذلك كل العقوبات المقررة بسبب المساس بحرمة المال بأي شكل من الأشكال التي تكتمل فيها عناصر وأركان جريمة من الجرائم المقررة على الأموال وذلك ما نص عليه المشرع صراحة بموجب نص المادة 36 من قانون الأوقاف 91-10،[2] حيث أحالت المادة السابقة الذكر على الجزاءات المقررة في قانون العقوبات: ذلك أن النصوص الواردة في قانون العقوبات والمتعلقة بالجرائم الواقعة على العقار، يمكن تطبيقها على العقارات الوقفية لأن هذه النصوص تجرم الأفعال التي تمس العقار على وجه العموم بصرف النظر عن صنفه عاما كان أو خاصا، وفي هذا السياق نشير إلى المادة 386 من ق ع ج التي تشكل الإطار العام لجنحة التعدي على الملكية العقارية. أحاط المشرع الجزائري الأموال عموما بما فيها أموال الوقف بحماية صارمة، وشدد عقوبات الأفعال المجرمة إلى درجة تصل حد الإعدام[3].

تتعدد الجرائم الماسة بالأملاك الوقفية ولا تقوم هذه الجرائم إلا بتوفر الأركان الأساسية لكل جريمة والمتمثلة في ركن شرعي وركن مادي وركن معنوي [4].

ومن خلال المادة 36 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف نجد أن المشرع الجزائري قد حدد بعض الجرائم التي يمكن أن تمس الأملاك الوقفية والمتمثلة في:

---

[1]- لهزيل عبد الهادي، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الأحوال الشخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2014/2015، ص 84.

[2]- محمد كنازة المرجع السابق، ص 125

[3]- غربي علي، خضراوي الهادي المرجع السابق، ص 335

[4]- جمال سليمان الحماية الجزائية للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، المجلد02، العدد 01 جانفي 2020، ص 285.

أولا: جريمة الإستغلال غير المشروع للأملاك الوقفية عن طريق التستر أو التدليس

يتكون النشاط المادي لهذه الجريمة من عنصرين أساسيين وهما التستر أو التدليس، حيث لم يبين المشرع الجزائري العقوبة التي يخضع لها مرتكب هذه الجريمة ضمن المادة 36 من قانون الأوقاف بل عمل على الإحالة إلى قانون العقوبات، حيث جرم المشرع الجزائري فعل التعدي على الأملاك العقارية بموجب نص المادة 386 فقرة 01 من ق ع ج التي تنص على "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس الشعائر الدينية و باعتبار أن هذه الأوقاف محمية ومصونة بنص القانون فإن المشرع الجزائري في المادة 160 مكرر 3 يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج كل من قام عمدا بتخريب أو هدم أو تدنيس الأماكن المعدة للعبادة[1].

[1]– مداني أمنة ، المرجع السابق، ص 267.

خلاصة الفصل الثاني

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق، والتي تتمثل في حق التمتع والتصرف في الشئ المستقر والثابت في حيزه والذي لا يمكن نقله منه دون تلف. يتميز حق الملكية بجملة من الخصائص المتمثلة في كونه حق جامع، دائم، مانع، حيث كان حق الملكية في التشريعات القديمة حقا مطلقا، أما حديثا ونظرا للوظيفة الاجتماعية التي يؤديها لم يعد حقا مطلقا. بالرجوع للقانون المدني نجد أن للملكية العقارية الخاصة عدة أنواع: الملكية العقارية التامة، المجزأة، المشاعة والملكية المشتركة.

نظرا لما تحتله الملكية العقارية الخاصة فقد خصها المشرع الجزائري بحماية قانونية متميزة حيث تتمثل الوسائل المدنية في مجموعة من الدعاوى التي يرفعها صاحب الحق تصديا للأضرار التي تلحقه دعوى الاستحقاق، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأشغال الجديدة أما الوسائل الإدارية فتتمثل في مجموع الإجراءات التي خولها القانون للإدارة لحماية العقار بمختلف أنواعه، كما أقر قانون العقوبات العديد من النصوص التي تقرر هذه الحماية. أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغا بالأملاك الوقفية التي تلعب دور إجتماعي من خلال تحقيق التكافل الإجتماعي ودور إقتصادي حيث تساهم في العديد من المجالات الإقتصادية، فالوقف من العقود التبرعية التي يكون الوازع الديني هو الدافع له، وهو من العقود الشكلية حيث الزم المشرع إخضاعها للقالب الشكلي، ونظرا لهذه الأهمية فقد خصه المشرع الجزائري بحماية قانونية متميزة مدنية، وإدارية، وجزائية.

