

جامعة عمار ثليحي بالاعواط
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق
قانون عقاري

عنوان المذكرة:
**طرق اكتساب الملكية العقارية
الخاصة للدولة**

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر
في القانون العقاري

- تحت إشراف الأستاذ:

- د. قوق أم الخير

- من إعداد الطلبة :

- رضوان ليناني

- بوعلام بن فرحات

- لجنة المناقشة:

-الأستاذ: الحاج عيسى بن صالح

-الأستاذ: النوعي أحمد

رئيسا

مشرفا ومقررا

السنة الجامعية 2018/2017

شكر

بسم الله الرحمن الرحيم

ولئن شكرتم لأزيدنكم سورة ابراهيم الآية 07

* ولا تنسو الفضل بينكم*سورة البقرة الآية 237
*

الحمد والشكر لله عز وجل الذي أعاننا على انجاز هذه المذكرة

نتقدم بالشكر الجزيل والثناء الحسن إلى جميع أساتذة كلية الحقوق وبالأخص إلى أستاذتنا
الفاضلة الأستاذة أم الخير قوق، التي كان لها

الفضل بعد الله عز وجل في إرشادنا وتوجيهنا من أجل إعداد هذه المذكرة.

كما نتقدم بالشكر إلى لجنة المناقشة التي بذلت مجهودا معتبرا في قراءة هذه المذكرة وعلى
قبولهم لمناقشتها.

فشكرا لكل من أعاننا بمرجع أو وجهنا إلى فكرة، أو شد أزرنا بكلمة طيبة، أو تكرم علينا
بصالح الدعاء...

إلى كل هؤلاء نقدم عرفاننا الخالص الذي لا نملك سواه إضافة إلى دعائنا لهم بالمجازاة
الطيبة من الغفور الرحيم.

إهداء

في المقام الأول اهدي عملي هذا:

إلى من اعلى الله منزلتهما وربط طاعتهما بعبادته، إلى من لهما الفضل بعد الله عز وجل
فيما وصلت إليه ... والدي العزيزين:

أبي بصمت وتواضع أهديك رحيق جهدي ...، أبي الرجل الأول في حياتي...، أبي الذي لم
يبخل علي يوما بشيء فقدم لي كل شيء ولم ينتظر مني شيء...

اعلم يا أبي أنك أفنيت عمرك من اجلي، اعلم أنك تعبت من اجلي وما زلت تتعب، فيا سيد
نجاحاتي أهديك كل شهادة وكل نجاح...

إلى كل من تحت قدميها الجنان...أمي، أول كلمة نطق بها لساني، وبتعبها لم تكن تبالي
ولأجل راحتي سهرت الليالي...، أمي التي كانت دعواتها النور الذي استبيت واهتديت به، لن
انسى تفانيك معي في كل خطوة لي نحو الأمل...

فيأ أبي ويا أمي، كما أخذتما بيدي في طريق العلم وسلكتما بي في دروب الحياة حتى
وصلتما بي إلى بر الأمان، كما كنتما سندي المادي والمعنوي بقلبيكما الواسعين ونفسيكما
السميحتين وعطانكما بلا مقابل ...

أمي، أبي...، اهدي ما استطعت أن اهديه، وأقول لكما أن ما تمنيتماه وسعيتما لأجله ما كان
ليتحقق إلا بفضل جهدكما وتعبيكما وكدكما، لذا أعدكما دائما بمواصلة المشوار والمضي قدما
في مجال العلم والتعلم وأسأل الله أن يطيل في عمركما لي .

في المقام الثاني: اهدي عملي إلى من ترعرت وكبرت معهم، إلى من يفرح القلب برفقتهم

إخوتي...، أعمامي...، أخوالي...، وأولادهم، أدامهم الله لي، وارجوا الله أن يوفقهم في
مشوارهم الدراسي وحياتهم...

إلى كل من مر في حياتي وترك لي ذكرى جميلة...

بن فرحات بوعلام

إهداء

اهدي ثمرة عملي هذا :

إلى امي، ثم أمي، ثم أمي

إلى احلي ما في الوجود ...، إلى ملاكي في الحياة ...، إلى منبع العطف والرحمة والتفاني
...، إلى بسملة الحياة وسر الوجود ...، إلى من كان دعائها سر نجاحي...

أمي أعذب كلمة نقشت بذاكرتي ونطق بها لساني، أمي الشمعة التي تحترق من اجل أن
تضيء دربي...

فيأ أمي ارجوا أنني قد استطعت أن احقق أملكلي في الحياة فاسأل الله أن يرعاك ويطيل عمرك
وبحفظك دائما وأبدا لي.

أبي الذي لم يبخل علي يوما بحبه وحنانه ونصائحه السديدة ودعواته الدائمة ...،

وإلى من ترعرت معهم

أخوالي و أولادهم ادامكم الله لي، أرجو من الله أن يوفقكم في حياتكم.

أخوالي انا مدين لكم على كل ما قدمتموه لي ادعو الله ان يرزقني ويعينني لكي ارد لكم
الجميل

*إلى روح جدي وجدتي الغاليين رحمهما الله اسأل الله أن يسكنهما فسيح جنانه *

إلى كل من أحببته أو يكن لي المودة ...، إلى كل من علمني حرفا، وأنار لي الطريق
نحو الهدف المنشود ...

إلى كل من عرفته وعرفني باسم رضوان...، إلى كل هؤلاء وأولئك اهدي ثمرة جهدي..

ليناني رضوان

تكتسي الأملاك الوطنية أهمية كبيرة في النظام الاقتصادي للمجتمعات، لأن أهم قواعد بناء الدولة يتحدد بمدى غناها وسيطرتها على ممتلكاتها ولا سيما العقارية منها التي تعتبر مصدرا أساسيا لإيراداتها ومعيارا أساسيا وحاسما في نفس الوقت بتطورها في شتى المجالات، ذلك أن مسار التقدم ووتيرة الازدهار تقاس بالتحكم العقلاني والعلمي في تنظيم وتسيير هذه الامتلاك.

بحيث كان ولا يزال وضع سياسة عقارية من أهم المواضيع التي تواجه المشرع وذلك لأهمية الأملاك العقارية التي أولى لها المشرع عناية كبيرة لما تكتسبه من أهمية بالغه وكذا صعوبة إجراءات التعامل فيها نظرا للغموض والتناقض الذي يكتسي القوانين والتنظيمات المتعلقة بها، لذا فانا الحلول القانونية السديدة والنجاح أو الإخفاق في مختلف المجالات نجد انعكاساته في السياسة القانونية لهذا التنظيم

حيث عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عن المستعمر الفرنسي التي استمرت في تطبيقها إلى غاية السبعينيات أين بدأت عملية التجديد القانوني الذي سمي آنذاك بعملية الجزيرة فأضفى عليها المشرع الصيغة الاشتراكية مسابرة مع النظام السياسي الذي جاء به كل من دستور 1963م و1976م، فالتمتعن في دستور 1976 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 نجد أن المشرع في هذا الدستور نص بعدم الاخذ بنظرية تقسيم الاموال إلى عامة وخاصة حيث اعتبر الاموال كلها مدمجة في القطاع العام أو قطاع الملكية الاشتراكية للمجموعة الوطنية ممثله في الدولة، وهذا طبقا للمواد 13 و14 من دستور 1976، وهو كذلك ما جسده الميثاق الوطني، وبسبب سياسة التغير الشامل التي كانت تنتهجها البلاد في كل مرة والمتمثلة في الاصلاحات الجذرية التي مست جميع الميادين باختلاف انواعها سياسية كانت او اقتصادية أو اجتماعية او حتى ثقافية التي ظهرت في أواخر الثمانينات ومن هنا صدر دستور 23 فيفري 1989 الذي جاء بنظام سياسي جديد مخالفا تماما لما كان عليه في السابق، فقد جاء بنظام اقتصادي جديد رأسمالي يكرس مبدأ ازدواجية الاملاك الوطنية ويضيق في الملكية العامة ويحمي الملكية الخاصة ويكرسها، وبالتالي ان الملكيتين لا تخضعان لنفس الحماية ولا نفس النظام القانوني حيث اشارت المادتين 17 و18 من الدستور على مفهوم الاملاك الوطنية فهذه الاخيرة تشمل مجموعة الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية او خاصة، أي ان المادتين اتت بفكرة التميز بين الاموال

مقدمة

الإشكالية :

ماهي الطرق التي تساهم في تكوين واكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة؟

كما نظيف اشكالية وتساؤل فرعي تحت الاشكالية الرئيسية والمتمثلة في:

ماهي الاحكام القانونية التي تخضع لها طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة؟

ومن هنا ستم الاجابة عليه في البحث، بحيث نعالج موضوع طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، بصفة عامة،لما لها أهمية بالغة نظرا لتعلقها بالرصيد العقاري الخاص للدولة، الذي تتحكم فيه وتسيطر عليه سيطرة محكمة عن طريق احاطته بترسانة هامة من القوانين،نجدها في الاحكام العامة في القانون المدني، أو في القوانين الخاصة، لا سيما منها قانون الاملاك الوطنية رقم : 90-30 المذكور اعلاه المعدل والتمم بالقانون رقم: 08-14 المؤرخ في 03 اوت 2008، والنصوص التطبيقية خاصتا المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر2012المحدد لشروط ادارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسيرها وكيفية ذلك¹، و بالإضافة إلى قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25. المؤرخ في18/11/1990²،حيث نصت المادة 24 منه على الاملاك العمومية والخاصة التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية، كل هذا بهدف تحقيق الحماية الكافية للأملاك الوطنية، من خلال تنظيم طرق اكتسابها وتسيرها على اعتبارها تساهم مساهمة فعالة وناجعة الاقتصاد الوطني والنهوض به إلى الامام من خلال تحقيق مشاريع ذات منفعة عامة، من اجل تحقيق الرفاهية في جميع المجالات ولا سيما منها المجال الاقتصادي والاجتماعي ومن هنا ظهرت الحاجة إلى دراسة موضوع طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، على اعتبارها اهم عنصر في الاملاك الوطنية، ومن هنا يجب معرفة مصدرها وكيفية الحصول عليها.

وتكمن أهمية والهدف من دراسة موضوع طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة

-ان دراسة هذا الموضوع تفرض علينا اتباع طريقة معالجة وتحليل النصوص للوصول إلى معرفة

موقف المشرع الجزائري في كيفية اكتساب، وتنظيم، وادارة، الاملاك العقارية الخاصة للدولة

العامة والاموال الخاصة وبذلك ادخال تغيير واضح على قانون الاملاك الوطنية رقم : 84-16-

المؤرخ في 30 جوان 1984¹ المتبني بشكل واضح لما جاء في دستور 1976.

فقد صدرت عدة قوانين مختلفة أكدت كلها على فكرة الفصل بين نشاط الدولة بصفقتها سلطة عامة من جهة، ونشاطها بصفقتها مالكة ومسيرة لاملاكها الخاصة، وقد ظهرت فكرت التغيير بصورة واضحة وخاصة بصور قانون رقم: 90-30 الصادر بتاريخ 01 جوان 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية²، المعدل والتمم بالقانون رقم: 08-14 المؤرخ في 03 اوت 2008³، حيث ابرزت لنا التشكيلة الجديدة لهذه الاملاك تقسيمها حسب ما يتماشى والقواعد الدستورية الجديد، كما يظهر أيضا من خلال المرسوم التنفيذي للقانون. وبذلك يكون المشرع قد رجع إلى التقسيم الثنائي المتمثل في وجود أملاك وطنية عمومية، وأملاك وطنية خاصة، هذا التقسيم يؤدي بصفة تلقائية إلى وجود نوعين من الملكية بالنسبة للمجموعات الاقليمية المتمثلة في الدولة، والولاية، والبلدية، ملكية خاصة، و ملكية عمومية.

بحيث سيتم التركيز في بحثنا هذا على الاملاك الوطنية العقارية الخاصة .

ان الاملاك العقارية الخاصة للدولة تمثل الشق الثاني من الاملاك التي تمتلكها الاشخاص العامة، بحيث تعتبر حق الدولة على هذه الاملاك حق ملكية مدنية، وشأستها في ذلك شأن الافراد في تملك اموالهم الخاصة، وبذلك فان احكام حق الملكية الخاصة للدولة هي نفسها الواردة في أحكام القانون المدني من عناصر وشروط مع شيء من الاختلاف،اما المشرع الجزائري اعتمد في تعريف الاملاك الخاصة للدولة على المفهوم التقليدي، حيث ميز في قانون الاملاك الوطنية: 90-30 سابق الذكر، بين الاملاك العامة والاملاك الخاصة للدولة، حيث اكد ان الاملاك العامة وحدها هي التي تقبل التخصيص للمنفعة العامة، بينما لا تعرف الأملاك الخاصة الا بوظيفة تملكية ومالية، وبعبارة اخرى فان كل مال يخصص لتحقيق منفعة عامة يدرج ضمن الاملاك الوطنية العامة، في حين ان كل مال لا يؤدي وظيفة المنفعة العامة وتكون له وظيفة مالية ويمكن تملكه بوسائل القانون الخاص، فهو يدخل ضمن الاملاك الوطنية الخاصة

وسنحدد موضوع دراستنا على طرق اكتساب الاملاك العقارية الخاصة للدولة

ولهذا فقد ارتأينا إلى طرح الاشكالية التالية:

¹ القانون رقم: 84-16، المؤرخ في: 30 جوان 1984، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والتمم، (جريدة رسمية رقم: 26).

² القانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية،(جريدة رسمية العدد: 52).

³ القانون رقم: 08-14، المؤرخ في: 03 أوت 2008، المتضمن قانون الأملاك،(جريدة رسمية رقم: 44).

¹ المرسوم التنفيذي 12-427، مؤرخ في 02 صفر عام 1434 الموافق ل 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 69.

² القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري (الجريدة الرسمية . العدد 55)

لكن عند دراستنا للموضوع تم الإعتماد على مجموعة من المراجع، كان البحث عنها من أهم الصعوبات التي تلقيناها في سبيل إنجاز هذا العمل، نظرا لقلّة المراجع المختصة التي تعالج الموضوع.

- تحديد موقع الرصيد العقاري للدولة وسط مجموعة من القوانين المنظمة للعقار في التشريع الجزائري
 - اعطاء مفهوم للملكية العقارية الخاصة للدولة مقارنة بالمفاهيم المشابهة لها، الاملاك العامة، والملكية الخاصة بالافراد، والملكية الوقفية .
 - ضبط المركز القانوني للاملاك العقارية الخاصة للدولة، من خلال تحديد الخصائص التي تتميز وتنفرد بها

فمن خلال مما سبق حاولنا إلى تقسيم البحث إلى فصلين متكاملين ومتراپطين من حيث الغاية، لاننا رأينا الانسب لمعالجة الموضوع، بحيث تناولنا في الفصل الاول طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بوسائل القانون الخاص، ثم قسمنا الفصل إلى مبحثين، بحيث تحدثنا في المبحث الاول عن مصادر اكتساب الملكية العقارية المنصوص عليها في المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية، مبرزين في المطلب الاول، النوع الاول من مصادر الاكتساب، والمتمثلة في عملية الشراء والتبادل، أما المطلب الثاني فقد عالجنا النوع الثاني من المصادر المنصوص عليها في المادة 26 المذكورة اعلاه، والمتمثلة في عملية الحيازة والتقدم، أما المبحث الثاني فقد تكلمنا على نوع ثاني من طرق الاكتساب التي تكون بوسائل القانون الخاص والتي نصت عليها المادة 39 من قانون الاملاك الوطنية، بحيث تكلمنا في المطلب الأول على الاملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها اما المطلب الثاني فقد تطرقنا إلى الهبة والوصية، اما الفصل الثاني فقد تطرقنا إلى الطرق الاستثنائية التي تخضع للقانون العام التي تكتسب بها الدولة ملكيتها العقارية والتي نصت عليها في مادة 26 من قانون الاملاك الوطنية، بحيث أعطينا للفصل الثاني عنوان كالتالي: طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بوسائل القانون العام، ففي المبحث الأول تكلمنا عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وقسمناه إلى مطلبين، مطلب أول مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والمطلب الثاني يتكلم عن اجراءات نزع الملكية، اما المبحث الثاني والأخير فقد عالجنا فيه موضوع الطريقة الاستثنائية الثانية والتي هي الشفعة، وهي كذلك قسمناه إلى مطلبين، مطلب أول يتكلم عن مفهوم الشفعة الادارية بما اننا نتكلم عن الجانب الإداري الذي يخص الدولة في بحثنا، والمطلب الثاني يعالج اجراءات الخاصة بحق الدولة بالأخذ بالشفعة، وفي الأخير الخاتمة التي تعتبر خلاصة لما سبق .

تمهيد:

إن طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة بصفة عامة، عديدة ومتنوعة، فقد تكتسب الملكية بالعقد (البيع، والمبادلة والهبة) أو بالتصرف القانوني باتجاه الإرادة المنفردة لإحداث الأثر الناقل للملكية، كما في الوصية والوقف، كما تكتسب الملكية بال(الاستيلاء، الالتصاق، والتسخير، وغيرها من الطرق) والدولة على غرار الأفراد تكتسب الاملاك العقارية الخاصة للدولة بالطرق المذكورة، بانها تمارس حق الملكية على هذه الاملاك وهو ما تؤكد المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية سابق الذكر، اذ نصت على: تقام الاملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة، وتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي يضم بمقتضاها أحد الأملاك إلى الاملاك الوطنية، حسب الشروط المنصوص عليها في هذا الباب

- ويتم اقتناء التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي:

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد والتبرع، والتبادل والتقدم والحيازة..."

للتوضيح أن طرق الاكتساب المذكورة في المادة والتي هي (العقد والتبرع والتقدم والحيازة) في الاصل تخضع للقانون الخاص لا للقانون العام كما نص المشرع وهذا ما سنتطرق إليه فيما بعد

أضف إلى ذلك ما نصت عليه المادة 26 المذكورة أعلاه، فان المادة 39 من قانون الاملاك الوطنية المعدلة والمتممة، اضافت أنه يمكن ان تتشكل طرق تكوين الاملاك العقارية الخاصة للدولة، (الهبات والوصايا التي تقدم للدولة) أو للمؤسسات العمومية ذات الإداري بالإضافة إلى ايلولة الاملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها إلى الدولة كذلك.

ومن هنا سنتطرق إلى طرق تكوين الاملاك العقارية الخاصة للدولة، وفقاً لما جاء في المادتين المذكورتين (26 و 39) من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم، من خلال مبحثين، المبحث الاول ندرس مصادر الاكتساب المنصوص عليها في المادة 26، والمبحث الثاني ندرس مصادر الاكتساب المنصوص عليها في المادة 39، من القانون المذكور اعلاه على النحو التالي:

الفصل الاول

:

طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بوسائل القانون الخاص

- عقد يقع على العقار ويستلزم شكلية معينة لإبرامه

وتجدر الإشارة إلى أن لعقد البيع طبقا للقواعد العامة ثلاثة أركان وهي: الرضا والسبب والمحل ويتخلف أحدهما لا ينعقد العقد ويترتب البطلان المطلق، وطبقا للقواعد العامة كذلك هناك شروط (الرضا، المحل، السبب) يتخلف احدها يخلت الركن، ولا ينعق العقد مع وجود هذا الاختلال¹.

- وعقد الشراء العقاري او (البيع العقاري): هو كغيره من العقود التي تقع على حق عيني عقاري، لا ينتقل بموجبه المبيع إلى المشتري ولا الثمن النقدي إلى البائع بمجرد انعقاد العقد بل لابد من الرسمية، لان عقود البيع من العقود الرسمية او الشكلية التي الزم القانون افراغها على العقد لكي ينعقد بطريقة صحيحة، وذلك تحت طائلة البطلان المطلق، وكذلك لا يحقق الاثر العيني للعقد إلا بعد شهره في المحافظة العقارية.

الدولة عند قيامها ببعض التصرفات الادارية، كإبرام عقود الشراء عن طريق مديرية أملاك الدولة، هي كغيرها من الأفراد، لا يمكن أن تحتج بالتصرفات التي تقوم تقوم بها في مواجهة الغير الا بعد شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا².

ثانيا :إجراءات وشكليات إتمام عملية الشراء من طرف الدولة في التشريع الجزائري :

بالرغم من ان الدولة تتبع الأساليب المستمدة أساسا من النظام الخاص عند قيامها ببعض التصرفات ومن بينها عملية الشراء،أما في حالة اذا كانت الادارة طرفا فيها، فان ذلك يضيف عليها نوعا من الخصوصية عليها، فتميزها ببعض الاجراءات والشكليات التي تستهدف بصورة جوهرية تأكدا لتحقيق المصلحة العامة، وسد الثغرات التي تقود إلى بعض الانحرافات التي تهدد مصالح الدولة المالية.

وعند شراء الدولة للعقارات فان عملية الشراء ينظمها قانون الاملاك الوطنية90-30 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي12-427، المتضمن كما بينو لنا دور ادارة املاك الدولة في اتمام عملية الشراء وتحديد ثمن شراء العقارات.

1- دور مديرية أملاك الدولة في إتمام عملية الشراء :

لقد نص المشرع الجزائري في قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم 90-30، والمرسوم التنفيذي 12-427، على : أن عمليات شراء العقارات أو الحقوق العينية العقارية او المحلات التجارية،

المبحث الاول : طرق اكتساب الواردة في المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية

تكتسب الدولة الأملاك العقارية الخاصة بوسائل القانون الخاص، طبقا لما نصت عليه المادة 26 اعلاه، بحيث جاء في الفقرة الثانية منها ما يلي :

المطلب الاول : عقد الشراء والتبادل

يعتبر العقد من أهم الوسائل القانونية التي تكتسب بها الملكية العقارية بصفة عامة، والملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة بصفة خاصة، ومن العقود التي تيرمها الدولة في هذا المجال، عقود الشراء وتبادل العقارات بمختلف انواعها . وعليها في الفرع الاول نتكلم عن الشراء والفرع الثاني التبادل

الفرع الاول : عقد الشراء العقاري

يعتبر عقد الشراء سببا هاما من أسباب اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة كما نصت عليه المادة 26 سابقة الذكر .

وبالتالي سنقوم بدراسة عقد البيع أو الشراء العقاري، ثم ننتقل إلى الاجراءات أو الشكليات التي يجب ان تحترم وتطبق من أجل شراء عقار معين لأجل الدولة

أولا: تعريف عقد الشراء (البيع) :

- تعريف عقد الشراء كما عرفه "الأستاذ السنهوري"

"هو عقد ملزم للجانبين اذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء او حق مالي آخر، ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابل ذلك مبلغا نقديا¹ ."

أما المشرع الجزائري فقد عرف البيع، وبالمقابل الشراء، في المادة 351 من القانون المدني الجزائري : " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"

وبما اننا بحثنا يتكلم على الاملاك العقارية الخاصة للدولة . فنستنتج من التعاريف السابقة بأن عقد الشراء العقاري هو : "عقد يلتزم بمقتضاه المشتري الذي هو الدولة، بدفع مقابل ثمن نقدي للبائع الذي يلتزم بنقل ملكية عقار له"

ومن خصائص عقد الشراء العقاري أنه:

- عقد ناقل للملكية أو الحق العيني، ملزم للبائع

- عقد بمقابل نقدي، ملزم للمشتري

¹ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000، ص 28 و 44.

² خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلية، الجزائر، 2001، ص 39

¹ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع، جزء 04، دار احياء التراث، بيروت، 1980، ص 21

قد بين المشرع في المواد (91 و91 مكرر 1 والمادة، 91 مكرر2) من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم سابقة الذكر، انه يجب على جميع الادارات المالية تقديم المساعدة وتبليغ الادارة المكلفة بأملك الدولة لتمكنها من تحديد والحصول على القيمة، كما لإدارة املاك الدولة كل الصلاحيات بالشراء، كما جاء في نص المادة 96 و97 من المرسوم رقم : 12-427¹، على اجراء آخر وهو يجب على الدولة والمؤسسات العمومية الوطنية أخذ رأي ادارة املاك الدولة في عملية الشراء، لان لها كل الصلاحيات في اتخاذ القرار بعملية الشراء وتحديد القيمة الشرائية أو الإيجارية، كما توضح اذا كانت ضرورة تقويم جديد، ويجب أن يصدر رأي ادارة املاك الدولة في اجل محدد بشهرين ابتداء من تاريخ استلام طلب ابداء الرأي، وعند انقضاء هذا الاجل، يجوز القيام بالعملية .

وجاء في المادة 98 من المرسوم التنفيذي رقم : 12-427 " يمنع ما يأتي

-أن يؤشر المراقبون الماليون أو الأعوان القائمون مقامهم أية وثيقة التزام بالنفقات أو أي أمر بالدفع أو تفويض اعتمادات ترتبط بالشراء أو الاستئجار، الذي لم ترم عقوده طبقاً لأحكام المواد من 95 إلى 97 أعلاه.

-أن يقبل المحاسبون في باب النفقات، الأوامر بالدفع أو الحولات التي تصدر لأداء الأثمان والإيجارات والمبالغ المختلفة المستحقة التي تستوجبها عقود الشراء أو الاستئجار لا تتوفر فيها الشروط الواردة في المواد من 95 إلى 97 أعلاه، "

ومما سبق يتضح لنا ان المشرع في المادة 98 من المرسوم، قد وضع رقابة خاصة على عمليات الشراء من المراقبون والمحاسبون، والهدف من ذلك هو جمع الوثائق التي تعد من طرف مصلحة أملاك الدولة بهذا الخصوص من أجل فحصها وملاحظتها ومدى تطابقها مع الاحكام المقررة، ويجب على الادارة المعنية الاتصال بادارة أملاك الدولة المختصة اقليمياً ومعمدة في ذلك تقديم ملف يشمل على ما يلي :

-طبيعية وهدف من عملية .

-تعين العقار أو المحل التجاري.

-التعرف بالمالك وعنوانه .

تقع داخل التراب الوطني، تكون من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري التابعة للدولة، وتخضع للأحكام التي نص عليها القانون¹.

ان قانون الاملاك الوطنية في تعديله الجديد: 08-14، قد بينا لنا ووضح الدور الاستشاري والرقابي الذي تقوم به الادارة المكلفة بالأملاك الوطنية، عندما اضاف في تعديله الجديد: المواد 91 مكرر، 91 مكرر 1، 91 مكرر 2، بحيث اصبح شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية من طرق الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري التابعة لها.

ولا تتم عملية الشراء الا بعد أخذ رأي ادارة أملاك الدولة، وهذا ما نصت عليه المادة 91 مكرر من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم على " لا يجوز بالقيام بالعمليات الآتية، الا بعد أخذ رأي الادارة المكلفة بالأملاك الوطنية فيما يخص طلبات البائع أو المؤجر، ووفق الشروط والكيفيات المحددة عن طريق التنظيم.

2- دور ادارة أملاك الدولة في تقدير ثمن الشراء :

في علاقة الشراء الاصل يرجع تحديد الثمن إلى حرية المتعاقدين، لكن عندما تكون الدولة أو احد المصالح والهيئات العمومية والمصالح الادارية طرفاً في عقد الشراء، فان تقدير الثمن يكون من طرف ادارة الاملاك الوطنية، لأن لها الدراية الكافية بالمعاملات العقارية وما يتعلق بقيمتها وثمانها.

ومما سبق فقد نصت المادة 91 مكرر 1 من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم " تختص الادارة المكلفة بأملك الدولة بعملية تركيز ومراقبة كل العناصر المخصصة لتحديد القيمة التجارية او القيمة الإيجارية للعقار المتوقع شرائها أو ايجارها من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية المذكورة في المادة السابقة

وعلى الادارة المالية التابعة للدولة أن تبلغ الادارة المكلفة بأملك الدولة كل المعلومات والوثائق التي تحوزها بشأن الخواص لكن تمكنها من تحديد القيمة المذكورة في الفقرة السابقة" فالجانب الاجرائي الذي تقوم به مصلحة أملاك الدولة، يتمثل في اجراء تحقيق من الاملاك الموضوعة لعملية الشراء ومن أصحابها، وكذلك اعطاء القيمة الشرائية للعقارات،

¹ راجع . المادة 91 من القانون 90-30 المعدل والمتمم. والمادة 94 فقرة اخيرة، من المرسوم التنفيذي 12-427، الذي يحدد شروط ادارة الاملاك العامة والخاصة التابعة للدولة

¹ راجع المواد 96 و97، من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

خاصة، يعني بالسجلات الخاصة التابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة، كما انا هذا النوع من التسجيلات يكون في سجل مناسب اذا كان العقار مخصص لهيئة ما.

- أما فيما يخص شراء العقارات، والحقوق العقارية من المصالح والمؤسسات التابعة للهيئات المحلية، فيكون وفقا لاحكام المنصوص عليها في المادة من 91 إلى 91 مكرر 2 من قانون الاملاك الوطنية.

