

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عمار ثليجي - بالأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
كلية الحقوق

مذكرة مكملة ضمن مقتضيات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري
والموسومة بـ: _____:

الهيئات المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية حسب القانون الجزائري

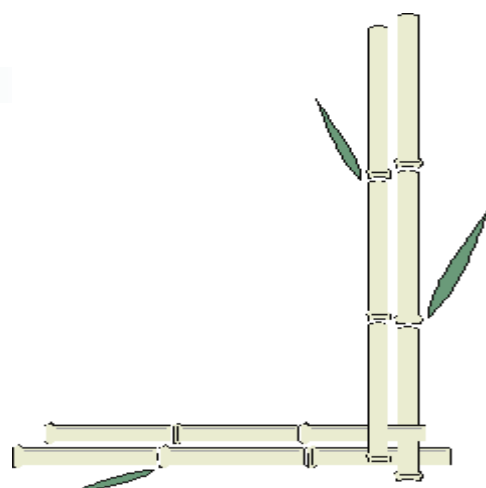
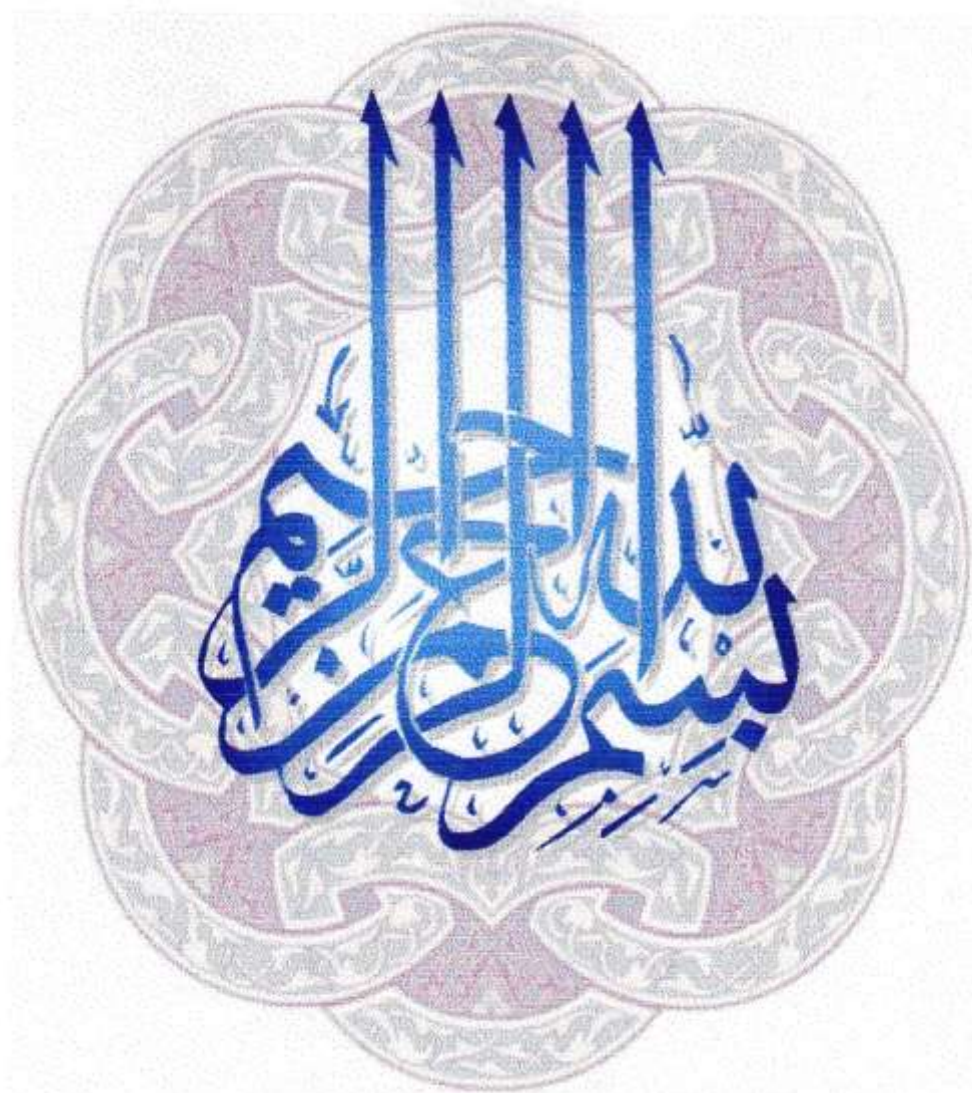
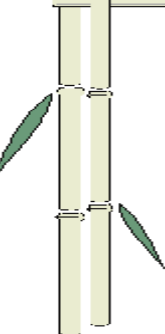
مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي
تخصص: الحقوق

إشراف الأستاذ:
- د. أولاد العيد الطاهر.

من إعداد الطلبة:
- شوشة محمد لمين
- بولرباح عمر

لجنة المناقشة		
الرتبة العلمية	الاسم واللقب	الصفة
أستاذ	النوعي أحمد	رئيسا
أستاذ	دمانة محمد	مناقشا
أستاذ محاضر	أولاد العيد الطاهر	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية: 2024/2023



كلمة شكر و عرفان

و قال الله تعالى: "و لئن شكرتم لأزيدكم " الآية 7 من سورة إبراهيم حمدا و شكرا الله عز وجل في أن ... على لإتمام هذه الدراسة ذلك الحمد كثيرا ، و ذلك الشكر شكرا جزيلا يا رب العالمين

و يقول رسول الله ، صلى الله عليه و سلم

" من لا يشكر الناس لا يشكر الله " لذا نتقدم بخالص عبارات التحية و التقدير وجزيل الشكر والإمتنان إلى الأستاذ المشرف أولاد العيد الطاهر على قبوله الإشراف على هذه الدراسة ، وعلى نصائحه وتبعية لدراستنا

كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر الجزيل الى كل من: أساتذة وطلبة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عمار تليجي - الأغواط - على تزويدهم لنا بالمعلومات اللازمة

وإلى كل من ساهم معنا من قريب أو من بعيد في هذا البحث

الاهداء

إلى غاييتي وطموحي وسبب وجودي ونجاحي إلى روح أبي
الطاهرة رحمه الله وأسكنه فسيح جناته.

إلى شعاع النور ودافعي في الحياة إلى أعظم الأمهات أمي
الغالية.

إلى عائلتي الصغيرة زوجتي وأولادي

إلى الحزن والأمان إلى إخوتي حفظهم الله ورعاهم.

إلى جميع الأصدقاء والأحبة.

بولرياح عمر

الاهداء

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله ورعاهما.
إلى الزوجة الكريمة، إلى اخوتي الأعزاء كل باسمه.
إلى قرة عيني بناتي: "اشواق، حنين، ابتسام، إكرام".
كما اهدي هذا العمل إلى روح اخي السعيد رحمه الله وطيب ثراه
دون أن أنسى زميلي بولرباح عمر
وإلى قسم الحقوق من أساتذة وعمال وطلبة وأخص بالذكر
تخصص قانون عقاري دفعة 2023-2024 خصوصا صديقي
علاي بومدين وقطاف عبد الحليم
كما لا أنسى زملائي في العمل وكل عمال جامعة عمار تليجي
بالأغواط
شكرا جزيلا للجميع

شوشة محمد لمين



مقدمة

تعتبر الأملاك الوطنية موردا اقتصاديا مهما للدولة والجماعات المحلية، لهذا أعطى لها المشرع الجزائري أهمية كبيرة، حيث قسمها إلى أملاك توضع تحت تصرف عامة الجمهور على شكل مرافق عمومية، و أملاك تتصرف فيها الدولة والجماعات المحلية تصرف الشخص العادي، قد تصل إلى حد التنازل عنها.

قامت الحكومة من أجل حسن تسيير هذه الأملاك، بتأسيس عدة هيكل إدارية، تقوم على إدارة ثلاثة جوانب أساسية تتعلق بـ: مسح الأراضي، إدارة الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة، القيام بمختلف العمليات المتعلقة بالحفظ العقاري، وذلك بهدف خلق موارد مالية جديدة تدعم الخزينة العمومية.

تتواجد هذه الهياكل الإدارية على المستوى المركزي والمحلي، الأمر الذي أدى إلى ظهور جهاز إداري ضخم، معقد ومتداخل الاختصاصات، دفع بالحكومة إلى إحداث عدة إصلاحات، من أجل خلق التنسيق فيما بينها، لتخفيف الإجراءات الإدارية المعقدة من جهة، و تقديم خدمة أحسن لكل من له مصلحة مرتبطة بالأملاك الوطنية من جهة أخرى

بدا جليا تطور النظام القانوني للأملاك العقارية الوطنية والخاصة والوقفية عامة في الجزائر منذ الاستقلال نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة والنظام السياسي والاقتصادي المطبق في البلاد. فمن فكرة وحدة الأملاك العامة التي تهتم دراستنا ، التي تبناها المشرع في البداية باعتبار أن الدولة في النظام الاشتراكي تتدخل في كل المجالات إلى أن جاء دستور 23 فبراير 1989 المعدل والمتمم، ليكرس التفرقة بين الأملاك العمومية التي تهدف لتحقيق المنفعة العامة والأملاك الخاصة التي تمتلكها الدولة والجماعات المحلية لتحقيق أغراض امتلاكية بحتة، وبالتالي الملكتين لا تتمتعان بنفس الحماية ولا بنفس النظام القانوني، معلنا عن توجه سياسي واقتصادي جديد يكرس المبادئ الليبرالية المبنية على حماية الملكية الخاصة والمبادرة الحرة وتضييق مفهوم المنفعة العمومية، وتكريسا لهذا التوجه الجديد، صدر قانون التوجيه العقاري وقانون الأملاك الوطنية، ليجسد هذه المبادئ ، وكذا ضبط التصرفات الواردة على صنفى هذه الأملاك وحمايتهم.

ولا شك أن اختيار موضوع تسيير أملاك الدولة بشقيها العمومية والخاصة والتي تعرف بالدومين العام والخاص، كان نتيجة التطورات التشريعية في المجال خاصة أن هذا الأخير أضحى اليوم ذا أهمية متعاظمة للدور الذي يلعبه في اقتصاد الدولة وحتى على مستوى المجتمع.

ومن هنا نأتي إلى طرح التساؤل التالي:

أولاً: الإشكالية

❖ فيما تتمثل الإصلاحات التي أحدثها المشرع الجزائري في مجال تسيير أملاك الدولة؟.

ثانياً: أهمية البحث

يكتسي موضوع بحثنا أهمية علمية، نظرية وعملية نظراً للدور الفعال الذي تمارسه الأملاك الدولة في عملية التنمية الوطنية الاقتصادية والاجتماعية، فهي قطب الرحى الذي يركز عليه، والخدمات المختلفة وترقية البنى الاقتصادية، لذلك تسعى الدول لضمان التسيير المثالي لهذه الأملاك وحمايتها وفق قوانين وتشريعات.