خاتمة

يمثل تصنيف الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري حجر الزاوية في تنظيم واستغلال الممتلكات التابعة للدولة، حيث يشكل الإطار القانوني الذي يحكم كيفية إدارة هذه الأملاك وفقًا لطبيعتها ووظيفتها. لقد أتاح هذا التصنيف، الذي يفصل بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة، الزراعية، الحراجية، وغيرها، للدولة إمكانية حماية ممتلكاتها وتوجيه استغلالها بما يخدم التنمية الاقتصادية والاجتماعية ويحافظ على المصلحة العامة.

يتّضح أن المشرّع قد تبنّى تصنيفًا ثنائيًا أساسه التمييز بين الأملاك الوطنية العامة، التي تُخصّص للمنفعة العامة وتتمتع بحماية قانونية مشدّدة، والأملاك الوطنية الخاصة التي تُدار وفقًا لأحكام أقرب إلى قواعد الملكية الخاصة المنصوص عليها في القانون المدني. وقد كرس هذا التصنيف في القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، الذي يُعتبر الإطار التشريعي المرجعي في هذا المجال، ورغم التقدم التشريعي في هذا المجال، لا تزال بعض الإشكاليات مطروحة على مستوى التطبيق، مثل ضعف الرقابة، التداخل في الاختصاصات، وغموض بعض التعاريف القانونية، مما يؤدي إلى استغلال غير قانوني أو غير عقلاني لبعض الأملاك. لذلك، فإن تطوير آليات التسيير، وتحديث النصوص القانونية، وتعزيز الشفافية والرقابة، تبقى من الأولويات الضرورية لضمان حماية هذه الثروة الوطنية.

يهدف هذا التنظيم إلى تحقيق التوازن بين ضرورة الحفاظ على المال العام كعنصر سيادي، وبين تمكين الدولة من استغلال جزء من أملاكها لتحقيق أهداف اقتصادية وتنموية. إلا أن التطبيق العملي لهذا التصنيف لا يخلو من إشكالات، خصوصًا ما تعلق منها بضعف آليات الرقابة على استغلال الأملاك العمومية، والغموض في معايير التمييز بين بعض أنواع الأملاك، فضلًا عن التحديات المرتبطة بتسجيل وتوثيق الأملاك الوطنية في المحافظات العقارية.

بناءً على ما توصلت إليه الدراسة من نتائج، يمكن تقديم جملة من التوصيات والاقتراحات التي من شأنها أن تُسهم في تحسين الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوطنية وتعزيز حمايتها:

أولا : التوصيات

– ضرورة مراجعة القانون رقم 90–30 المتعلق بالأملاك الوطنية، وتحديثه بما يواكب المستجدات الاقتصادية والإدارية، مع توضيح معايير التمييز بين الأملاك العامة والخاصة.

– تفعيل الرقابة الإدارية والقانونية على الأملاك الوطنية، من خلال دعم الهيئات المكلفة بالمراقبة كمديريات أملاك الدولة، والمفتشيات المالية، وتزويدها بالكفاءات والوسائل التقنية.

– تحسين إجراءات التسيير والتصرف في الأملاك الخاصة للدولة، وفق آليات شفافة ومدروسة، تضمن الحفاظ على المال العام وتحقيق التنمية المحلية.

– تسريع وتعميم عملية رقمنة الأملاك الوطنية لتسهيل عمليات الحصر، والمتابعة، والتقليل من النزاعات حول الملكية العقارية.

– ضرورة التنسيق المحكم بين مختلف الإدارات المعنية بتسيير الأملاك الوطنية، كالبلديات، المحافظات العقارية، ومديريات أملاك الدولة، لتفادي التداخل والتكرار الإداري.

– تعزيز التكوين المتخصص لموظفي الإدارات العقارية، قصد رفع مستواهم القانوني والفني في ما يتعلق بتسيير وتصنيف الأملاك الوطنية.