وفي الاخير ومما سبق نقول انا عملية الشراء وفقا للإجراءات القانونية التي ذكرناها سابقا، فانها تعتبر من أهم الوسائل والطرق التي تعتمد عليها الدولة لاكتساب وتكوين أملاكها العقارية الخاصة.

الفرع الثاني : عقد التبادل العقاري

يعتبر التبادل من الطرق والوسائل القانونية، التي تعتمد عليها الدولة لاكتساب أملاكها العقارية الخاصة، وهذا ما نصت عليه المادة 26 و 2/92 من قانون الاملاك الوطنية، وقد تم تنظيم عملية التبادل في المواد 115 إلى 123 من المرسوم التنفيذي 12-427 المذكور.

وفي هذه الحالة ينصب التبادل على الاملاك الوطنية الخاصة دون الأملاك العامة بقاعدة عدم الجواز التصرف فيها، غير انه يجب التمييز بين التبادل الذي المصالح العمومية والادارة المالكة وبين الذي يتم مع الخواص.

وعليه سنقوم بتعريف التبادل، ثم نقوم بتحديد صور وأشكال التبادل، والإجراءات الخاصة به.

أولا : تعريف التبادل

عرف المشرع التبادل في نص المادة 413 من القانون المدني الجزائري على انه " المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينتقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود " .

وحسب المادة 2/92 من قانون 30-90، يكون التبادل يكون التبادل بين الأشخاص المعنوية العامة والخواص في العقار فقط¹، وحتى في الواقع نرى بأن عملية التبادل تكون في الاملاك العقارية أكثر من المنقولات.

3- من ناحية إجراء العقد:

تتكفل ادارة الاملاك الوطنية، بوضع العقود المثبتة لعملية الشراء من طرف ممثل للمصلحة العمومية للدولة أو الهيئة أو المؤسسة، وذلك طبقا لما جاء في نص المادة 91 مكرر 2 تختص الادارة المكلفة بأملك الدولة وحدها بوضع العقود المثبتة لشراء أو ايجار العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية والتي تعني بها المصالح العمومية ذات الطابع الاداري¹

وينتج عن أعمال الشراء التخصيص بقوة القانون إلى المصلحة العمومية للدولة أو الهيئة أو المؤسسة التي ينبغي أن يمثلها لهذا الغرض ممثل في ابرام العقد " .

تقوم ادارة املاك الدولة في الاخير بإعداد العقد، الذي يضم في محتواه تعيين العقار بدقة، إلى جانب الاطراف، ثم يوقع من طرف الوالي مع حضور مدير املاك الدولة بالولاية والشخص المعني.

كما أن المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، قد تطرق إلى ما جاءت به المواد المذكورة اعلاه، وهو الدور الذي تلعبه مديرية املاك الدولة في اتمام عملية الشراء، بحيث أن المادة 187 من المرسوم التنفيذي، تنص على " مع مراعاة التنظيم المطبق على الاقتناءات المنجزة في الخارج، تتدخل ادارة املاك الدولة في انجاز اقتناءات واستنجات لعقارات أو حقوق عقارية أو محال تجارية وذلك طبقا للمادة 91 مكرر 2 من القانون 30-90 المعدل والمتمم المذكور أعلاه،وهي وحدها المختصة في اعداد عقود الشراء "

اما المادة 120 من قانون 30-90 المعدل والمتمم¹، و المادة 183 من نفس المرسوم " فقد خولت للوزير المكلف بالمالية أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأملك الدولة، لإعداد العقود التي تهم الاملاك العقارية الخاصة للدولة واعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفاظها " . ومن بين هذه العقود هو عقد الشراء

بعد الانتهاء من عملية اجراءات وتحرير العقد تأتي عملية التسجيل والشهر، وعليه جاء في هذا الخصوص، طبقا للمواد 271 والمادة 353-5 فقرة اولى²، من قانون التسجيل رقم : 82-14، على انا عقود الشراء التي تكون الدولة طرفا فيها، تعفى من حقوق التسجيل والاشهار، بحيث تسجل في سجلات

1 راجع المادة 120 من قانون الاملاك الوطنية 30-90 المعدل والمتمم بي 08-14

2 راجع المواد 271، 353-5 من القانون رقم: 76-105، المؤرخ في: 20 ديسمبر 1976، المتعلق بالتسجيل، (جريدة رسمية رقم:

101). المادة 271 معدلة بموجب المادة 16 من قانون المالية لسنة 2010 الجريدة الرسمية العدد 78، والمادة 353-5 معدلة

بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية العدد

1 د بن اعراب محمد، محاضرات في مقياس الاملاك الوطنية، جامعة محمد لمين دباغين-سطيف 2 . العام الجامعي 2015/2014

اما في حالة تعلق الامر بعملية التبادل مع الهيئات المحلية، وطبقا للفقرة الاولى من المادة 95 من قانون الاملاك الوطنية، فان قرار التبادل يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وتكتمل عملية التبادل باعداد عقد اداري من السلطة التي اتخذت القرار مع خصوع العقد لاجراءات التسجيل والشهر العقاري

وفي الاخير يدرج الملك العقاري الجديد بطريقة قانونية، أي بعد اتمام اجراءات عملية التبادل بحيث يسجل ويشهر في المحافظة العقارية لكي يصبح الملك الذي تحصلت عليه الدولة عن طريق التبادل ضمن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ولإعطائها التخصيص النهائي المحدد له وهذا ما جاء في المادة 94 من (ق.أ.و) وكذلك طبقا للمادة 120 من المرسوم 427-12¹.

2- اجراءات التبادل التي تتم بين الدولة والخواص :

ان المشرع الجزائري نظم اجراءات هذا النوع من التبادل الذي يتم ببين الدولة والخواص، في المواد من 115 إلى 123 من المرسوم التنفيذي 427-12 .

وعليه طبقا لما جاء في المادة 116 من المرسوم المذكور، فانه يتم تبادل الاملاك العقارية، التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، كما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 92 من قانون 30-90 المعدل والمتمم المذكور اعلاه، ويكون ذلك وفقا للشروط التي حددها التشريع المعمول به، وحسب الكيفيات المبينة من المواد 117 إلى 120 من المرسوم المذكور .

ان عملية التبادل كما جاء في المادة 117 من المرسوم المذكور فانه : يتم تقديم طلب التبادل اما بمبادرة من المصلحة العمومية المعنية، أو من مالك العقار المتبادل معه، فاذا كانت المبادرة من مالك العقار في هذه الحالة يجب عليه ان يرسل ملفا إلى الوزير المكلف بالمالية يحتوي على :

- طلب المبادلة
- مستندات مثبتة للملكية، كعقد الملكية
- المخطط الخاص بالملك العقاري
- مقترحات خاصة بالعقار موضوع المبادلة.
- وكل وثيقة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية.

1 راجع المادة 120 من المرسوم التنفيذي 427-12، مرجع سابق

ثانيا: صور وأشكال عملية التبادل العقاري

ان عملية تبادل الاملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية، طبقا لما نص عليه المشرع هو على شكلين، اما بين الاملاك التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية والمصالح العمومية، أو بين الاملاك العقارية الخاصة للدولة وأملاك عقارية يملكها الخواص .

بحيث ان عملية تبادل التي تكون بين الاملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمصالح العمومية، في هذه الحالة لها دور كبير في تكوين الاملاك العقارية الخاصة للدولة، فهي في هذه الحالة تخسر أحد أملاكها إلى انها من جهة اخرى، تحصل على ملك جديد يمكن ان يختلف بكثير عن مقابلته وهذا النوع من التبادل نصت عليه المادة 1/92 الفقرة الاولى من قانون الاملاك الوطنية 30-90

"يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط و الكيفيات التي يحددها التنظيم".

اما النوع الثاني من التبادل الذي له دور كبير بصورة خاصة في تكوين الاملاك العقارية الخاصة للدولة، فقد نصت عليه المادة 2/92 الفقرة الثانية من القانون الاملاك الوطنية "كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، و يكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لاسيما القانون المدني".

في هذه الحالة نجد ان العملية تخضع لقواعد القانون المدني كشرعية عامة، لأن الدولة هنا تتعامل وتتصرف في أملاكها وهي في منزلة الأفراد تماما ومتساوية في ذلك معهم.

ثالثا : اجراءات التبادل

من هنا سيتم تحديد اجراءات التبادل بين الدولة والمصالح العمومية وببين الدولة والخواص.

1- اجراءات التبادل التي تتم بين الاشخاص العامة :

ان هذا النوع من التبادل بين الاشخاص العامة والمؤسسات العامة اعتبره المشرع وكيفه على انه تغير مزدوج في التخصيص وهذا تضمنته المادة 115 من المرسوم التنفيذي 427-12 " يعد تبادل المصالح العمومية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الدولة، في مفهوم الفقرة الاولى من المادة 92 من قانون 30-90 المعدل والمتمم المذكور اعلاه، تغيرا مزدوجا في التخصيص، ويجب أن يتم حسب الاشكال والشروط المحددة في المادة 88 أعلاه "

وعليه فان المادة 88 من المرسوم التنفيذي 427-12 تبين انه " يتم تغير التخصيص بقرار يتخذه

وزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة، بعد استشارة المصالح المختصة المكلفة بالأملاك الوطنية"

أملك الدولة المختص إقليميا، المعين لهذا الغرض وفي هذه الحالة يتحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق.

بعد تحرير عقد المبادلة الذي يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر، ففد نص المشرع الجزائري في المادة 120 من المرسوم 12-427، على أنه يتم تحويل الملكية فعلا، وتنتج الآثار القانونية، ويمنح الملك الذي تحصلت عليه الدولة عن طريق التبادل، صفة الأملاك الخاصة للدولة، مع دفع معدل فارق القيمة المنصوص عليه في المادة 94 من القانون 90/30¹، الطرف المطلوب به وفقا للشروط والأشكال والاجراءات المحددة في قوانين المالية .

المطلب الثاني: اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بالحيازة والتقدم.

تعتبر الحيازة والتقدم من أهم الطرق التي تكون بها الدولة أملاكها العقارية الخاصة للدولة، وهذا طبقا لما جاء في المادة 26 من (ق. أ.و) 90-30 المعدل والمتمم المذكور، الا ان قانون الاملاك الوطنية لم يعالج ويتضمن موضوع الحيازة والتقدم بالتفصيل، كما أنه لم يحيل موضوعها إلى نصوص تنظيمية أخرى، بل اكتفى بأنهما من طرق اكتساب الاملاك العقارية الخاصة للدولة فقط، اما القانون المدني تكلم عن الحيازة والتقدم .

الفرع الاول : مفهوم الحيازة

اولا : تعريف الحيازة :

الحيازة لغتا: تعني ضم الشيء وجمعه ونسبته إلى حائزه، والحائز هو كل من يضع اليد على العين ويستغلها ويستمتع بها الانتفاع المعتاد المخصص له العين، سواء كان يستند في ذلك إلى سند شرعي كعقد البيع والايجار، بل ولو لم يكن مستندا إلى أي سند على الاطلاق، طالما ثبتت حيازته الهادئة، المستقرة، المستمرة، الظاهرة والواضحة².

الحيازة بالنسبة للفقهاء : لم نجد في التشريع المدني الجزائري ولا في التشريعات العربية تعريفا

للحيازة، بل ترك للفقهاء .

اما اذا كانت المبادرة صادرة عن المصلحة العمومية، في هذه الحالة الجهاز المختص هو الذي يقدم طلب التبادل حسب الكيفيات المعمول بها إلى السلطة الوصية عليه، مصحوبا بالاوراق الثبوتية المتعلقة به، وبعد ان توافق السلطة الوصية عليه، يرسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية، مرفوقا بمذكرة توضيحية، تبرز عملية المبادلة .

وقيل أن يتخذ الوزير المكلف بالمالية قرار بالمبادلة، يأمر المصالح المختصة في أملاك الدولة المختصة محلها بدراسة الملف قصد التحقيق من وضعية الملك الخاص، واعداد تقرير تقويمي لتقييم العقارات، ومعدل فارق القيمة اللاحق عند الاقتضاء بين العقارات موضوع التبادل .

ويجب ان يتضمن قرار المبادلة، الذي يصدره الوزير المكلف بالمالية ما يأتي على الخصوص :

- وصف الاملاك العقارية، موضوع المبادلة، وقيمة كل منها .

- معدل فارق القيمة، الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الأخر.

- الاجل الذي يمكن ان تحقيق عملية التبادل خلاله.

- الاجل لتصفية الرهون المحتملة، التي قد تثقل العقار الخاص¹.

كما يلتزم مالك العقار المتبادل مع الشخص العام، أن يثبت خلو العقار من كل التسجيلات الرهنية، اما اذا كان العقار مثقل برهن فانه يجب على مالك العقار أن يثبت ابطال هذه التسجيلات وشطبها، خلال الاشهر الثلاثة الموالية للإشعار الذي تبلغه اياه مصالح أملاك الدولة، وذلك قبل تحرير عقد المبادلة وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 118 من المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه.

ومنه فان عملية التبادل طبقا لما جاء في المادة 2/93 فقرة الثانية من قانون 90-30 والمادة 119 من المرسوم 12-427 المذكور، يجب يتجسد ويثبت بتحرير عقد تبادل، الذي يعد بناء على قرار صادر من الوزير المكلف بالمالية، واما ان يكون شكل عقد اداري او شكل عقد توثيقي .

فاذا تم تحرير العقد على شكل عقد اداري فان ادارة أملاك الدولة المختصة اقليميا، هي التي تحرره طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، الا اذا نص على خلاف ذلك، ويوقع العقد والي الولاية الموجود فيها الملك العقاري الخاص.

اما اذا تم تحرير عقد التبادل على شكل عقد توثيقي، فانه يحزر حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويمثل الوزير المكلف بالمالية لدى تحرير العقد، مسؤول ادارة

1 راجع المادة 94 من قانون 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2 عبد الحكيم فودة، جرائم الائتلاف واغتصاب الحيازة، دار الفكر الجامعي مصر، (بدون تاريخ)، ص 418.

1 راجع المادة 117 من المرسوم التنفيذي 12-427 مرجع سابق

ثالثا/اما عن العقارات التي لا تخضع للحيازة :

ان بعض العقارات تكون خارجة من دائرة التعامل، ولا يمكن ان تكون بحكم طبيعتها او تخصيصها محلا للتصرفات القانونية، أو لكونها أخرجت من دائرة التقادم المكسب بنصوص خاصة، فانه لا يجوز ان ترد الحيازة عليها¹.

ان من بين العقارات التي أخرجت من دائرة الاكتساب بالتقادم المكسب بنصوص قانونية خاصة، كما هو الحال بالنسبة لقانون الاملاك الوطنية 90-30 المذكور، كذلك الاملاك الوقفية.

و قد حدد القانون 91-10 المتعمق بالوقوف²، القواعد العامة لتنظيم الاملاك الوقفية وتسييرها وحفظها، واعتبر بموجب المادة 05 منه أن "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب، و لذلك أستثنى المشرع صراحة الاملاك العقارية الوقفية من مجال تطبيق هذا القانون".

طبقا للمادة 04 من قانون الاملاك الوطنية 90-03 المعدل والمتمم " الاملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة فهي تتصف بعدم قابليتها للتصرف أو الحجز أو الاكتساب بالتقادم المكسب " كما ان الحقوق الشخصية لا تخضع لأحكام الحيازة لأن الحق الشخصي يترتب في حق المدين به، وهذه الذمة المالية لشيء معنوي لا يمكن حيازته³.

رابعا / أركان الحيازة :

إن الحيازة الصحيحة هي تلك التي تمارس وفقا لأحكام المادتين 808 إلى 834 من القانون المدني جزائري، أي التي تراعي توفر الركن المادي والمعنوي في الحيازة، بحيث يعرف العنصر المادي على أنه الاحراز وهو وضع اليد على العقار عن طريق السيطرة الفعلية عليه، ويتحقق هذا العنصر مباشرة الشخص للعمال المادية التي يباشرها المالك عادة على العقار و هي استعماله و استغلاله و الانتفاع به.

أما العنصر المعنوي فهو القصد والنية أي قصد الحائز استعمال الشيء بغرض تملكه⁴، وعلى هذا الاساس يتم التمييز بين الحيازة القانونية والحيازة العرضية التي تفقر للعنصر المعنوي، فلا تعتبر الحيازة قانونية إذا كانت قائمة على رخصة⁵، هذا ويجب كذلك أن تكون الحيازة خالية من العيوب¹، فتكون خالية

بحيث عرف بعض الفقهاء الحيازة بأنها وضع مادي ينجم على أن الشخص يسيطر سيطرة فعلية على عقار سواء أكان الشخص هو صاحبه أو لم يكن، وذلك بأعمال مادية بأن يستعمل العقار، يستغله ويتصرف فيه تصرف المالك¹.

وهناك من عرفها: بأنها السيطرة الفعلية التي تتجسد في قيام شخص بالأعمال المادية والقانونية على شيء تحوز حيازته بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالكا للشيء، أو غير مالك له².

ومهما اختلفت تعاريف الفقهاء بخصوص الحيازة، الا انها تجتمع كلها وتتفق على أنها سبب من أسباب كسب الملكية العقارية، وذلك بوضع اليد على العقار بنية تملكه، كذلك الأمر بالنسبة للتقادم، فلم يعرف المشرع الجزائري ولا المصري التقادم وهذا على خلاف المشرع الفرنسي وترك الأمر مرة أخرى للفقهاء.

وتختلف الحيازة عن التقادم من حيث الأحكام والآثار القانونية، وان كان يظهران كأنهما نظام واحد، فالحيازة واقعة تتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء أو وضع اليد عليه وتترتب آثار قانونية، وقد تكون مصدرا للحق، على عكس التقادم الذي هو عبارة عن نظام قانوني دعت اليه مصلحة المجتمع واستقراره، ويؤدي إلى اكتساب الحقوق بمرور المدة القانونية، وهو اما أن يكون مكسبا أو مسقطا للحق.

ثانيا : نطاق الحيازة

يتحدد نطاق الحيازة في تحديد الأشياء التي تكون محل للحيازة والأشياء التي لا يمكن أن تكون كذلك، والقاعدة العامة تقضي أن كل ما يجوز تملكه، تجوز حيازته، وبما أنا الملكية تكون على العقارات والمنقولات معا فالحيازة أيضا ترد على العقارات والمنقولات، وهو ما أشارت اليه المادة 827 من القانون المدني الجزائري بقولها "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا أو عقارا ..."

العقارات التي ترد فيها الحيازة هي العقارات بالطبيعة والعقارات بالتخصيص.

كما يجب أن تكون العقارات المراد اكتسابها بالحيازة من العقارات التي تخضع للحيازة وأن تكون قابلة للتعامل فيها³.

1 عدلى أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في ضوء المستجدات من أحكام محكمة النقض والفقهاء والقانون، دار الفكر الجامعي الاسكندرية. ص 45.

2 رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، ط اولى، دار الالفي لتوزيع الكتب بالمغرب، بدون تاريخ، ص 21.

3 عدلى أمير خالد، مرجع سابق، ص 55، و رمضان جمال الدين، مرجع سابق، ص 23، 24.

1 عدلى أمير خالد، نفس المرجع، ص 57.

2 أنظر المادة 05 من القانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالوقوف . جريدة رسمية العدد لسنة 1991

3 رمضان جمال كامل، ص 34.

4 د. محمدي فريدة - زواوي الحيازة والتقادم المكسب. ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر، 2000، ص من 12 إلى 22

5 راجع المادة 808 /1 من الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني

ولقد جاء في نص المادة 827 من القانون المدني الجزائري، على التقادم المكسب الطويل المدة، حيث جاء فيها ما يلي : " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون ان يكون مالكه أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً اذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع ".¹

كما نصت المادة 829 من القانون المدني، على مدة اخرى من التقادم المكسب الطويل المدة، وهي ثلاثة وثلاثون (33) سنة، وهذا عندما يتعلق بالحقوق الميراثية، حيث جاء في المادة أنه " لا تكتسب بالتقادم جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا اذا دامت الحيازة ثلاثة وثلاثون (33) سنة".²

اما عن وضع اليد القصير المدة أو التقادم المكسب قصير المدة، فمدته هي عشر (10) سنوات، مع اشتراط حسن النية عند الحائز وتقديم سند صحيح في نفس الوقت، وهذا ما نصت عليه المادة 828 من القانون المدني المذكور، " اذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فان مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات ".³

ان حساب مدة التقادم المكسب يكون طبقاً لما جاء في المادة 832 من القانون المدني التي اقرت على

" تسري قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم وانقطاعه والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه والاتفاق على تعديل المدة وذلك بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب ومع مراعاة أحكام المواد التالية 833 و844، بحيث تحسب مدة التقادم بأيام لا بالساعة واليوم الاول لا يحسب وتكتمل المدة بأخر يوم منها⁴.

ومع ذلك فان حساب مدة التقادم المكسب للملكية بالحيازة تبدأ بمرور يوم من وضع اليد وتنتهي في مدة خمسة عشر (15) سنة، أو عشر (10) سنوات بانقضاء اخر يوم من وضع اليد.

الفرع الثالث : الحالات والصور التي تكتسب بها الدولة الاملاك العقارية بالحيازة والتقادم

وكما أشرنا اليه فيما سبق عن الحيازة، أنه لم ترد احكام تنظم الحيازة بالنسبة للدولة، لا في القانون المدني ولا في قانون الأملاك الوطنية، على الرغم من أن المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30، اعتبرها فقط وسيلة من وسائل اكتساب الاملاك العقارية الخاصة للدولة.

ويتطبيق الأحكام العامة للحيازة في القانون المدني، فانه اذا حازت الدولة عقاراً أو حقاً عينياً على عقار دون أن تكون مالكة له او خاصاً بها صار ملكاً لها بدون تقادم .

1 رمضان جمال كامل، مرجع سابق ص 34

من عيب الغموض بحيث تكون حيازة واضحة لا لبس فيها أي أن الحائز يجوز لحساب نفسه وليس لحساب غيره، و تكون خالية من عيب الخفاء بحيث تكون حيازة علنية ظاهرة في مواجهة الكافة، كما تكون خالية من عيب الاكراه إذ لا بد أن تكون هادئة فلا ترتبط بأي تهديد أو أعمال عنف، ويرى البعض أن العبرة في الهدوء تكون ببداية الحيازة وال يؤثر عليها بعد ذلك استعمال القوة من جانب الحائز لدفع أي إعتداء²، بينما يرى البعض الاخر أن الحيازة لا بد أن تستمر هادئة وتكون مشوبة بعيب الاكراه متى استعمل الحائز القوة سواء لاكتساباً أو للمحافظة عليها³، كما يجب أن تكون خالية من عيب عدم الاستمرار، وتعني الحيازة المستمرة توالي أعمال السيطرة المادية التي يباشرها الحائز على العقار المحاز في فترات منتظمة ومنقارية، وليس من المطلوب الاستمرار الدائم في استعمال العقار المحاز بل يكفي أن تكون فترات التقطع معقولة⁴،

خامساً /شروط الحيازة :

وعليه يشترط في الحيازة المكسبة للملكية أن تتوفر فيها الشروط الازمة :

* يجب ان تكون مستمرة،*غير منقطعة،*غير متنازع عليها،*علنية،*وغير مشوبة بلبس.

هذه الشروط نص عليها المشرع، وكذلك المواد 808 و827 من القانون المدني، والمادة 39 من

قانون التوجيه العقاري رقم : 90-25 .

الفرع الثاني : مدة الحيازة المكسبة للملكية (التقادم):

ان وضع اليد المقترنة بنية التملك أو نية استعمال الحق عيني عقاري، قد يقضي إلى كسب الملكية بمرور مدة معينة على هذه الواقعة المادية، هذه المدة هي مدة التقادم المكسب.

ان مدة وضع اليد اما أن تكون لمدة طويلة، وهو ما يعرف بالتقادم المكسب الطويل المدة، أو قصير وهو ما يعرف بالتقادم المكسب القصير المدة.

ووضع اليد لمدة طويلة على العقار أو حق عيني آخر، بنية تملكه إلى كسب الحائز ما حاز من

حقوق عينيه، بعد أن تستمر مدة وضع يده خمسة عشر (15) سنة، هذا ولا يشترط تقديم سند الملكية، ولا حسن النية لإثبات هذه المدة.

1 راجع المادة 808 /2 من القانون المدني، نفس المرجع.

2 بويشير محند أمقران . قانون الاجراءات المدنية. ديوان المطبوعات الجامعية.الجزائر 2001،ص97.

3 محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق . ص 35

4 نفس المرجع . ص 37

بموجب نص المادة 54 مكرر، من القسم الثالث مكرر، المدرج في الفصل الثالث، الباب الثاني، الجزء الأول، من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم.

هذا وتجدر الاشارة انا الدولة والجماعات المحلية، غير معنية بالتقدم المكسب، كما غير معنية بعملية التحقيق العقاري طبقا لقانون 02-07 المتعلق بمعينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري المتعلق بالخواص .

ومما سبق وفي الاخير ورغم غياب النصوص القانونية التنظيمية المتعلقة بالحيازة والتقدم المكسبان للملكية العقارية الخاصة للدولة، فإنهما يبقيان من أهم الاسباب والطرق المكونة التي تكتسب بها الدولة املاكها العقارية الخاصة، ويجب على المشرع الجزائري سد هذا الفراغ القانوني¹.

المبحث الثاني : مصادر الاكتساب الواردة في المادة 39 من قانون الاملاك الوطنية

المطلب الاول : الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها

تشكل كذلك طرق تكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، بالإضافة إلى الطرق الواردة في المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم: 08-14، بوسائل اخرى نصت عليها المادة 39 من القانون المذكور، حيث جاء فيها "تشكل أيضا طرق تكوين الأملاك الخاصة للدولة زيادة على ما نصت عليه المادة 26 من هذا القانون، ما يأتي :

- أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وكذا التركات التي لا وارث لها، إلى الدولة" بحيث تدخل ضمن الملكية العقارية الخاصة للدولة، الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وكذا التركات التي لا وارث لها، وهو ما أكدته كذلك نصت عليها المادة 48 : "الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني الجزائري "

وعليه فان النصوص القانونية التي جاءت في المادة 39 والمادة 48 من قانون الاملاك الوطنية توافق مع نص المادة 773 من قانون المدني الجزائري " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الاملاك الشاغرة التي ليس لها لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذي يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم "

وعليه يدخل ضمن تكوين الملكية العقارية الخاصة للدولة طبقا للنصوص السابقة

ومن هنا سنقوم في هذا المطلب بدراسة أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وكذا التركات التي لا وارث لها.

وللاشارة انه بعد التوجه إلى ادارة مفتشية املاك الدولة، قمنا بطرح اسألة تتعلق كيف يتم او ماهي الاجراءات المتبعة الكتساب الدولة للاملاك العقارية الخاصة لها عن طريق الحيازة، قامو باجابتنا واعطائنا لمحة وبعض الاجراءات المتبعة وهي كالتالي :

أولا/ النظام الشخصي :

طبقا لما نص عليه المشرع في قانون التوجيه العقارية 90-25 المعدل والمتمم، وطبقا لنص المادة 40 منه التي جاء فيها مايلي " سلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم .

وزيادة على ذلك، يمكن أن تحدد عن طريق التنظيم لاعتبارات ذات منفعة عامة، القطاعات التي يمكن السلطة الإدارية أن تبادر في شأنها بالشروع في إجراء جماعي لتسليم شهادات الحيازة".

النظام الشخصي هو يخص المناطق الغير ممسوحة، تحوز الدولة أملاكا عن طريق، باعداد محضر حيازة يكون طلب من مفتشية املاك الدولة، يمضى من محضر الحيازة من طرف (رئيس البلدية ومفتش املاك الدولة ومدير املاك الدولة)

وبعد اعداد محضر م الحيازة،ينجز كشف التسجيل ويمضى من طرف مدير املاك الدولة، ثم يسجل في سجلات وصفية رقم 01، خاص بالاملاك الخاصة للدولة، يعطى له رقم بند.

ثم يرجع كشف التسجيل للمفتشية ويمضى ايضا من طرف رئيس المفتشية ويسجل في سجل وصفي في المفتشية، وفي الاخير يصبح ملكا خاص للدولة بصفة نهائية .

ثانيا / النظام العيني :

طبقا للمرسوم مرسوم رقم 76-63 ممضي في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 93-123 ممضي في 19 مايو 1993

المناطق الغير ممسوحة تحوزها الدولة مباشرة بدون تحقيق

الدولة تمارس الحيازة، بوضع اليد عن طريق المسح العام على الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها،و التركات التي لا وارث لها أو التي تخلى عنها اصحابها أو أهملوها أو تنازلوا عنها في المناطق الممسوحة، تؤول باسم الدولة بموجب المرسوم 76-63 المذكور، كما تعتبر الأراضي الصحراوية التي ليست لها سند ملكية، ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون التباس، منذ خمسة عشر (15) سنة على الأقل عند تاريخ نشر القانون 08-14 في الجريدة الرسمية هي ملك للدولة، وهذا

1 عمر يحيوي، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة الجزائر، 2001، ص 2.