ثالثاً: أسباب اختيار الموضوع

لم يكن اختيار الموضوع بمحض الصدفة بل كان نتيجة عدة إعتبارات منها:

1- الأسباب الذاتية:

- الرغبة الشخصية في الاطلاع على موضوع أملاك الدولة.
- قلة الدراسات في هذا الميدان لذلك تم الخوض في التجربة من أجل الاستزادة بالمعلومات.
- إثراء المجال العلمي والمعرفي من خلال النتائج المتوصل إليها من هذه الدراسة.

2- الأسباب الموضوعية:

- كون الموضوع الدراسة يدخل في نطاق التخصص العلمي للباحث ألا وهو مجال الحقوق.

- الأهمية البالغة للموضوع أملاك الدولة.

رابعاً: المنهج المتبع

ينتمي مجال بحثنا هذا الى مجال الدراسات الوصفية التي تعنى بجمع الحقائق وإستخلاص دلالاتها طبقاً للأهداف الدراسة، بغية الإلمام والإحاطة بمختلف جوانب الموضوع وتحليل أبعاده والإجابة عن الإشكالية المطروحة تم الاعتماد على المنهج الوصفي او المنهج المسحي، الذي يعتبر تجمع منظم للبيانات المتعلقة بمؤسسات إدارية او علمية او ثقافية و غيرها.

يعرف المنهج الوصفي بأنه "أحد أشكال التحليل والتفسير العلمي المنظم، لوصف ظاهرة أو مشكلة محددة وتصويرها كما وكيفا عن طريق جمع وتحليل البيانات وإخضاعها للدراسة الدقيقة".

خامساً: خطة البحث

و للإجابة على هذه الأسئلة الواردة أعلاه، اقتضت هذه الدراسة تناول الموضوع في مقدمة وفصلين بعدها ليطوي مجال البحث بخاتمة.

وقد تم تخصيص الفصل الأول: الهيئات المكلفة بإدارة أملاك الوطنية العمومية

تطرقنا من خلال هذا الفصل إلى الهيئات المكلفة بإدارة أملاك الدولة وجميع الجوانب المفاهيمية المتعلقة بها، من خلال ثلاث مباحث: المبحث الأول: مصالح أملاك الدولة ، أما المبحث الثاني: مصالح الحفظ العقاري.

أما الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

تطرقنا من خلال هذا الفصل إلى الهيئات المكلفة بإدارة الوطنية الخاصة، من خلال مبحثين: المبحث الأول: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية، أما المبحث الثاني: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.



الفصل الأول

تعتبر الأملاك الوطنية موردا اقتصاديا مهما للدولة والجماعات المحلية، لهذا أعطى لها المشرع أهمية كبيرة، ومن أجل تسيير الحسن لهذه الأملاك، قام بتأسيس هياكل ومصالح إدارية، تقوم على إدارة ثلاثة جوانب أساسية تتعلق بمسح الأراضي، إدارة الاملاك الوطنية العمومية والقيام بمختلف العمليات المتعلقة بالحفظ العقاري.

تعتبر المحافظة العقارية الجهة الوحيدة المكلفة بالقيام بعملية الشهر العقاري، كما أنها إحدى الآليات المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي.

سنتطرق في هذا الفصل بالتفصيل إلى مختلف الجوانب المتعلقة بنشأة مصالح

أملاك الدولة و مصالح الحفظ العقاري، و ذلك من خلال مبحثين:

❖ المبحث الأول: مصالح أملاك الدولة

❖ المبحث الثاني: مصالح الحفظ العقاري

المبحث الأول: مفهوم مصالح أملاك الدولة

تمثل الدولة والجماعات المحلية (الولايات والبلديات) بصفتهم أشخاص معنويون، أملاك عقارية ومنقولة تكون ذمتهم المالية، تشكل هذه الأخيرة ما نسميه "بأملاكهم العمومية"، وما تعرف كذلك بالمفهوم الشائع الدومين، تشكل هذه العناصر الثلاثة مجتمعة ما نسميه بمصالح أملاك الدولة.

المطلب الأول: نشأة مصالح أملاك الدولة

استقلت الجزائر عن فرنسا سنة 1962، وإلى تاريخ استقلالها كانت القوانين الفرنسية مطبقة على الأراضي الجزائرية، وقد سبق وأشرنا إلى أن القانون الفرنسي ميز بين الدومين العام والدومين الخاص للدولة.

ومباشرة بعد استقلال الجزائر وبعد الفراغ المؤسسي وغياب البرلمان الوطني، صدر الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي مدد العمل بالقوانين الفرنسية ما لم تمس بالسيادة الوطنية أو كان ذو طابع عنصري.

وقد تبنت الجزائر بعد الاستقلال الخيار الاشتراكي بما أوجب التحول عما كان ساريا، وهو الشيء الذي انعكس على تنظيم دومين الدولة أو الأملاك الوطنية، علما أن الأخذ بالخيار الاشتراكي الذي تكرر من خلال أول دستور جزائري سنة 1963 زاد حدة في دستور 1976 إلى غاية لا يجوز التعدي على أرض البحر، والأرض التي تستخلص التحول عن هذا الخيار من بموجب دستور 1989.¹

الملاحظ أنه خلال هذه الفترة لم يكن هناك قانون جامع خاص بتنظيم الأملاك الوطنية، وإنما كان الأمر موزعا على مجموعة من النصوص في شكل أوامر وقوانين ومراسيم اختصت بتنظيم قطاعات أو أجزاء مختلفة من الأملاك الوطنية، كما هو الشأن بالنسبة للأمر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن ليلولة الأملاك الشاغرة للدولة، والأمر 65-301 المؤرخ في 1965/12/06 المتعلق بالأملاك الوطنية

¹ معمر قوادري، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، 05، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2011، ص 25.

البحرية، والأمر 70-11 المؤرخ في 22/01/1970 المتعلق بامتلاكات مؤسسات الدولة، والأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية، والأمر 71-74 المؤرخ في 16/11/1971 المتعلق بالتنسيق الاشتراكي للمؤسسات، والأمر 75-43 المؤرخ في 17/06/1975 المتضمن قانون الرعي، والقانون 83-17 المؤرخ في 16/05/1983 المتضمن قانون المياه، والقانون 8-12 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن النظام العام للغابات.

باستقراء هذه النصوص نجد أنها تتعلق أساسا ببيان مشتملات الأملاك الوطنية بخصوص ما تنظمه وكيفية اكتساب الصفة الوطنية، كما أنها تولت بيان خصائص هذه الأملاك من عدم القابلية للتملك والحجز والتقادم كما بينت كيفية تسييرها.

والملاحظ على هذه النصوص أنها لم تكن تميز بين العام والخاص من أملاك الدولة، فكانت كل الأملاك الوطنية أملاكاً عامة لا تقبل التصرف فيها من قبل الدولة والجماعات المحلية الإقليمية والمؤسسات الوطنية.

وفي تلك الأثناء كان قد صدر القانون المدني الجزائري الذي نص في المادة 688 منه على أنه «تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتياً أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية».

كما نصت المادة 773 على أنه: «تعتبر ملكاً من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم».

ونصت المادة 779 على أنه: «تعتبر ملكاً للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر لا يجوز التعدي على أرض البحر، والأرض التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكاً للدولة».

وجاء في المادة 692: «وتعتبر جميع موارد المياه ملكاً للجماعة الوطنية».¹

¹ معمر قوادي، مرجع سابق الذكر، ص 26.

المطلب الأول يتكلم عن نشأة مصالح أملاك الدولة وذلك من خلال مجموعة من المراسيم التي نظمت الإدارة المركزية في وزارة المالية باعتبارها مصلحة تابعة لها. ومرت هاته المصلحة بثلاث مراحل:

1. المرحلة الانتقالية:

أ. المرسوم رقم 127/63 المؤرخ في 19/04/1963، ج ر عدد (23).

ب. المرسوم رقم 259/71 المؤرخ في 19/10/1971، ج ر عدد (90).

ج. المرسوم رقم 189/73 المؤرخ في 21/11/1973، ج ر عدد (98).

د. المرسوم رقم 238/82 المؤرخ في 17/07/1982، ج ر عدد (90).

2. مرحلة صدور قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984:

وذلك بصور قانون 16/84 المؤرخ في: 30/06/1984.

مرسوم 202/85 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية، وزارة المالية جريدة رسمية عدد (20)، بتاريخ 06 أوت 1985.

3. مرحلة ما بعد دستور 1989 المؤرخ في 28/11/1989:

❖ قضى على الازدواجية في الأملاك.

❖ صدور القانون 30/90 (الأملاك الوطنية) المؤرخ في

1990/12/01.

❖ المرسوم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991.

ثم صدرت مراسيم تنفيذية 1990، و 1995 و 2007 تتعلق بتنظيم الإدارة المركزية، الوزارة المالية.

المطلب الثاني: التنظيم الإداري لمصالح أملاك الدولة

من خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى المصالح التي تقوم بإدارة أملاك الدولة، من خلال فرعين :

الفرع الأول: على المستوى المركزي

أولاً: وزير المالية

يعتبر وزير المالية المسؤول الأول عن إدارة أملاك الدولة، ذلك أن الإدارة العامة للأملاك الوطنية، من المديرية العامة المكونة للوزارة¹، فأعطى له المشرع عدة صلاحيات في مجال تسييرها، فوفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 364/07 يتمتع بالصلاحيات التالية: يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل المساحة والشهر العقاري. يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة.

- ❖ جرد الممتلكات العمومية وتقييمها وصيانتها.
- ❖ ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار .
- ❖ اعداد سجل المساحة العامة وحفظه.
- ❖ مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار .
- ❖ مراقبة استعمال الممتلكات العمومية.
- ❖ يقوم بتطبيق التدابير والإجراءات المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية ونقلها وإصلاحها .

¹ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07، مؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية (ج.ر.ج) العدد 75 لسنة 2007.

❖ يساعد الوزير في أداء مهامه رئيس ديوان في جميع أشغال الدراسات والبحث والاستشارة الرطبة بالقطاع خاصة المتعلقة بأملاك الدولة¹، ومفتشية عامة في عملية الرقابة وضمان تطبيق التشريع وسير الهياكل، والسهرة على الاستعمال الامثل للوسائل والموارد الموضوعة تحت تصرف الوزارة والهيئات التابعة لها.

ثانيا: المديرية العامة للأملاك الوطنية

تطرق المشرع لمهام ودور المديرية العامة للأملاك الوطنية، من خلال المادة 08 من المرسوم التنفيذي 364/07، حيث تقوم المديرية بـ:

- ❖ اجراء و اقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالقطاع، ومسح الاراضي والإشهار العقاري والسهرة على تطبيقها.
 - ❖ اتخاذ أي اجراء يهدف الى تثمين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها .
 - ❖ القيام بأعمال اعدا مسح الاراضي العام وإنشاط السجل العقاري وحفظه.
 - ❖ توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها².
- وكذلك نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90، التي تحددها بـ:
- ❖ تقوم او تكلف من يقوم بتطبيق القوانين والقرارات المتعلقة بالأملاك الوطنية.
 - ❖ تكليف الاشراف على الشؤون الادارية مع قرارات الحكومة.
 - ❖ تنسق وتنشط اعمال المؤسسات والهيئات العمومية التابعة للقطاع، وتقترح جميع الاجراءات الرامية الى تحسين تنظيمها.