ثانيا : اقتراحات

– إنشاء منصة وطنية إلكترونية موحّدة لحصر وتسجيل جميع الأملاك الوطنية، تمكّن الجهات المعنية من الوصول الفوري إلى المعطيات العقارية.

– إعداد دليل إداري نموذجي يوضّح إجراءات تصنيف، تسيير، والتصرف في الأملاك الوطنية، وتعميمه على جميع الجماعات الإقليمية والإدارات العمومية.

– تبسيط إجراءات منح العقارات العمومية للاستثمار، وخاصة تلك المصنّفة ضمن الأملاك الخاصة، مع مراعاة احترام مقتضيات حماية البيئة والمصلحة العامة.

– اقتراح إدراج مادة قانونية مستقلة ضمن المناهج الجامعية بعنوان "القانون الإداري للأملاك الوطنية"، لتعزيز تكوين الطلبة والباحثين في هذا المجال.

– تشجيع البحث العلمي في مجال الأملاك الوطنية، خصوصًا في ما يتعلق بتحديات حمايتها واستثمارها، وربط النتائج المحققة باحتياجات الإدارة العمومية.

في الأخير، يُعدّ التصنيف القانوني للأملاك الوطنية أداةً حيوية لترشيد استخدامها، ويتطلب تفعيلًا حقيقيًا على أرض الواقع لضمان استدامتها وخدمتها للأجيال الحالية والمقبلة.

قائمة المراجع

أولا: المصادر

القرآن الكريم

النصوص القانونية

الدستور

- الدستور الجزائري الصادر في 1 نوفمبر 2020 ،بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20 . 442 المؤرخ في 30 ديسمبر 1 2020 ،المتعلق بإصدار التعديل الدستوري والمصادق عليه في الاستفتاء.

1 – القوانين

- القانون رقم 90-30 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جوان 2008، عدد ج ر44، الصادرة في 03 أوت 2008.

- القانون رقم25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995

- قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022 ، يعدل و يتمم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 و المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج.ر ، ع 48 ، صادر بتاريخ 17 يوليو 2022.

- القانون رقم 14-05 المؤرخ في 24 فبراير 2014، المعدل والمتمم للقانون رقم 01-10 المؤرخ في 3 يوليو 2001، المتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 18، الصادر في 30 مارس 2014.

- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 أغسطس 2008، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 20 أغسطس

2008، المعدل والمتمم بالأمر رقم 21-09 المؤرخ في 8 يونيو 2021، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 16 يونيو 2021.

- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 1 مايو 1991. ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 10 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية، العدد 83، سنة 2002.

- قانون المالية التكميلي رقم 11-11 لسنة 2011 هو قانون صدر في الجزائر بتاريخ 18 يوليو 2011، ويهدف إلى تعديل وتتميم أحكام قانون المالية الأصلي لسنة 2011.

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، سنة 2006، ص. 4، والملغى بموجبه الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970.

- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، وبالأمر رقم 11-03 المؤرخ في 20 فيفري 2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15، سنة 2005، وعدد 14، سنة 2011.

- القانون رقم 24-06 المؤرخ في 28 أبريل سنة 2024 ، الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 2024.

2 –الأوامر

– الأمر رقم 156/66 ممضى في 1966/06/08 ، المتضمن قانون العقوبات ، الجريدة الرسمية ، عدد 49 المؤرخ في 1966/06/11 المعدل والمتمم

– الأمر رقم 95–26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المتعلق بتسيير الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 58.

– الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07–05، المؤرخ في 13 ماي 2007.

– الأمر رقم 10–05 مؤرخ في 26 غشت سنة 2010، يتمم القانون رقم 06–01 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 و المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، ج ر رقم 50 المؤرخة في 01 سبتمبر 2010.

3 – النصوص التنظيمية

– المراسيم التنفيذية

– المرسوم التنفيذي رقم 12–427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 69، الصادر في 19 ديسمبر 2012،

– المرسوم التنفيذي رقم 91–455، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن جرد الأملاك الوطنية، ج ر عدد 60 سنة1991

– المرسوم التنفيذي رقم 83–666، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية ة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 1983.

– المرسوم التنفيذي رقم 98–381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأملاك الوقفية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 88، سنة 1998.

– المرسوم التنفيذي رقم 91–177 المؤرخ في 8 ماي 1991، الذي يحدد كيفيات إعداد الوقف والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 22، سنة 1991.