الأمالك التي تم إبطالها تدخل ضمن الأملاك الشاغرة طبقا للمادة الخامسة من المرسوم المذكور. ويتوجب قانونا على الإدارة القيام برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لتكريس بطلان البيوع المبرمة خلافا لأحكام هذا المرسوم، المرسوم 63-88، المؤرخ في: 18 مارس 1963، الذي ينظم الأملاك الشاغرة، فقد تناول هذا المرسوم تعريف الأملاك الشاغرة وكذا كفيات وإجراءات تنظيمها، فجاء في مادته الأولى ما يلي :

"تعتبر أملاكاً شاغرة كل المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري وذات الصناعة التقليدية والمالية، و المنجمية وكذلك لأرضي الزراعية واستغلال الغابات وهي كما يلي:

- ما كان محل ملاحظة لشغور عند تاريخ نشر المرسوم الحالي أو ما كان منها متوقفا عن النشاط أو غير مستثمر بصور طبيعية باستثناء الحالات المشروعة.

- ما توقف منها بعد تاريخ نشر هذا المرسوم عن النشاط أو الاستثمار دون سبب شرعي وتناول الباب الثاني من نفس المرسوم حكم المحلات والعمارات والمساكن، وقد نصت المادة 10 منه على هذه الأوضاع ونصها كالتالي : "تعد أملاكاً شاغرة كل المحلات والعمارات والمساكن، التي لوحظ شغورها قبل نشر هذا المرسوم"، ويمكن التصريح بالشغور طبقاً للمادة (11) منه على:

- المحلات أو العقارات أو جزء منها التي توقف حائزوها عن استعمال حقهم مدة شهرين متتاليين ابتداء من 01 جوان 1962،
- العمارات أو جزء منها التي توقف أصحابها عن استعمال حقوق الملكية عليها مدة شهرين متتاليين ابتداء من 01 جوان 1962.

وقد قامت الإدارة الجزائرية وقتها بحصر تلك الأموال وأرجعت أملاك أخرى إلى ملاكها الأصليين الذين أثبتوا أنهم لم يغادروا الجزائر، ومنحت رخصاً للبعض ببيعها. وكلفت مصالح خاصة على مستوى كل ولاية لتسيير هذه الأملاك التي ضمت إلى أملاك الدولة، بموجب الأمر التشريعي رقم: 66-102 المؤرخ في: 6 ماي 1966، المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، وأصبحت مدمجة في الدومين الخاص للدولة من ذلك الوقت ولغاية صدور الأمر: 75-54 المنكور، المتضمن القانون المدني، حيث جعلت المادة 773 منه، وكذلك قانون الاملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بقانون رقم 08-14، في المواد 39 و 48، انا الأملاك الشاغرة تؤول مباشرة إلى الدولة.

كانت هذه نبذة تاريخية عن المراحل التي مرت بها الأملاك الشاغرة في الجزائر والقوانين التي

الفرع الاول : الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها

اولا / نبذة تاريخية عن القوانين التي نظمت الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها

اعتبرت المواد 39 و 48 من قانون الاملاك الوطنية المذكور، والمادة 773 من القانون المدني الجزائري، الأملاك الشاغرة ملكا للدولة .

إن الظروف التي مرت بها الجزائر منذ الأشهر الأولى للاستقلال، وعلى إثر الهجرة المكثفة والجماعية للمعمرين شغور الاملاك التي كانت بحوزتهم، ومن هنا ظهرت وضعية قانونية جديدة تتمثل في ظاهرة الاملاك الشاغرة، وعليه كان لا بد من البحث عن المقصود بشغور هذه الاملاك، وذلك بدراسة النصوص القانونية المتعلقة بها قصد التوصل إلى تحليل مضمونها، وقد تميزت ومرت سياسة تسيير هذه الثروة العقارية المتعلقة بالأملاك الشاغرة بالجزائر، بمراحل ومحطات هامة لعل أبرزها هي مرحلة جرد هذه الأملاك وتأميمها بغرض حمايتها من سوء التسيير التي قد يؤدي إلى عرقلة النظام العام ولعل من أول التدابير التي أخذت من أجل حماية الأملاك الشاغرة، تلك التي جاء بها¹:

الأمر 62-20 المؤرخ في: 14 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة.

صدر هذا النص في المجال الفلاحي، للمحافظة على الأملاك المهمة من طرف أصحابها، لكن أقر بإمكانية ادارة و تسيير هذه الاملاك من طرف الوالي، خاصة إذا بيت أنه لم يتم استغلالها لمدة شهرين من هفا صاحب الحق الشرعي تبدأ من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية، فتضمنت مقدمة هذا الأمر الظروف التي تكونت بها حالة الاملاك الشاغرة وأسباب معالجتها².

- المرسوم رقم: 62-03 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1962 والمتعلق بتنظيم المعاملات العقارية الشاغرة، حيث جاء في المادة الأولى منه، تحضر جميع التصرفات والبيوع والإيجارات الخاصة بالأملاك الشاغرة باستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير .

كل العقود والاتفاقات المبرمة ابتداء من 01 جويلية 1962 في الجزائر أو خارجها، خلافا لمقتضيات هذا المرسوم تكون باطلة

كما أن المادة الرابعة من نفس المرسوم أكدت على أن كل العقود المبرمة خارج الجزائر بعد 01 جويلية 1962 لغرض البيع أو الكراء الاموال المنقولة أو العقارية الموجودة بالجزائر تعد باطلة، وكل

1 بن عبدون ليندة، أويدير صونيا، مفهوم الاملاك الشاغرة واجراءات ادراجها ضمن الاملاك الوطنية، مذكرة لنيل ماستر في الحقوق تخصص قانون خاص، 2014، ص 07.

2 حفصي يوسف، بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري؛ منكرة ماجستير: فرع القانون العقاري

الزراعي، كلية الحقوق- سعد دحلب- جامعة البليدة، 2005، ص 08

-أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب

لها وكذا التركات التي لا وارث لها، إلى الدولة".

ولقد جاء في المادة 48 لتؤكد ما جاء به القانون المدني حول موضوع الشغور بنصها " الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني". وفي مرحلة لاحقة بعد صدور مرسوم 12-427 المذكور، فإن المادة 177 منه تنص على أنه " يمكن الدولة حينما يكون العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب حسب مفهوم المواد 31 من القانون المدني والمواد 109 و 110 من قانون الاسرة، ان ترفع دعوة امام القاضي ليحكم بفقد الشخص أو غيابه، وتتخذ التدابير المقررة في المادة 111 من قانون الاسرة المذكور "

وطبقا لما جاء من المادة المذكور سابقا، فإن العقارات ملك الأشخاص المفقودين. حسب المادة 31 من القانون المدني، و المواد 109، 111 من قانون الاسرة يكون للدولة الحق في اكتساب الاملاك العقارية للمفقودين، فالقانون الجزائري عرف المفقود في المادة 109، بالشخص الغائب والذي لم يتبين امر حياته من مماته والذي حصر الحكم بالفقدان وأضاف شرط استدار حكم يقضي بالفقدان لاعتباره كذلك¹، بينما فيما يتعلق بالغائب فقد نصت المادة 110 من قانون الأسرة، على ان " الغائب الذي منعه ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر كالمفقود، وهذا برفع دعوى أمام القضاء المختص للحكم بفقدان هؤلاء أو غيابه وعلى غرار ذلك تتخذ التدابير المقررة في المادة 111 من قانون الأسرة، والمتمثلة في تعيين مقدم لتسيير أملاك المفقودين مع مراعاة احكام المادة 99 من الاسرة، بحيث أن هذه السلطات التي لا تختلف عن سلطات الوصي الذي يتصرف كأنه وليا، و يتوجب على إدارة الأملاك الدولة أن تدير أموال المفقود وتكون ادارتها لهذه الاملاك في مقام الوصي طبقا للمواد 95 و 100 (ق.أ.ج)، كما تسأل عن كل تقييد أو إهمال كما جاء في المادة 124 من القانون المدني²، وإن أرادت الإدارة القيام بالتصرفات الواردة في المادة 88 (ق.أ.ج)، كما في التصرفات الناقلة للملكية، وكذا الإجراءات العقارية لمدة أكثر من ثلاث سنوات، وإن كانت هذه التصرفات متضمنة في حكم الفقدان، فإن القانون يخولها الرجوع إلى القاضي للترخيص لها بإجرائها، وذلك في الحدود التي لا تتعارض مع اختصاصاتها العادية ،

حكمتها، وتبقى بذلك الأملاك الشاغرة طريقا لتكوين الأملاك الخاصة للدولة، ليتم تسليم الاملاك للدولة طبقا لما ستره فيما بعد بالنسبة للتركات التي لا وارث لها¹.

ثانيا: ايلولة الأملاك الشاغرة و التي لا صاحب لها إلى الدولة

تؤول الأملاك التي لا صاحب أو التي لا مالك لها للدولة، وتضم إلى الأملاك الوطنية الخاصة للدولة وهذا بموجب المواد 18، 48، 39 من قانون الأملاك الوطنية 90-30، المنكور. وإستنادا كذلك لما جاء في المادة 773 (ق.م.ج).

أما ما تقصده المادة 773 من القانون المدني فيما يخص شغور الأملاك هو الأملاك العقارية التي ليس لها مالك معروف وبذلك تؤول إلى ملكية الدولة² وبالتالي على من يتضرر من هذا الإجراء والذي يمثل المدعي أن يثبت ملكية المال بحيث أن البيئة تقع عليه.

فالتشريع الفرنسي يرى بأن الأشياء التي لا مالك لها تكون للدولة وهذه الأشياء مقصورة فقط على العقارات التي لا مالك لها وهي لا يجوز تملكها بالاستيلاء، وبما أن التشريع المدني معظم مواده مستنبطة من التشريع الفرنسي فهو تبني نفس الأحكام التي تخص عدم جواز تملك العقار الذي لا مالك له بالاستيلاء.

كذلك هذا ما تراه أغلب التشريعات أن الاستيلاء يقع على المنقولات وحدها، وهو وضع اليد على منقول مادي لا مالك له بنيه تملكه وبالتالي فهو لا يقع على العقارات.

وعليه فانه من مما سبق يمكن فهم المادة 773 من القانون المدني تحت قسم الاستيلاء والتركة، على أن العقارات التي لا مالك لها تؤول إلى الدولة بحكم القاني و من ثمة لا يجوز تملكها بالاستيلاء.

وبعد سنة 2002 استقر الاجتهاد القضائي على أن نظرية الشغور تطبق على الأجانب دون المواطنين الجزائريين الذين هاجروا للخارج³

وقد جاء في المواد : 18، 39، 48 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المذكور، حيث نصت المادة 18 "الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات و الوصايا و التركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن و الكنوز." اما المادة 39 فقد نصت أيضا على أنه "تشكل أيضا طرق تكوين الأملاك الخاصة للدولة

1 بن عبدون ليندة، أويدير صونيا، ص من 8 إلى 28

2 بوراس زوهير، إشكالية العقار في الجزائر من الاستقلال إلى يومنا هذا؛ مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، الجزائر، 2010. ص 23

3 حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 34

1 قياسة قاطمة، مفهوم الفقدان في القانون الجزائري؛ مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، 2006، ص 03

2 راجع المواد : 31، 124، من قانون المدني

وقد جاء في نص المادة 180 من قانون الاسرة للتركة حقوق متعلقة بها، بحيث يؤخذ من التركة حسب الترتيب الآتي :

- مصاريف التجهيز، والدفن بالقدر المشروح.

- الديون الثابتة في ذمة المتوفي : وهو حق دائنيه في إستيفاء دينهم وذلك طبقاً للقاعدة الفقهية لا تركة إلا بعد سداد الديون

- الوصية : وهي حق الموصى له في تملك، ما أوصى به، إذا استوجبت الوصية شروط نفاذها.

- إذا لم يوجد ذور فروض أو عصبه آلت التركة إلى ذوي الأرحام : حق الورثة في تملك ما تبقى

من التركة بعد الحقوق المذكورة، فإن لم يوجد آلت إلى الخزينة العامة

وفي الشريعة الاسلامية تؤول تركة المتوفي من غير مالك إلى بيت المال، وبيت المال تمتلئه الآن خزينة الدولة، وتكون التركات لا وارث له ملك للدولة¹.

وعليه وإعتماداً على ما جاء في المواد: 180 من قانون الاسرة، والمواد 18، 39، 51 من قانون

الاملاك الوطنية المعدل والمتمم، فإنه في حالة غياب جميع الورثة باختلاف درجة القرابة أو النسب فقط، يكون للدولة ممثلة في الخزينة العامة حق إكتساب التركة، بصفة ان الدولة لا تملك أبدا الميراث، بحيث

نصت المادة 39 من قانون الاملاك الوطنية على أيلولة التركة التي تكون من غير وارث إلى الدولة من تاريخ الوفاة، بغض النظر على الجنسية التي يحملونها أو الديانة التي يعتنقونها. غير أن سبب كسب

الملكية من طرف الدولة في هذه الحالة هو القانون وليس الميراث مع مراعاة أحكام المواد، 109، 173، من قانون الاسرة².

فالدولة بأي حال من الأحوال لا تعتبر وارثاً لمن لا وارث له، و إذا ترك المتوفي وصية فتنفذ كلها

دون توقف على إجازة الدولة، ولو شملت كامل التركة. كما أن حق الدولة على هذه التركات الشاغرة لا يسقط بمضي المدة، خلافاً للقاعدة العامة التي تقضي بسقوط حق الإرث بمضي ثلاثة وثلاثون سنة³.

ثانياً/ أصناف التركات الشاغرة: تصنف التركات الشاغرة على أنها

بعد انقضاء الآجال المخصصة للتحري والانتظار التي يحددها القاضي طبقاً للقانون، يحق للدولة ممثلة في شخص الوالي مطالبة الجهة القضائية المختصة إصدار الحكم بثبوت موت المفقود أو الغائب.

هذا وترفع الدعوى في الآجال التي يحددها القاضي في حكم الفقد، والحكم بموت المفقود، يكون

بعد انقضاء المدة أو الميعاد المقرر في نص المادة 113 من الاسرة : " يجوز الحكم بموت المفقود في الحروب والحالات الاستثنائية بمضي أربع سنوات بعد التحري، وفي الحالات التي تغلب فيها السلامة

يفوض الأمر إلى القاضي في تقدير المدة المناسبة بعد مضي أربع سنوات ". ويبدأ حساب الميعاد من تاريخ نشر الحكم بالفقد وإصدار حكم موت المفقود نهائياً، تطبيق إجراءات الحراسة، و تتم عملية استلام

هذه الأملاك طبقاً لما ستراه في التركات التي لا وارث لها. فإن لم يكن للمفقود وارث، فإن تؤول إلى

الدولة طبقاً لما جاء في الفقرة الاخيرة من المادة 177 من المرسوم 12-427، والمادة 39 من قانون 90-30 المعدل والمتمم، وتجدر الإشارة إلى أن التركة لا تؤول إلى الدولة إلا بعد خصم قيمة ديون

المفقود منها إن وجدت له ديون، كما تنفذ وصاياه، إذا لم يوجد ذور فروض أو عصبه آلت التركة إلى ذوي الأرحام، فإن لم يوجد آلت إلى الخزينة العمومية، وذلك طبقاً لما جاء في المادة 180 من قانون

الاسرة¹

الفرع الثاني: التركات التي لا وارث لها

تعتبر التركة شاغرة إذا لم يكن للعقار مالك معروف، أو توفي مالكة دون أن يترك وارثاً، أو تخل

أحد الورثة عن حصته، سواء كان الشخص وطنياً أو أجنبياً، كما تدخل ضمن التركات الشاغرة، الحصص من التركة التي تنازل عنها أصحابها لصالح الدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها، وفي

هذه الحالة يتم التصريح بشغور التركة وتؤول بذلك إلى الدولة وهذا طبقاً للمواد 773 (ق.م.ج)، والمواد

39 و 51 من قانون 90-30 المعدل والمتمم المتضمن الاملاك الوطنية، وكذلك ما جاء في الفقرة الاخيرة من المادة 180 من قانون الاسرة .

أولاً/ تعريف التركة الشاغرة: التركة إجمالاً هي ما يتركه المتوفي من منقولات وعقارات، وتنتقل إلى

الورثة بمجرد موت المورث متعلقة بها حقوق الدائنين².

1 عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول -أسباب كسب الملكية؛ الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص. 44-45

2 راجع المادة 173 من قانون الاسرة مرجع سابق

3 اسامة عثمان، أحكام التصرف في أملاك الدولة العامة والخاصة في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف، الاسكندرية مصر بدون

تاريخ، ص 103

1 راجع المواد :، 88، 95، 99، 100، 109، 111، 180 من قانون الاسرة الجزائري .

2 عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الاصلية دراسة في القانون البناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر

بيروت بدون تاريخ، ص. 741، 743

ذلك أن القاعدة العامة تقضي بأن النص الخاص يقيد العام، وهو ما يستنتج من نص المادة 51 قانون الأملاك الوطنية 90-30، والمادة 175 من المرسوم التنفيذي 12-427 المذكور، والحكمة من تحويل الاختصاص إلى المحكمة العادية، على الرغم من أن الدولة هي طرف هام في النزاع، تتجلى ببساطة في كون القاضي العادي هو الحامي الطبيعي للملكية الخاصة. وعلى رغم صراحة النصوص السابقة في هذا المضمون.

ان إجراءات المطالبة بالتركات الشاغرة، طبقا لما جاء في المادة 51-30 المذكور، حيث جاء فيها "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون ان يترك وارثا يحق للدولة المطالبة، بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية و يتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة، و يترتب على الحكم، بعد أن يصبح نهائيا، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني.

و بعد انقضاء الأجل المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح انعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون و التصريح بتسليم أموال التركة كلها".

وطبقا للمادة 175 من المرسوم التنفيذي 12-427 فانه " ... يترتب على الحكم التصريحي الذي أصبح نهائيا المثبت لشغور تركة الأملاك العقارية التي تركها الهالك، تطبيق الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الأجل المقررة في القانون.

وبعد انقضاء الأجل المقررة قانونا عقب الحكم الذي يثبت انعدام الوارث، يمكن للقاضي أن يصرح بالشغور وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة.

وتثبت إدارة الأملاك الوطنية تحويل ملكية العقار المعني للدولة، وتدمجه في الأملاك الخاصة بالدولة".

وبناء على ما جاء في النصين السابقين تتلخص إجراءات المطالبة بالتركة في ما يلي:

- التحقيق و التحري عن الورثة.

- استصدار حكم يصرح بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة.

- إصدار حكم بشغور التركة و تسليمها.

1- تركة لا وراث لها : وهذا طبقا للمادة 773 (ق.م.ج)، وكذلك المادة 39 المعدلة من قانون الأملاك الوطنية 08-14، والمادة 51 قانون أملاك وطنية 90-30، والمادة 175 من المرسوم 12-427 المذكور.

2- تركة مهملة: طبقا للمادة 773 (ق.م.ج).

3- تركة متخلى عنها: طبقا للمادة 53 (ق.أ.و) رقم: 90-30، والمادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المذكور .

والملاحظ أن المشرع الجزائري من خلال ما جاء في المواد السابقة، يكون قد إعتبر التركات التي لا وراث لها والمهملة، والمتخلى عنها، جميعها تركات شاغرة، وعلى إثر ذلك جاءت المادة 18 من قانون الاملاك الوطنية، بإعتبار التركات الشاغرة من مكونات الأملاك الوطنية الخاصة، و جاءت كذلك المادة 39 من القانون 08-14 بجعلها سبيلا إلى تكوين هذه الأملاك ومن ذلك يجوز للدولة المطالبة بالأملاك التي توفي ملاكها دون ترك ورثة أو التي وجد لها ومن ذلك يجوز للدولة المطالبة بالأملاك التي توفي ملاكها دون ترك ورثة أو التي وجد لها ورثة لكنهم أهملوها أو تخلو عنها بعد فتح التركة، طبقا لما جاء في المواد 51 و 53 من قانون الاملاك الوطنية .

ثالثا / الإجراءات المتبعة لأيلولة التركة لملكية الدولة الخاصة: قبل الإعلان عن شغور التركة، وإدماجها ضمن الملكية العقارية الخاصة للدولة، ألزم القانون إتباع بعض الإجراءات الخاصة قبل ذلك، إذا كانت الدولة معنية بتصفية تركة فانه يجب اتباع الاجراءات التي نصت عليها المادة 173 من المرسوم التنفيذي 12-427، وهو يجب اعلام وزير المالية باعتباره ممثلا للدولة وتكون الاجراءات وفقا للمادة 169 من نفس المرسوم المذكور، وعليه يجب على الموثق أن يعلم فور فتح التركة الشاغرة الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثل للدولة، ويتم المطالبة بالتركة الشاغرة باسم الدولة، امام الجهات القضائية المختصة التي تقع التركة في دائرة اختصاصها وذلك طبقا لما جاء في المادة 51 و 52 من قانون الاملاك الوطنية و المادة 174 من المرسوم التنفيذي 12-427 المذكور، ونلاحظ بانه رغم انا الادارة هي طرف في النزاع الا ان الدعوة ترفع من قبل الدولة امام القضاء العادي، العقاري، وهذا استثناء على القاعدة العامة المكرسة على المعيار العضوي¹.

1 عمر حمدي باشا، دراسة قانونية مختلفة، دالر هوما الجزائر، ص 205.

فيترب على الحكم النهائي بانعدام الوارث وضع التركة وإيداع العقار تحت يد الدولة التي تبدأ بممارسة الحراسة القضائية عليه، وذلك بالمحافظة عليه، وذلك بالمحافظة عليه ودارته طبقا للمادة 607 من القانون المدني.

فحسب نص المادة 51 من القانون 30/90، مركز الدولة على العقار بعد الحكم بانعدام الوارث هو مركز حارس قضائي، والحكم التشريحي بانعدام الوارث يوكل إدار أملاك الدولة المختصة إقليميا مهمة التسيير المؤقت للتركة بعد أن يصبح الحكم نهائيا وضمن استكمال إجراءات الشهر العقاري التي تمكن ذي الحقوق المحتملين من التدخل في الخصومة ومعارضة الإجراءات المتبعة الرامية إلى إدماج تمكن التركة في الأموال الخاصة بالدولة بعد إعلان حكم الشغور¹.

3- إعلان الشغور والتسليم : بعد انقضاء المدة المقررة للإدارة للتسيير المؤقت للتركة، يكون (لوالى) الحق في الحكم بحياتها، وهذا بعد تقديم عريضة يذكر فيها بالوقائع والحكم الأول بانعدام الوارث، وبذلك تؤول للدولة بصفة نهائية الأملاك العقارية التي تتضمنها التركة بعد إعلان الحكم بالشغور من طرف القاضي وذلك طبقا لما جاء في نص المادة 175 من المرسوم 12-427 المذكور.

وعليه فإن سبب اكتساب الدولة للتركات الشاغرة في هذه الحالة هو العقد الرسمي المتمثل في الحكم النهائي، وليس وضع اليد والحياسة، وعليه بالتالي فلا مجال لأعمال نص المادة 829 قانون الأسرة المتعلقة بتقادم الحقوق الميراثية بمرور ثلاثا و ثلاثين (33) سنة².

كما يجب أن لا تتجاهل الدولة القيام بإجراءات شهر الحكم النهائي في المحافظة العقارية طبقا لأحكام المواد: 793 من (ق.م.ج)، كما تجدر الملاحظة أيضا في هذا الصدد، أن حقوق الدولة في مجال التركات الشاغرة، يجب أن تخصم منها مصاريف التجهيز والدفن، الديون الثابتة في ذمة المتوفى والوصية طبقا لإحكام المادة 180 من قانون الأسرة .

وتجدر الإشارة أنه في حالة إذا ظهر شخص معني بالتركة وطالب بها، فإنه وطبقا لأحكام المادة 54 من قانون 30/90 المذكور، وبعد التأكد من درجة القرابة هذه، يجوز استرداد، وهذا بموجب قرار من القاضي تكون له قوة الشيء المقضي فيه، بإرجاع الأملاك المتعلقة بهذه التركة. ويشمل الاسترداد الأملاك عينا إذا كان ممكنا أو تتضمن تعويضا يساوي القيمة الحقيقية لهذه الأملاك من يوم الاعتراف بصفة المالك.

1 يحيوي أمير، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، المرجع السابق، ص 58.

2 أمير يحيوي، مرجع سابق، ص 60

1- البحث والتحري والبحث عن ورثة محتملين : طبقا لما جاء في المادة 51 قانون 90-30 المذكور، فإنه يتوجب على الإدارة المختصة، والتي سكت المشرع عن ذكرها وتحديدها، وهي إدارة الأملاك الدولة، إجراء تحقيق هدفه البحث و التحري عن ملاك أو ورثة محتملين للمتوفى .

وكذلك سكت المشرع في نص المادة، عن ذكر كفاءات التي تضبط الخطوات التي ينبغي على إدارة أملاك الدولة اتباعها، بصدد القيام بإجراءات معينة للتحقيق، بل ترك ذلك لعمل واجتهاد الجهات الإدارية مما يعطي لهذه الأخيرة سلطة تقديرية واسعة في هنا المجال، مما يترك الباب واسعا امامهم لاتخاذ إجراءات تراها مناسبة¹.

وهو الأمر الني لا يضمن لأصحاب الحقوق المحتملين العلم الكافي بالإجراءات التي ابتدأت ضدهم. وهو ما يعد تعسفا في استعمال السلطة، لهذا يرجى من المشرع إعادة النظر في هذا الإجراء، ومنح الحق لذوي الحقوق من الاعتراض إن كان له محل².

لكن غالبا ما تتم اجراءات البحث والتحري عن طريق نشر اعلانات بشغور تركة فلان ... بأعمدة الجريدة الرسمية³.

2- استصدار حكم بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة: طبقا للمادة 174 من المرسوم 12-427 ، بعد إتمام عملية التحقيق، والبحث والتحري، وبعد انقضاء المدة المحددة لتلقي الاعتراضات دون تقديم أي اعتراضات بخصوص إعلان الشغور المنشور في الجرائد، وبذا انتهى إجراء التحقيق بنتيجة إيجابية، كان على الدولة (الوالي) أن يطالب الجهة القضائية المختصة الواقعة بدائر اختصاصها مكان التركة، التصريح بانعدام الورثة، ويكون بموجب عريضة يطالب فيها الترخيص لادارة أملاك الدولة بتسيير التركة، و الترخيص بالأجل الممنوحة للوالي لطلب الشغور، ونشر النياية لمستخرجي الحكم المراد النطق به في الصحافة⁴.

وبعد ذلك يقوم القاضي بتعيين الدولة بواسطة ممثلها القانوني كحارس قضائي على أساس أنها الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن طبقا للمادتين 603 و604 من القانون المدني⁵،

1 شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، منكرة لنيل شهادة الماجستير؛ فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007، ص. 126.

2 عمر يحيوي، الوجيز في أملاك الدولة الخاصة مرجع سابق، ص57

3 حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية لسنة 2006، ص244

4 شرفي حسين، مرجع سابق، ص127.

5 راجع المواد 603.604، من قانون 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم. مرجع سابق.

المطلب الثاني: الهبة والوصية كأسلوبين لاكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة

تعتبر الهبات والوصايا، من إحدى الطرق الفعالة التي تكتسب بها الدولة ملكيتها العقارية الخاصة، والتي تخضع لأحكام القانون الخاص، طبقاً لما ورد في المواد 18 و 26 ومن 42 إلى 47 من قانون 90-30 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والمواد من 169 إلى 172 من المرسوم التنفيذي 12-427، وعليه فإن كل من الدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها ذات الطابع الإداري، يمكن أن يوصى أو يوهب لها أملاك من قبل الخواص، وهي تخضع لقواعد القانون الخاص إذا رأت في ذلك تحقيقاً للمصلحة العامة، بحيث تختلف الهبة عن الوصية من حيث الطبيعة القانونية لكل منهما.

الفرع الأول : مفهوم الهبة:

اولا / تعريف الهبة: الهبة من التصرفات الناقلة للملكية، وهي عقد يبرم بين شخصين، يسمى الأول الواهب، وهو الذي يتبرع بماله، ويشترط فيه أن يكون سليم العقل بالغ سن تسعة عشرة (19) عاماً، وغير محجور عليها،¹ ويسمى الثاني المهوب وهو الذي يتبرع له بالمال، وهو في هذه الحالة الدولة أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري التابع لها، ويكون نك بدون مقابل. وبالتالي فالهبة تملك بلا عوض، كما جاء في المادة 202 الأسرة، والهبة إما أن تكون صريحة أو مستترة أو غير مباشرة.

ثانيا / أركان الهبة: تنص المادة 206 قانون الأسرة، على أن

"الهبة تتعقد بالإيجاب والقبول، وتتم بالحيازة، ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات.

وإذا اختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة".