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90، بتاريخ 27 جوان، 1990 المحدد فياكل الادارة المركزية وأجهزة في الوزارات، (ج.ر.ج) العدد 26 لسنة 1990.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي 364/07، المذكور اعلاه.

❖ تتخذ جميع الإجراءات التشجيعية التي تساهم في ترقية نشاطات مختلف الاعوان الاقتصاديين وتنظيمها .

❖ تدعم عمل الجماعات المحلية وتقدم لها المساعدة التقنية الضرورية لإنجاز برامجها، خاصة فيما يخص العمليات العقارية.

❖ تسهر على تحسين نوعية خدمات المصالح العمومية وتحسين العلاقات بين الادارة والمواطن.

❖ ترقى كل دراسة عامة أو خاصة، تتعلق بالأملاك الوطنية.

❖ تضع وسائل الاعلام والتقييم والمراقبة الضرورية لتحقيق الاهداف المسندة اليها.¹

❖ تكلف المديرية العامة للأملاك الوطنية بالتنسيق فيما بين الهياكل المركزية والمصالح التابعة لها، وتقييمها وتوجيهها وتقتراح في إطار صلاحياتها كل تدبير يرمي الى انجاز برنامج الحكومة.

ان نشاطات المديرية العامة للأملاك الوطنية لا توجه اساسا الى التحصيل عن الموارد المالية او الى تسديد النفقات العمومية بل يرمي دورها كذلك الى تنظيم التسيير الحسن للممتلكات العمومية في ظروف تسمح الحفاظ على اموال الدولة والسهر على حماية هذه أي ضرر مادي او معنوي، ومراقبة الشروط الضمنية والشكلية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة بالحقوق العقارية الأخرى.

الحراسة على املاك الدولة، قيد سجلات الجرد وإحصاء للممتلكات الدولة. من مهامها كذلك، الخبرة العقارية فيما يخص عمليات اكتساب ، بيع ايجار ونزع الملكية مناجل المنفعة العامة المتبعة من طرف المصالح والهيئات العمومية، وتسيير التركات الشاغرة والمحجوزات.

❖ تقوم المديرية العامة للأملاك الوطنية عن طريق مصالحها ببيع المنقولات والعقارات.

❖ تحصيل موارد املاك الدولة من الاتاوات والحقوق الاخرى.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90، المرجع السابق.

❖ تقوم المديرية العامة للأملاك الوطنية بتمثيل الدولة امام المحاكم فيما يخص المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة.

وتنقسم المديرية العامة للأملاك الوطنية الى أربع مديريات، وهي¹:

1- مديرية أملاك الدولة:

تتكون من أربع مديريات فرعية:

- ❖ المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة.
- ❖ المديرية الفرعية للأملاك العمومية.
- ❖ المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة.
- ❖ المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة.

2- مديرية تثمين الاملاك التابعة للدولة: وتتكون من أربع مديريات فرعية:

- ❖ المديرية الفرعية لعمليات العقارية.
- ❖ المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية.
- ❖ المديرية الفرعية للعقار الفلاحي.
- ❖ المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات.

3- مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي: وتتكون من ثلاث مديريات

فرعية:

- ❖ المديرية الفرعية للإشهار العقاري.
- ❖ المديرية الفرعية لمسح الاراضي والتوثيق العقاري.
- ❖ المديرية الفرعية لمنازعات العقارية ومسح الأراضي.

4- مديرية إدارة الوسائل والمالية: وتتكون من أربع مديريات فرعية:

- ❖ المديرية الفرعية للمستخدمين.
- ❖ المديرية الفرعية للوسائل والميزانية.

¹ المادة 08 من المرسوم 364/07، المذكور اعلاه.

- ❖ المديرية الفرعية للتكوين.
- ❖ المديرية الفرعية للتنظيم والإعلام الآلي.

الفرع الثاني: على المستوى الجهوي

يوجد على المستوى الجهوي مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري، يتولى تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة لاختصاصاتها ، ودفعها وتنسيقها، ومراقبتها وتقييمها.¹

يعين المفتش الجهوي بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتكون مهامه بنفس إجراءات تعيينه.²

وبهذه الصفة فهو مكلف بالمهام التالية:

- ❖ يسهر على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.
- ❖ يقدم أي اقتراح يخص تكيف التشريع المتعلق بأملاك الدولة، والتنظيم الذي يخضع له الشهر العقاري.
- ❖ يساهم في تكوين الموظفين وتحسين مستواهم وتأهيلهم.
- ❖ القيام بإجراءات التحقيق خاصة المطلوبة من السلطة السلمية.
- ❖ ينفذ برامج مراقبة وتفتيش المصالح التابعة لاختصاصاته.
- ❖ تقييم احتياجات مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، وتحليل نشاطا، وتقييمها دوريا.

ويساعد المفتش الجهوي في أداء مهامه وحسب أهمية النواحي، مفتشان جهويان أو ثلاثة، وله فريق تقني³. توجد على مستوى التراب الوطني تسع (09) مفتشيات جهوية، وهي: الجزائر، عنابة، بشار البليلة، قسنطينة ورقلة وهران، غليزان، بجاية.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 مؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج. ر. ج) العدد 10، لسنة 1991.

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المذكور اعلاه.

³ المادة 05 من نفس المرسوم.

أولاً: على مستوى الولاية

1- المديرية الولائية لأملاك الدولة:

مديرية أملاك الدولة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية ، أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح.

توجد على مستوى كل ولاية مديرية أملاك دولة ينسق أعمالها مفتش جهوي الدولة ، يرأسها مدير ولائي لأملاك الدولة، يعين بمرسوم تنفيذي بنها على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتنته مهامه بنفس الإجراءات.¹

تتولى هذه المديرية بالمهام التالية:

- ❖ تنفذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للدولة وحمايتها.
- ❖ تحرر العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ الاصلية ذات الصلة.
- ❖ تسيير الممتلكات والتركات الشاغرة او عديمة الوراثة وعمليات الحجز القضائي.
- ❖ تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة وتنفيذ عملياتها.
- ❖ دراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي وتتابع تطورها.
- ❖ تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها امام القضاء.
- ❖ تسهر على سير المفتشيات وتحليل نشاطها وإعداد تقارير وملخصات وتبلغها للسلطة السلمية.

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المذكور اعلاه.

❖ تسير الاعتمادات المفوضة اليها وموظفي المصالح الخارجية

لأملاك الدولة والحفظ العقاري الممارسين في ولايتها.¹

2 - المديرية الولائية للحفظ العقاري :

مديرية الحفظ العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بعمليات الشهر العقاري، سوط كانت العقارات مملوكة للدولة او الخواص، توجد على مستوى كل ولاية للحفظ العقاري، يرأسها مدير ولائي للحفظ العقاري، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية وتنتهي مهامه بنفس إجراءات تعيينه.

تتولى هذه المديرية بالمهام التالية:

❖ تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، وضبطه باستمرار.

❖ تسهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري.

❖ تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري، المرفوعة امام

الجهات القضائية.

❖ تسهر على التسيير المنتظم لمصالح الحفظ العقاري، وتحليل نشاطها

وتقييمه دوريا، وتبليغه للسلطة السلمية.

❖ تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم، وجميع الوثائق المودعة لدى

مصالح الحفظ العقاري، وسلامتها.²

ثانيا: على مستوى البلدي المشترك

1. مفتشية لأملاك الدولة:

مفتشية أملاك الدولة هي مصلحة غير ممرضة على مستوى البلديات المشتركة

لها مهام مشاة لوظائف المديرية، الهدف منها الوقاية من أنواع التقصير في تسيير

¹ المادة 08 من نفس المرسوم.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المذكور اعلاه.

المصالح العمومية وتوجيه المسيرين وإرشادهم، والسهر على الاستعمال الأمثل للوسائل والموارد.¹

تتولى مفتشيه أملاك الدولة المهام التالية:

- ❖ أساس كل عائد أو ناتج لأملاك الدولة وتحصيله.
- ❖ تحضير عمليات بيع المنقولات وتنفيذها.
- ❖ تحضير العقود المتضمنة تسيير الاملاك العقارية التابعة للدولة وتنميرها.
- ❖ اشغال تقويم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة املاك الدولة او التي تتابع الادارات العمومية التابعة للدولة أعمال اقتناها او استئجارها.
- ❖ التعرف على العقارات التابعة لأملاك الدولة في اطار تأسيس الجرد العام ومسكه.
- ❖ مسك السجلات الام المشتملات أملاك الدولة.²

2 - إدارة للحفظ العقاري: هي محافظة غير ممركة على مستوى البلديات المشتركة لها مهام مشاة لوظائف المديرية الولائية للحفظ العقاري، تتولى محافظة الحفظ العقاري بالمهام التالية:

- ❖ القيام بإجراء الشهر العقاري المطلوب اعطاؤها للعقود المستوفية على الشروط القانونية.
- ❖ تأسيس السجل العقاري ومسكه.
- ❖ التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق والتكاليف العينية للعقارات الخاضعة للتسجيل العقاري، وعلى إجراءات التسجيل.
- ❖ حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر والتسجيل في السجل العقاري.

¹ عايلي رضوان، ادارة الاملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الادارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005/2006، ص36.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المذكور اعلاه.

❖ تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظا للجمهور.¹

المطلب الثالث: خصائص مصالح أملاك الدولة

تتميز مصالح أملاك الدولة بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

أولاً: التخصيص للمرفق العام

ابرز ممثلي هذا الرأي هما الفقيهين (ديجي Duguít) و (جيز jeze) من رواد مدرسة المرفق العام في القانون الاداري، التي عرفت المال العام على انه الاموال المخصصة لخدمة مرفق عام، وان هذا التخصيص يتطلب نظاما خاصا لحمايته.²

غير ان هذا التعريف تعرض الجملة من الانتقادات، من بينها التي تقول ان هذا المفهوم للأموال العامة، يؤدي لتوسيع نطاق المال العام، بحيث يشمل كل ما وضع لخدمة المرفق العام، وهو ما لا يتفق مع النظام الاستثنائي لهذه الاموال، فلا جدوى من شمول اموال ضئيلة القيمة كالأدوات والأقلام بالحماية المقررة للأموال العامة.³

نتيجة لذلك حاول الفقيه جيز ان يعدل من هذا المعيار وجعله اكثر مرونة، فذهب الى ان الاموال العامة هي التي تخصص لخدمة مرفق عام، لكنه يشترط لاكتساب صفة المال العام توفر شرطين هما:

1- أن يكون المال مخصصا لمرفق عام رئيس.