ثانيا : المراجع

1 – المؤلفات

– ابراهيم بن محمد السماعيل، نظار الأوقاف، المهام والصلاحيات والضوابط وآليات العمل، الطبعة الأولى، مؤسسة أولويات للإستشارات الرياض السعودية، د س ن .

– أحمد بن شنان، القانون الإداري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014

– إدريس الفاخوري، الحقوق العينية وفق القانون رقم 08 – 39، طبعة 2013 ، دار النشر المعرفة، الرباط، المغرب، د س ن.

– بن يعيش عبد الرزاق، القانون الإداري (الجزء الأول)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018.

– بوشنافة عبد الغني ، النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2016.

– توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، د ط، الدار الجامعية لطباعة والنشر، مصر، د س ن.

– منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د ط ، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن.

- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة 2006، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن.

- رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والإجتهدات القضائية، د.ط، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2004.

- زروقي ليلي حمدي باشاعمر المنازعات العقارية، د ط دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

- سعيد بوشعير، المدخل إلى القانون، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.

- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، د ط دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1975.

- عبد الحميد عبيدي، الوجيز في الحقوق العينية العقارية وفقًا للتشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.

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

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جزء 08، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، د ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د س ن.

-عبد العزيز بوترفاس، القانون الإداري (المرفق العام-الضبط الإداري-الأملاك الوطنية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.

- عبد الكريم بوجندة، النظام القانوني للأوقاف في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2016.

- عثمانية عبد الرزاق، عزاز مراد، الوقف فقها ، تشريعا ،قضاءا، د ط دار ،البلاغ الجزائر ، د س ن.

- علي أحمد صالح ، المدخل لدراسة العلوم القانونية، نظرية الحق، الطبعة الأولى 2016 ، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، د س ن.

- عمار بوضياف، المدخل إلى القانون الإداري، دار الخلدونية، الجزائر، 2016.

- عمار بوضياف، المدخل إلى القانون الإداري، دار الخلدونية، الجزائر، 2016.

- عمر حمدي باشا مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.

- فريدة بن عكشة، شرح قانون الأملاك الوطنية، منشورات جامعة الجزائر، 2018.

- فريدة بن عكشة، شرح قانون الأملاك الوطنية، منشورات جامعة الجزائر، 2018.

- قدري عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشاة المعارف، الإسكندرية،2003.

- محمد الصغير بعلي، المدخل العلوم القانونية، نظرية القانون ونظرية الحق، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن.

- محمد صغير بعلي، الوجيز في القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

- محمد فاروق عبد الحميد التطور المعاصر لنظريه الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1988.

- محمد فاضل سعيدي، الوجيز في القانون الإداري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2012.

- محمد فريدة زواوي، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000.

- محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري ، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع عين مليلة الجزائر، د س ن .

- ياسين غانم، التقادم المكسب والمسقط، الجزء الأول، مطبعه كرم، سوريا، دون سنه نشر.

2 - الرسائل والمذكرات العلمية

أ - رسائل دكتوراه

- النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2017/2018.

- عبد المالك رابح، النظام القانوني لعقود التبرعات الوصية - الهبة- الوقف في قانون الأسرة الجزائري والفقه الإسلامي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016/2017.

- مجوج انتصار، الحماية المدنية للأملاك الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2015/2016.

ب - رسائل ماجستير

- باسمه محمد علي قاديش، الحيازة في العقار سبب من أسباب كسب الملكية، دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة القدس، فلسطين، دون سنه نشر..

- لهزيل عبد الهادي، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الأحوال الشخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2014/2015.

ج – محاضرات

- عبدلي سهام، محاضرات مقياس الأملاك الوطنية، السنة الثالثة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة منتوري 1، قسنطينة، السنة الجامعية 2014/2015 .

- محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، مكتبة القاهرة، مصر، 2002

ثالثا : المقالات

- النوعي أحمد، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري مجلة الفكر، العدد 15، جوان2017.

- أوكيد نبيل، الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة ، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد05 العدد 01 جوان 2021.

- باحماوى عبد الله، أنواع الحماية القانونية للأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الحقيقة، العدد 4، ديسمبر 2011، ص 357.