ومما تقدم يتبين لنا أن للهبة أربعة أركان وهي: الإيجاب والقبول، الحيازة، الشكل الرسمي، أما إذا لم تتم الهبة على النحو الذي سبق نكره، فإنها تعد باطلة.

ثالثا / الأموال التي تنصب عليها الهبة: من حق الواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزء منها، فلا

يوجد تصيب معين تخضع له الهبة في القانون الجزائري، وهذا طبقاً لما جاء في المادة 205 من قانون الأسرة حيث جاء في نص المادة "يجوز للواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزءاً منها عينا، أو منفعتاً، أو ديناً لدى الغير".

ويتوجب على هذا الأخير في كلتا الحالتين دفع مبلغ فوائد القيمة التي تحتل أن تكون الدولة قد حققتها، كما يحق للمصلحة المسيرة أن تحتفظ بمصاريف التسيير خلال السنوات التي حازت فيها لهذه الأملاك. غير أنه بمضي مدة التقادم تصبح الأموال ملك للدولة وتدمج نهائياً في أملاكها الخاصة. لذلك يمكن اعتبارها وسيلة هامة لتعزيز ملكية الدولة الخاصة.

4- حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة أو تنازله عنها: يمكن ويحق لأحد الورثة

أن يتنازل عن حصته كلها، أو أن يتخلى عنها للدولة، وبالرجوع إلى أحكام كل من قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي المطبق له، نجد أن كل منهما قد تكفل بحالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة أو تنازل عنها .

فطبقاً لنص المادة 53 من (ق.أ.و)، فإنه إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة، من قبل أحد الورثة أو جميعهم بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطالب بها أمام القضاء العادي، وأن تطلب من القاضي المختص في دعاوى المدنية، بعد إجراء التحقيق، أن يثبت هذا التخلي محملاً يستتبع تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم تسليم أموال التركة طبقاً لما جاء في المادة 51 المنكورة أعلاه، على النحو الذي تم نكره على التركات التي لا وارت لها.

ولا تدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك الوطنية الخاصة، إلا بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الوارث أو الورثة في التخلي عن الإرث.

أما في حالة ما إننا تنازل أحد الورثة عن حصته للدولة، فإننا نطبق ما جاءت به المادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، والتي جاء فيها ما يلي: "يمكن للوارث أن يتنازل خلال فتح التركة أمام الموثق عن حصته للدولة وفي هذه الحالة تطبيق أحكام المادتين 169 و 170 من المرسوم، وتدمج الأملاك التي تنازل عنها في الأملاك الخاصة للدولة بمجرد إنتهاء عمليات توزيع التركة على الورثة....."

وفي الأخير ومما سبق نقول بأن التركات الشاغرة بصفة عامة، مصدراً هاماً من مصادر تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ولا سيما أن الواقع يبين أن هناك تركات كثيرة لا وارت له

ان الذي يهمننا هنا ويجب شرحه هو ركن الصيغة، فيما أن الوصية تصرف قانوني ينشأ بالإرادة المنفردة للموصي، فإن الإيجاب هو ركن الوصية الوحيد، أما قبول الوصية من الموصى له، فهو شرط فقط لزم الوصية، ذلك انا تطابق الايجاب والقبول يجعل الوصية عقداً، وهذا لا يتفق مع تعريف الوصية.¹ وقد قضى المشرع الجزائري على أن القبول قد يكون صراحة أو ضمناً بعد وفاة الموصي، طبقاً للمادة 197 الاسرة المذكور.

كما أن الوصية تتعد بطرق ثلاث، إما اللفظ، أو الكتابة، أو الإشارة، طبقاً لما جاء في المادة 60 من القانون المدني .

ثالثاً / القدر الذي تنفذ به الوصية: بما أن المصدر الرئيسي لقانون الأسرة الجزائرية، وكذا معظم التشريعات الإسلامية، كانت أحكام الشريعة الإسلامية هي التي تطبق فيها فيما يخص الاحوال الشخصية والميراث والوصايا.

وعليه فان القدر الذي تنفذ فيه الوصية هو الثلث طبقاً للشريعة الاسلامية ولحديث رسول الله صلى الله عليه وسلم، حيث وروي عن سعد بن أبي وقاص كان مريضاً فعاده رسول الله صلى الله عليه وسلم، فقال يا رسول الله، أوصي بجميع مالي؟ قال لا، قال بتلثي مالي؟ قال لا، قال فبنصف مالي؟ قال لا، قال فبثلث

مالي؟ قال عليه الصلاة والسلام الثلث والتلث كثير، إنك إن تدع ورتك أغنياء خير من أن تدعهم فقراء يتكفون الناس)

وقد أخذ المشرع الجزائري بهذا الحديث، حيث نصت المادة 185 الاسرة المذكور، " تكون الوصية في حدود ثلث التركة وما زاد عن الثلث يتوقف على إجازة الورثة "

و تجدر الإشارة أن الوصية لا تجوز في حق الوارث، إلا إذا أجازها باقي الورثة، ولقد أخذ المشرع الجزائري من السنة كذلك، وهو ما نلمسه في نص المادة 189 من قانون الاسرة على " لا وصية لوارث إلا إذا أجازها الورثة بعد وفاة الموصي "

وعليه بما اننا نعالج موضوع الهبة بالنسبة للدولة فلقد وجد جاء في المنكرة رقم: 689 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية بتاريخ فيفري 1995 ما يلي: "قانه طبقاً لما جاء في المادة 202 ان الهبة تملك بلا عوض، فإن عقد الهبة يؤدي في الأصل إلى نقل حق الملكية أي ملكية الرقبة و حق التمتع، غير أن المشرع استثنى حق الانتفاع من هذه القاعدة، إذ يمكن أن يكون هذا الحق محل لعقد الهبة بمفرده طبقاً للمادة 205 من قانون الأسرة.

على عكس ذلك في الوصية، حيث يجوز أن يتصرف الشخص لورثته بشيء معين ويستثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه والانتفاع به مدة حيازته، وهذا طبقاً لما جاء في المادة 777 (ق.م.ج).

الفرع الثاني : الوصية

اولاً / تعريف الوصية : الوصية ليست بالشيء الجديد فهي نظام قديم، فقد حث عليها الاسلام في الكتاب والسنة.

اما من الناحية القانونية فقد عرف المشرع الجزائري الوصية في المادة 775 من القانون المدني، وأحالنا إلى قانون الأسرة، الذي عرفها في المادة 184 من قانون الاسرة بأنها "تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع ". وهو نفس التعريف الذي جاء به المذهب الحنفي

و في قرار لها رقم 116375 الصادر في 1995/05/02 المنشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد الأول لسنة 1995 ص 108 قضت المحكمة العليا أنه " من المقرر قانوناً أن الوصية هي تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع و هي مقدمة على التركة . "

ثانياً / أركان وشروط الوصية: إختلف الفقه في بيان ما يعد ركناً في الوصية، وما يعتبر من شروطها، وهذا الوضع راجع إلى اختلاف وجهات نظر الفقهاء حول مدى إمكانية قيام الوصية بالصيغة وحدها، من عدمه. فمنهم من يرى أن الوصية يمكن أن تنشأ بالصيغة وحدها، وجعلها الركن الوحيد والجوهرى لها. ومنهم من قال بأن الصيغة لا تكفي وحدها لنشوء الوصية وقرر أن لها أربعة أركان، فبالإضافة إلى الصيغة نجد الموصي، الموصى له، و الموصى به.¹

1 وهبة الزحلي الوصايا والوقف في الفقه الاسلامي، الطبعة الثانية، دار الفكر دمشق سوريا، 1993، ص13، ومحمد زهدور مرجع سابق ص 48.

1 محمد زهدور، الوصية في القانون المدني الجزائري والشريعة الاسلامية، جامعة الجزائر، لسنة 1979، ص 47.

1- إذا جاءت الوصية بقصد الاضرار بالورثة طبقا للمادة 41 من قانون المدني.

2- إذا أوصى المتبرع للدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها بما زاد عن الثلث، ولم يجزه الورثة، أو إذا أوصى المتبرع بالثلث لجهة ثم أوصى لدولة بما زاد عن ذلك، ولم يجز الورثة هذا الأمر، في هذه الحالة تصح الوصية في الجزء المقرر للجهة الأولى، وتبطل في الجزء الآخر المقرر لصالح الدولة أو مؤسساتها العمومية وذلك طبقا لما جاء في نص المادة 185 من قانون الأسرة

3- إذا كان الموصي فاقد الأهلية طبقا لنص المواد 186 و 203 من قانون الأسرة

4- إنا ضمننا كل من الهبة والوصية شرطا صحيحا، وتجاهلته الدولة أو المؤسسة المعنية، وهذا طبقا للمواد 199 و 202 (ق.أ.ج).

- إذا تم الرجوع في الوصية طبقا لما جاء في المادة 192 من قانون الأسرة . وعليه فإنه في ما يخص الرجوع في الهبة، فيجب التمييز بين الهبة المقدمة بقصد المنفعة العامة والهبة العادية، بحيث أن الهبة بقصد المنفعة العامة لا يجوز الرجوع فيها أبدا طبقا للمادة 212 قانون الأسرة المذكور، وعليه فإنما تم إدراج الهبة في الأملاك الوطنية، فلا يمكن الرجوع فيها بمفهوم المخالفة للمادة السابقة الذكر. ويمكن القياس على ذلك فيما يخص الوصية، فإنما كان الهدف من الوصية هو تحقيق النفع العام فلا يجوز الرجوع فيها بأي حال من الأحوال، أما إذا كان الهدف منها غير تحقيق النفع العام فيجوز الرجوع فيها¹. ومن خلال ما سبق، فإن كل قبول للتبرعات من طرف الدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها، جاءت مشتركة، فلم يفرق المشرع في قانون الأملاك الوطنية بين الهبات والوصايا، بل أخضعها لنفس الأحكام والقواعد. غير أن المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور، يكون قد ميز بين الهبات والوصايا المقدمة للدولة ومؤسساتها العمومية.

ثانيا / الإجراءات التي تخص الوصية : فإنه طبقا للمادة 169 من المرسوم التنفيذي 12-427

المذكور فإنه " في إطار تطبيق أحكام المادتين 43 و 44 من قانون رقم 90-30 المعدل والمتمم المذكور، يتعين على كل موثق أو تمن على وصية لفائدة الدولة أو مؤسساتها العمومية الوطنية، أن يعلم فور فتح الوصية، الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثل للدولة والممثلين الشرعيين للمؤسسات العمومية الوطنية الموصى لها .

هذا ويجب أن يقوم الموثق عند إعلام الوزير المكلف بالمالية بالوصية، بملف يحتوي على :

1 أصغر بجياوي، مرجع سابق، ص 46.

الفرع الثالث : الإجراءات القانونية المتبعة لاكتساب الاملاك العقارية الخاصة للدولة عن طريق

التبرعات (هبة والوصية)

طبقا للمواد: 18 و 26 و 39 و 42 و 43 و 44 و 47 من قانون الأملاك الوطنية، يجوز لأي شخص أن يتبرع للدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها، سواء بطريق الهبة أو الوصية، بحيث أن فقهاء الشريعة الإسلامية قد أقرروا صحة الوصية للجهات العامة حسب شرط الموصي إذا كان ذلك لا يتعارض ومقاصد الشريعة.

و لقد إعتبر المشرع الجزائري طبقا للمادة 39 (ق.أ.و) المذكورة الوصايا و الهبات من مكونات الأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي تمنح من طرف الخواص سواء كانت للدولة أو إلى إحدى مؤسساتها العمومية، و تعتبر هذه الوسائل مجانية، و تكون الدولة مهيأة قانونا لقبول مثل هذه الوصايا و الهبات، طالما كانت غير مشروطة و لا تتعارض مع المصلحة العامة أو النظام العام، و هذا طبقا لما جاء في المادة 43 (ق.أ.و) حيث جاء فيها ما يلي " تقبل الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، وإن اقتضى الأمر تقبل بمقتضى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بضممان تخصيص هذه الهبات، مع مراعاة أحكام المادة 42 السابقة."

أما الهبات والوصايا التي تقدم إلى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، فهي لا تقبل مباشرة إلا تحت ترخيص من الوزير المكلف بالمالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة. هذا ما يستنتج من خلال ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 44 " لا تقبل الهبات و الوصايا التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، سواء كانت مثقلة او غير مثقلة بأعباء و شروط أو مقيدة بتخصيص خاص، إلا برخصة مشتركة بين الوزير المكلف بالمالية و الوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة".

وإضافة إلى ما جاءت الفقرة الأولى من المادة المذكورة، فإن التبرعات الأخرى المثقلة بالأعباء والشروط أو مقيدة بتخصيص خاص، فزيادة على ضرورة إستيفاء الرخصة المشتركة المذكورة في الفقرة الأولى من المادة 44 المذكورة، وكذلك المادة 171 من المرسوم التنفيذي 12-427 المذكور، يجب كذلك أن تكون هذه التبرعات محل مداولة طبقا للقانون الأساسي للمؤسسة والهيئة المعنية.

- **شروط قبول التبرعات (الهبة والوصية) :**، أن قبول التبرعات من قبل الدولة أو المؤسسات

العمومية التابعة لها، يجب ان تكون حسب ما جاءت به الاحكام في قانون الاسرة .

ولتوضيح فإنه لا يجوز قبول التبرعات في هذه الحالات الاتية :

بالهبة كما رأيناه الوصية في المادة 169 من المرسوم المذكور، رأي آخر بما الهبة عقد بتبادل الإيجاب والقبول من طرفيهما، فمن هنا يتوجه الشخص مباشرة إلى ممثل الدولة أو المؤسسة لإبرام عقد الهبة، غير أن المشرع سكت عن هذه النقطة مما يجعلنا أمام فراغ قانوني، وهو عدم معرفة الطريقة القانونية التي يعلم بها الوزير المكلف بالمالية بالهبة وعليه فإنه طبقاً لما جاء في الأحكام الواردة في المواد 43 و 44 من قانون الاملاك الوطنية رقم 90-30، وكذا المادة 170 من المرسوم 12-427، "يقوم الوزير المكلف بالمالية و بعد أن يعلم يعلم بالهبة قانوناً، بأمر مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، لإجراء بحث قبلي لتقدير مدى أهمية وملاتمة وجهة الأملاك الموهوبة والشروط المحتملة لتخصيصها، وإذا كان تقدير وجهة الاملاك الموهوبة أو تخصيصها لإحدى المؤسسات العمومية الوطنية من اختصاص وزير آخر، فإنه يتعين على الوزير المكلف بالمالية أن يطلب مقدماً موافقة ذلك الوزير .

ويقرر الوزير المكلف بالمالية وحده، أو بالاشتراك مع الوزير المعني، قبول الهبة لفائدة الدولة أو مؤسساتها العمومية، أو رفضه، في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إعلام الوزير المكلف بالمالية بذلك.

فإذا تم قبول الهبات العقارية في هذه المدة، فإنها تثبت حسب الاشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وعليه فإن هذه الهبات تسلم إما لإدارة أملاك الدولة، أو المؤسسة العمومية الوطنية، لتندمج ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وتنشأ جميع الآثار القانونية التي تترتب على نقل الملكية.¹

وتجدر الإشارة، أن المشرع الجزائري قد وقع في خطأ عند صياغته للمادة 170 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور، وذلك حينما خلط بين الهبة والوصية، من حيث ما يلي:

المادة 170 من المرسوم المذكورة أعلاه: ذلك أن هذه المادة جاءت جامعة لأحكام كل من الوصية والهبة معاً، حيث ألزمت الوزير المكلف بالمالية بعد أن يعلم بالهبة، أن يطلب من مصالح إدارة الأملاك الدولة المختصة إقليمياً، القيام ببحث قبلي لتقدير أهمية الهبة وملاتمة وجهة الأملاك الموهوبة، والشروط المحتملة لتخصيصها ومعرفة كذلك موقف الورثة من حيث قبولهم تنفيذ الهبة أو معارضتهم، وهو الأمر المستبعد في الهبة باعتبارها تصرف قانوني بإرادتين، لا يتوقف نفاذها أبداً على رأي الورثة . وعليه فإن المشرع في المرسوم التنفيذي 12-427 المذكور، اعطى القدر الكبير من الاجراءات التي

1 راجع المادة 171، من المرسوم 12-427، مرجع سابق.

-النسخة الحرفية للوصية أو الترتيبات التي إتخذها الموصي لفائدة الدولة أو مؤسساتها، ويقائمة الورثة التي علم بوجودهم، يبين فيها اسمائهم وألقابهم ومهنتهم، ووصلة قراباتهم وعناوينهم ."

اما المادة 170 من نفس المرسوم المذكور، فقد نصت على اجراء آخر حيث يقوم الوزير المكلف بالمالية بعد ان يعلم بالوصية قانوناً، بأمر مصالح ادارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، للقيام بإجراء بحث قبلي حول الأملاك الموصى بها، لتقدير مدى وأهمية وملاتمة وجهة الاملاك الموصى بها، والشروط المحتملة لتخصيصها إلى جانب معرفة موقف الورثة من حيث قبول تنفيذ الوصية وإجازتها أو معارضتهم.

وتجدر الإشارة أنه إذا كان تقدير وجهة الأملاك الموصى بها، أو تخصيصها لإحدى المؤسسات من اختصاص وزير آخر، فإنه يتعين على الوزير المكلف بالمالية أن يطلب مقدماً موافقة ذلك الوزير . بحيث يقرر الوزير المكلف بالمالية وحده، أو بالاشتراك مع الوزير المعني، قبول الوصية لفائدة الدولة، أو مؤسساتها العمومية الوطنية، أو رفضه لها في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ اعلامه بذلك¹.

اما المادة 44 الفقرة 2 منه² من قانون الاملاك الوطنية، والمادة 171 من المرسوم المذكور، فإنه " اذا كانت الوصية لفائدة المؤسسات العمومية للدولة، الغير مذكورة في الفقرة الاولى من المادة 44 من قانون 90-30 المعدل والمتمم، فإن الاجهزة المسؤولة عن هذه الهيئات تقبلها، وفقاً لقوانينها الاساسية حسب الاشكال القانونية المطلوبة ما لم تكن تلك الوصايا مثقلة بأعباء أو شروط أو تخصيص خاص. وفي الحالات المخالفة يعمل بأحكام المادة 170

وفي الاخير يتم قبول هذا النوع من الوصايا محل مداولة طبقاً للقانون الأساسي للمؤسسة والهيئة المعنية.

ويعد الانتهاء من هذا الاجراء الاخير يتم عن تسليم الملك الموصى به للهيئات العمومية، بإدماج الملك الموصى به في أملاكها وتنشأ عنه جميع الآثار القانونية.

ثالثاً / الاجراءات التي تخص الهبة : ان المشرع الجزائري في المواد 169 و 170 المذكورة أعلاه، لم يبين الطريقة القانونية التي يعلم بها الوزير المكلف بالمالية بالهبة المترتبة في حق الدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها، على عكس ذلك في الوصية، فأما ان يعلم الموثق الوزير المكلف بالمالية

1 راجع المادة 170 من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

2 راجع المادة 40 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

لأحكام الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم، إذ جاء فيها ما يلي "...تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي، وتقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأحكام الدولة، ويحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها..."

ويجب أن تخضع العقود الإدارية المتعلقة بالتبرعات التي تقدم للدولة، والمؤسسات العمومية التابعة لها لعملية الشهر بالمحافظة العقارية لكي ترتب الأثر العيني لها، وذلك طبقا للمادة 16 من الأمر 75-74 اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل بقانون المالية 2015، حيث جاء فيها ما يلي " إن العقود الإدارية و الإتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في البطاقات العقارية ". وفي الأخير يمكن القول بأن التبرعات سواء كانت متمثلة في الهبات أو الوصايا المقدمة للدولة أو للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها، تعد مصدرا هاما يساعد ويزيد في الملكية العقارية الخاصة للدولة.

تخص الوصية ولم يعطي للهيئة الا القليل مما جعلنا في فراغ قانوني، ابتداء من كيف يعلم الوزير المكلف بالمالية بالهيئة، وإلى الاجال المحددة لقبول الهيئة، وكيفية ادماجها .

كما تجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 12-427 تم تغيير فيه بعض الاجراءات والمصطلحات عن تلك التي كانت في المرسوم السابق 91-454. من بين الاجراءات التي نجدها في المادة 84 من المرسوم 91-454، بحيث جاء في نصها على أن الموثق فور فتح الوصية أن يعلم الوالي بالوصية، وكذلك الوالي يرسل الملف الذي يخص الوصية والورثة، إلى الوزير المكلف بالمالية، أما المرسوم 12-427 حذف كلمة الوالي واصبح الموثق فور فتح الوصية يعلم الوزير المكلف بالمالية وهذا ما جات به المادة 169 منه، اما المصطلحات المرسوم السابق كان يقول ادارة الاملاك الوطنية . أما المرسوم الجديد المعمول به اطلق عليها ادارة أملاك الدولة، هذا فيما يخص الاجراءات والمصطلحات التي تغيرت، ورغم التعديل لم ينتبه المشرع إلى الفصل بين اجراءات الهبة والوصية، وتوضيح اجراءات الهبة .

- **الهبات المقدمة من طرف المنظمات الخيرية والهيئات الدولية** : نص المشرع عليها المشرع الجزائري في المادة 42 (ق.أ.و) رقم 90-30 المذكور، " تخضع الهبات الآتية من المنظمات الخيرية و الهيئات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة، أو التعاون الثنائي أو المتعدد الأطراف، لأحكام المعاهدات و البروتوكولات أو الاتفاقيات التي تكون الجزائر طرفا فيها مع هذه المنظمات و الهيئات وتسري عليها." ومن ذلك وما سبق يمكن اعتبار هذه الهبات طريقا هاما، من طرق إكتساب الدولة للملكية العقارية الخاصة بها، خاصة لو تعلقت بعقارات.

رابعا /إثبات الوصايا والهبات المقدمة لصالح الدولة : طبقا لما جاء في المادة 47 الاملاك الوطنية "تثبت التبرعات التي تقدم للدولة أو الجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية التابعة لها، بعقد إداري تعده السلطة المختصة وفقا للتشريع المعمول به"، والسلطة المختصة بإعداد العقود الإدارية في هذا المجال هي مديرية أملاك الدولة وذلك طبقا لما جاء في المادة 183 من المرسوم 12-427، والتي جاء في نصها على مايلي " يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و 3 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأحكام الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة، وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفاظها".

ان مهمة اعداد العقود تدخل في إطار المهام الموكلة لمديرية أملاك الدولة والتي حددتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية

خلاصة الفصل الاول

ان الدولة تكتسب أملاكها العقارية الخاصة بوسائل القانون الخاص المختلفة، من عقد، تبرع، حيازة، وتقادم، غير أن هذا لا يجعلها تتبع التطبيق الكلي لأحكام القانون الخاص، وذلك أن كل عملية تقوم بها الدولة في هذا المجال، تتميز بإجراءات وتمر بمراحل خاصة، وذلك لطابع السلطة الذي تتميز به الدولة. و الأمر الذي يجعلها خاضعة لأحكام القانون العام في بعض النقاط.

وقد جعل المشرع الجزائري كل من الأملاك الشاغرة، الأملاك التي لا صاحب لها وكذا التركات التي لا وارث لها، سواء التي تخلى عنها أصحابها أو التي تنازلوا عنها، كلها فإنها توّول إلى الدولة لتدخل ضمن رصيدها العقاري كملك خاص لها، لكن لا يكون ذلك بقوة القانون يعني ليس بالاستيلاء وبالطرق التعسفية، بل يجب إتباع إجراءات معينة نص عليها المشرع في ذلك الشأن.

هذا ويظهر دور ادارة أملاك الدولة في جميع العمليات و التصرفات التي تقوم بها الدولة و مؤسستها العمومية ذات الطابع الاداري، والمتعلقة باكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة. على اعتبار أنها الأداة القانونية التي حولها القانون القيام بذلك.

ومما سبق يتبين لنا أن الدولة على غرار الأفراد، يمكن أن تمارس حق ملكية مدنية على الأملاك التي تحوزها، لكنها رغم ذلك تكون خاضعة لنظام قانوني مختلط، يجمع في محتواه بين أحكام القانون الخاص وأحكام القانون العام.

بعد دراسة الفصل الاول والانتهاء منه يطرح سؤال هل تعتبر الوسائل المذكورة في هذا الفصل، هي الوحيدة المساهمة في تكوين الأملاك العقارية الخاصة بالدولة؟، أم أن هناك وسائل أخرى غيرها؟ وعليه من هنا جاءت مبررات لإضافة فصل ثاني للإجابة على هذا التساؤل.

الفصل الثاني

:

طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بوسائل القانون العام

المبحث الأول : نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

ان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، هي تعد من الأساليب التي تكتسب بها الدولة ملكيتها العقارية الخاصة، وهذا ما نصت عليه المادة 94 من المرسوم التنفيذي 12-427 المذكور. يحق لمصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري اكتساب عقارات وحقوق عينية عقارية أو محلات تجارية، تقع داخل التراب الوطني عن طريق نزع الملكية، وجاء في نص المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية المذكور أنا نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي طريقة استثنائية لاكتساب أملاك عقارية خاصة للدولة، والعقار المنزوع يدخل مباشرة ضمن الرصيد العقاري للدولة كملكية خاصة، وعليه سنقوم في هذا المبحث بتقسيمه إلى مطلبين

المطلب الاول : مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

مفهوم نزع الملكية يرتبط دائما بطبيعة حق الملكية بصفة عامة والملكية العقارية الخاصة بصفة خاصة، وبما أن حق الملكية حق مقدس، لا يجوز الاعتداء عليه، إلا أنه في الحالات الاستثنائية المنصوص عليها قانونا يجوز ذلك، ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو استثناء من بين هذه الاستثناءات التي نص عليها القانون، ومن هنا نطرح التساؤل ما هو مفهوم هذا الاستثناء؟.

الفرع الاول : تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

لقد نصت معظم الدساتير الحديثة في العالم، على حصانة حق الملكية وحمايته من أي تعد قد يقع عليه، سواء كان هذا التعدي من طرف الإدارة أو من قبل الأفراد، وهذا تماشيا مع المبادئ التي جاء بها الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، و لاسيما المادة 17 منه، وهذه المبادئ التي جاء بها الإعلان العالمي أخذ به المشرع الدستوري و تبناها حيث تنص المادة 22 من دستور سنة 2016 على " لا يتم نزع الملكية الا في اطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف " كما نصت المادة 64 من الدستور على " الملكية الخاصة مضمونة " ¹، و على الرغم من الحصانة الممنوحة لحق الملكية بحكم الدستور إلا أنه قد ترد عليه قيودا تقلص من حجم هذه الحصانة سواء كان التقييد كلياً أو جزئياً وسواء تعلق تلك القيود بالمصلحة العامة أو الخاصة، ويعتبر نزع الملكية من أهم القيود الكلية،² وقد تم النص عليه في المادة

1 قانون رقم 16-01 مؤرخ في 26 جمادى الاولى عام 1437 الموافق ل 06 مارس سنة 2016 يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية /العدد 14، الصادرة بتاريخ الاثني 27 جماد الإلي 1437 الموافق ل 07 مارس 2016.

2 منذرعيد السن الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الاسلامية والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1987، ص194.

تمهيد :

ان الأملاك الخاصة للدولة تمثل النوع الثاني من الأملاك الوطنية، وتتمتع الدولة بحق ملكية مدنية على هذا النوع من الأملاك العقارية، مثلها مثل الأفراد، وتحكمها أحكام القانون الخاص، من حيث اكتسابها وتكوينها، وهذا ما رأيناه في الفصل الاول، اما المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم المذكور، حيث نصت على طريقتان استثنائيتان لا يخضعان إلى القانون الخاص وإنما يخضعان إلى القانون العام، تتمثلان في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والشفعة الإدارية و بذلك فإن الدولة لا تكتسب أملاكها العقارية بقواعد القانون الخاص فقط، بل تكتسبها أيضا بقواعد القانون العام.

فما هي هذه الوسائل والطرق الخاضعة للقانون العام التي تكتسب بها الدولة أملاكاً عقارية؟

انطلاقا من ذلك يشترط في عملية النزاع أن تكون من أجل المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل تدفعه الجهة للإدارية قبل اللجوء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة إلى المالك الحقيقي للعقار .

وللملاحظ فإن المتمتع بنظام نزع الملكية للمنفعة العمومية، يجعله يدرك أن هذا المفهوم ينطوي على مجموعة من الإجراءات، تجعله عملية مركبة و دقيقة تتطلب صدور جملة من القرارات الإدارية المتتابعة، الأمر الذي يجعله مؤسسة قانونية قائمة بذاتها¹.

الفرع الثاني : الخصائص العامة لنزع الملكية للمنفعة العمومية.