2- أن يقوم المال بالوظيفة الرئيسية في سير المرفق وإدارته.⁴

و ما جاء به جيز لم يسلم هو الآخر من توجيه بعض الانتقادات، وذلك على في

النقاط التالية:

¹ المادة 16 من نفس المرسوم.

² نوفل علي عبد الله صفى الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 106.

³ عبد الرسول عبد الرضا، أموال الدولة العامة والخاصة، مجلة الحقوق، العدد الثاني السنة الثانية والعشرون جامعة ورقلة، 1998، ص 11.

⁴ خالد الزعبي، أموال السلطة الادارية وتطبيقاته في التشريع الأردني، مجلة دراسات، العدد الثالث، المجلد التاسع عشر، جامعة ورقلة، 1992، ص 11.

1-وفقا لهذا المفهوم تعد المدارس والمحاكم والمستشفيات بالإجماع من الاموال العامة، ذلك ان لها دور مهم في سير مرافق أخرى.

2- لم يبين جيز متى يكون المرفق جوهريا من عدمه، او متى يكون الدور الذي يلعبه المال في إدارة المرفق اساسيا ومتى لا يعد كذلك.¹

ثانيا: التخصيص للمنفعة العامة

تجنبنا لما وجد من نقائص في الرأي الأول، قام كل من الفقيهين (هوريو Hauriou) و (فالين Waline) بعدة محاولات لإبراز افكار هذا التوجه.

فاعتبر الفقيه هوريو ان معيار تمييز الاموال العامة يكمن في تخصيص المال للنفع العام، سواء كان التخصيص لاستعمال الجمهور المباشر، أم لمرفق عام من مرافق الدولة.

ما يلاحظ على هذا المعيار أنه يؤدي الى توسيع نطاق الاموال العامة، فتدخل في هذا مفهوم كل ما تملكه الدولة ويكون مخصصا لاستعمال الجمهور أو لخدمة المرفق العام، وبالتالي هناك ازدواجية في التخصيص، فتستفيد كل الاموال مهما كانت قيمتها للحماية المقررة للأموال العامة.²

لتقادي هذا الاشكال حاول الفقيه هوريو وضع ضوابط لهذا المعيار، فقد اشترط وجوب أن يتم التخصيص للنفع العام بقرار صريح من الادارة، لأن قرار التخصيص الصادر من الادارة هو وحده الذي يكون له الاثر في الحاق الصفة العامة بالمال "...³.

وعلى الرغم من ذلك فقرار الادارة مرهون بالسلطة التقديرية للإدارة فيما اذا كان المال مخصصا أم لا، كما ان قرار التخصيص لا يعد ركنا من اركان المال العام، وإنما هو وسيلة لكسب هذه الصفة.

ولتصويب المعيار قام الفقيه فالين بمحاولة أخرى لوضع ضوابط تحدد نطاق هذا المعيار، فرأى ان الاموال العامة تقتصر على ما يكون ضروريا منها ولا يمكن الاستغناء

¹ نوفل علي عبد صفى الدليمي، مرجع السابق، ص ص 109، 110.

² عبد الرسول عبد الرضا، المرجع السابق، ص 110

³ نوفل علي عبد صفى الدليمي، مرجع السابق، ص ص 27، 28.

عنها أو التعويض عنها في حالة فقدانها أو تلفها فعرف المال العام على انه "... كل مال مملوك لشخص اداري يترتب على تكوينه الطبيعي أو تهيئة الانسان له او بسبب أهميته التاريخية أو العلمية أن يصبح ضروريا لخدمة مرفق عام أو لإشباع حاجة عامة ولا يمكن الاستعاضة عنه بمال آخر في القيام بهذه الوظيفة...."¹ ، ووفقا لذلك يدخل في الاموال العامة كل مال لشخص اداري يترتب على تكوينه الطبيعي، او نتيجة تهيئة الانسان له او بسبب أهميته التاريخية او العلمية يكون ضروريا للنفع العام.

وان سلم الفقهاء بما وضعه فالين إلا ان هذه الضوابط تؤدي لاستبعاد الكثير من الاموال وتفقدتها الحماية القانوني المقررة لها، كما ان فكرة الشيء الضروري نسبية فليس كل ما هو ضروري لمرفق معين يكون ضروريا لبقية المرافق الاخرى.

¹ ابراهيم عبد العزيز شيحا، أصول الفقه الإداري، منشأة المعارف، مصر، (د.ت)، ص ص 27، 28.

المبحث الثاني: مصالح الحفظ العقاري

تعتبر الملكية العقارية من المسائل الحيوية في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية، للدول لذلك ارتبطت أغلب الحضارات بهذا الموروث وكان من عناصر تقدمها وازدهارها، وفي بلادنا كان للاعتبارات التاريخية والسياسية التي مرت بها دورا هاما في إرساء الملكية العقارية على أسس ثابتة، فكان على المشرع الجزائري إيجاد سياسة عقارية تهدف إلى تنظيم هذه الملكية، وسوف نتطرق في هذا المبحث إلى جميع الجوانب المرتبطة بمسألة الحفظ العقاري.

المطلب الأول: نشأة مصالح الحفظ العقاري

مر نظام المحافظة العقارية بعدة مراحل يمكن تلخيصها في مرحلتين ما قبل الاستقلال ومرحلة ما بعد الاستقلال في النقطتين التاليتين:

أولاً: نظام المحافظة العقارية قبل الاستقلال

لقد اعتمد المشرع في هذه المرحلة نظام الشهر الشخصي، وكان سير محافظة الرهون آنذاك يخضع للتشريع الفرنسي، وكانت مهمة الشهر العقاري في الأصل تنحصر في تأمين القرض وحفظ الرهون العقارية وهو طابع المهمة المسندة لمحافظة الرهون، أي تأمين أمن البنك والقرض مما أدى الى وضع مصالح حفظ الرهون العقارية تحت وصاية وزارة المالية.¹

غير أن الحاجة الى تأمين الملكية العقارية برز بشكل أكثر فأكثر، ما دام تأمين القرض لا معنى له بدون أمن الملكية، لذلك تطورت المهمة الأساسية للحفظ العقاري عن طريق تعديلات عديدة تم توسيعها لتشمل الجزائر لتصبح محافظة الرهون جهاز اداري أساسي للدولة مكلفا بتأمين حماية الملكية العقارية.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2011، ص 72.

كما أن الإيداع من أجل الاشهار في محافظة الرهون لم يكن إجراء إلزاميا ويتعين أن يحرر العقد باللغة الفرنسية في شكل رسمي (عقد توثيقي، عقد إداري، قرار إداري)، لكي يمكن شهره.

والواقع أنه الى غاية الاستقلال كان هناك نظام قضائي مزدوج في مجال القانون الشخصي للإرث والأملاك، فالقانون الإسلامي بالنسبة للأهالي والقانون الفرنسي بالنسبة للأوربيين.¹

كما أن هذا النظام عرف إصلاحات شرع فيها ابتداء من 01 مارس 1961 دون ان يؤدي ذلك الى المساس بالأسس القانونية، وقد عوض هذا الإصلاح بالسجلات المتضمنة الوثائق المشهرة عن طريق بطاقة شخصية.

ثانيا: نظام المحافظة العقارية بعد الاستقلال:

شهدت هذه المرحلة تمديد العمل بالتشريع الفرنسي، باستثناء القوانين التي تتعارض مع السيادة الوطنية، بمقتضى القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 لغاية سن قوانين جزائرية.²

مع ذلك القوانين التي لها علاقة بأعمال التوثيق والاشهار العقاري، القانون رقم 59/41 المؤرخ في 1959/01/03 المعدل والمتمم بالقانون رقم 1436/59 المؤرخ في 1959/12/28، الذي كان يهدف الى تنظيم عملية الشهر في المناطق الحضرية³، حيث ألزم محافظي الرهون بضرورة مسك واعداد فهرس عقاري لتقييد كل تصرف يغير من طبيعة العقارات المتصرف فيها، بحيث لم يستحدث أية هيئة إدارية خاصة تتولى الاشهار العقاري.⁴

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 73.

² المرجع السابق، ص 73.

³ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2010/2009، ص 42.

⁴ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 72.

إلا أنه بصدر الأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تم تأسيس هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية¹، يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري.

وبالرجوع إلى المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري الذي صدر تنفيذاً للأمر رقم 74/75 نجد ان المادة 01 منه تنص على: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية للشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"².

هذا و للمحافظة قد أشارت المادة 02 من المرسوم رقم 63/76، إلى أن الدور الرئيسي العقارية وهو تحديد و معرفة طريق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المترتبة على العقارات عن طريق إشهارها.

لقد أنشأ قانون التوجيه العقاري 25/90 هيئات عمومية بغية تسير ممتلكات الجماعات المحلية العقارية، سواء تلك الموجودة أو التي تعترم امتلاكها طبقاً لدفت شروط، وبالتالي فإن الجماعات المحلية ملزمة بأن تسند تسير احتياطاتها العقارية إلى هيئات التسيير العقاري وقد أنشئت هذه الهيئات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/ 90 المؤرخ في 12/ 22 / 1990 ليحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، فهذه الوكالات تنشأها المجالس الشعبية الولائية سواء بصفة انفرادية أو بالتعاون فيما بينها، عن طريق مداولة وعلى هذا الاساس صدرت تعليمة وزارية تلزم الجماعات المحلية بما يلي :

- إما بتحويل الوكالة العقارية المنشأة في إطار المرسوم 04/ 86 المؤرخ في 07 أفريل 1986 إلى وكالة محلية ذات الصبغة الجديدة .

¹ انظر المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري/ ج.ر العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18، التشريعات العقارية، ص 204.

² انظر المادة 01 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذييين: رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، ورقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر. العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13، ص 339.

- إما بإنشاء وكالة عقارية للتسيير و التنظيم العقاري بصفة انفرادية أو مشتركة فيما بينها.

- إما عن طريق إبرام اتفاقية بالوكالة الأكثر قربا منها في إطار دفتر شروط.

يحدد الطابع القانوني للمؤسسة بموجب عقد إنشاء وهو القانون الأساسي للهيئة لذلك فالطابع القانوني لهذه الهيئات هو عبارة عن طابع تجاري وصناعي ورغم الطابع التجاري لهذه الوكالات ، إلا انها تبقى على صلة وطيدة بالجماعات المحلية و المصالح التقنية وهذا :

1 - لتفادي التصرف العشوائي في بيع الأراضي والأملاك العقارية حيث نص المرسوم التنفيذي 405/90 في مادته 7 على تكوين مجلس إداري لسببين :

أ - عدم إعطاء التصرف التام في الأملاك العقارية لتسيير الوكالة، لتبقى خاضعة لقانون التهيئة و التعمير 2990/ والمراسيم التنفيذية له.

ب - لتبقى الوكالة شريك في إعداد أدوات التهيئة و التعمير للحفاظ على الطابع العمراني (المادة 04 من المرسوم 405/ 90 سابق الذكر).

2 - إن وظيفة التنظيم والتسيير العقاري تلزم الوكالة على عدم التصرف كتاجر مئة بالمائة لأن هذه الوظيفة قد تكون عائقا في توفير أرباح أكثر، لالتزاماتها بمخطط شغل الأراضي للبلديات ومخطط التوجيه للتهيئة والتعمير.