- بن قدور أمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري مجلة مقاربات، المجلد 07، العدد 02 ديسمبر 2021.

- بن قويدر الطاهر، بوفاتح أحمد، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد الرابع، نوفمبر 2018.

- بن مداني عيشة، طرق قسمة الملكية الشائعة ، مجلة قضايا معرفية، المجلد 02، العدد 06، جانفي 2021.

– بولقراس سناء، الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري، مجلة المعيار، مجلد 25، العدد 59، سبتمبر 2021.

– تومي مريم النظام القانوني لحق الملكية العقارية مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جانفي 2019.

– جمال سليمان الحماية الجزائية للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، المجلد02، العدد 01 جانفي 2020.

– حليم العروسي، محده جلول ، دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأملاك الوطنية، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 3 ديسمبر 2017 .

– حمزة شرابن، أهم جوانب الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة (جريمة التعدي على الملكية العقارية)، مجلة الباحث الأكاديمي في العلوم القانونية والسياسية، العدد 01 مارس 2019.

– خير الدين فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف، الجزء الأول ، د ط، زهران للنشر، الجزائر خير د س ن.

– دهيليس سمير، أعمر سعيد شعبان، الوقف في الجزائر، الواقع ومتطلبات تفعيل دوره التنموي، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، المجلد 11 ، العدد 01 نوفمبر 2020.

– سليمي الهادي، بوغرارة صالح الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، مجلد 9 ، العدد 03 ديسمبر 2018.

– سماعيني هاجر، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 04، العدد 02، جوان 2018.

- صالح ملوك، رقابة الدولة على الوقف من خلال تنظيم الإدارة المسيرة للأملاك الوقفية بعد سنة 1991 في الجزائر، مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 08، العدد 01، السنة 2019.

- ضيف فضيل، لحاق عيسى الدعاوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01 جويلية 2020.

- عبد العالي حاحة، أمال يعيش تمام، أثر الاهمال الوظيفي على أداء الخدمة بالمرافق العامة ، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 15 سبتمبر 2017.

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

- عمار نكاع عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47، جوان2017 .

- عميري أحمد، النظام القانوني لعقد الإمتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 06، ماي 2017.

- غازي خديجة، الصادق ضريفي، أساليب استعمال الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مجلة معارف، المجلد 16 العدد ،01 جوان 2021.

- غربي علي، خضراوي الهادي الحماية القانونية والقضائية للأملاك الوقفة في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 01 مارس 2016.

- فاطمة العرفي، جريمة انتهاك حرمة مسكن وضوابط التفتيش في القانون الجزائري، مجلة السياسة العالمية، العدد 03، ديسمبر 2019.

- فتيحة شارف، "حماية الملكية الخاصة في القانون الجزائري"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قسنطينة، العدد 13، 2015.

- قريدة محمد نظام الملكية العقارية المشتركة ، مجلة الشريعة والإقتصاد، المجلد 3، العدد 5، جوان 2014.

- كمال دبيلي، جرد الأوقاف العامة وحصرها في الجزائر ، مجلة الإقتصاد والقانون العدد السادس، جوان 2020.

- لوصيف نوال، الأملاك العامة للدولة بين الاستعمال العام والاستعمال الخاص، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017.

- مجوج انتصار، اثبات الوقف العام في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون العدد 05، جوان 2011.

- محمد رافع يونس محمد، أركان الوقف وشروطه، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقوانين العربية، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد 11، العدد 40 سنة 2009 ، العراق.

- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر ، 1988.

- مراح نعيمة الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد 06، جوان 2016.

- مزهود حنان التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، المجلد08، العدد 02 مارس 2020.

- مغداد خالد، الأملاك الوطنية الخاصة ، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، العدد 2 أفريل 2016.

- مهدي شعوة، وسائل الإدارة لحماية الأملاك العقارية العمومية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 49، جوان 2018.

- نوال بلعابد، "الحماية القانونية للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، العدد 6، 2017.

- نواورية محمد عيساوي ،عادل ضبط أركان الوقف على ضوء الشرع والتشريع الجزائري، مجلة الباحث القانونية العلوم والسياسية ، العدد 03 جوان 2020.

- مريم بوشربي، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 10 جانفي 2017.