سبقت الإشارة إلى أن نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء يترتب عليه حرمان المالك الحقيقي للعقار من ملكه العقاري جريا وتخصيصه للمنفعة العامة، وذلك مقابل تعويض عادل، من خلال هذا التعريف نستنتج الخصائص الآتية:

أولا/ نزع الملكية امتياز من امتيازات السلطة العامة:

تتمتع السلطات الإدارية بامتيازات تنفرد بها في معاملتها مع الأفراد وهذا تحقيقا للغرض الذي أنشئت من أجله وهو المنفعة العامة، وهذه الأخيرة ترتبط بنشاط الإدارة، تعود صلاحية الإدارة بف تحديد المنفعة العامة و تحقيق الصالح العام إلى تمتعها بسلطة ملاتمة، علما بأن سلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة سلطة تقديرية تستعمل في اختيار وتحديد العقار المناسب و المساحة المناسبة والمكان المناسب، لأن الإدارة هي الأعم بالموقع والعقار الذي يناسب المشروع الذي تهدف إلى إنجازه، علما بأن المشرع الجزائري رغم عدم تعريفه للمنفعة العامة إلا أنه وضع ضابطا تلزم الإدارة باحترامه أثناء تقديرها للمنفعة العامة، وهو أن يكون نزع الملكية كما نصت المادة 2/2 من قانون 91-11 بأن يكون تنفذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، إن ضوابط تحديد المنفعة العمومية مرتبطة أولا بالأعمال والمشاريع المتعلقة بتنفيذ أدوات التعمير، وثانيا بالأعمال المتعلقة بالتهيئة العمرانية، وثالثا بالأعمال والمشاريع المرتبطة بالتخطيط بمعنى إنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت أو أعمال كبرى ذات منفعة عامة².

677 من القانون المدني، التي جاء فيها " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل ."

بما أن نزع الملكية يعتبر قيذا خطيرا يهدد حرية الأفراد في التملك، فقد تمت إحاطته بمجموعة من الضوابط والشروط، التي تقلص من إطلاقه وتحد من خطورته، من أجل إضفاء نوع من الحماية على حق الملكية. فلا يجوز للإدارة نزع الملكية العقارية للأفراد إلا في إطار قانوني، وبهدف تحقيق منفعة عمومية، ومقابل تعويض عادل ومنصف يمنح للأشخاص المنزوعة ملكيتهم فالأصل إذن في التملك هو الحرية، ونزع الملكية هو الاستثناء، باعتباره من القيود التي ترد على الحرية، غير أن هذا الاستثناء يكون عديم الأثر ولا أساس له إذا لم يرد بنص قانوني، وكان الفرض منه تحقيق مصلحة عامة، ومقابل تعويض عادل و منصف، وبإتباع إجراءات يفرضها القانون.¹

كما يمكن تعريف نزع الملكية للمنفعة العمومية على أنه نظام أو إجراء يهدف إلى تنظيم الملكية من أجل ضمان أداء الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، وذلك من خلال تغليب المصلحة العامة التي تهدف إلى تحقيق أهداف وتلبية ضروريات اجتماعية واقتصادية على المصلحة الخاصة للأفراد المصلحة الخاصة للأفراد².

وعرفها الأستاذ محمد أنس قاسم بأنها "إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جريا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"³.

وقد عرفت المدة الثانية من القانون رقم 91/11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأن هناك طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية.

تجمع كل التعاريف لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي إجراء تلجأ إليه الإدارة للحصول على وعاء مالي تحقيقا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وكامل يستفيد منه صاحب العقار المنزوع للمنفعة العامة .

1 محمد زغداري، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري، جامعة قسنطينة، 1998، ص 144.

2 مندر عبد الحسن الفضل، مرجع سابق، ص 54 و ما بعدها.

3 محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983،

1 محمد زغداري، مرجع سابق، ص 54 و ما بعدها.

2 لمزيد من التفاصيل راجع، فتحة جبار، ضمانات حماية الاملاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة

ثالثا / التعويض كأساس لنزع الملكية :

من المتفق عليه قانونا، أن من بين الضمانات الأساسية والهامة لنزع الملكية العقارية من الافراد، إلا بعد النص على ذلك في قانون الملكية، وكذا تحقيق النفع العام، وكذا إتباع الإدارة مجموعة من الإجراءات، نجد كذلك وجوب دفع التعويض للمالك الذي نزع عن ملكيته .

ان المبدأ العام في القانون، هو أن كل من ألحق ضررا بالغير وجب عليه التعويض، من خلال استقراء مختلف القوانين التي نصت على التعويض عن نزع الملكية، ولاسيما المادة 2/22 الفقرة الثانية من الدستور " لا يتم نزع الملكية الا في اطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف " وكذلك المادة 124 من القانون المدني الجزائري المعدلة و المتممة بالمادة بموجب القانون 05-10، المتضمن القانون المدني والتي جاء فيها ما يلي " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض " . ونصت على ذلك المادة 677 من قانون المدني.

والمادة 3 الفقرة الاخيرة من قانون 91-11 المذكور، " يجب توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الاملاك والحقوق المطلوبة نزعها " .

كما نص المشرع على خصائص التعويض في المادة 22 من الدستور المذكور، والمادة 21 من القانون 91-11 حيث جاء فيها مايلي "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما ألحق من ضرر و ما فات من كسب بسبب نزع الملكية " .

وهذه الخصائص نصت عليهم في الفقرة الاولى و الثانية من المادة 21 من القانون المذكور، وهي

ان:

1- خاصية عادلة: ولتحقيق العدالة يجب منح مهمة تقدير مبلغ التعويض إلى جهة مختصة ومحيدة ومتمتع بسلطة تقديرية واسعة، يتمثل في ضرورة إخضاع التعويض إلى مبدأ المناقشة المضادة بين نازع الملكية والمالك، أمام الجهة المختصة بتحديد التعويض.

2- خاصية الشمولية: يجب أن تطبق على العقار المنزوع قواعد شرعية للتقويم من أجل تحقيق

العدالة، وذلك بخلق نوع من التوازن في القيمة بين العقار المنزوع، وكنا التعويض الممنوح وبالتالي فإن نزع الملكية وإن كان يفقد الشخص ملكيته لعقاره إلا أنه لا يفقد الحق في قيمته المالية الحقيقية¹

ثانيا / نزع الملكية يجب أن يكون للمنفعة عامة:

لقد جاء في نص المادة 1/2 من قانون 91-11 المذكور، "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وهي طريقة استثنائية لاكتساب أملاك او حقوق عقارية، ولا يتم إلا اذا رأى انتهاج كل الوسائل الاخرى إلى نتيجة سلبية "، بمعنى أن هناك وسائل قانونية مختلفة يمكن للإدارة اللجوء إليها أولا لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية قبل الاضطرار إلى نزع ملكية الأفراد جبرا عنهم.

وعليه فالهدف من نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة هو تحقيق المنفعة العامة، وهذه الخاصية مستمدة من تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة، وبالتالي لا يجوز نزع الملكية للمنفعة الخاصة، مثل نزع ملكية منزل من شخص معني لأجل شخص خاص، و من جهة أخرى لا يجوز نزع الملكية للمنفعة العامة الا بمرسوم تنفيذي يتضمن تحديد أهداف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فلا يجوز نزع ملكية الأفراد جبرا وحرمانهم من عقاراتهم لغاية أخرى غير المنفعة وحدها¹،

إذا كان المشرع يشترط دائما أن يكون نزع الملكية لمنفعة عامة إلا أنه لم يقيد الإدارة بتحديد معني بالذات لتلك المنفعة العامة، ويعني أنه ترك للإدارة سلطة تقديرية بف اختيار نوع أو صورة المنفعة العامة التي تنزع الملكية من أجلها، ومن ثم تأخذ المنفعة العامة مفهوما واسعا بحيث تعين المصلحة العامة على أي وجه من الأوجه طبقا لتقدير الإدارة .

والملاحظ أن عدم تحديد المنفعة العامة يثير الكثيري من المشاكل والانحرافات من جهة الإدارة، وإذا كانت المادة 13 من القانون رقم 91-11 قد نصت على تدخل القاضي لغرض رقابته من خلال الدعاوى التي ترفع إليه بالطعن في شرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية و هذا لا يمنع الطاعن من أن يؤسس طعنه في قرار التصريح بالمنفعة العامة على عدم احترام الإجراءات الجوهرية السابقة له.

ترتبا على ذلك تخول الإدارة صلاحية تقدير المنفعة العامة التي تبرر لها اتخاذ إجراءات نزع الملكية ولا ينازعها في ذلك صاحب الشأن، فاختيار القرار أمر تقديري للجهة الإدارية وليس للمحكمة أن تعقب عليه من الناحية الموضوعية².

1 د.عليوات ياقوتة، نزع الملكية موجلة المنفعة العامة في التشريع الجزائري، كلية التشريع والاقتصاد، جامعة الامير عبد القادر للعلوم الاسلامية . ص110.

2 نفس المرجع . ص 111.

1 محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 160 و ما بعدها.

- المخطط، الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية

و في غالب الأحيان لا يرضى المالك الأصلي الذي قد يفاجئ بالمبلغ الزهيد الذي اقترحتة الجهة المختصة وهي إدارة الأملاك الوطنية، والذي قد لا يغطي القيمة الحقيقية للعقارات والحقوق، الأمر الذي يجعله دائما غير راض عن التقييم والمبلغ المحدد، فلا يجد الشخص في نهاية المطاف من أجل رفع قيمة المبلغ سوى اللجوء إلى القضاء، وذلك طبقا لما جاءت به المواد 24 و 26 من قانون نزع الملكية 91-11 المذكور.

رابعا / نزع الملكية لا يرد إلا على العقارات:

العقارات وحدها هي التي يمكن أن تكون موضوعا أو مجال لنزع الملكية للمنفعة العامة، أما المنقولات فلا يجوز نزع ملكيتها، كذلك العقارات الحكومية، كالحقوق العينية العقارية مثل (الانتفاع أو الارتفاق) لا يجوز أن تكون موضوعا لنزع الملكية وإجراءاته، يمكن للدولة أن تنشأ حق ارتفاق على العقارات المملوكة ملكية خاصة من دون اللجوء إلى طريق نزع الملكية¹.

من المتفق عليه فقها و قانونا بين مختلف التشريعات الوضعية، أنه لا يجوز في جميع الأحوال نزع ملكية الأملاك العمومية، وذلك لطابع الحماية القانونية التي يتمتع بها هذا النوع من الأملاك، فإن نزع ملكية الأموال العمومية يبقى أمرا مستحيلا.

يجوز للدولة أن تنزع ملكية عقار يدخل ضمن الدومين الخاص للبلدية أو الولاية لندرجه ضمن الدومين العام لها، لأنه في الأساس لم يكن ضمن الدومين الخاص التابع لها. فالحقوق العينية العقارية نوعان، أصلية أو تبعية، فالحقوق العينية العقارية الأصلية تناولها المشرع الجزائري في المواد من 674 إلى 881 من القانون المدني وتشمل: حق الملكية والحقوق الأخرى المتفرعة عنه كحق الانتفاع، حق الاستعمال وحق السكنى.

أما الحقوق العينية التبعية فقد تناولها المشرع في المواد من 882 إلى 1001 من القانون المدني، مثل حق الرهن الحيازي، حق التخصيص، وحقوق الإمتياز، وطبقا لنص المادة 677 (ق.م.ج.)، والمادة 03 من قانون نزع الملكية 91-11، فالحقوق العينية العقارية التي يجوز أن تكون موضوع نزع

3- خاصة التعويض النقدي: ¹ يشكل التعويض النقدي المبدأ العام في قانون نزع الملكية، تتحدد

على أساسه قيمة العقارات المنزوعة، وهنا طبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 93-186 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 91-11، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، غير أن التعويض النقدي وإن كان الأصل في نزع الملكية، إلا أنه لا يشكل الصورة الوحيدة وذلك لامكانية حلول التعويض العيني محل التعويض النقدي الذي قد يكون مكملا له أو بديلا عنه، بالإضافة إلى إمكانية دفع تعويضات تكميلية، وهو ما نصت عليه المواد 25 من القانون 91-11 وكذا 34 من المرسوم المذكور اعلاه،

والقول بأن التعويض العيني هو المبدأ العام للتعويض في نزع الملكية، لا يعني أنه من النظام

العام، إذ يمكن لأطراف نزع الملكية، الإتفاق على شكلا معين يتم به التعويض.

4-خاصية التعويض المسبق: في إطار تكريس الحصانة التي على حق الملكية ومواصلة منه

فرض الحماية على هذا الحق، كزس المشرع الدستوري ضمانات تكفل له ذلك، لعل من أبرزها النحى على مبدأ الدفع المسبق للتعويض الذي يمنح للشخص المنزوعة ملكيته في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية، وهو ما جاءت به المادة 22 يترتب على نزع الملكية تعويضا قبلي ونصت على ذلك في المادة الأولى من قانون 91-11 عملا بالمادة 22 من الدستور يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به، وكيفية التعويض القبلي والعدل والمنصف.

أ/الجهة المختصة بتحديد مبلغ التعويض وأصحاب الحق فيه : هي الجهة المكلفة بتحديد قيمة

التعويض تكون بين الجهة الإدارية والجهة القضائية، وذلك عبر مرحلتين متتابعتين وهو الوضع المتبع في القانون الجزائري، وكمحلة أولى تختص إدارة أملاك الدولة بتحديد قيمة التعويضات التي ستدفع للمتضرر من العملية، وذلك بعد تحديد أصحاب الحق في التعويض وكذا العملية التقييمية للأملاك والحقوق العقارية، هذا ما يتم استخلاصه من نص المواد 20 و 36 من القانون 91-11 المذكور³، وكذلك المنكور، وكذلك المادة 31 من المرسوم 93-186 والتي جاء فيها ما يلي:

يرسل الوالي إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية، قصد تحديد تعويضات نزع الملكية، و يتكون

الملف من :

- القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العامة.

1 محمد بوزريعات، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2002، ص

2 راجع المادة 01 من قانون نزع الملكية 91-11، مرجع سابق.

3 راجع المواد 20 و 36 من قانون 91-11.

1 محمد بوزريعات مرجع سابق، ص 18.

الأخيرة وبمراجعة قانون التهيئة والتعمير رقم: 90-29 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، فإن هذه المشاريع تكون من اختصاص الدولة وتوابعها على المستوى الأقليمي وهي: الدولة،الولاية .

فمن خلال هذه المعطيات يظهر أن الحق في طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مخول فقط للأشخاص العامة الإقليمية المذكورة. وبعد وبمراجعة المرسوم رقم 93-186 المذكور، نجد أن المادة 10 منه تنص على أن التصريح بالمنفعة العمومية يكون بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني وزير الداخلية والجماعات المحلية و وزير المالية،إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات،أو بقرار من الوالي إذا كانت الأملاك المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة.

مما يوحي لنا أن الجهتين الإداريتين الوحيدتين اللتين لهما حق إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة هما الدولة والولاية كل حسب اختصاصه،

إذا ومما سبق فإن الجهات المستفيدة والمخولة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الجزائر هي الجماعات الإقليمية العامة،المتتمثلة في الدولة و الولاية .

المطلب الثاني : إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

اعتبر المشرع الجزائري في المادة 26 من (ق.أ.و) 90-30 نزع الملكية من الطرق الاستثنائية التي تكتسب بها الدولة ملكيتها العقارية الخاصة،الأمر الذي أكده بعد ذلك قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية رقم : 91-11 في المادة 02 منه، بحيث اعتبر أسلوب نزع الملكية طريقا استثنائيا لاكتساب الأشخاص العامة أملاك وحقوقا عقارية،فمن أجل تحقيق ضمانات فعالة للمنزوع ملكيتهم،أوجب القانون على الإدارة المختصة إتباع إجراءات دقيقة ومحسورة،¹ قبل النقل التام للملكية من ذمة الأفراد إلى الجهة المستفيدة، هذه الإجراءات منصوص عليها في المرسوم التنفيذي 93-186 المذكور،وهو يجب على الإدارة،إتباع جميع الإجراءات بصفة دقيقة،تحت طائلة تعرضها للبطالان .

كما أوجب المشرع إتباع اجراء نص عليه في المرسوم التنفيذي 12-427² ،وهو يجب أخذ رأي ادارة املاك الدولة قبل أي أي اتفاق بين المصلحة المختصة والجهات المعنية في ما يتعلق في تحديد سعر العقار المراد نزع من أجل المنفعة العامة، لكي يتم تعويض الشخص المنزوع منه الملكية فيما بعد

الملكية،هي الحقوق العينية الأصلية،أما الحقوق العينية التبعية فلا يجوز أن تكون موضوعا لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹.

ولكن يجب أن نلاحظ انه ينتج عن نزع ملكية العقار الأصلي تطهيره من الحقوق العينية العقارية التي تنقله وترد عليه.

وعليه ان جميع الأملاك العقارية الخاصة بالأشخاص الطبيعيين،يجوز أن تكون محلا لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بغض النظر عن هوية المالك،إذ يمكن نزع أملاك القصر،المحجور عليهم،المفقودين والغائبين،وإذا كانت العقارات وحدها هي التي يجوز نزع ملكيتها،فإنه لا تشترط صفة خاصة في هذه العقارات،فقد يكون العقار مبنيا أو أرضا غير مبنية،وقد يكون مشغولا (بسكان او بتجارة أو صناعة) أو حاليا وإذا كان أرضا قد تكون بورا أو ومزروعة،ولكن مع ملاحظة عامة بالنسبة للعقار المبنى،في هذه الحالة يجب أن يرد نزع الملكية على الأرض والمباني معا،فلا يجوز أن يقتصر نزع الملكية على المباني دون الارض أو على الارض دون البناء أو على بعض أدوار هذا البناء، وكذا أملاك الأجانب،ما عدا الأملاك التابعة للدولة الأجنبية،فنظرا لطبيعتها الدبلوماسية لا يجوز أن تكون محلا لنزع الملكية²

خامسا / أشخاص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

فإن المشرع الجزائري في القانون رقم: 91-11،لم يضع قائمة يحصر فيها الأشخاص أو الجماعات الإدارية التي يمكن لها القيام بإجراء نزع الملكية ولا حتى الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة منه،على العكس من ذلك فإن المشرع في ظل القانون القديم لنزع الملكية رقم: 76-48 المؤرخ في: 25 ماي

1976،قد ميز بصفة قاطعة بين الجهة التي لها حق نزع الملكية وكذا الجهة المستفيدة من العملية.

إلا انه وبمراجعة الفقرة الثانية من المادة الثانية من نفس القانون نجد أنه في إطار وضع شروط نزع الملكية،نصت على حصر عمليات نزع الملكية في تلك المتعلقة بالمشاريع المرتبطة بالتعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وإنشاء التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العامة،هذه

1 محمد صبرم السعد،الواضح في شرح القانون المدني الجزائري،التأمينات العينية،ط 1،دار الهومة للتوزيع والنشر،الجزائر 2008،ص18.

2 د. عليوات ياقوتة، مرجع سابق، ص113.

1 محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 109.

2 راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي 93-186 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

أما المادة 4 والتي جاء فيها ما يلي : " يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة "، وجاءت المادة 02 من المرسوم 93-186 المذكور، بتوضيح هذا الاجراء المنصوص عليه في قانون 91-11، بحيث لا يتم فتح التحقيق إلا بعد أن يقوم المستفيد بتكوين ملف يحتوي تقريراً يثبت أن كل المحاولات التي قام بها من أجل الحصول على هذه الأملاك بالتراضي قد فشلت، زيادة على ذلك يجب أن يقوم بتصريح يبين ويوضح الهدف المقصود من عملية نزع الملكية والذي لا يجب أن يخرج عن إطار التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك، بالإضافة إلى مخطط يبين طبيعة الأشغال، موقعها، وأهميتها، كما يشترط تقريراً يحدد إطار تمويل العملية، وبعد أن يستوفي المستفيد شروط الملف المذكورة، يرسله إلى الوالي المختص من أجل دراسته، مع إمكانية طلب استكمال بعضى الوثائق والمعلومات التي يراها ضرورية ومفيدة، ويقوم الوالي بدراسة الملف ويعين بعدها لجنة تقوم بالتحقيق في مدى فعالية المنفعة العمومية.

1- قرار التحقيق الإداري المسبق : طبقاً لما جاء في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المذكور، فإن فتح التحقيق يكون بقرار من الوالي، والأصل في التحقيق الإداري المسبق أنه إجباري، ويستثنى من التحقيق المسبق في العمليات التي تخص الدفاع الوطني، وهو ما ذكرته صراحة، المادة 12 من القانون 91-11 المذكور.

ويتم فتح قرار التحقيق الإداري المسبق بقرار من الوالي، وذلك بغض النظر عن طبيعة الأشغال وموقعها¹، وعليه يجب أن ينطوي قرار فتح التحقيق ما جاءت به المادة 6 من المرسوم المذكور أعلاه، على ما يلي :

- الهدف من التحقيق.
- تاريخ بدء التحقيق و إنتهائه.
- تشكيلة اللجنة (أسماء الأعضاء وألقابهم وصفاتهم)
- كيفية عمل اللجنة (أوقات استقبال الجمهور، أماكن العمل، دفاتر تسجيل الشكاوى وطرق استشارة ملف التحقيق) .
- الهدف البين من العملية .
- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها.

وبالتالي طلب المتضرر التعويض عما لحقه من ضرر ،وتتمثل هذه الإجراءات في جملة من القرارات،نتطرق لها تباعاً،قرار التصريح بالمنفعة العمومية ثم قرار تحديد الأملاك المراد نزع ملكيتها وتقسيمها وهوية أصحابها، وقرار القابلية للتنازل عن الأملاك، و إنتهاء بقرار نزع الملكية وذلك كما يلي:

الفرع الأول : قرار التصريح بالمنفعة العمومية

سننطلق في هذا الفرع إلى اثبات المنفعة العامة، والقرارات الصادرة بشأنها

اولا / اثبات المنفعة العمومية : يكون انطلاق إجراءات نزع الملكية العامة بصور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، ومحتوى القرار ارتباط إجراء النزاع بمنفعة عامة يركز عليها المشروع المراد انجازه و المشروع عادة لا يعرف ولا يحدد المنفعة العامة وبالتالي تخول الإدارة سلطة تقديرية واسعة في تقدير وتحديد وتعريف المنفعة العامة وذلك من خلال المشروع المراد انجازه .

اولا / اثبات المنفعة العمومية : يكون انطلاق إجراءات نزع الملكية العامة بصور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، ومحتوى القرار ارتباط إجراء النزاع بمنفعة عامة يركز عليها المشروع المراد انجازه ،و المشروع عادة لا يعرف ولا يحدد المنفعة العامة وبالتالي تخول الإدارة سلطة تقديرية واسعة في تقدير وتحديد وتعريف المنفعة العامة وذلك من خلال المشروع المراد انجازه

فإن إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، يتم اولاً بإثبات المنفعة العمومية التي من أجلها تتم عملية نزع الملكية، وذلك عن طريق تحقيق مسبق، وهذا ما نصت عليه المواد 03 و 04 من القانون

رقم 91-11 المذكور، جاء في نص المادة 03 من القانون المذكور، " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العامة لإجراء يشمل مسبقاً ما يلي:

- التصريح بالمنفعة العمومية
- تحديد كامل الاملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.
- تقرير عن تقييم الاملاك والحقوق المطلوب نزعها
- قرار إداري يقابلية التنازل عن الاملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- كما يجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الاملاك والحقوق

1 راجع المواد 96 و 97 من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

اما بالنسبة إلى تحديد مكان عمل اللجنة، فهو كذلك من اختصاص الوالي، طبقا لنص المادة 08 من مرسوم 93-186، حيث أن اللجنة تقوم بعملها "بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو في أي مكان عمومي يحدده القرار المنصوص عليه في مادة 06 أعلاه".

هذا يسمح للجنة التحقيق ستماع أي شخصي، والحصول على المعلومات الضرورية لأعمالها، وإعداد استنتاجاتها، وبتدوين الملاحظات والتنظيمات المقدمة¹ من طرف الجمهور بخصوص المنفعة العامة، وذلك في دفتر التحقيق.

وتحدد المادة 09 من قانون 91-11 المذكور، الاجراءات التي تتم بعد انتهاء التحقيق فيعد 15 يوما من إنهاء التحقيق ترسل اللجنة إلى الوالي النتائج المتوصل إليها موقعة ومؤشرة ومؤرخه، وكذا جميع الوثائق الإثباتية المفهرسة قانونا، كما يمكنها أن ترسل نسخة من خلاصة اللجنة وجوبا إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم، كما يجب أن تفصح اللجنة عن رأيها بصريح العبارة في مدى فعالية المنفعة العمومية طبقا للمادة 1/19 مرسوم 93-186، ولم يشترط القانون الجزائري مطابق للملاحظات المقدمة من طرف المهتمين أو المستفيدين.

3- طبيعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية

فلقد اشرنا سابقا بأن الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية هما جهتين إداريتين مختلفتين هما الدولة والولاية طبقا لما جاء في المادة 10 من المرسوم 93-186.

- الدولة : وتكون بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات

- الولاية : بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة، واقعة في تراب ولاية واحدة.

وعليه لا يجوز لأي من الجهات الأخرى أن تقوم بإصدار هذا النوع من القرارات ذلك أن الإختصاص في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية من النظام العام².

وتشترط نفس المادة أن يكون القرار موضوع إشهار بالمحافظة العقارية، قبل خمسة عشر (15) يوما من فتح التحقيق، ومشهرا بمركز البلدية المعنية، وكذلك منشورا في يوميتين وطنيتين وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية".

ويقوم بالتحقيق طبقا لما جاء في المادة 05 من قانون 91-11، "لجنة تتكون من ثلاثة (03) أشخاص، يختارون من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا، حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية، ويشترط في المحققين عدم الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية، وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم"، وبالرجوع إلى المادة 03 من المرسوم 93-186، يقوم الوالي وبعد دراسة الملف الخاص بالعملية، يقوم بتعيين أعضاء لجنة التحقيق الثلاثة، حيث يكون أحدهم رئيسا لها، ويختار المحققون، كما سبق الذكر، من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية إستنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية، اما عن الأشخاص التي تتكون منها القوائم من كل ولاية فقط نصت عليها المادة 04 من المرسوم¹.

2- ملف التحقيق وسيره :

أ / ملف التحقيق : وفقا لما جاء في المادة 2/06 من قانون 91-11 المذكور، يوضع تحت تصرف الجمهور ملفا، غيا به يؤدي إلى إلغاء قرار المنفعة العمومية حيث جاء في نص المادة 07 من المرسوم المذكور، على مجموعة من الوثائق تتمثل في :

- 1- القرار المنصوص عليه في المادة 6 من نفس المرسوم.
- 2- تصريح توضيحي للهدف من العملية .
- 3- مخطط الوضعية الذي يحدد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها.
- 4- دفتر مرقم وموقع من الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات.

ب/ سير التحقيق : لم يحدد المشرع في قانون نزع الملكية المدة القانونية لسير التحقيق، واكتفى التنظيم بذكر أن مدة التحقيق منوطه بأهمية العملية وكفاءات عمل اللجنة وهذا ما اشارة اليه المادة 8 من المرسوم²، وقد أشار المشرع في المادة 06 من المرسوم، اذا قرار الوالي بفتح التحقيق يجب أن يذكر فيه تاريخ بدء التحقيق وإنتهائه.

1 راجع المادة 07 من القانون 91-11 التعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

2 محمد زغداوي، نفس المرجع، ص 291.

1 محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 247.

2 راجع المادة 04 من المرسوم التنفيذي 93-186، مرجع سابق.

الفرع الثاني : قرار القابلية للتنازل والهدف منه

يهدف قرار القابلية للتنازل إلى تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم، لغرض تحديد أصحاب الحق في التعويض، وهو ما نصت عليه المادة 16 من قانون : 91-11، وقبل إصدار قرار القابلية للتنازل، يكون هذا الأخير على غرار قرار إعلان المنفعة العمومية، مسبقاً بتحقيق يدعى بالتحقيق الجزئي، كما يكون أيضاً مسبقاً بعملية تحديد قيمة الأملاك المراد نزع ملكيتها ثم إصدار القرار

اولاً/ التحقيق الجزئي : لقد اشرنا عليه كما نصت عليه المادة 16 من قانون : 91-11، ومن هنا

سننطلق إلى التحقيق الجزئي

1- موضوع التحقيق الجزئي : من خلال قراءتنا لنص المادة 13 من المرسوم 93-186.

نجد أن التحقيق الجزئي يهدف إلى إعداد مخطط جزئي، وكنا قائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين. وعليه فإن موضوع التحقيق الجزئي ينص على أمرين :

أ/ إعداد المخطط الجزئي: أن الهدف من القيام بالتحقيق الجزئي، هو إعداد مخطط جزئي، والمخول

بالقيام به واعداده هو المحافظ المحقق، طبقاً للمادة 15 من المرسوم،

هذا ويجب أن يتضمن المخطط الجزئي طبقاً لنص المادة 18 من قانون 91-11 المذكور، "مخططاً نظامياً للأراضي والبناء، المطلوب نزع ملكيتها، و يبين كذلك بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشتملاتها".