حددت المادة 7 من المرسوم 405/90 على أن الوكالة تنشئ مجلس إداري ويقوم بتسييرها مدير.

-مطابقة السجل العقاري بوثائق المسح:

مما لا شك فيه أن وضعية العقارات غير مستقرة، فالعقارات الممسوحة قد تكون موضوع تغييرات، وبما أن السجل العقاري يظهر الوضعية القانونية للعقارات كما يبين تداول الحقوق العينية عليها، فهو يضم مجموعة من البطاقات العقارية مشكلة بذلك سجل على مستوى المحافظة العقارية هذا الأخير يتم إعداده وفق إجراءات معينة، تبدأ أولا بتأسيس مسح الأراضي على إقليم البلدية، فالمسح ومثلما هو معروف يحدد النطاق الطبيعي للعقارات، ويعتبر الأساس المادي للسجل العقاري، و نظرا لتلك التغييرات

المستمرة الواردة على الطبيعة القانونية للعقارات أو على الحدود جراء التصرفات القانونية أو العوامل الطبيعية، ولضمان الوحدة في المعلومات التي تتضمنها الوثائق المحفوظة لدى كل من المحافظة العقارية وإدارة المسح ، ومسايرة لتلك التغيرات، وحتى لا يفقد المسح من فائدته وهدفه يبقى السجل العقاري يعكس الوضعية القانونية والمادية للعقارات، وجب مسك هذه الوثائق باستمرار و مطابقة مجموع البطاقات العقارية مع وثائق مسح الأراضي لذا ينبغي التمييز بين حالتين حالة اتصال المحافظة العقارية بمصلحة المسح من أجل تحيين الوضعية القانونية للعقارات، وحالة اتصال مصلحة المسح بالمحافظة العقارية لتحيين الوضعية المادية للعقارات .

❖ تحيين الوضعية القانونية لعقارات:

يقوم المحافظ العقاري ابتداء من أول كل شهر حتى اليوم العاشر منه بإحالة الوثائق التالية وضمن جدول من نموذج (ب ر 11) (PR11) بي إدارة المسح¹:

✓ مستخرج من نموذج (ب ر 4 أو ب ر 4 مكرر) (PR4 ou PR4)
(BIS) مطابقا للوثائق التي تم إشهارها.

✓ جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة.

✓ نسخة ثانية من محاضر النموذج (ب ر 14) أو (ب ر 15)
(PR14) أو (PR15) متممة بالمراجع الخاصة بالإشهار العقاري.

❖ إرسال المستخرج من نموذج (ب ر 4 أو ب ر 4 مكرر):

أي تعديل في الوضعية القانونية للعقار، لا يمكن أن يكون موضوع نقل لمسح إلا إذا كان ذلك العقد أو القرار القضائي الذي حصل بموجبه التعديل قد تم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية.²

و نعني بمصطلح نقل مسح الأراضي، معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقار عن طريق إعادة ضبط الوثائق المساحية من جراء تغيير اسم

¹ رحمانى الصديق، تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الرابع عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، ص 407.

² المرجع السابق، ص 407.

المالك رقم الحساب، وإعادة ترقيم أجزاء الملكية في حالة تغير الحدود، ولقد اشترط المشرع للقيام بعملية نقل مسح الأراضي، ضرورة إشهار الوثيقة موضوع التصرف القانوني الوارد على العقار، التي تتطلب ضرورة وجود المستخرج من نوع (ب ر 4) أو (ب ر 4 مكرر) و الذي يعد الخطة الأساسية التي بفضلها يمكن القيام بالإشهار وبالتالي نقل مسح الأراضي.

المطلب الثاني: التنظيم الإداري لمصالح الحفظ العقاري

لقد أحالت المادة 21 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 كيفية تنظيم هذه المحافظات وقواعد سيرها و كذا الصلاحيات و شروط تعيين المحافظين العقاريين إلى التنظيم، و في هذا المنحى سار المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث نصت المادة الأولى منه على إحداث لدى المديرية الفرعية الولائية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري، على أن تقسم هذه الأخيرة إلى مكاتب محافظة في كل بلدية وبصفة إنتقالية. مع إمكانية تمديد إختصاص كل مكتب إلى عدة بلديات وفي هذه الحالة يحدد قرار وزير المالية الإقامة والإختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية، ويسير مكتب المحافظة العقارية من قبل رئيس مكتب محافظ يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريين.

أما الأقسام الداخلية للمحفظات، فقد أشارت إليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري بقولها: « يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري في شكل أقسام وشروط يسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية ».

أولاً: مصالح مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات
لقد صدر عن الوزير المكلف بالمالية قراراً مؤرخاً في 1991/07/04 يتضمن
تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى
الولايات، وتنص المواد 10، 09، 11 من هذا القرار على أن مديرية الحفظ العقاري في
الولايات تتكون من:

- ❖ مصلحة عمليات الإشهار العقاري.
- ❖ مصلحة التنسيق والرقابة.

تتكون مصلحة عمليات الإشهار العقاري طبقاً للمادة 10 من المرسوم 65/91
من:

- ❖ مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري والمنازعات والوثائق.
 - ❖ مكتب تكوين الدفتر العقاري والتوافق مع مسح الأراضي.
- و طبقاً لنص المادة 11 من المرسوم 65/91 تتكون مصلحة التنسيق و الرقابة
من:

- ❖ مكتب تطبيقات الإعلام الآلي والمناهج.
- ❖ مكتب الرقابة والإحصائيات.

ثانياً - أقسام المحافظات العقارية:

بالرجوع إلى المادة 04 من القرار وزير المالية المؤرخ في 1991/06/04، و
الذي تم بموجبه تعديل التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية،
يتضح أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام.

1 - قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة:

يعتبر هذا القسم من أهم أقسام المحافظة العقارية حيث يتضح من نص المادة
04 من الوزاري المؤرخ في 1991¹/06/04، أنه يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية

¹ قرار وزير المالية المؤرخ في 1991/07/04 يتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات
الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

الخاصة بالشهر العقاري للعقود والمحركات المودعة، كما تتم به عمليات المراقبة والفحص لهذه الوثائق، فإما أن يتم قبولها وتسجيلها في سجل الإيداع، وإما تكون محل رفض إيداع أو رد إجراء بعد الدراسة المعمقة.

هذا ويشير المرسوم رقم 116/92 الذي يحدد قائمة شروط القبول و التعيين في المناصب العليا المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، إلى أن هذا القسم يسير من طرف المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة الذين لهم أقدمية لمدة خمس سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري لكون هذا المنصب يتطلب دراية كاملة بكل الأمور القانونية المتعلقة بعملية الإيداع وتحصيل الرسوم.

وتعتبر الأعمال الموكلة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولية لعملية حفظ الوثائق العقارية فهو مكلف بفحص العقود والوثائق المودعة بعد تسجيلها في سجل الوصول الخاص بذلك، لتأتي بعد ذلك مرحلة الدراسة الشكلية لها. فإذا استوفت كامل الشروط المتطلبة قانوناً فإن الإيداع محل قبول، ليشرع بعد ذلك في الدراسة الموضوعية. وفي حالة إكتشاف أي نقص، أو خلل من الناحية الشكلية فإن الإيداع يرفض.¹

فضلا عن ذلك، يكلف هذا القسم بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري على إختلافها وتلك الخاصة بتقديم المعلومات لأشخاص القانون الخاص أو محرري السندات الرسمية.²

وكذا مسك سجل الإيداع والبطاقات الخاصة بالضباط العموميين أو بقية المحررين.

¹ بن حملة عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006/2009، ص 06.

² رمول خالد، "المحافظ العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، رسالة الماجستير في القانون، جامعة البليدة، 2000، ص 93.

2- قسم مسك السجل العقاري و البحث وتسليم المعلومات:

يشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه إلى الشروط القانونية نفسها الواردة في المادة 08 من المرسوم رقم 116/92.

ويتكفل هذا القسم بترتيب وتنظيم مختلف العقود والوثائق التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك، كما يقوم بمسك السجل العقاري وتعيينه وضبطه من خلال التأشير على مجموعة البطاقات العقارية سواء بمناسبة تأسيس السجل العقاري أو بمناسبة إجراءات الإشهار اللاحقة له. كما يقوم بتنظيم وترتيب المحررات المشهورة والحفاظ عليها والأمر نفسه بالنسبة للبطاقات العقارية و يقوم بإعداد مستخرجات ونسخ عن الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت.¹

3- قسم ترقيم العقارات الممسوحة:

هذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه خاصة وأن الجزائر بصدد مسح أراضيها، وتحديد كل بدون سند قانوني، ويشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه الملكيات التي هي للشروط القانونية نفسها، ويقوم هذا القسم بالمهام التالية:

- ❖ المساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي العام.
- ❖ متابعة إيداع الوثائق المساحية²، من خلال مراقبتها وفحصها وتصحيحها بالتنسيق مع محافظة المسح على مستوى إدارة هذه الأخيرة.
- ❖ إعداد محضر الإستلام لوثائق المسح لإمضائه من طرف المحافظ العقاري والذي يعتبر الإنطلاقة الفعلية لعمليات الترقيم.
- ❖ دراسة الشكاوى والإحتياجات المقدمة بصدد عمليات الترقيم بعد إمضاء المحضر تطبيقا للمادة 15 من المرسوم 63/76، إضافة إلى

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 116\92 مؤرخ في : 1992\03\04 المحدد لقائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج ر العدد 21 المؤرخة في 1992/03/18.

² راجع المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام،

توليّه إعداد الدفتر العقاري وتسلمه لأملاكه بعد عمليات التحقيق التي يقوم بها أثناء فترة الترقيم والاحتجاجات.

❖ إنشاء شباك موحد لتسليم الدفاتر العقارية في آجال لا تتجاوز

30 يوما¹:

الجزائر أعلن المدير المركزي للمحافظة العقارية والمسح العقاري، فريد أرزاني، اليوم الاثنين، عن إنشاء شباك موحد لتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها في آجال لا تتعدى 30 يوما، وذلك في إطار الجهود الرامية لتسهيل الإجراءات الإدارية لفائدة المواطنين.

وأوضح السيد أرزاني لدى نزوله ضيفا على حصة بالقناة الاولى للإذاعة الوطنية، أنه "بتاريخ 7 فبراير الجاري، أصدر المدير العام للأملاك الوطنية تعليمة موجهة للمدراء الولائيين تتضمن إنشاء شباك موحد على مستوى كل محافظة عقارية والذي يضم وجوبا على الأقل عون من مصالح مسح الأراضي".

كما يجب أن يحوي هذا الشباك، يضيف المسؤول ذاته، سجلا خاصا تدون فيه كل الطلبات للحصول على الدفاتر العقارية مقابل تسليم صاحب الطلب وصل استلام.