الفهرس

إهداء

شكر

مقدمة 1

الفصل الأول : النظام القانوني للأملاك الوطنية.....5

المبحث الأول: الأملاك الوطنية العامة.....8

المطلب الأول: ماهية الأملاك الوطنية العامة.....8

الفرع الأول: مفهوم الأملاك الوطنية العامة.....8

الفرع الثاني: أنواع الأملاك الوطنية العامة وتكوينها.....12

الفرع الثالث : تسيير الأملاك الوطنية العامة.....17

المطلب الثاني: الحماية القانونية للأملاك الوطنية العامة.....20

الفرع الأول: الحماية المدنية والجزائية للأملاك الوطنية العامة.....20

الفرع الثاني: الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة.....25

المبحث الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة.....28

المطلب الأول: ماهية للأملاك الوطنية الخاصة.....28

الفرع الأول : مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة.....28

الفرع الثاني: تسيير الأملاك الوطنية الخاصة تكوينها.....33

المطلب الثاني: الحماية القانونية للأملاك الوطنية الخاصة.....46

الفرع الأول : الحماية المدنية للأملاك الوطنية الخاصة 46

الفرع الثاني: الحماية الإدارية للأملاك الوطنية الخاصة 48

الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة.....49

خلاصة الفصل الأول.....52

الفصل الثاني : أملاك الخواص والأملاك الوقفية.....53

المبحث الأول: أملاك الخواص.....55

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة.....56

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة.....56

الفرع الثاني: خصائص حق الملكية العقارية الخاصة.....59

الفرع الثالث : أنواع الملكية العقارية الخاصة.....61

المطلب الثاني: وسائل الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة 64

الفرع الأول : الحماية المدنية للأملاك العقارية الخاصة 64

الفرع الثاني : الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة.....66

الفرع الثالث : الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة.....68

المبحث الثاني: الأملاك الوقفية 71

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك الوقفية.....72

الفرع الأول: مفهوم الوقف.....72

الفرع الثاني: أركان الوقف.....76

الفرع الثالث : إثبات الوقف 79

المطلب الثاني: الحماية القانونية للأملاك الوقفية.....81

الفرع الأول: الحماية المدنية للأملاك الوقفية.....81

الفرع الثاني : الحماية الإدارية للأملاك الوقفية.....84

الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأملاك الوقفية.....87

خلاصة الفصل الثاني 89

خاتمة 91

قائمة المراجع 95

مـلخص مذكرة الماستر

يُعنى التشريع الجزائري بتنظيم الأملاك الوطنية من خلال القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية. ويقوم هذا التصنيف على تقسيم الأملاك إلى قسمين رئيسيين: الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة.

تشمل الأملاك الوطنية العامة الممتلكات التي لا يمكن التصرف فيها والتي تخصص للمنفعة العامة، مثل الطرق، السدود، الشواطئ، والمعالم التاريخية. أما الأملاك الوطنية الخاصة، فهي تلك التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية ويمكن التصرف فيها، مثل العقارات الإدارية أو الاقتصادية غير المخصصة للنفع العام.

ويهدف هذا التصنيف إلى تحقيق حسن تسيير الأملاك العامة، وضمان حمايتها من التعدي أو الاستغلال غير المشروع، كما يكرّس مبدأ المصلحة العامة كأساس في تدبير هذه الأملاك.

الكلمات المفتاحية:

1 – الأملاك الوطنية 2 – الأملاك العمومية 3 – الأملاك الخاصة للدولة 4 – التشريع العقاري الجزائري

5 – قانون 90-30 6 – التسيير العقاري 7 – الملكية العامة

Abstract of The master thesis

Algerian legislation governs national property through Law No. 90-30 of December 1, 1990, relating to national property. This classification divides property into two main categories: public national property and private national property.

Public national property includes assets that are inalienable and designated for public use, such as roads, dams, beaches, and historical monuments. On the other hand, private national property refers to assets owned by the State or local authorities that can be subject to transactions, such as administrative or economic real estate not intended for public use.

This classification aims to ensure the sound management of public assets, protect them from encroachment or illegal use, and uphold the principle of public interest as a guiding framework in managing such assets.

keywords:

1 - National property 2 - Public domain 3- Private state property

4 - Algerian land legislation 5 - Law 90-30 6 - Property management

7 - Public interest