كما يجب أن يكون تحديد الأملاك أو الممتلكات والحقوق العقارية المذكورة تحديداً دقيقاً وحضورياً وبكل الوسائل¹.

وتشير المادة 14 من المرسوم المذكور، أنه إذا كان العقار المراد نزعه مسجلاً مساحته، فإن خلاصة مخطط مسح الأراضي ووثيقة عملية المسح تغنيان عن المخطط الجزئي وتقومان مقام هذا الأخير.

أما في حالة غياب السند القانوني للملكية، فإن المادة 18 من المرسوم تنص على "إن المحافظ العقاري يقوم بتلقي تصريحات المستعجلين للعقارات أو حائزها المعنيين في عين المكان يبينون فيها الصفة التي ممارسون بها استغلالها أو حيازتها.

1 راجع المادة 13 من المرسوم 93-186

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري حين ألزم الإدارة بالتصريح بالمنفعة العمومية، بعد غلق أو إنتهاء التحقيق الإداري المسبق، لم يشر إلى المدة التي تصدر فيها الإدارة هذا القرار، وهو ما يترتب عليه آثار سلبية على أطراف و أشخاص نزع الملكية، فعلى المشرع أن يتدارك ذلك من أجل أن يكون هذا الإجراء ضماناً فعلية، ولا سيما للأشخاص.

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية، قراراً إدارياً بإتفاق الفقه والقضاء، لكن المشرع لم يحدد الطبيعة القانونية لهذا القرار الإداري، فالمشرع أحياناً يضع عليه أحكام أو خصائص القرار التنظيمي، بحيث تنص في المادة 11 من قانون 91-11، "على أن ينشر القرار في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الخاصة بالولاية" على اعتبار أن القرار التنظيمي وحده الذي ينشر دون الفردي .

وأحياناً أخرى يضع عليه أحد أحكام وخصائص القرار الفردي، وهو التبليغ، حيث نصت المادة السابقة الذكر، بأن يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية موضوع تبليغ لكل واحد من المعنيين. أما فيما يخص قرار التصريح بالمنفعة العامة فيجب أن تعلن الإدارة عن نيتها الواضحة ورغبتها في موضوع عملية نزع الملكية، ويكفي فقط أن يكون القرار مسبقاً بالتحقيق المسبق.

فقد نصت المادة 10 من قانون 91-11 المذكور، "يجب أن يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة

العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي :

- الأهداف من نزع الملكية المزمع القيام به .
- مساحة القطع الأرضية وموقعها .
- قوام الأشغال المراد الشروع فيها .
- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية .

ويكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية موضوع طعن من كل ذي مصلحة لدى المحكمة المختصة وفقاً للأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره¹.

كما يجب أن يبين في القرار المذكور، الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، والذي لا يمكن أن يتجاوز أربع (4) سنوات، وهي مدة قابلة للتجديد مرة واحدة بنفس المدة، إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 10 من قانون 91-11.

1 المادة 13 من قانون 91-11، مرجع سابق

الجزئي، المحضر النهائي، وكنا جميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق، وكذا قائمة العقارات وهذا ما أكدته المادة 29 من المرسوم 93-186 المذكور.

ثانيا / تقييم الأملك المراد نزع ملكيتها :

طبقا لما جاء في نص المادة 23 من قانون 91-11، والتي تشترط في تحرير القرار الإداري الخاص بقبالية للتنازل، عن الاملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملك الوطنية، طبقا لما جاء في نص المادة 96 من المرسوم التنفيذي 12-427 فإنه يجب أخذ رأي ادارة أملاك الدولة في تحديد سعر التعويض .

وبما أنه تم التطرق إلى التعويض باعتباره الأساس لعملية نزع الملكية، فإننا نعالج ونتحدث على الجانب الإجرائي لتحديد قيمة التعويض، كمرحلة أساسية تسبق إصدار قرار القبالية للتنازل، بحيث نصت المادة 20 من قانون 91/11، و المادة 31 من المرسوم التنفيذي 93-186. على "يقوم الوالي بإرسال ملف إلى مصالح إدارة الأملك الدولة، بهدف تحديد تعويضات نزع الملكية، ويتضمن هذا الملف ما يلي :

-القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية،

-التصميم أو المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية¹.

وتستند مصالح إدارة أملاك الدولة في تقييمها للأملك المراد نزعها إلى قواعد معينة، ووفقا لطبيعة الأملك أو مشتقاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين².

ان إدارة أملاك الدولة هي وحدها الجهة المكلفة قانونا بتقييم الأملك العقارية والحقوق الأخرى المراد نزعها، اما الاشخاص المنزوع ملكيتهم لا يكون لهم دخل مباشر في عملية تقييم أملاكهم، كما يجب أن يصدر رد ادارة أملاك الدولة في أجل شهرين (02) من تاريخ استلام طلب ابداء الرأي وعند انقضاء هذا الاجل يجوز القيام بالعملية، وهذا ما نصت عليه المادة 96 و 97 من الرسوم التنفيذية 12-427³.

ومما سبق بعد دراسة نص المادة 20 من قانون 91-11، والمادة 31 من المرسوم 93-186،

فإننا

نجد أن من بين محتويات الملف المرسل إلى إدارة أملاك الدولة، المخطط أو التصميم الجزئي المرفق

1 راجع المواد 20 و 18 و 19 من قانون 91-11، نفس المرجع.

2 راجع المادة 21 من المرسوم التنفيذي 93-186 .

3 راجع المواد 96 و 97 من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

ويتم المحافظ المحقق كل تصريح من التصريحات المتحصل عليها بجميع المعلومات التي تخص الوضعية المضبوطة لهذه الممتلكات وطبيعتها وقوامها ومساحتها ."

ب/ إعداد قائمة المالكين وأصحاب الحقوق : نصت عليه المادة 13 من المرسوم 93-186

المذكور، يهدف التحقيق الجزئي الذي يترتب عليه اعداد مخطط الجزئي من إلى تحديد وبكل دقة المالكين الحقيقيين، وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتها، والحصول على هويتهم و التحقق منها، وهذا عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية، أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات

ج / سير إجراءات التحقيق الجزئي : جاء في نص المادة 12 من مرسوم 93-186، على أن "

يصدر الوالي، خلال الخمسة عشر الموالية لنشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، قرارا بتعيين محافظ مختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي، ويجب أن يبين القرار ما يلي :

-إسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته،

-المقر و الأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن يتلقى فيها التصرفات والمعلومات والمنازعات

المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.

-تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه.

ويجب أن ينشر قرار تعيين المحافظ المحقق طبقا لما جاءت به المادة 11 من نفس المرسوم ."

ومما سبق فقد أسند المشرع الجزائري مهمة إنجاز التحقيق الجزئي إلى محافظ محقق يعينه الوالي

من بين المساحين والخبراء المعتمدين لدى المحاكم. طبقا لنص المادة 17 من المرسوم .

وفي الاخير، ينتقل المحافظ المحقق من جديد بعد انقضاء خمسة عشر(15) يوما من تاريخ إشهار

المحضر المؤقت الذي يقيد فيه إستنتاجاته الأولى وينكر التصريحات والأقوال التي جمعها والمعلومات التي حصل عليها¹ من عين المكان، وهو ما أورده نص المادة 27 من نفس المرسوم.

وأخر مرحلة يرسل المحافظ المحقق إلى الوالي المختص إقليميا ملف التحقيق الجزئي، الذي يشتمل

على، المخطط الجزئي، المحضر النهائي، وكنا جميع الوثائق الجزئي، الذي يشتمل على، المخطط

1 راجع في ذلك المواد : 23، 24، 25، 26 من المرسوم التنفيذي 93-186.

أ/ الطعن في القرار: ان قرار الوالي المعين والمصرح بقابلية التنازل عن بعض أو كل الملكيات قرار

إداري فردي، يمكن أن يكون موضوعا للطعن فيه أمام القضاء، وفقا للشروط والشكليات المتبعة في الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية¹، ومن هنا تنتهي المرحلة الثانية لإجراءات نزع الملكية بصور قرار القابلية للتنازل، الذي يعتبر المرحلة التي تكون بين قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار إعلان نزع الملكية .

وللاشارة فان قرار قابلية التنازل الصادر من الوالي لا ينقل في حد ذاته الملكية من المنزوع ملكيته، إلى الجهة المستفيدة، حيث يبقى المالك الأصلي هو المالك الفعلي والقانوني للأملك، وله أن يتصرف فيها بجمع أنواع التصرفات القانونية، إلى حين صدور القرار النهائي بنزع ونقل الملكية، وهذا الأخير الذي يعتبر المرحلة الأخيرة من إجراءات نزع الملكية .

الفرع الثالث : قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :

ان قرار نزع الملكية هو ذلك القرار الإداري الذي يعلن فيه عن إمكانية نقل الملكية العقارات والحقوق العينية العقارية من ذمة المالك الأصلي وهو المنزوع ملكيته إلى الجهة نازعة الملكية .

أولا / الجهة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية وشروط ذلك :

1- **الجهة المختصة بإصدار القرار:** انه وبمراجعة التشريع المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة القانون رقم: 91-11، لم يوضح الجهة المختصة بإصدار هذا القرار بالتدقيق وهذا ما جاءت به المادة 29 منه " يحرر القرار الإداري لإتمام صيغته نقل الملكية في الحالات الآتية... " لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي 93-186، بين الجهة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية في المادة 40 منه ليصرح بأن الوالي هو الذي يصدر هذا القرار، وبالتالي فإن المشرع لنزع الملكية حصر إصدار القرارات المتعلقة بنزع الملكية في شخص الوالي بما فيها قرار نزع الملكية، وبغض النظر على موقع الاملاك والحقوق المراد نزع ملكيتها، ليستبعد بذلك إصدار قرار نزع الملكية بقرار وزاري مشترك، الذي نصت عليه المادة 10 من المرسوم المذكور .

بقائمة المالكين وذوي الحقوق، وهذا الأخير يتم إعداده في إطار التحقيق الجزئي، وبما أن إدارة أملاك الدولة تستند إلى هذا المخطط، فإنها تباشر عملية تقييم الأملاك المراد نزع ملكيتها بقصد إعداد تقرير التعويض، بعد الانتهاء من التحقيق الجزئي.

ثالثا/ قرار القابلية للتنازل:

بعد الانتهاء من التحقيق الجزئي الذي يقضي إلى إعداد المخطط الجزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق الآخرين، والذي على أساسه تقوم إدارة الأملاك الوطنية بإعداد تقرير التعويض الذي يمنح للمنزوع ملكيتهم، تأتي المرحلة التي بعدها وهي إصدار قرار القابلية للتنازل عن الأملاك المراد نزعها.

1- موضوع قرار القابلية للتنازل وطبيعته القانونية :

أ /موضوع القرار: طبقا لنص المادة 23 قانون 91-11، والمادة 37 من المرسوم 93-186 المذكور، على " الوالي يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، بناء على تقرير التعويض الذي تعدده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، وهذا القرار الذي يجب أن يكون متمشيا كقاعدة عامة مع مضمون ومحتوى قرار إعلان

المنفعة العمومية يجب أن يشتمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل تحت طائلة البطلان على قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى، المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو أصحاب حق الملكية، و تعيين شامل للعقارات اعتمادا على التصميم الجزئي، و بيان مبلغ التعويض و قاعدة حسابه¹.

ب/ الطبيعة القانونية لقرار القابلية للتنازل: لقد جاء في نص المادة 25 من قانون 91-11 المذكور .

يعتبر قرار القابلية للتنازل على الأملاك قرار إداري فردي، لأنه يمس في موضوعه بحقوق الأفراد، وبالتالي فقد أجاز القانون الطعن فيه بالإلغاء بتوفر الشروط، وهذا ويجب أن يبلغ القرار إلى كل المعنيين به، من ملاك وذوي حقوق عينية أو منتفعين، مع إمكانية إرفاقه باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه².

2- الآثار القانونية لقرار القابلية للتنازل والطعن فيه:

1 راجع المادة 24 من القنون 91-11، والمادة 73 من المرسوم 93-186 مرجع سابق.

2 راجع المادة 26 من قانون 91-11 ' والمواد 38 و 39 من المرسوم 93-186، نفس المرجع .

1 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 20 يوليو 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 والذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11-91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية، العدد 48 الصادر في 10 يوليو 2005، ص 06.

الإستراتيجي، فإن التصريح بالمنفعة العمومية لا يكون بقرار يصدره الوالي، بل يكون بموجب مرسوم تنفيذي.

2- شروط إصدار القرار: تضمنت المادة 29 من القانون 91-11، مجموعة من الشروط التي يتوقف عليها إصدار قرار نزع الملكية من عدمه، وبالتالي انتقال الملكية من المنزوعة ملكيته إلى نازع الملكية، ويحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل إتفاق بالتراضي،
- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون .
- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نازع الملكي.

ومما سبق يرى الاستاذ "محمد زغداوي"، إن حصر المشرع لشروط نقل الملكية في الشروط السابقة فقط يعتبر إهمالا منه لشروط أهم، حيث نراها غير كافية لتقف وراء إصدار قرار بمثل حجم وأهمية قرار نقل أو نزع الملكية. وكان على المشرع الجزائري إضافة شروط أخرى، كذلك المتعلقة بتكوين ملف من قبل الجهة طالبة نزع الملكية.¹

ثانيا / إشهار قرار نزع الملكية وآثاره :

بعد إصدار قرار نزع الملكية، يجب إشهار هذا القرار لينتج آثاره القانونية .

1- تبليغ القرار : نصت المادة 30 من القانون 91-11، " يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوعة منه وإلى المستفيد ."

أما المادة 41 من المرسوم رقم 93-186، فقد حددت الجهة المكلفة بتبليغ القرار، حيث جاء فيها ما يلي : " يبلغ الوالي قرار نزع الملكية إلى الشخص المنزوعة ملكيته وإلى المستفيد من نزع الملكية ."

2- شهر القرار: إجراء شهر القرار نصت عليه المادتين المذكورتين أعلاه، المادة 30 من القانون 90-11، التي تنص على أن القرار الخاص بنزع الملكية يجب أن " يخضع للشكليات القانونية المطلوبة في المجال في مجال التحويل العقاري ."، أما المادة 41 من المرسوم المذكور، على يجب أن ينشر هذا القرار خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات والحقوق المنزوعة ملكيتها له، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للدولة، لأن قرار نزع الملكية القاضي بنقل ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية، من ذمة المالك الأصلي إلى نازع الملكية، يعد تصرفا قانونيا

لكن المادة 10 من المرسوم المذكور، قد تم تميمها بموجب المرسوم رقم: 05-248 المؤرخ في: 10 جويلية 2005، الذي يتم المرسوم 93-186 المذكور، حيث جاء في المادة 2 منه بفقرة تحرر كما يأتي: " أما بالنسبة لعمليات إنجاز المباني التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي، يصرح بالمنفعة العامة بمرسوم تنفيذي¹، وهذا تنفيذا لما جاء به القانون رقم 04-21، المؤرخ في: 29 أفريل 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، وهذا في المادة 65 منه، حيث تم بموجبها تميم القانون رقم: 91-11 المذكور بالمادتين 12 مكرر، و 12 مكرر 1، حيث جاء فيها على التوالي مايلي :

المادة 12 مكرر: على أنه "يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عمومية وبعد إستراتيجي".

-المادة 12 مكرر1: " يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تقوم بالحيازة الفورية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وذات بعد وطني إستراتيجي بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العامة.

وطبقا لما جاء في المادتين السابقتين كذلك نصت المادتين 10 مكرر و المادة 44 مكرر من المرسوم رقم: 05-248 المذكور، لتوضح ذلك

بحيث جاء في المادة 10 مكرر من المرسوم على "بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العامة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأحكام أو الحقوق العينية العقارية مع مراعاة اداع مبلغ التعويض الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين و/أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية".

-أما المادة 44 مكرر من المرسوم المذكور أعلاه، جاءت بما يلي " بغض النظر عن أحكام المادة 42 من المرسوم، تتم إجراءات تحويل الملكية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بهما ولاسيما لأحكام هذا المرسوم، فيما يخص نزع الملكية المنفذة في إطار أنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي بعد الحيازة الفورية للأحكام والحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية من الإدارة نازعة الملكية، حسب الكيفيات المحددة في المادة 10 مكرر أعلاه . وعليه فإذا تعلق الأمر بمشاريع كبرى متعلقة بالبنى التحتية، ذات المنفعة العمومية والبعد

1 محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 358.

1 محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 375.

وقرار نزع الملكية لا يخضع لإجراء ولا لشكل خاص، خلافا للطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار القابلية للتنازل، وإنما يخضع للإجراءات والشروط والمواعيد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

بعد دراسة موضوع نزع الملكية يتبين لنا انه يتميز بالعديد من الاجراءات المطولة .

وفي الاخير ومما سبق حول موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، يتضح لنا بأنه هذه الوسيلة أو الطريقة لها اهمية في اكتساب وتكوين الاملاك العقارية الخاصة للدولة، كما يجب عدم الاخذ بهذه الطريقة دائما، لانها تمس بحق الملكية الخاصة للأفراد المقدس والتي نص الدستور على حمايته، فلا يتم نزع الملكية من أجل المنفعة العام الا اذا تم اتباع وسائل اخرى لكن في الاخير اتضح أن تلك الوسائل أدت إلى نتائج سلبية، أما اذا تم اللجوء إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العام بعد اسنفاذ كل الوسائل والطرق، يجب فرض رقابة حقيقية، صارمة وعادلة من أجل تعزيز تطبيق قانوني وسليم لإجراءات نزع الملكية، على أرض الواقع، و بعد الانتهاء من موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة التي نص عليها قانون الاملاك الوطنية في المادة 26 منه، كطريقة استثنائية تخضع للقانون العام فعلىنا الانتقال إلى دراسة الوسيلة ثانية استثنائية المنصوص عليها في نفس المادة من القانون المذكور .

ناقلا للملكية كغيره من التصرفات القانونية الأخرى الناقلة للملكية، فهو يخضع بذلك لإجراءات الشهر العقاري المنصوص عليه في القانون المدني، وهذا ضمنا وحفظا لحقوق الدائنين، كما رأينا ذلك من قبل.

3- آثار إصدار قرار نزع الملكية : بعد إنتهاء من إجراء التبليغ وكذا الشهر العقاري، للقرار

المتعلق بنزع الملكية، فإن الفقرة الأخيرة من المادة 30 المذكورة أعلاه من القانون تنص على " يلزم المعنويين بإخلاء الأماكن"، وهذا هو الاثر القانوني الذي يتم من خلاله، نقل وتحويل الملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى إلى الإدارة النازعة .

الفرع الرابع : الطعن في قرار نزع الملكية :

طبقا للمادة 161 من دستور 2016، المذكور فانه "ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطة

الادارية"، وبما أن قرار نزع الملكية صادر عن سلطة مختصة فهو مشمول بالطعن القضائي ونظرا للصفة والطبيعة التي يتميز بها قرار نزع الملكية في كونه قرارا إداريا، وكذلك للجهة الإدارية التي يصدر منها والمتمثلة في الوالي أو السلطة المركزية المتمثلة في الوزراء، تجعله قابلا للطعن فيه أمام القضاء الإداري،

رجوعا إلى المواد 800 و 801 من القانون 08/09 المؤرخ في 25/02/2009 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية،

نجد أن هذه المواد أعطت الاختصاص النوعي للمحاكم الادارية، حيث أن المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أوحد المؤسسات ذات الطابع الاداري طرفا فيها، حيث أنا تختص في درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع الدعاوى التي تكون أخذ أطراف الدولة، فهي تفصل في دعاوى الغاء القرارات والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروع ودعاوى القضاء الكامل¹

ونظرا أيضا لكون الوالي، هو الجهة المختصة الوحيدة بإصدار هذا القرار، طبقا لما قيل سابقا، فإن

الطعن في قرار نزع الملكية يكون أمام المحكمة الادارية، المختصة بالفصل في الطعون في قرارات نقل الملكية الصادرة عن الوالي.

1 انظر المواد 800 و 801 من القانون 08/09 الصادر 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية (الجريدة الرسمية العدد 21)، بتاريخ 2008/04/23.

1 لمزيد من التفصيل، راجع محمد زغادي، مرجع سابق، ص 399 وما بعدها.

الزوجين والأصول والفروع، والإخوة والأخوات، أو إذا كان العقار قد بيع ليكون محل لعبادة أو ليلحق بمحل العبادة. (المادة 798 القانون المدني)¹

3- الشفعة لا تكون إلا في العقار المبيع، فلا تكون في المنقول.

4- الشفعة لا تتجزأ، فإذا بيع عقارا وتوافر سبب من أسباب الشفعة، فلا يجوز أن يشفع في جزء منه دون الباقي، فعلى الشفيع أن يشفع في العقار كله أو أن يتركه كله.

الفرع الثاني : تعريف الشفعة الإدارية

إذا كان التقنين المدني قد أثبت حق الشفعة لثلاث أشخاص هم: مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة، الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها (المادة 95 القانون المدني)؛ فقد تقرر حق الشفعة لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية لأغراض التهيئة والتعمير²

- الشفعة الإدارية هي رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري في بيع

العقار وفق للشروط وحالات خاصة

كما عرفت الشفعة الإدارية أيضا بأنها: الأداة التي تسمح للشخص الطبيعي أو المعنوي الحلول

محل شخص آخر، في بيع العقار، وذلك حسب نوع الحلول، ونوع الشفعة

لم يعرف قانون التوجيه العقاري حق الشفعة الإدارية ولكن ورد تعريف الشفعة في المادة الثالثة من

مشروع المرسوم المتعلق بكيفية ممارسة الدولة لحق الشفعة على المعاملات المنصبة على الأراضي

الفلاحية والعمرانية بالشكل التالي : "الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري المحتمل في عملية

البيع³.

1 بوراية مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 25-90، مذكرة من أجل الحصول على شهادة

الماجستير في الحقوق فرع : الدولة و المؤسسات العمومية، 2011/2012، ص 10 و 11

2 مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، مدعم بقرارات قضائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية،

ط1، ج1، 2004، ص.166.

3 بوراية مريم، مرجع سابق، ص 11 .

المبحث الثاني : مفهوم الشفعة

بعد أن قمنا بدراسة الطريقة الاستثنائية الأولى في المبحث السابق والتي تكتسب بها الدولة ملكيتها العقارية الخاصة، وهي نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية نقوم الآن بالمبحث والدراسة في المبحث الثاني على الطريقة الاستثنائية الثانية لتكوين الدولة رصيدها العقاري، حيث نص عليها المشرع في المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية، أن هناك طريقتان استثنائيتان يخضعان للقانون العام، نزع الملكية وحق الشفعة، وللإشارة فإن المشرع الدستوري لم يشر إليها كما اشار إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، بحيث أن قانون الاملاك الوطنية إعتبرهما يخضعان للقانون العام.

المطلب الاول : تعريف الشفعة

الفرع الاول : تعريف الشفعة في القانون المدني

لقد عرفت المادة 794 من القانون المدني الشفعة على " فالشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل

المشتري في بيع العقار، ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها".

من خلال التعريف، نقول بأن الشفعة سلطة منحها القانون للشفيع للحلول محل المشتري في بيع العقار

ضمن شروط معينة، و بالتالي فهي وسيلة قانونية لاكتساب الملكية العقارية، ذلك لكونها تضرب بمبدأ

الرضائية في التصرفات، عرض الحائط، بإعتبار أنها تكون جبرا عن البائع والمشتري، وهو ما أكده قانون

الاملاك الوطنية 90-30 في المادة 26. ومن التعريف نستخلص أن حق الاخذ بالشفعة لا يتحقق الا

بتوفر شروط معينة وهما شرطين فقط :

1 - بيع العقار

2 - وجود الشفيع

أولا/خصائص الشفعة : فبالإضافة إلى كون الشفعة رخصة من الرخص، وتعد مصدرا من

مصادر الحقوق العينية، وتقرر لأشخاص حددهم القانون، على سبيل الحصر، فثمة خصائص أخرى

للشفعة أهمها :

1- إن الشفعة تعتبر قييدا على حرية التصرف، لأن العقار ينزع من المشتري رغما عنه بعد

أن يكون قد رتب أموره على ملكه، فلذا نجد أن المشرع قد ضيق الأخذ بها ولم يتوسع في ذلك، وفسرت

النصوص التي تضمنها تفسيريا ضيقا، ونجد أن الحق فيها يسقط بسهولة

2- الشفعة لا تكون إلا في البيع لأن الشفعة لا تثبت في التصرفات القانونية الأخرى

كالوصية، الهبة، متى كانت بدون عوض، كما لا تثبت في المقايضة العقارية ولا في البيع الحاصل بين

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،

- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته،

و في كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز و كذا الأملاك السطحية، في الحالات التي هي عليها.

يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

يكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة".

3- القانون المدني : الدولة تمارس حقها في الأخذ بالشفعة وفق الترتيب المنصوص عليه

في القانون المدني في المادة 795.

4- قانون التوجيه العقاري 90-25: بالرجوع إلى نصوص قانون التوجيه العقاري المتعلقة

بحق الدولة في الأخذ بالشفعة، نجد أنها مشتملة إلى أحكام خاصة بالشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية، أو المستثمرة الفلاحية من جهة، وأحكام خاصة بالشفعة الممارسة على الأراضي العمرانية والقابلة للتعمير .

بحيث نصت " المادة 62: تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة

المنصوص عليه في 15 من المرسوم 10-03 المذكور أعلاه . "

وعليه ومما سبق فإن قانون التوجيه العقاري هو الواجب التطبيق وبالتالي منح الحق في ممارسة

الشفعة إلى المجاورين بالنسبة للأراضي الفلاحية غير المستثمرة وفي إطار أحكام المادة 52 قانون 90-25¹

أنشطتها، و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.

أما الأراضي القابلة للتعمير فقد جاءت في نص المادة "المادة 21: الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجل معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير".

1 ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص، 23.

أولا/ خصائص الشفعة الإدارية هي :

1- **المستفيد من الشفعة الإدارية :** هم أشخاص القانون العام، كالدولة و الجماعات

المحلية. ويتم ممارستها بواسطة هيئات خاصة، وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين

2- **التعليل الأخذ بالشفعة الإدارية :** فإذا ما قرر الشخص العام الأخذ بالشفعة فهو ملزم

بتبرير وتعليل قراره الذي يجب أن يكون من أجل المنفعة العامة.

3- **الهدف من الشفعة :** أن المصلحة العامة هي ما يدفع بالإدارة إلى استعمال حق الأخذ

بالشفعة، فتمكن بذلك من التأثير المسبق على المعاملات العقارية، من أجل تفادي أي ارتفاع

غير منطقي في الأسعار، فتلعب بذلك دور تهديديا و وقائيا¹

ثانيا / الأساس القانوني لحق الدولة للأخذ بالشفعة وشروطها

ان الدولة تستمد حقها في الأخذ بالشفعة من قوانين متعددة، وهي في ذلك تكون خاضعة لشروط عديدة،

الأساس القانوني لحق الدولة بالأخذ بالشفعة : تستمد الدولة حقها في الأخذ بالشفعة إلى مجموعة

من القوانين نذكر منها :

1- **قانون الأملاك الوطنية 90-30:** طبقا لما جاء في نص المادة 26 (ق.أ.و) 90-30

المذكور، تعتبر الشفعة من الوسائل الاستثنائية التي تستطيع الدولة بواسطتها إكتساب أملاك عقارية، وعليه يحق للدولة والجماعات المحلية، استعمال رخصة الشفعة بالحلول محل المشتري في بيع العقار.

2- **قانون 10-03 يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك**

الخاصة للدولة : فقد نصت المادة 15: "في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن المستثمرين الآخرين

أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة

حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

كما جاء في نص المادة 26 منه على عندما تنتهي مدة حق الامتياز فانه:

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده،

1 أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري، على ضوء جهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2006، ص104

ب/ الاراضي المبنية : فيما يخص الأرض المبنية، فيقصد بها تلك المباني المتواجدة فوق المستثمرة سواء بقصد السكن، أو بقصد استعمالها للتخزين والمستودعات والمخازن. وكذلك كل منشأة رصدت لخدمة المستثمرة الفلاحية والتي يكون لها دور كبير في استغلالها.

وعليه فإذا تم عرض المستثمرة الفلاحية كاملة للتنازل عن الامتياز أو للبيع، هنا وفي هذه الحالة لا مجال للتمييز بين الأرض المبنية والأرض غير المبنية على النحو الذي سبق، فالدولة تمارس حقها في الشفعة على كامل المستثمرة الفلاحية كما نصت المادة 52 من قانون التوجيه العقاري.¹

2- الشروط الواجب توفرها في الاراضي العمرانية :

نادرا ما نجد الأرض عارية، فكثيرا ما تتواجد عليها مباني أو تكون ملحقة لها ولقوة الطلب على الأراضي العمرانية وقلة العرض يكون اللجوء إلى حق الشفعة ذا أهمية خاصة والذي يمارس على كل الأراضي العمرانية بدون استثناء وفي المرتبة التي تسبق أصحاب الشفعة المذكورين في نص المادة 795 قانون المدني الجزائري .