ويأتي استحداث هذا الشباك تنفيذا لتعليمات الوزير الأول، عبد العزيز جراد، المتعلقة بوضع جهاز يتكفل بانشغالات المواطنين فيما يخص الحصول على الدفتر العقاري وكذا تفعيلها لما ورد في تعليمة وزير المالية الصادرة بتاريخ 21 يناير المنصرم، حسب المتحدث.

¹ <http://www.aps.dz>. Visité le 06/05/2024.

المطلب الثالث: مهام المحافظة العقارية وصلاحيات المحافظ العقاري

سنتناول من خلال هذا المطلب مهام المحافظة العقارية وصلاحيات المحافظ العقاري.

الفرع الأول: مهام المحافظة العقارية

أولاً: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وإعداد السجل العقاري

المشرع لم يحصر كل المهام الموكلة للمحافظة العقارية وذلك بالرغم من أنه أول نص قانوني محدث لنظام المحافظات العقارية في ظل نظام الإشهار الجديد، حيث ركز هذا الأمر على الاختصاص الجوهري للمحافظات العقارية والقائمة على مهمة مسك السجل العقاري باعتباره أساس الحفظ العقاري ولأن القيد في السجل العقاري المنشأ للحق العيني حماية لحقوق الغير¹، حيث تقوم المحافظة العقارية بالتحقق من هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذا من صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار² بالإضافة لقيام المحافظة العقارية بحفظ السجلات العقارية وهذا بعد اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية مع ضرورة قيام المعنيين بإيداع جدول محرر على نسختين من أجل تأسيس مجموعة من البطاقات العقارية وترقيم العقارات وفقاً للمواد 12، 13، 14 من المرسوم رقم 63/76 المذكور سابقاً.

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص 06.

² المادة رقم 22 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة في 1975/09/30.

ثانيا: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق تأسيس السجل العقاري

المشرع ربط المهام الموكلة للمحافظة العقارية بالمهام المسندة للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول والأخير في هذه المصلحة وقد بينت المادة 03 من هذا المرسوم المهام والمتمثلة في:

- ❖ إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.
 - ❖ إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات.
 - ❖ فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.
 - ❖ كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.
 - ❖ حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
 - ❖ إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.
- وحسب المواد 11 و 17 و 41 و 47 من المرسوم رقم 63/76 فإن للمحافظ العقاري مهام أخرى تطلبها عملية مسح الأراضي ونظام الشهر العيني هي:
- ❖ استلام وثائق مسح الأراضي.
 - ❖ تبليغ مصلحة.
 - ❖ مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة خلال عملية مسح الأراضي.
 - ❖ تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها.
 - ❖ تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري.

- ❖ إعداد سند الملكية طبقا للمادة رقم 16 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007¹ المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
- ❖ له سلطة مصالح الأطراف في حالة وجود احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت الذي نصت عليه المادة رقم 15 من المرسوم 63/76.

ثالثا: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/01/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري

أسندت المحافظة العقارية حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المذكور أعلاه مجموعة من المهام والتي حصرها في إشهار مختلف العقود مستوفية الشروط الشكلية والموضوعية وكذا إعداد ومسك السجل العقاري، حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري.

كما نصت المادة 10² من المرسوم المذكور أعلاه على أنه « تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي:

- ❖ تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام.
- ❖ تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- ❖ تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها.

¹ المادة رقم 02 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري الجريدة الرسمية، عدد 15 المؤرخة في 28/02/2007.

² المادة 10 طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري

بما أن نشاط المحافظ العقاري مرتبط بكل القوانين المتعلقة بالحفظ، فإنه يمارس سلطاته من خلال مراقبته لعملية سير إجراءات الحفظ العقاري. لذلك ينقسم دوره إلى قسمين في مراقبة الإيداع القانوني للوثائق ومدى تنفيذ إجراءات الشهر وسلطته في رفض الإيداع غير القانوني.

أولاً: دور المحافظ العقاري في الإيداع القانوني للوثائق وإجراء الشهر

يلعب المحافظ العقاري دوراً كبيراً خلال عملية إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية وشهرها، هذا الدور خوله إياه القانون من خلال منحه مجموعة من الصلاحيات أثناء إشرافه على هذه العملية.¹

1- الإيداع القانوني للوثائق:

يجب على محرري الوثائق والعقود الخاضعة للشهر قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل المختصة، وبعد تحقق هذا الشرط الجوهري الذي بموجبه تكتسب الوثائق المحررة تاريخاً ثابتاً، يمكن أن تكون محلاً للإيداع على مستوى المحافظة العقارية المختصة قصد شهرها مما يكسبها حجية في مواجهة الغير، وتودع الوثائق الخاضعة للشهر بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية قصد إجراء الشهر، لذلك يعتبر الإيداع عمل قانوني أولي لازم في كل سند يستوجب إخضاعه لعملية الشهر كما يجب على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للشهر والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وهذا ضمن الآجال المحددة لذلك، والمفرغة في الشكل الرسمي المحدد قانوناً (المادة 61 و 90 و 99 من المرسوم (63/76) .

وعليه نلاحظ أن لعملية الإيداع أهمية بالغة ودوراً كبيراً لا يقل عن دور عملية التسجيل في تحصين الوثائق وإكسابها حجية في مواجهة كافة، كما أنها هي التي تحدد

¹ حبرش نور الدين، يحيوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، المجلد الأول، العدد الرابع، جامعة معسكر، الجزائر، ديسمبر 2019، ص 289.

مصير الوثائق في عملية الشهر فيما أن يتم إشهارها أو يتم رفض ذلك.¹

2- إجراء الشهر:

يجب على المحافظ العقاري خلال مدة (15) خمسة عشر يوم من تاريخ الإيداع أن يقوم بعملية الشهر بعد التأكد من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر، الذي يأخذ تاريخه ابتداء من ذلك اليوم، حيث ينتج عن ذلك إنشاء البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري.

2-1 - إنشاء البطاقات العقارية:

توجد عدة أنواع للبطاقة العقارية، ينشئها المحافظ العقاري حسب نوع نظام الشهر المعمول به في تلك المنطقة وكذلك حسب نوع العقار المراد شهره وهي كالتالي:

أ - البطاقة العقارية الأبجدية:

يقع على عاتق المحافظ العقاري مسك مجموعة البطاقات العقارية حسب الترتيب الأبجدي المادة 27 من الأمر (74/75)، في الأراضي الريفية غير الممسوحة، لأصحاب الحقوق التي تم شهرها، وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين، وترتب البطاقة العقارية الأبجدية الخاصة بالشهر الشخصي على النحو التالي:

بالنسبة للأشخاص الطبيعية ترتب ضمن مجموعة حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق كما يمكن أن ترتب حسب تواريخ إنشائها، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية ترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهذه البطاقات، وعليه ينتج عن هذا الترتيب إنشاء فهرس أبجدي مشكل من مجموعة البطاقات العقارية الشخصية المعتمدة على أسماء الأشخاص القائمين بالتصرف.

ب - البطاقات العقارية غير الأبجدية:

يمسك المحافظ العقاري في الأراضي التي تم فيها المسح بطاقات عقارية عينية، تبين الوضعية القانونية والوصفية للعقار، وتنشأ البطاقة العقارية الأبجدية (المادة 20 و

¹ حيرش نور الدين، يحيوي سعاد، المرجع السابق، ص 290.

114 من المرسوم 63/76) بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، كما يؤشر على البطاقة المنشئة وعلى الدفتر العقاري على حد سواء عند وقوع أي تصرف على العقار، ومن هنا فان هذه البطاقات نوعين، بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية.

فبطاقات قطع الأراضي تحدث بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، وتعرف الوحدة العقارية بأنها مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء، ويتم إحداث هذه البطاقة في العقارات الريفية، وترتب في المحافظة العقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وبالنسبة لهذه الأخيرة حسب الترتيب الأبجدي للأقسام أما بالنسبة للأقسام فهي ترتب حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي، وعند تغيير حدود وحدة عقارية يلزم إعداد بطاقة مطابقة بعد ترقيم الوحدات الجديدة بعبارة تكون كمرجع بينهما.¹

2- التأشير على البطاقات العقارية:

إن كل وثيقة تشهر بالمحافظة العقارية تتبعها عملية التأشير على مجموعة البطاقات العقارية، غير أنه إذا خص الإجراء المتعلق بالشهر العقاري عقارا ممسوحا لابد أن يودع الدفتر العقاري في نفس اليوم الذي تودع فيه الوثيقة المطلوب شهرها، وينبغي على المحافظ العقاري في هذه الحالة القيام بالتأشير على الدفتر العقاري وضبطه قبل رده للمودع علما أن عملية التأشير تختلف باختلاف نوع البطاقة العقارية، وعليه يجب أن يظهر تاريخ الشهر ومراجعته، كما يجب أن يشمل بالخصوص بيان تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق، نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها، الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل، مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة.²

¹ حيرش نور الدين، يحيوي سعاد، مرجع سابق الذكر، ص 293.

² المرجع السابق، ص 295.

ويجب أن يتم التأشير بكيفية واضحة، مقروءة، مختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ما عدا التأشيرات بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص بالتجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي، كما يمكن استعمال الأختام وأختام الأرقام والتواريخ وكذلك المختصرات الجارية، كما أن يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة، ويجب أن يسطر بخط من الحبر بعد كل إجراء، وعليه فإن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات والتي تتم معاينتها في التأشيرات على البطاقات العقارية بعد تسليم السجل العقاري يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بناء على طلب مالك الدفتر العقاري، وفي كل الحالات فإن التأشيرات الأولى تبقى على حاله والتصحيحات المسجلة بتاريخها مع احتفاظ التأشيرات الخاطئة بصورتها الحقيقية على البطاقات العقارية (المادة 33 و 34 من المرسوم 63/76).

3- التأشير على الدفتر العقاري:

يعتبر الدفتر العقاري سنداً قوياً للملكية العقارية، فكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار، وبسلم للمالك الذي يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية وعليه تكون عملية التأشير على الدفتر العقاري على النحو التالي:

تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة أما الأسماء الشخصية فتكتب بأحرف صغيرة، وترقم الكلمات والأرقام المشطوب عليها والإحالات وتسجل بعد التأشير الذي يعينها والموافق عليها من قبل المحافظ العقاري، حيث يوضح هذا الأخير تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم ويشهد بصحة كل تأشير عن طريق توقيعه وخاتم المحافظة العقارية، وعندما يكون شخصان أو أكثر ملاك في الشيوع يعد دفتر واحد ويودع لدى المحافظة العقارية.¹

ثانياً: دور المحافظ العقاري في الإيداع غير القانوني للوثائق ورفض إجراء

الشهر

¹ حيرش نور الدين، يحياوي سعاد، مرجع سابق الذكر، ص 296.