إن العرض و الطلب على الأراضي العمرانية لا يكون متساوي في جميع المناطق المحددة بموجب أدوات التعمير، بذلك يكون استعمال حق الشفعة أكثر نجاعة بتحديد المنطقة التي يجب أن تكون خاضعة له بدل أن يبقى معمما على كافة الأراضي العمرانية دون استثناء، ولذا تبقى المناطق التي هي أكثر حاجة لاستعمال حق الشفعة تلك المتواجدة بوسط المراكز الحضرية

لموقعها الاستراتيجي ولحيوية النشاط الاجتماعي و الاقتصادي بها، وكذلك تلك الواقعة على أطراف المدن إذ تعد مناطق حساسة تمثل خط تماس بين العالمين الحضري والريفي والتي تستقطب اهتمام المضاربين والذين يلجئون للاستثمار بشرائها تحسبا للتوسع العمراني المرتقب.²

رابعا / الأشخاص الممارسين للشفعة الإدارية طبقا للمرسوم التنفيذي 12-427 .:

لقد حددها المرسوم التنفيذي في المادة 99 منه بحيث تنص المادة على " يمارس حق الشفعة المقرر لحق الدولة بموجب المادة 38 مكرر3 من قانون الاجراءات الجبائية ، والمادة 15 من القانون 03-10 المذكور، والمادتين 62 و 71 من القانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 المذكور أعلاه، يكون وفقا للشروط المذكورة سابقا كذلك وفقا للاجراءات والكيفيات المنصوص عليها بموجب هذه الاحكام و/أو النصوص المتخذة لتطبيقها "

هذا وقد منح نفس القانون الدولة حق الأخذ بالشفعة في الأراضي العامرة و القابلة للتعمير حيث تنص المادة 71 منه على: " ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية"

ثالثا / شروط ممارسة الدولة للشفعة :

ان جميع المعاملات العقارية و التصرفات العقارية في الملكية العقارية الفلاحية والحضرية خاضعة لممارسة الدولة للشفعة عليها، هذا وتتصب التصرفات العقارية الخاضعة للاخذ بالشفعة على

ان أهم شروط الشفعة الممارسة من قبل الدولة هي التي جاء بها القانون المدني والتوجيه العقاري والقانون رقم: 10-03، وجود شفيح وهو الدولة المالكة لحق الرقبة، وصاحب حق إنتفاع إن الحديث عن الشروط الواجب توفرها في العقار محل المطالبة بممارسة حق الشفعة يوجب علينا أن نفرق بين الشروط المتعلقة بالعقار الفلاحي وتلك المتعلقة بالعقار الحضري¹

أما فيما يخص الشروط الواجب ووفرها في العقار محل الأخذ بالشفعة بالنسبة للدولة وهي :

1- الشروط الواجب توفرها في العقار الفلاحي :: الشروط الواجب توفرها في العقار الفلاحي

فيجب أن نفرق بالنسبة للمستثمرة الفلاحية بين

أ/ الأراضي الغير مبنية : ونقصد بها كل الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان

صنفها أو طبيعتها، وعليه لا يمكن استعمال حق الشفعة في التصرف في

- كل أرض تم تغيير طبيعتها الفلاحية قبل التصرف فيها حتى وإن استمر استغلالها في الفلاحة وعادة ما تكون أراضي متواجدة على أطراف المناطق الحضرية ويتم اعتمادها في أدوات التهيئة والتعمير على اعتبار أراضي قابلة للتعمير على الأمد المتوسط أو الطويل .

- كل أرض ملحقة مباشرة بعقار غير فلاحي، كالحدائق والبساتين العائلية، الأراضي المستعملة محضر كحوافر، أو مراكز تخزين في المناطق الحضرية والصناعية .

- كل أرض مستعملة كمساحة غابية"

- كل أرض مخصصة من أجل استغلال المناجم والمقالع.²

1 اسماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، الطبعة الرابعة، دار

هومة، الجزائر، 2004، ص 151

2 أحمد خالدي، مرجع سابق، ص 61.

1 اسماعين شامة، نفس المرجع، 153

2 بورابة مريم، مرجع سابق، ص 84 .

2015 فحسب منشور وزارة المالية رقم 09/01 الصادر في 12 أوت 2007¹، ان الهدف من حق الشفعة في المجال الجبائي هو المحافظة على الحقوق المستحقة للخزينة العمومية من الارادات الجبائية، المرتبطة بتسجيل عقود البيع العقارية، وتتم هذه العملية وفق اجراءات يتعين على ادارة الضرائب الالتزام بها.

2- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: بالنسبة للقانون المتضمن التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم، وطبقا للمادة 25 منه، التي تنص على " يمكن الهيئة العمومية من ممارسة الشفعة الإدارية لحساب الدولة" جعل حق الشفعة المنصب على الأراضي الفلاحية يمارس من.

طرف هيئة خاصة وهي "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لسنة 1996، فطبقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 87-96 المذكور أعلاه، يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويخضع الديوان للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، في حين يعد تاجرا في علاقتها مع الغير، ومقرها في العاصمة وهذا طبقا لنص المادة 02 من المرسوم المذكور.

3- وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين²: طبقا لما جاء في المادة 71 من قانون التوجيه العقاري 90-25 دائما، يتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 المؤرخ في: 22 ديسمبر 1991³، إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، حيث تم النص في المادة الأولى من ذلك المرسوم على أنه: " يتعين على كل من المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية، وحدها، أو بالتعاون فيما بينها، إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سندات العقارية الحضارية"، ومن تم فإن ممارسة الشفعة الإدارية على العقارات الحضرية يكون من طرف الجماعات المحلية، البلدية، والولاية، وكذا الدولة طبقا للمادة 71 السابق ذكرها.

غير أن المرسوم 90-405 المذكور، وطبقا لما جاء في المادة الأولى منه، يكون قد خص

1 المنشور وزارة المالية رقم 09/01 الصادر في 12 أوت 2007، الموجه لكل من مديرية الضرائب وأمالك الدولة، والحفظ العقاري بالولايات، يتعلق بممارسة حق الشفعة للدولة، ص 02.

2 أحمد خالدي، مرجع سابق، ص 109.

3 المرسوم التنفيذي رقم 405/90، المؤرخ في 5 جمادي الثانية 1411، الموافق لـ 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضريين تنظيم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 56.

1- ادارة التسجيل :

تمارس الدولة حق الشفعة عن طريق ادارة التسجيل التابعة لمديرية الضرائب، لفائدة الخزينة العمومية، طبقا لما جاء في المادة 99 من المرسوم والمادة 38 مكرر 3 من قانون الاجراءات الجبائية¹، تنص المادة 38 مكرر 3 على " على " تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه، وكذا الاس هم أو الحصاص في الشركة، الذي ترى فيه بأن ثمن البيع أو القيمة غير كاف، مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايد فيه العشر (10/1) لذوي الحقوق، وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد من 38 مكرر 2-أ إلى 38 مكرر 2-هـ من هذا القانون وذلك خلال أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد.

ويبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق، إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط، وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يوجهها مدير الضرائب بالولاية التي توجد في نطاقها الاموال المذكورة أو الشركة التي تكون سنادتها محل الصفقة".

خول المشرع الجزائري إدارة الضرائب استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة واكتساب العقارات أو الحق العيني العقار محل البيع لصالح الدولة بدل المشتري، ويتجسد هذا الحق في حلول الدولة محل كل شخص طبيعي أو معنوي في شراء المال العقار الذي يكون ثمنه المصرح به في عقود البيع أقل بكثير من قيمة النقد الحقيقية، فاستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة لا يعتبر وسيلة لاكتساب الدولة أموال بأسعار منخفضة، بل هدفه جبائي وردعي يتمثل في محاربة الاخفاء والانقاص المصرح به في عميلة نقل الملكية والحقوق العقارية.

كان اجراء الشفعة لفائدة الخزينة منصوص عليه في المادة 118 من الامر 76-105 المتضمن قانون التسجيل، ثم نقل المشرع مضمونها إلى المادة 38 مكرر 3 من قانون الاجراءات الجبائية، بموجب المادة 20 من قانون رقم 10-13 المؤرخ في 29/12/2010، المتضمن قانون المالية لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 80 لسنة 2010، وهي معدلة بموجب المادة 38 من الامر رقم 01/15 المؤرخ في 23/07/2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 40 لسنة

1 اسس المشرع الجزائري قانون الإجراءات الجبائية بموجب المادة 40 من القانون 01/21 المؤرخ في 23/12/2001، المتضمن

قانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية العدد 79 لسنة 2001 .

ويبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق، إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط، وإما بواسطة رسالة موصى علي^ه مع إشعار بالاستلام يوجهها مدير الضرائب بالولاية التي توجد في نطاقها الاموال المذكورة أو الشركة التي تكون سنداتها محل الصفقة".

إذا خول المشرع الجزائري لادارة الضرائب في المجال الجبائي استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة، ويتجسد هذا الحق في حلول الدولة محل كل شخص طبيعي أو معنوي في شراء المال العقاري الذي يكون ثمنه المصرح في عقد البيع أقل بكثير من قيمته النقدية الحقيقية.

أولا/ إحصاء و تعيين الأموال : طبقا للمادة 38 مكرر 2 من قانون الاجراءات الجبائية

"إذا كان الثمن أو التقدير، الذي أعتمد كأساس لتحصيل الرسم النسبي أو التصاعدي، يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للاموال المنقولة أو المبيّنة، تستطيع الادارة الجبائية أن تقدر أو تعيد تقدير هذه اموال بالنسبة لجميع العقود أو التصريحات التي تثبت نقل أو بيان :

1/ الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالاموال العقارية والمحلات التجارية ...

وتنص المادة 38 مكرر أ على " تؤسس لدى مديريات الضرائب على مستوى الولايات، لجنة توفيق، تتشكل من : 1/ مدير الضرائب على مستوى الولاية، رئيسا.

2/ مفتش التسجيل؛

3/ مفتش الشؤون الخاصة بالاملاك الوطنية والعقارية.

4/ قابض الضرائب المختلفة.

5/ مفتش الضرائب المباشرة.

6/ موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية.

7/ ممثل عن إدارة الولاية

وتنص المادة 38 مكرر " يقوم بهما الكتابة مفتش للتسجيل وبحضر الجلسات بصوت استشاري. ويعين اعضاء غير الموظفين للجنة لمدة عامين تكون وكالتهم قابلة للتجديد، كما يخضعون للالتزامات السر المهني.

تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها وتكون مداولاتها صحيحة، شريطة أن يحضر خمسة أعضاء على اقل بما فيهم الرئيس.

المادة 38 مكرر ج 2 "يكلف بالحضور، الخاضع للضريبة بمجرد إعلام موصى عليه مع إشعار بالاستلام، أمام لجنة التوفيق الولائية التي توجد في نطاقها الأملاك أو المسجلة بها، ويستدعى

بها البلدية والولاية بإنشاء الوكالة المحلية المكلفة بتنظيم العقار الحضري، وبذلك يكون قد أقصى الدولة من ذلك والتي تبقى دائما صاحبة الحق في الأخذ بالشفعة.

اما عن الشفعة بالنسبة للدولة، فانه طبقا للمادة 71 من قانون التوجيه العقاري 90-25 : "نشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية .

وتطبق حق الشفعة المذكور، مصالح و هيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم .

ويمارس هذا الحق في الرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من القانون المدني "، اذا يستنتج من نص المادة، ان الدولة تمارس حقها في الشفعة عن طريق مديرية الأملاك بوزارة المالية والمحافظات العقارية لعدم وجود نص يبين الجهة المختصة.

اذا تمارس الدولة الشفعة بصفة مباشرة عن طريق مديريات أملاك الدولة في الولاية .

المطلب الثاني: الاجراءات الخاصة لحق الدولة في الاخذ بالشفعة

طبقا لما جاء في نص في المادة 99 من المرسوم 12-427 المذكور، " يمارس حق الشفعة المقرر لحق الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل، والمادة 15 من القانون 10-03 المذكور، والمادتين 62 و 71 من القانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 المذكور أعلاه، يكون وفقا للشروط المذكورة سابقا كذلك وفقا للاجراءات والكيفيات المنصوص عليها بموجب هذه الاحكام و/أو النصوص المتخذة لتطبيقها"

الفرع الاول: اجراءات تطبيق حق الشفعة لفائدة الخزينة (ادارة التسجيل) :

طبقا لنص المادة 99 من المرسوم التنفيذي 12-427 ونص المادة 38 مكرر 3 من قانون الاجراءات الجبائية، فان الدولة تمارس حق الشفعة عن طريق ادرة التسجيل لفائدة الخزينة العمومية. تنص المادة 38 مكرر على " تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الايجار أو الاستفادة من وعد بالايجار على العقار كله أو جزء منه، وكذا الاسهم أو الحصص في الشركة، الذي ترى فيه بأن ثمن البيع أو القيمة غير كاف، مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايدي فيه العشر (10/1) لذوي الحقوق، وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص علي^ه في المواد من 38 مكرر 2-أ إلى 38 مكرر 2-هـ من هذا القانون وذلك خلال أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد.

في أجل لا يتعدى عشرة أيام لمفتشية التسجيل المختصة اقليميا، للقيام بالاجراءات اللازمة لاستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة العمومية.¹

ثانيا/ تبليغ المشتري أو ذوي الحقوق:

تنص المادة 38 مكرر 2 د " إذ لم يتم الاتفاق بين الادارة و اطراف أو إذا لم يحضر هؤلاء الاخرون أو لم يرسلوا ملاحظاتهم مكتوبة، تصدر اللجنة رأيا يبلغ إلى المكلف بالضريبة بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار الاستلام"

تنص المادة 38 مكرر 2 هـ "إن التقدير الذي يقدمه المكلف بالضريبة يمكن أن يكون موضوع زيادة، تلقائيا، وذلك في أجل عشرين يوما ابتداء من تبليغ رأي لجنة التوفيق وتبلغ هذه الزيادة إلى المكلف بالضريبة بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام وإذا لم يدفع المكلف بالضريبة الرسوم والغرامات التي هو مطالب بها خلا عشرة أيام، يحرق في حقه سند.

تحصيل ضمن الكيفيات المنصوص عليها في المادة 354 وما يليها من قانون التسجيل "

وبعد اتباع هذه الاجراءات المنصوص عليها في المواد السابقة فانه طبقا لنص المادة 38 مكرر 3 فقرة 02، فانه ينبغي على الادارة الجبائية تبليغ المشتري أو ذوي الحقوق بمقرر ممارسة حق الشفعة، ضمن أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسجيل العقد المشوب بعد كفاية الثمن، عن طريق: إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط، وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام مرسلة من قبل المدير الولائي للضرائب المختص ويجب أن يتضمن هذا المقرر التزام الادارة بدفع الثمن المصرح به مضاف اليه 10 بالمئة من الثمن المصرح به²

رابعا / اكتساب الدولة المال العقاري موضوع الشفعة :

ان اتمام اجراءات الاكتساب من طرف الدولة للملكية العقارية موضوع الشفعة هو من اختصاص ادارة أملاك الدولة، إذ يكلف مدير أملاك الدولة بالولاية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع الشفعة، بالامر بصرف الثمن و بتقوم كذلك باعداد العقد الاداري المتعلق بعملية الشراء، عملا بالملف المرسل اليه من طرف ادارة الضرائب

الخاضعون للضريبة المعينون عشرين يوما على الاقل قبل تاريخ الاجتماع. ويطلب منهم الادلاء باقوالهم أو إرسال ملاحظاتهم مكتوبة، ويمكنهم أن يستعينوا بمستشار يختارونه أو يعينوا وكلاء قانونا"

ومما سبق انه حينما تعين ادارة الضرائب ثمن البيع المصرح به لا يناسب القيمة التجارية للعقارات، يكون لها مطلق الحرية في اختيار إلى اللجوء إلى أحد الاجرائين التاليين اما اعادة المراقبة او باستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة.

تستطيع ادارة التسجيل أن تثبت نقصان الثمن المصرح به أو التقديرات المقدمة لها من المكلفين، مما يسمح لها باعادة التقييم محل التصرفات والوقائع الغير مصرح بقيمتها الحقيقية عند اجراء التسجيل، بحيث تحاول ادارة الضرائب أن تحصل بطريقة ودية على الاعتراف بهذا النقص ودفع الرسوم المستحقة عنه، وعند الاستحالة تلجأ وجوبا إلى أخذ رأي لجنة التوفيق على مستوى الولاية

بحيث يشكل فرصة للمكلف المعني لابداء أوجه دفاعه أمام الادارة، ثم أمام لجنة التوفيق،¹ ان ادارة الضرائب لها كامل الحرية أن تطبق حق الشفعة على شخص ولا تطبه على آخر، رغم معاينة نقصان الثمن وهذا طبقا للمنشور الوزاري 01-09 بحيث أشار صراحة بأن أنا ادارة الضرائب غير ملزمة بممارسة حق الشفعة لفائدة الخزينة، وانما هو حق مخول لها تمارسه بكل حرية حسب الظروف الخاصة بكل عملية حسب سلطتها التقديرية.

تقوم مصالح التسجيل القيام باحصاء الحالات التي يبدو فيها تقليل الثمن واضحا، بحيث تستطيع الادارة الجبائية أن تقدر أو تعيد تقدير هذه الاموال بالنسبة لجميع العقود أو التصريحات، وهذا من خلال العقود التي تقدم لاستكمال التسجيل، ثم بعد ذلك تقوم بتكوين ملفات كاملة على الحالات المرصودة وترسلها إلى المدير الولائي للضرائب، ليقرر بعد ذلك في شأن الاموال التي يجب اخضاعها لي حق الشفعة في أجل أقصاه شهرين، اعتبار من تاريخ ايداع العقد الناقل للملكية لدى مفتشية الضرائب.

بحيث ان مصالح التسجيل تقوم بتسجيل عملية نقل الملكية الخاضعة لحق الشفعة، والتي يكون وعائها المادي خارج اختصاص الاقليمي، ملزمة بارسال الملفات المرصودة والذي تم اعدادها من قبلها،

1 توفيق زيداني، استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجبائية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية العدد التاسع -جوان 2016، ص 305.

2 توفيق زيداني، مرجع سابق. ص 205.

1 أمزيان عزيز، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2005، ص 55.

- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

و في كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز و كذا الأملاك السطحية، في الحالات التي هي عليها.

2- دراسة الملف:

تقوم مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الملف، و تحدد إذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية أو جماعية، و هذا تطبيقاً للمادة 15 من قانون 03-10، التي تحدد كيفية استعمال حق الشفعة، حيث تكون الأولوية للمستثمرين أصحاب الإمتياز من نفس المستثمرة الفلاحية، أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

3- بالنسبة للمستثمرين الآخرين:

عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة، بوصول استلام، قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من القانون رقم 03-10 المذكور أعلاه، لأنه من المحتمل التعامل بحقهم في الشفعة، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين (30) يوماً.

عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل.

في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18 أعلاه، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة و يعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل.

في حالة ممارسة حق الشفعة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تتم شكليات التنازل عن حق الامتياز طبقاً للتشريع المعمول به.

و في كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز و كذا الأملاك السطحية، في الحالات التي هي عليها.

وفي الاخير يتم تكملت الملف بالعقد الاداري لاكتساب الملكية العقارية، ويقوم مدير أملاك الدولة بتحرير أمر بالدفع بالمبلغ المحدد (التمن المصرح به مضاف اليه العشرة)

يدفع لدى صندوق أمين الخزينة الولاية المعني، وبعد المراقبة اللازمة يقوم هذا المحاسب بقبول دفع المبلغ بعنوان " نفقات يتم تحويلها لأمين الخزينة الرئيسية، لحساب شراء أملاك عقارية ومحلات تجارية مشفوعة من طرف الدولة ".

وفي الاخير فإن كل مال عقاري مشفوع فيه ومكتسب وفقاً للإجراءات المتبعة التي ناقشناها سابقاً، يدمج ضمن الاملاك الخاصة للدولة وينظمه قانون الاملاك الوطنية.¹

الفرع الثاني : حق الشفعة الادارية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،

اولا /طبقاً للقانون 03-10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأملاك الخاصة للدولة

تطبيقاً للمادة 15 من قانون 03-10 يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به².

يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون رقم 03-10 المذكور، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . و يتعين عليه

1- صاحب الإمتياز:

معني شخصيا بوضع الملف على مستوى المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بيان

الإستلام، طلب مصادق عليه، رخصة التنازل عن حق الإمتياز، بيبين:

- وثيقة المعلومات تخص مستثمرة الفلاحية، أو حقه في الأرض.
- تعريف المتنازل له و معلومات أخرى.
- الثمن الحقيقي للتنازل، و القبول من كلا الطرفين.
- ونصت المادة 26 منه على عندما تنتهي مدة حق الامتياز فانه:
- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده،
- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،

1 نفس المرجع، ص306.

2 راجع المادة 15 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة. (الجريدة الرسمية العدد 46)

”يتعين على المجالس الشعبية البلدية و المجالس الشعبية الولائية وحدها أو بالتعاون فيما بينها، إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سندات العقارية الحضارية، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 73 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، و قد أعطت المادة 73 من القانون رقم 25/90، للوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، مهمة تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار ممارسة حق الشفعة.

فعلى أساس ذلك تكون هذه الوكالات، أداة للسياسة العقارية الحضرية المحلية.

أما الدولة، فتمارس حقها عن طريق مديرية الأملاك بوزارة المالية والمحافظات العقارية، لعدم وجود نص يبين الجهة المختصة.

لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة و القابلة للتعمير، إلا للشروط المتعلقة بأهلية الأطراف و إرادتهم، وتعيين موضوع الاتفاقية التي يجب أن تحرر في عقد رسمي. أما حق الشفعة الممارس من قبل الدولة و الجماعات المحلية، فبالإضافة إلى الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف و إرادتهم، فإنها تخضع لأحكام المنصوص عليها في القانون المدني الخاصة بالشفقة¹.

و لصحة الشفعة الإدارية، لا بد من احترام مجموعة من الإجراءات. على أن هذا الحق لا يمارس في كل الحالات.

أولاً/ إجراءات الشفعة التي تتم عن طريق الوكالة الوطنية للتسيير ومديرية أملاك الدولة :

تتمثل الإجراءات الواجب إتباعها، لصحة الشفعة الإدارية، فيما يلي

1- **الإنذار بنية التعاقد:** يندرج البائع أو المشتري، الأشخاص العامة التي لها الحق في ممارسة حق الشفعة، عن نيته في التعاقد وهذا طبقاً للمادة 799 من القانون المدني ؛ على أن هذا الإنذار يوجه إلى الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضريين، بالنسبة للجماعات المحلية، و إلى مديرية الأملاك بوزارة المالية و المحافظات العقارية بالنسبة للدولة²

يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته.

يكون مبلغ هذا التعويض قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة¹

ثانياً / ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

طبقاً لنص المادة 52 فقرة الثالثة من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، تخول للدولة أن تتقدم في حالة بيع الأرض الفلاحية الخصبة أو الخصبة جداً بممارسة حق الشفعة تبعاً للرتبة المحددة في نص المادة 795 من القانون المدني عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²، بحيث يكون الترتيب الجديد للأشخاص الممارسين للشفقة طبقاً لنص المادة 795 من القانون المدني على النحو التالي: الدولة، مالك الرقبة، الشريك في الشيوخ، صاحب حق الإنتفاع.

ويتضح من هذه المادة أنها أجازت للدولة ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جداً للمملوكة للأفراد بالرغم من أنها ليست صاحبة حق انتفاع ولا هي شريكة على الشيوخ³، وفي المجال فقد فسر البعض بأن الشفعة التي تمارسها الدولة على الأراضي الفلاحية في شفعة إدارية تختلف عن الشفعة المدنية المنصوص عليها في القواعد العامة.

الفرع الثالث : الشفعة الادارية عن طريق الوكالة الوطنية للتسيير ومديرية أملاك الدولة

جعلت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية، من حق الشفعة، طريقة استثنائية لتكوين الأملاك الوطنية. وفي مجال الأراضي العامرة و القابلة للتعمير، منح القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم، للدولة و الجماعات المحلية الحق في ممارسة الشفعة، و ذلك بغرض توفير حاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل لإجراء نزع الملكية.

ولقد أعطت المادة 71 من القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم، مهمة تطبيق حق الشفعة إلى مصالح وهيئات عمومية معينة، التي تحدد عن طريق تنظيم.

فبالنسبة للجماعات المحلية، فإن المرسوم التنفيذي رقم 405/90، قد خص هذه الجماعات بإنشاء

الوكالات المكلفة بتنظيم العقار الحضري بموجب المادة 2 من هذا المرسوم التي جاء فيها:

1 راجع المادة 26 الفقرة 02 من قانون 10-03، مرجع سابق.

2 المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج. ر. 1996. .، ع 15.

3 بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 118.

1 راجع المادة 74 من قانون التوجيه العقاري 90-25، مرجع سابق

2 إسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هوم، الجزائر، 2002، ص. 250-251

خلاصة الفصل الثاني

تكتسب الدولة بوسائل أخرى املاك عقارية خاصة، بالإضافة إلى الوسائل الخاضعة للقانون الخاص، اعتبرها المشرع الجزائري وسائل إستثنائية تكون فقط من اختصاص الدولة وجماعاتها المحلية، وذلك بسبب أنها تظهر بمظهر الشخص المعنوي الذي يتمتع بامتيازات السلطة العامة. تتمثل هذه الوسائل في نزع الملكية، والشفعة الإدارية، هذا مانص عليه المشرع في المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية .

إن نظام نزع الملكية وإن كان إمتيازاً للسلطة العامة، وقيد من القيود التي ترد على الملكية الخاصة، لتحقيق عامة هي أحق وأولى بالحماية والعناية، بحيث تعتبر مصدراً هاماً من مصادر إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، وهذا طبقاً لما جاء في قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30. ذلك أنه ريثما يتم تخصيص الأملاك العقارية المنزوعة للنفع العام وتثبيتها، تدخل هذه الأملاك في أول الأمر ضمن الملكية الخاصة للدولة. هذا أولى المشرع لنزع الملكية، حماية قانونية للأشخاص المنزوعة ملكيتهم، وذلك من خلال الضمانات التي منحها لهم حين ألزم الإدارة إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية قبل اتخاذ الاجراء النهائي لنزع الملكية، وذلك عدم إتباع أو مخالفة هذه الإجراءات، بالإضافة إلى التعويض العادل والمنصف والقبلي الذي تلتزم به دفعه الجهة المستفيدة بدفعه لهم. هذه الضمانات كرسها الدستور الجزائري 2016 ونص عليها في مواده، أما عن الشفعة الإدارية، وبالرغم من أن المشرع اعتبرها وسيلة قانونية استثنائية لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، ويعتبر ذكره لها مجرد إشارة فقط لها، ذلك أنه لم ينظم أحكامها ولا الإجراءات المتبعة بشأنها، لا في قانون الأملاك الوطنية ولا في نص تنظيمي خاص كما رأينا في الطرق السابقة، ويستمد حق الدولة في الأخذ بالشفعة، بالإضافة إلى قانون الأملاك الوطنية المذكور .

جاء المرسوم التنفيذي 12-427 في المادة 99 منه، ليحدد الجهات والهيئات العامة التي عن طريقها ممارسة حق الشفعة الادارية للدولة عن طريق قوانين متعددة، منها القانون رقم: 10-03 الذي يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بحث تمارس الدولة الشفعة طبقاً لهذا القانون عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للأراضي الفلاحية التي تخضع لعقود الامتياز ، وقانون الاجراءات الجبائية، بحيث تكون احقية الشفعة الادارية للدولة عن طريق ادارة التسجيل .

2- الإعلان عن الرغبة في الشفعة:

طبقاً للمادة 799 من القانون المدني، تعلن الدولة أو الجماعات المحلية، عن رغبتها في الشفعة، عن طريق الهيئة المكلفة قانوناً بتطبيق حقها في الشفعة؛ وذلك في أجل 30 يوماً من تاريخ الإنذار الموجه للشخص المعنوي العام، وإلا سقط الحق في الشفعة.

يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بموجب عقد رسمي، يتم الإعلان عنه عن طريق كتابة الضبط، وإلا كان هذا التصريح باطلاً . على أنه لا يحتج بالتصريح ضد الغير، إلا إذا كان مسجلاً¹.