لقد خول المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استيفاء المحرر المراد إشهاره للشروط القانونية، ويترتب عن ذلك إما رفض إيداع هذه الوثائق وبالتالي استحالة إجراء الشهر، وإما قبول إيداع الوثائق ورفض إجراء الشهر، وفي كلتا الحالتين يجب على المحافظ تبليغ قراره بالرفض للمعنيين بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

1- رفض الإيداع:

عندما تودع الوثائق والعقود المرفقة بها قصد شهرها في المحافظة العقارية، يقوم الأخطاء والنقائص، ويخطر بها محررو العقود خلال (15) خمسة عشر يوما من تاريخ الإيداع لكي يقوموا بتسويتها مرة واحدة، بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصي للمودع، وعليه فإن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي يخص الوثيقة المودعة بأكملها حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة.

استثناء على هذه القاعدة يوضح الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع غير جزئيا وهي¹:

حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فإن الوثيقة المودعة تعتبر في مثل هذه الحالة كوثيقة تتضمن إجراءات كثيرة ومميزة بمثل عدد المالكين أو مجموعات المالكين على الشيوع حيث يمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون البعض الآخر حالة المزايدة حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد في هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة تتضمن إجراءات كثيرة بمثل عدد قطع الأرض التي تمت المزايدة عليها أو البيوع المتميزة وفي حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد إشهارها تتضمن امتيازات أو رهونا أو نسخة التنبيه المساوية للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المترتب عليها بعض الحقوق أو الحجز فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقا للحالة القانونية وأن الرفض يطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقصا.

¹ حيرش نور الدين، يحياوي سعاد، مرجع سابق الذكر، ص 297.

1-1- أسباب رفض الإيداع:

يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع إذا تبين له وجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص الوثائق، ويمكن إجمال أسباب الرفض فيما يلي¹:

في حالة تقديم عدم الدفتر العقاري للمحافظ أو مستخرج مسح الأراضي أو وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، وعندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المرسوم 63/76، وعندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لم تعطي الإثبات المطلوب، وعندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76، وعندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والامتيازات لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة والمحددة في المواد من 93 إلى 98 من المرسوم 63/76 أو غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة والمتضمنة النماذج الخاصة بها، وعندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد إجراء الشهر بأن العقد الذي قدم غير صحيح من حيث الشكل، وعند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 76/63 المتعلقة بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات .

ومن خلال عرض أسباب رفض الإيداع نلاحظ أن المشرع الجزائري قد حددها على سبيل الحصر لكن دون أن يأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات التي يمكن أن تكون سببا في رفض الإيداع كصدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع، بالإضافة إلى ذلك هناك أسباب أخرى لرفض الإيداع جاءت في المادة 353 من قانون التسجيل 105/76 المعدل والمتمم المذكور سابقا تتمثل فيما يلي:

¹ حيرش نور الدين، يحيوي سعاد، مرجع سابق الذكر، 297، 298.

عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار أي عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات، وعدم دفع رسوم الشهر العقاري مسبقاً من طرف المودع.

1-2- كيفيات رفض الإيداع:

يتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، موجه إلى مودعي العقود والوثائق الرسمية أو بواسطة التسليم الشخصي للمودع مقابل إقرار بالاستلام، وتحتوي هذه الرسالة على تحديد تاريخ وأسباب الرفض وتوقيع المحافظ العقاري مع ختم المحافظة العقارية وذلك في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع (المادة 108 من المرسوم 63/76) ، فإذا قام محرر العقد بتدارك الخطأ الذي أبلغه به المحافظ العقاري، قام هذا الأخير بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر، وإن رأى محرر العقد أن المحافظ العقاري مخطئ في قراره فإن القانون منحه مهلة (2) شهرين للطعن في هذا القرار أمام القضاء، فإذا أيد القضاء قرار المحافظ القاضي برفض الإيداع يصبح الرفض نهائياً، أما إذا ألغي قرار المحافظ من طرف القضاء، وجب على المحافظ العقاري قبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر.¹

2. رفض إجراء الشهر:

إن رفض إجراء الشهر يتطلب مراقبة دقيقة وفحصاً معمقاً للوثيقة التي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيمة على مجموعة البطاقات العقارية فإذا تبين من خلال ذلك وجود خلل أو نقص في الوثيقة المقبولة يمكن المحافظ إصدار قرار يقضي برفض إجراء الشهر ويبلغه إلى المودع وفقاً للإجراءات والكيفيات المحددة في رفض الإيداع .

2-1- أسباب رفض إجراء الشهر:

بعد الإيداع تبدأ عملية الفحص الدقيق والشامل للعقود والوثائق المودعة من أجل الوصول إلى أحد الأسباب التي يمكن أن تؤدي إلى رفض إجراء الشهر حيث يمكن إجمال هذه الأسباب فيما يلي²:

¹ حيرش نور الدين، يحيياوي سعاد، مرجع سابق الذكر، ص 299.

² المرجع السابق، ص 299.

عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة، وعندما تكون مراجع الإجراء السابق غير صحيحة، وعندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي غير متوافق مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية، وعندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير الموجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية، وعندما يكشف التحقيق بأن الحق غير قابل للتصرف، وعندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المنصوص عليها في المرسوم 63/76 ، وعندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه .

2-2- كيفيات رفض إجراء الشهر:

إذا قرر المحافظ العقاري رفض إجراء الشهر وذلك في حالة توفر السبب، فإنه يقوم بتوقيف إجراء الشهر ويبلغ هذا القرار إلى الشخص المودع خلال (15) خمسة عشر يوم من تاريخ الإيداع ، ويتم هذا التبليغ بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي للمودع مقابل إقرار بالاستلام ، من أجل تسوية الوضعية بإتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية، فإذا قام المودع بذلك فإن المحافظ العقاري يقوم بتنفيذ إجراء الشهر على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار ويأخذ الإجراء في هذه الحالة أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع ، أما إذا لم يقم المودع بما طلب منه أو أخبر المحافظ العقاري عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته، فإن هذا الأخير يرفض إجراء الشهر تم يقوم بتبليغ هذا القرار خلال 8 أيام من تاريخ انقضاء مهلة الممنوحة للمودع مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض إما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام هذه الوثيقة تحمل تأشيرة مؤرخة وموقعة توضح تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار) المادة 107 من المرسوم (63/76).¹

غير أنه من الناحية العملية، قد يلتقي المحافظ العقاري حالات أين تكون فيها العقود والوثائق المشهرة قد مرت عليها مدة طويلة من شهرها، وتبين له فيما بعد أن إجراء

¹ حيرش نور الدين، يحيوي سعاد، مرجع سابق الذكر، ص 300.

الشهر كان من الواجب رفضه في مثل هذه الحالات يتخذ المحافظ قرار الرفض النهائي للوثيقة دون إتباع إجراءات رفض النهائي مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري بهذا الرفض حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية استنادا للصلاحيات المخولة له بموجب المادة 10 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري (المادة 10 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري ، يطلب فيها إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها القوانين والتنظيمات المتعلقة بالحفظ العقاري، ويتبع هذا الإجراء إيداع العريضة لدى نفس المحافظة العقارية المختصة من أجل شهرها حماية لحقوق الغير في انتظار صدور الحكم النهائي، ورفض الإجراء النهائي في مثل هذه الحالات يستمد أساسه القانوني من المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27 التي تلزم المحافظين العقاريين الإلغاء في الحين وبدون أي شرط لكل العقود المشهورة المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري بهذا الإلغاء كي يقوم بإرسال تقرير حول كل قضية إلى الإدارة المركزية مذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27 المتعلقة بالأملاك الوطنية، مجمع النصوص لسنة 1998، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية).

وتجدر الإشارة إلى أن قرار رفض المحافظ العقاري لإجراء الشهر يمكن أن يكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية المختصة خلال شهرين ابتداء من تاريخ الإشعار باستلام الرسالة الموصى عليها¹.

¹ حيرش نور الدين، يحياوي سعاد، مرجع سابق الذكر، ص 301.

الفصل الأول: هيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية العمومية

تتكون مصالح أملاك الدولة من مجموعة من الهياكل ويعتبر وزير المالية المسؤول الأول عن إدارة أملاك الدولة، ذلك أن الإدارة العامة للأملاك الوطنية، من المديرات العامة المكونة للوزارة ، فأعطى له المشرع عدة صلاحيات في مجال تسييرها، فوفقا للمرسوم التنفيذي رقم 364/07 يتمتع بمجموعة من صلاحيات يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل المساحة والشهر العقاري. يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة.

وتلعب المحافظة العقارية دورا كبيرا، من خلال مهام مميزة خولها المشرع للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، فبالرجوع الى مختلف النصوص لقانونية المتعلقة بالشهر العقاري في التشريع الجزائري فإننا نلاحظ انه لم يتم حصر المهام الموكلة لهذه المصلحة في نص قانوني واحد بل مجموعة من النصوص القانونية منها الأمر 74/75 والمرسوم رقم 63/76، والمرسوم التنفيذي 65/91.



الفصل الثاني

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة بالأمالك الوطنية الخاصة

تكمن أهمية الأمالك الوطنية الخاصة في الدور الذي تلعبه في بناء سياسة اقتصادية، واجتماعية ناجعة بالنظر في طبيعتها القانونية المتمثلة في قابليتها للتملك والتصرف فيها ونظرا لكونها عنصرا أساسيا في تسيير وتنظيم مختلف المرافق العامة التي تهدف بدورها إلى إشباع حاجة الأفراد في جميع المجالات، ولهذا نجد من أهم الهيئات المسؤولة عن إدارة الأمالك الوطنية الخاصة البلدية والولاية وكل منها لها أملك تابعة لها وخول لها القانون والمشرع الجزائري إدارها.

سنتطرق في هذا الفصل بالتفصيل إلى الهيئات المكلفة بإدارة أملك الدولة

الوطنية الخاصة متمثلة في كل من البلدية والولاية، و ذلك من خلال مبحثين:

❖ المبحث الأول: إدارة الأمالك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

❖ المبحث الثاني: إدارة الأمالك الوطنية الخاصة التابعة للولاية

المبحث الأول: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

أملاك الدولة الخاصة هي الأملاك المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية منها البلدية ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، ولها الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص.

المطلب الأول: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

أملاك الدولة الخاصة (الدومين الخاص هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية.

خاصة ولا تخصص للنفع العام، وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص.¹

يرى الفقيه ديكروك بأن العبرة من تمييز الأملاك الوطنية تكمن في طبيعة المال ذاته وما إذا كان قابلاً للتملك الخاص أو غير قابل له لكي يعد مالا عاما أو خاصا، وأن المال الذي لا يكون قابلاً للتملك بطبيعته هو الذي يخص لاستعمال الجمهور مباشرة لا المخصص لخدمة مرفق عام²، حيث لا يختلف الفقيه بارتيليمي عن ديكروك في عد طبيعة المال وكونه غير قابل للملكية الخاصة إلا أنه لا يرجع في تأصيل نظريته إلى نصوص القانون المدني بل إلى المنطق والاستدلال العقلي وحده.³

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عامل الإثبات آثار الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967، ص 154 .