3- إيداع ثمن البيع و المصاريف لدي الموثق:

يجب على الشخص المعنوي الذي صرح برغبته في الشفعة، أن يودع ثمن البيع و المصاريف، بين يدي الموثق، خلال 30 يوماً على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة. على أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة، و في حالة عدم الإيداع في هذا الأجل، سقط الحق في الشفعة (المادة 801 /2) من القانون المدني

و في حالة قبول الهيئة العمومية بالثمن المحدد في الإنذار الذي يتضمن نية التعاقد، ينعقد العقد بين البائع و الهيئة العمومية المعنية، الذي ينبغي أن يحرر في شكل عقد رسمي.

أما إذا عرضت هذه الهيئة ثمناً مغايراً، يكون بالطبع أقل من الثمن المصرح به، و رفض البائع ذلك الثمن، تلجأ الهيئة العمومية إلى القضاء، لتحديد ثمن العقار المعروض للبيع².

4- رفع دعوى الشفعة:

يجب أن ترفع دعوى الشفعة في حالة عدم التراضي، أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار، وذلك في أجل 30 يوماً من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة من قبل الهيئة العمومية.

على أن الحكم النهائي الصادر بثبوت الشفعة، يعد سنداً للملكية، لايد من شهره لدى الجهة المختصة³

1 راجع المادة 1/801 من القانون المدني.

2 إسماعيل شامة، المرجع السابق، ص.252.

3 راجع المادتين 802 و 803 من القانون المدني.

وكذا قانون التوجيه العقاري، رقم: 90-25 وكذا قانون التسجيل. وتختلف مرتبة الدولة في الأخذ بالشفعة طبقا لطبيعة العقار، فإذا كانت الشفعة منصبة على الأراضي الفلاحية، فإن ترتيب الدولة يكون وفقا للترتيب الذي جاءت به المادة 795 (ق.م.ج). أما إذا كانت الشفعة ستمارس على عقار ينتمي إلى الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير، ولتفادي أي مضاربة في الأثمان على هذه الأراضي فإن ترتيب الدولة في الأخذ بالشفعة سواء كانت صاحبة حق إنقاع أو مالكة للرقبة، فإن ترتيبها سيكون سابقا للترتيب الذي جاءت به المادة 795 المذكورة أعلاه ويكون الترتيب في هذه الحالة كما يلي: الدولة، لمالك الرقبة في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي لصاحب حق الإنقاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها. هذا وتمارس الدولة الشفعة عن طريق الهيئات العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري، والمتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، وفقا لطبيعة العقار إذا ما كان أرضا فلاحية أو أرضا عمرانية. وتمارس الهيئات المذكورة الشفعة وفقا للإجراءات المذكورة في المادة 794 (ق.م.ج) وما بعدها، وذلك في غياب النصوص الخاصة التي تنظم إجراءات أخذ الدولة بالشفعة. وفي الأخير يمكن القول أنه بالرغم من أن الدولة تكتسب الأملاك العقارية ممارسة إمتيازات السلطة العامة، وذلك عن طريق نزع الملكية والشفعة الإدارية فإن هاتين الطريقتين لها أهمية كبيرة في اكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة وفي تحقيق المنفعة العام ومشاريع هامة.

الخاتمة

الاملاك الشاغرة والتي لا مالك لها، سواء لم يوجد لها وارث اطلاقا يرثها، أو تلك التي تخلى عنها أصحابها أو أهملوها، والتي تم التنازل عنها لصالح الدولة أو مؤسساتها، فهذه الاملاك المذكورة، لا تؤول إلى الدولة أو مؤسساتها مباشرة بقوة القانون، وإنما يجب اتباع اجراءات قانونية خاصة منصوص عليها، في قانون الاملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي 12-427، كذلك التبرعات المتمثلة في (الهبة والوصية) التي تقدم للدولة أو مؤسساتها العمومية طبقا لما نص عليه المشرع في المادة 26 والمادة 39 من قانون الاملاك الوطنية فهي تعتبر من وسائل الاكتساب التي تعبى بها الدولة رصيدها العقاري، وكغيرها من الوسائل والطرق الاخرى المذكورة سابقا، فهي كذلك يجب أن تخضع إلى اجراءات لاكتسابها وضمها في الاخير في الاملاك الخاصة للدولة، ومن هذه الاجراءات تثبيتها بعقود ادارية خاضعة لأحكام الشهر العقاري، كمرحلة نهائية بعد اتباع جميع الاجراءات المنصوص عليها في قانون الاملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي المذكور، ان المشرع الجزائري في قانون الاملاك الوطنية في المادة 26 منه، نص طرق لاكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، بحيث جاء فيها مايلي "... طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام نزع الملكية وحق الشفعة". فهذه الطرق الاستثنائية تساهم في تعزيز الرصيد العقاري للدولة، وهما طريقتين تخضعان إلى أحكام القانون العام، وهي نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وكذا الشفعة الادارية، وسبب اخضاعهما لأحكام القانون العام نظرا لطابع السلطة العامة التي تتمتع بها الدولة، كما أعطى لها امتيازات من أجل اكتساب هذه الاملاك، بحيث تكتسبها جبرا عن أصحابها بعد انتهاز كل الوسائل الاخرى إلى نتيجة سلبية، واثبات المنفعة العامة، فهذا الاسلوب الجبري يعتبر يعتبر قيادا من قيود التي ترد على حرية الفرد، والمساس بأملهم الخاصة التي حفظ وحماها الدستور الا في حالات استثنائية.

ان الطريقة الاستثنائية الاولى المتمثلة في نزع أملاك تابعة للخواص من أجل أن تحقق الدولة، بهذه الطريقة منفعة عامة، لكن يجب أن تتبع اجراءات قانونية محددة في قانون نزع الملكية 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 المعدل والمتمم بمرسوم 05-248 الذي يحدد كليات تطبيق القانون 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، بحيث هذه الاجراءات تلزم بها الادارة تحت طائلة عدم اتمام العملية وانتقال الملكية، كما يجب التعويض العادل والمنصف والقبلي، الذي يقدم من طرف الجهة نازعة الملكية، كما تمنح صمات للشخص المنزوعة ملكيتهم، وبعد القيام بجميع الاجراءات تدخل الاملاك العقارية المنزوعة من أجل المنفعة العامة، مباشرة ضمن الملكية العقارية الخاصة للدولة، بعد اثبات المنفعة العامة، التي تم من أجلها نزع الملكية الخاصة بالافراد، وتدرج هذه

ان الاملاك الوطنية الخاصة، تعتبر الشق الثاني بعد الاملاك العامة، والجزائر تبنت مبدأ الازدواجية للاملاك الوطنية، وذلك بعد صدور دستور 1989، كما جاء قانون الاملاك الوطنية رقم 90-30، لتأكيد ذلك ويكمل ما جاء به الدستور، فقد قام بتقسيم الاملاك الوطنية إلى قسمين، وهذا ما نصت عليه المادة 02 منه " تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تؤولها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة"، ومما سبق فانه يفهم المادة بان الدولة تتمتع بحق ملكية خاصة على أملاكها، مثلها مثل الافراد، بحيث تتميز الملكية العقارية الخاصة للدولة بطابع خاص، يجعلها تتميز عن الملكيات الأخرى، فهي تخضع لنظام قانوني مختلط، بين تطبيق أحكام القانون الخاص، وبين أحكام القانون العام، ونلمس ذلك في الخصائص والحماية التي نص عليها قانون الاملاك الوطنية رقم 08-14، التي ميزها بها عن غيرها من الاملاك التي بعدها في التصنيف، وكذلك في طرق الاكتساب التي حددها وبينها والتي قمنا بدراستها في هذا البحث .

اقر قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم، على طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بطريقتين، بحيث اعتمد على تقسيم التالي، طرق تكتسب بها الدولة أملاكها العقارية الخاصة، بطرق عامة تكون بوسائل القانون الخاص، المنصوص عليها في القانون المدني، أما النوع الثاني من الاكتساب يكون بطرق استثنائية، وهي طرق القانون العام، والتي تظهر فيه الدولة بمظهر السلطة العامة مستعملة، الامتيازات التي حولها لها القانون.

وعليه فان الدولة عند قيامها باكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، التي تتبع فيها الاساليب المستمدة أساسا من أحكام القانون المدني، فعند قيامها بالعمليات والتصرفات، أوجب عليها قانون الاملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي 12-427 الذي يحدد شروط وكيفية ادارة وتسير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، اتباع اجراءات وشكليات، تحت طائلة البطلان، وذلك لتأكيد تحقيق المصلحة العامة، وتجنب كل ماما يؤدي بالتهديد والمساس بمصالح الدولة، عند قيام بعملية الشراء والتبادل، كما رأينا ذلك في المطلب الاول من الفصل الاول، وأضف إلى ذلك الحيابة والتقدم، التي تعتبر كذلك من طرق الاكتساب، التي تعتمد على الاساليب المستمدة من أحكام القانون المدني، والتي نص عليها قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم، في المادة 26 منه هي والشراء والتبادل، لكن نشير بأن المشرع أغفل تنظيم الاجراءات التي يجب اتباعها لتنظيم طرق اكتساب أملاك عقارية للدولة، بالحيابة والتقدم، كذلك حسب نص المادة 39 من قانون الاملاك الوطنية، يمكن للدولة أن تمارس الحيابة بوضع اليد على

اننا نقترح على المشرع بأن يضع نص قانوني يبين فيه الاجراءات التي تنظمها، وكذلك عند الرجوع إلى المرسوم التنفيذي 12-427 نجد لم يتكلم على اجراءات الحيابة والتقدم، بحيث وجدناه قد تكلم على اجراءات اكتساب الدولة لاملاك عقارية عن كريق الشراء والتبادل .

2/ **الاقتراحات التي تخص الهبة والوصية :** في قانون الاملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي 12-427 لم يوضح لنا بدقة الاجراءات التي تخص الهبة، بحيث نرى بأنه قام بأعطاء القدر الكافي من الاجراءات للوصية اما الهبة لا، وللإشارة بعد الرجوع إلى قانون الاملاك الوطنية والمرسوم، وبعد قراءة المواد التي تكلمت عليهما نرى بأنه صمهما مع بعض في مادة واحد، مع العلم بأن لكل واحد اجراء آخر لان الهبة تختلف عن الوصية، وفي المرسوم نص على كيف يعلم الوزير المكلف بالمالية بالوصية، لكن لم ينص على الاجراء الذي يعلم به الوزير المكلف بالمالية بالهبة، ومن هنا نقترح على المشرع في القانون المدني والمرسوم بأن يعطي لكل واحد منها مادة تنظم اجراءاته .

3/ **الاقتراحات التي تخص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة :**

أ- نقترح على المشرع في قانون 91-11 والمرسوم التنفيذي الذي يحدد كيفية تطبيقه، بأن ينظر في مراقبة السلطات المختصة لاحترام الادارة لشروط واجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، كما يجب اشراك المتضرر من نزع الملكية، في عملية تقييم الاملاك، واشراكه كذلك في تحديد قيمة التعويض المدفوع له .

ب- نقترح كذلك بمراقبة مدى تطبيق المادة 22 من دستور، والمادة 01 من قانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية، اللذان ينصان على وجوب تعويض قبلي، فاننا نرى بأنه نادرا ما يتم تطبيق التعويض القبلي .

ج- كما نقترح على من له سلطة المراقبة بأن يعمل على مراقبة ومدى تطبيق المادة 33 من قانون 91-11، التي تنص على أن الادارة المختصة في دفع التعويض اذا تأخرت عن دفعه فانها تتعرض إلى عقوبة .

4/ **الاقتراحات التي تخص الشفعة الادارية :**

نقترح على المشرع أن باعطاء تعريفا للشفعة الادارية، وهو الحق بالاخذ بالشفعة من أجل اكتساب أملاك عقارية خاصة للدولة، لان الشفعة في القانون المدني تختلف، عن الشفعة الادارية.

الأملاك المنزوعة في الأملاك الوطنية العمومية، وإذا لم يتم ادراجها تبقى مملوكة للدولة ملكية خاصة وخاضعة لأحكام الملكية الخاصة للدولة.

اما بالنسبة للشفعة التي تمارسها الدولة سواء كانت على الاراضي الفلاحية أو الاراضي العمرانية، أو القابلة للتعمير، وتعتبر الشفعة طريقة هامة لاكتساب هذه الأملاك، غير أن المشرع في قانون الأملاك الوطنية لم ينظم اجراءاتها وحتى المرسوم التنفيذي 12-427 لم يعطي لها القدر الكافي من وضع مجموعة من الاجراءات، وكذلك لم نجد لها أثرا في أي قانون بحيث تبقى الشفعة مجرد وسيلة مذكورة، في قانون الاملاك الوطنية وقانون التوجه العقاري 90-25 الذي كذلك نص عليها، وفي هذه الحالة يتم الجوء إلى الشريعة العامة، لتطبق بعض اجراءات الشفعة وفي هذه الحالة، نكون أمام تنازع القوانين، حيث أن قانون الأملاك الوطنية نص عليها كطريقة استثنائية، من طرق القانون العام، وليس القانون الخاص، فكيف لنا في هذه الحالة بأن نطبق على الشفعة أحكام القانون المدني، وهذا الأمر الذي يعتبر من الاسباب التي جعلت الدولة نادرا ما تشفع في عقار، لغياب النصوص القانونية التي تنظمها.

الا انه بعد صدور المرسوم التنفيذي 12-427 حدد جهات ادارية يحق لها ممارسة الشفعة الادارية لصالح الدولة ، بطرق القانون العام دون اللجوء إلى القانون الخاص، ومن خلال ما سبق لاحظنا بأن قانون الاملاك الوطنية، رغم تعديله وتأييمه بقانون 08-14، الا انه لم يصل إلى حلول مناسبة، المتمثلة بتقديم نصوص قانونية تنظيمية، توضح لنا أحكامه، لان أحكام هذا القانون جات مجردة وعامة، فغياب هذه النصوص التنظيمية، تؤدي إلى تعطيل وتأجيل الكثير من المعاملات العقارية، والقضايا، وهذا ما تأكده مصالح ادارة أملاك الدولة، مما يجعل هذه الاخيرة إلى تطبيق أحكام عرفية تم العمل بها فيما سبق، وبالعودة إلى قانون الاملاك الوطنية، يتضح لنا غياب كثير من الاجراءات، التي يجب اتباعها في الواقع العملي مما يؤدي بنا إلى فراغ كبير بين الواقع القانوني والعملي.

اولا / فيما يخص تعريف الاملاك الوطنية الخاصة: ان المشرع الجزائري في قانون الاملاك الوطنية، لم يعطي تعريفا واضحا، بل نجده اكتفى بمقارنته مع الاملاك الوطنية العامة فقط، ومن هذه النقطة نقترح على المشرع، بأن ينص بمادة صريحة وخاصة، تضم في محتواها تعريفا للاملاك الوطنية الخاصة، مع ذكر مكوناتها وعناصرها ...

- **اقتراحات تخص طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة :**

1/ **الاقتراحات التي تخص الحيابة والتقدم :** ان المشرع في قانون الاملاك الوطنية، اكتفى فقط بذكرهم في المادة 26، على انهم طرق لاكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بطرق القانون الخاص،

بما ان المشرع اعتبر الشفعة طريقة من الطرق التي تكتسب بها أملاك عقارية خاصة للدولة، الا اننا بعد دراسة،موضوع الشفعة،لم نجد أحكاما تنظيمية، تبين اجراءاتها وتنظيمها،رغم تعديل قانون الأملاك الوطنية،والمرسوم 12-427 .

وفي الاخير نرجو أن نكون قد وفقنا في عملنا هذا، و قدمنا ولو قدرا قليلا من المعلومات، التي تخص طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، لكي يستفيد كل من يقرأ هذه المعلومات، ونرجو من المارين على هذه المذكرة بأن يكونوا استفادوا من المعلومات المقدمة، وتقديم اقتراحات أفضل اضافتا للتي ذكرناها، ونرجو من المشرع النظر في مزيد من الاحكام التي تنظم طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، لتسهيل الاجراءات الادارية.

المصادر و المراجع

- 9/ القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري (الجريدة الرسمية . العدد 55)
- 10/ القانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (جريدة رسمية العدد: 52).
- والمتمم، (جريدة رسمية رقم: 26).
- 11/ القانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالاقاف . جريدة رسمية العدد لسنة 1991
- 12/ القانون رقم 91-11، المؤرخ في: 27 افريل 1991: يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم،(جريدة رسمية رقم: 19).
- 13/ اسس المشرع الجزائري قانون الإجراءات الجبائية بموجب المادة 40 من القانون 21/01 المؤرخ في 23/12/2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، (الجريدة الرسمية العدد 79 لسنة 2001)
- 14/ القانون رقم 03-22 المؤرخ في 22 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004،(الجريدة الرسمية العدد 83)
- 15/ القانون 08/09 الصادر 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية (الجريدة الرسمية العدد 21)، بتاريخ 2008/04/23
- 16/ القانون رقم: 08-14، المؤرخ في: 03 أوت 2008، المتضمن قانون الأملاك(جريدة رسمية رقم: 44).
- 17/ القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة بالدولة. (الجريدة الرسمية العدد 46)
- 18 / قانون رقم 10-13 المؤرخ في 29/12/2010، المتضمن قانون المالية لسنة 2011،(الجريدة الرسمية العدد 80 لسنة 2010)،
- 19/ قانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 يتضمن قانون المالية لسنة 2010 (الجريدة الرسمية العدد 78) .
- 20/ الامر رقم 01/15 المؤرخ في 23/07/2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، (الجريدة الرسمية العدد 40 لسنة 2015)

- */المصادر والمراجع:
- اولا/ المصادر :
- 1- دساتير الجزائر :
- */ دستور 10 سبتمبر 1963
- */ دستور 22 نوفمبر 1976
- */ دستور 28 نوفمبر 1989
- */ دستور 06 مارس 2016 (يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية /العدد 14)
- 2- القوانين :
- 1/ الأمر رقم: 62-20، المؤرخ في: 24 أوت 1962، المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة.
- 2/ الأمر رقم: 66-102، المؤرخ في: 06 ماي 1966، المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة،(جريدة رسمية رقم: 36).
- 3/ الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، (جريدة رسمية رقم: 77) المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05، المؤرخ في يونيو 2005، (الجريدة الرسمية العدد 44، 2005).
- 4/ الأمر رقم: 76-48، المؤرخ في: 25 ماي 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، (جريدة رسمية رقم: 42).
- 5/ الأمر رقم: 76-57، المؤرخ في: 05 جويلية 1976، المتضمن الميثاق الوطني، (جريدة رسمية رقم: 54).
- 6/ القانون رقم: 76-105، المؤرخ في: 20 ديسمبر 1976، المتعلق بالتسجيل، (جريدة رسمية رقم: 101).
- 7/ القانون رقم: 84-16، المؤرخ في: 30 جوان 1984، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، (جريدة رسمية رقم: 26).
- 8/ القانون رقم: 84-11، المؤرخ في: 09 جويلية 1984، المتضمن قانون الأسرة،

- */ أمزيان عزيز، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر ' 2005،
- */إسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2004 .
- */ إسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2002،
- */ بوشير محند أمقران . قانون الاجراءات المدنية. ديوان المطبوعات الجامعية.الجزائر 2001
- */ توفيق زيداني .إستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية العدد التاسع -جوان 2016
- */ د. محمد فريدة - زواوي الحيازة والتقدم المكسب. ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر، 200
- */ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، مدعم بقرارات قضائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، ج1، 2004،
- */ محمد صبرم السعدم، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، ط1، دار الهومة للتوزيع والنشر، الجزائر .، 2009.2008
- */ محمد صبرم السعدم، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، ط1، دار الهومة للتوزيع والنشر، الجزائر .، 2009.2008
- */ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب البلدي، الجزائر، 2001.
- */ رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، طبعة أولى، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية بالمنيا، (دون تاريخ).
- */ عبد الحكم فودة، جرائم الإلتاف واغتصاب الحيازة، دار الفكر الجامعي، مصر، (دون تاريخ).
- */ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول -أسباب كسب الملكية؛ الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005،
- */ عمر حمدي باشا، دراسة قانونية مختلفة، دالر هوما الجزائر، بدون تاريخ .
- */ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، جزء 08، دار إحياء التراث، بيروت، 1986

- 4-المراسيم :
- 1/المرسوم رقم: 62-03، المؤرخ في: 23 أكتوبر 1962، المتعلق بتنظيم الصلح، البيع، الكراء، والإيجار الزراعي..
- 2/ المرسوم رقم: 63-88، المؤرخ في: 18 مارس 1963، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، (جريدة رسمية رقم: 15).
- 3/المرسوم التنفيذي رقم: 93-186، المؤرخ في: 27 جويلية 1993، الذي يتضمن كيفيات تطبيق القانون رقم: 91-11، (جريدة رسمية رقم: 50).
- 4/المرسوم رقم: 96-87، المؤرخ في: 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، (جريدة رسمية رقم: 15).
- 5/المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 20 يوليو 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186-93 والذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11-91 المؤرخ يف 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية، العدد 48 الصادر في 10 يوليو 2005،
- 6/ المرسوم التنفيذي رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة.
- 7/ المرسوم التنفيذي 12-427، مؤرخ في 02 صفر عام 1434 الموافق ل 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 69.
- ثانيا/المراجع :
- 1- الكتب:
- */أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري، على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2006
- */أسامة عثمان، أحكام التصرف في أملاك الدولة العامة والخاصة، في ضوء القضاء و الفقه، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر (دون تاريخ).
- */أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة الجزائر، 2001 .

- * / فتحة جبار، ضمانات حماية الاملاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة بسكرة
- * / فاطمة قياسية، مفهوم فقدان في القانون الجزائري؛ مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، 2006
- * / محمد بوزريعات، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، (دون تاريخ).
- * / ليندة بن عبدون، أويدير صونيا، مفهوم الاملاك الشاغرة واجراءات ادراجها ضمن الاملاك الوطنية، مذكرة لنيل ماستر في الحقوق تخصص قانون خاص. 20014
- * / محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري، المفهوم والاجراءات، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998.
- * / محمد زهدور، الوصية في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية، كلية الحقوق، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 1970.
- * / يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري.
- مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق - سعد دحلب - جامعة البليدة، 2005.

- * / عبد المنعم فرح الصده، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر بيروت، (دون تاريخ).
- * / عدلي أمير خالد، إكتساب الملكية العقارية بالحيازة - في ضوء المستحدث من أحكام محكمة النقض والفقهاء القانونيين، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، (دون تاريخ).
- * / عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003
- * / كامل مصطفى، مسائل عملية أمام المحاكم الجنائية، منشأة المعارف الإسكندرية، (دون تاريخ).
- * / ليلى زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر، 2002 .
- * / منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988 .
- * / وهبة الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، دار الفكر دمشق، سوريا، 1993.

1- الرسائل والبحوث الجامعية :

أ/الدكتوراه:

- * / بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 25-90، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع : الدولة و المؤسسات العمومية، 2012/2011
- * / توفيق زيداني ملخص حول استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية العدد التاسع جوان 2016
- * / د.عليوات ياقوتة، ملخص مذكرة حول نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، كلية التشريع والاقتصاد، جامعة الامير عبد القادر للعلوم الإسلامية .
- ب/الماجستير :
- * / حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير؛ فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007

الفهرس

الصفحة	العنوان
أ-هـ	مقدمة
	اهداء و تشكر
	الفصل الأول طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بوسائل القانون الخاص
08	المبحث الاول : طرق اكتساب الواردة في المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية
08	المطلب الاول : عقد الشراء والتبادل
08	الفرع الاول : عقد الشراء العقاري
13	الفرع الثاني : عقد التبادل العقاري
17	المطلب الثاني: اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بالحيازة والتقدم
17	الفرع الاول : مفهوم الحيازة
20	الفرع الثاني : مدة الحيازة المكسبة للملكية (التقدم)
23	المبحث الثاني : مصادر الاكتساب الواردة في المادة 39 من قانون الاملاك الوطنية
23	المطلب الاول : الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها
24	الفرع الاول : الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها
28	الفرع الثاني: التركات التي لا وارث لها
35	المطلب الثاني: الهبة والوصية كأسلوبين لاكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة
35	الفرع الاول : مفهوم الهبة
36	الفرع الثاني : الوصية
38	الفرع الثالث : الاجراءات القانونية المتبعة لاكتساب الاملاك العقارية الخاصة للدولة عن طريق التبرعات (هبة والوصية)
44	خلاصة الفصل الاول
	الفصل الثاني: طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بوسائل القانون العام
47	المبحث الأول : نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
47	المطلب الاول : مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
47	الفرع الاول : تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
49	الفرع الثاني : الخصائص العامة لنزع الملكية للمنفعة العمومية
55	المطلب الثاني : اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
56	الفرع الأول : قرار التصريح بالمنفعة العمومية

61	الفرع الثاني : قرار القابلية للتنازل والهدف منه
65	الفرع الثالث : قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
68	الفرع الرابع : الطعن في قرار نزع الملكية
70	المبحث الثاني : مفهوم الشفعة
70	المطلب الاول : تعريف الشفعة
70	الفرع الاول : تعريف الشفعة في القانون المدني
71	الفرع الثاني : تعريف الشفعة الادارية
78	المطلب الثاني : الاجراءات الخاصة لحق الدولة في الاخذ بالشفعة
78	الفرع الاول: اجراءات تطبيق حق الشفعة لفائدة الخزينة (ادارة التسجيل)
82	الفرع الثاني : حق الشفعة الادارية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
84	الفرع الثالث : الشفعة الادارية عن طريق الوكالة الوطنية للتسيير ومدرية املاك الدولة
87	خلاصة الفصل الثاني
90	خاتمة
96	المصادر و المراجع
	ملخص

الملخص

العقار كله أو جزء منه، وكذا أسهم أو الحصة في الشركة، الذي ترى فيه بأن ثمن البيع أو القيمة غير كاف، مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايده فيه العشر (10/1) لذوي الحقوق، وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد من 38 مكرر 2-أ إلى 38 مكرر 2-هـ من هذا القانون وذلك خلال أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد.

ويبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق، إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط، وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يوجهها مدير الضرائب بالولاية التي توجد في نطاقها أموال المذكورة أو الشركة التي تكون سنداتها محل الصفقة.

بصدور قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 08-14، حيث أبرز التشكيلة الجديدة للأملاك وتقسيمها حسب ما يتماشى مع القواعد الدستورية الجديدة، والذي بدوره يؤدي بصفة تلقائية إلى وجود نوعين من الملكية بالنسبة للدولة، وهما الملكية الخاصة والملكية العمومية. ويعتبر حق الدولة من الأملاك الوطنية الخاصة، حق ملكية مدنية محضة شأنها في ذلك شأن الأفراد في تملكهم للأموال، الأمر الذي يجعلها خاضعة لنفس الأحكام والقواعد التي تخضع لها الملكية في القانون المدني، من شروط، عناصر وإدارة، ولكن مع شيء من اختلاف، فكثيرا ما تستمد العديد من الأحكام من قواعد القانون العام، مراعاة لطبيعة الدولة باعتبارها شخصية قانونية عمومية. ولتعريف الأملاك الوطنية الخاصة اعتمد المشرع الجزائري في القانون رقم: 90-30 على المفهوم التقليدي الذي يعرف الأملاك الوطنية الخاصة بتمييزها عن الأملاك الوطنية التي لا ينطلق عليها تعريف الأملاك الوطنية العمومية، وبعد تعديله بي قانون رقم 08-14، أعطى لها حماية وخصائص، وذلك لأهميتها.

والدولة على غرار الأفراد تكتسب الأملاك العقارية بوسائل القانون الخاص كالعقد، التبرع، الحيازة والنقمة، وهذا على اعتبار أنها ممارسة حق ملكية مدنية على هذه الأملاك، غير أن ذلك لا يستتبع التطبيق الكلي لأحكام القانون الخاص، لأن كل عملة تقوم بها الدولة في هذا المجال تتميز بشكليات واجراءات، وتتم بمراحل خاصة نظرا لطابع السلطة العامة الذي يميز الدولة، الأمر الذي يجعلها خاضعة لأحكام القانون العام في كثير من النقاط .

هذا ولا تكتسب الدولة الأملاك العقارية بوسائل القانون الخاص فقط، واعتبرا من أنها شخص معنوي يتمتع بالسلطة العامة، فهي تحظى بوسائل قانونية أخرى حكرا عليها دون سواها، ولقد اعتبر المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30، كل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والشفعة من الطرق الاستثنائية التي تكتسب بها الدولة الملكية الوطنية الخاصة، وقد خص المشرع الجزائري حق الدولة في ممارسة الشفعة طبقا لما نص عليه في المرسوم 12-427 وذلك عن طرق هيئات عمومية، ورغم أن الدولة تكتسب الأملاك بممارسة امتيازات السلطة العامة وهذا عند اللجوء على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والشفعة الإدارية، تبقى هاتين الوصلتين إضافة على الوسائل القانونية الخاص م الوسائل الهامة والفعالة لتكوين الأملاك التي تعزز الملكية الوطنية الخاصة. المادة 38 مكرر : 3 تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الايجار أو الاستفادة من وعد بالايجار على