² اسمهان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر شعبة الحقوق تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2015، ص 07.

³ إبراهيم عبد العزيز شيجا، أصول القانون الإداري، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1986، ص 12.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

جاء في نص المادة 03 من القانون 90-30 تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة مالية وامتلاكية فتتمثل الأملاك وهي عن الأملاك الوطنية الخاصة، كذلك جاء في نفس القانون ذكر الخصائص التي تتميز بها هذه الأملاك تختلف العمومية في كون أن الأملاك العمومية غير قابلة للتنازل ولا التقادم ولا الحجز عليها بخلاف الأملاك الوطنية الخاصة.

نصت المادة 688 القانون المدني¹، تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى، نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية، وبالرجوع إلى القانون المنظم للأملاك الوطنية يتضح بأنه لم يرد تعريف واضحا للأملاك الوطنية الخاصة، كما ورد تعريف للأملاك العمومية من خلال نص المادة 12 من القانون 90-30 المعدل المادة 6 بموجب من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، لكن نص المادة 3 من قانون الأملاك الوطنية يبين لنا أن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية حول الأملاك الوطنية الخاصة، حيث نصت هذه المادة على تمثل الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها².

¹ الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر. ع 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

² المادة 02 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتتمثل الأملاك الوطنية الخاصة فحسب هذا التعريف أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية أو تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية مالية غير أن هذا التعريف ليس دائما صحيحا، لأن بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة، وقد عمدت المواد، 17 18، 19، 20 من القانون 90-30 إلى تعداد هذه الأملاك التابعة للدولة، الولاية والبلدية مؤكدة على معيار عدم التخصيص أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنه.¹

يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة من قبل الدولة و الجماعات المحلية على عكس الاموال العمومية التي لا يجوز التصرف فيها، كذلك الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم المكسب المعروف في القانون المدني، ولا يجوز الحجز عليها.²

الفرع الثاني: أنواع أملاك البلدية الخاصة

تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية خصوصا على ما يأتي:

- ❖ جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.
- ❖ المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة.
- ❖ الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.
- ❖ الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 04.

² المادة 4 من القانون 90-30 المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، السابق الذكر.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

- ❖ العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون.
 - ❖ المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون و نقلت ملكيتها إلى البلدية.
 - ❖ الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها.
 - ❖ الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.
 - ❖ الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منها للبلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة.
 - ❖ الأملاك المنقولة والعتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزته بأموالها الخاصة.
 - ❖ الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيم مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية و دعمها المالي.¹
- الفرع الثالث: النظام القانوني للأملاك البلدية في ظل النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية**

مر الاطار التشريعي للأملاك الوطنية عموما والأملاك البلدية خصوصا بعدة تطورات لكنها اتسمت بالبطيء مما اثر على ضبط المنظومة القانونية الخاصة بها، فنجد اول تشريع مخصص في هذا المجال كان القانون رقم 84-16 ثم جاء القانون 90-30 يتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، غير أن المؤسس الدستوري لم يتطرق إلى تحديد وضبط مفهوم الأملاك الوطنية واكتفى بتحديد مكوناتها ومشتملاتها فنجد أن المادة الثانية من القانون 84-16 المتضمن الأملاك الوطنية قد نصت على "تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية من الأملاك

¹ المادة 20 من القانون 90-30 السابق الذكر.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية"، وهو نفس المفهوم الذي نصت عليه المادة 2 من القانون 90-30.¹

أولا: أملاك البلدية في ظل نظام وحدة الأملاك الوطنية

اعترف القانون 84-16² رغم تأثيره بطبيعة النظام الاشتراكي الذي كان سائدا آنذاك بحق الجماعات المحلية امتلاك أملاك عمومية حسب التصنيفات المبينة في المادة، فنجد أن الأملاك البلدية تشتمل على الحقوق والممتلكات المنقولة و العقارية التي تستعمل من طرف الجميع سواء كانت في شكل استغلال مباشر من الدولة أو إسنادها إلى مرفق من المرافق العامة حسب نص المادة 6 منه.³

أرست مواد الدستور صراحة الأموال العامة والخاصة للدولة والولاية والبلدية ويظهر هذا التمييز في نص المادة 20 من الدستور 2016 وبناءا عليه تنقسم أملاك البلدية إلى:

❖ الأملاك العمومية الطبيعية وهي الاملاك الغير منقولة والتي لم تتدخل يد الانسان فيها كالأملاك العامة البحرية والاملاك العامة النهرية والفضاء الجوي الذي يعلو الاقليم كما يكتس الملك العام وفق القانون بمجرد حدوث ارادة الانسان ودون الحاجة الى صدور قرار اداري.

❖ الأملاك الوطنية الاصطناعية وهي التي تتكون خصوصا بفعل الانسان كما الانسان هو الذي اقامها ولا تدخل في املاك الدولة العامة الا بنص قانوني ويتم ترتيبها واعدادها بشكل خاص للغرض الذي اقيمت من أجله الأملاك العمومية الاصطناعية السكك - الموانئ- العقارات والأملاك الاقتصادية التابعة

¹ القانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 يتعلق بالأملاك الوطنية المادة 11، الجريدة الرسمية عدد 27 بتاريخ 03 جويلية 1984.

² إسماعيل بوقرة، علاء الدين قليل، النظام القانوني لأملاك البلدية في ظل التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 07، جانفي، 2017، ص 71.

³ نفس المرجع، ص 71.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

للبلدية مثل الثروات الطبيعية وكذلك تعتبر من قبيل أملاك الجماعات المحلية المستخلصة العقارات والمنقولات بمختلف أنواعها.¹

1. اللامركزية الإدارية وتمكين الجماعات المحلية من أملاكها الوطنية:

إذا كان الفقه الإداري الجزائري يقسم النظام القانوني للأملاك الوطنية إلى نظام وحدة الأملاك الوطنية، ونظام ازدواجية الأملاك الوطنية إلا أننا لا يمكن أن نتجاهل مرحلة أساسية، وفي مرحلة ما قبل صدور أول قانون للأملاك الوطنية في الجزائر بتاريخ 30 جويلية 1984 أي 22 سنة بعد الاستقلال، إلا أن مدة سريانه كانت قصيرة جدا وهي ستة (06) سنوات، إلى غاية صدور قانون الأملاك الوطنية الحالي بتاريخ 01 ديسمبر سنة 1990.

أ. تمكين الجماعات المحلية من أملاك وطنية في ظل انعدام قانون الأملاك الوطنية:

اعترف دستور الجزائر لسنة 1963² بنظام اللامركزية للدولة الجزائرية، وهذا عن طريق الاعتراف بالجماعات المحلية، في نص مادته التاسعة: " الجمهورية تتضمن جماعات إدارية الجماعات الإقليمية الإدارية الاقتصادية والاجتماعية القاعدية في البلدية" نفس المبدأ نجده في دستور سنة 1976³، حيث تنص المادة السابعة (7) منه أن المجلس الشعبي هو المؤسسة القاعدية للدولة، والإطار الذي يتم فيه التعبير عن الإدارة الشعبية، وتتحقق فيه الديمقراطية، كما أنه القاعدة الأساسية للامركزية والمساهمة الجماهير الشعبية في تسيير الشؤون العمومية على جميع المستويات.

¹ علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، ج 2، النشاط الإداري وسائل إدارة أعمال الإدارة، در الهدى، الجزائر، 2009، ص 94.

² دستور 08 سبتمبر سنة 1963، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة بتاريخ 10 سبتمبر 1963.

³ دستور 23 نوفمبر سنة 1976، أمر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية عدد 94، بتاريخ 24 نوفمبر 1976.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

ب. أملاك الجماعات المحلية في ظل القانون البلدي لسنة 1967 وقانون الولاية لسنة 1969:

جعل الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18 جانفي سنة 1967، المتضمن القانون البلدي¹ البلدية قاعدة اللامركزية حيث نصت مادته الأولى أن: "البلدية في الجماعة الإقليمية السياسية والإدارية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية الأساسية".

2. صدور قانون الأملاك الوطنية والاعتراف بأملاك الجماعات المحلية:

بانتقال نظرية الأموال العامة من مرحلة النظام الرأسمالي الاستعماري إلى مرحلة النظام الاشتراكي، احتلت موقعا مهما في النظام القانوني للدولة الجزائرية، حيث أصبحت إحدى المواضيع الأساسية التي شملها تغير جذري في كافة مجالات تشغيل هذه الأموال تجارية صناعية أو فلاحية حلت بمقتضاه الأفكار والنظم القانونية الاشتراكية الحاكمة لقطاع الأموال العامة محل النظم الرأسمالية التي كانت سائدة من قبل² اقل لكن بدخول الجزائر مرحلة جديدة عرفت باسم مرحلة الإصلاحات الاقتصادية الكبرى وما تبعها من إصلاحات سياسية كان لها تأثير مباشر على الحياة الاجتماعية للجزائريين، عادت الجزائر إلى النظرية الليبرالية أو التقليدية القائمة على ازدواجية الأملاك الوطنية، أي أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، ففي هذه المرحلة بالذات أدركت الدولة الجزائرية بقادتها وحكوماتها ووزراءها القيمة الحقيقية لهذه الأملاك، وعليه كانت التحولات في تسيير هذا الملف، أي ملف الأملاك الوطنية تسير ببطء شديد، حتى لا نقول أنه كان حجر الزاوية لكل تغيير أو فكرة جديدة في المجال الاقتصادي والسياسي للدولة، الجزائرية، كما أنه تم اعتراف تدريجي صريح الأملاك الجماعات المحلية، سواء في نظام وحدة الأملاك الوطنية، أي قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984.³

¹ الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18 جانفي 1967، المتضمن القانون البلدي، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة بتاريخ 18 جانفي 1967.

² محمد فاروق عبد المجيد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري "دراسة مقارنة في ظل الأموال الوطنية"، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1988، ص 09.

³ رضوان علايلي، أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة الفكر، العدد العاشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص 506.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

ثانيا: أملاك الملكية في ظل نظام ازدواجية الأملاك الوطنية

اعترف دستور 1989 للجماعات المحلية والدولة بازدواجية نظام الملكية العمومية بين كل من الأملاك

الخاصة، كما كان أول دستور جزائري يقر صراحة من خلال فحوى المادة 18 منه على حق الجماعات المحلية في الأملاك الوطنية.

1. أملاك الجماعات المحلية في ظل نظام ازدواجية الأملاك الوطنية:

أحدثت المادة 18 من دستور 23 فيفري سنة 1989 المأثورة في النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر، حيث اعترفت للدولة والولاية والبلدية بنظمين مختلفتين للملكية العمومية الأولى " بالأملاك الوطنية العامة"، والثانية "بالأملاك الوطنية الخاصة كما كان أول الدستور الجزائري يقر صراحة بحق ملكية الجماعات المحلية لأملكها الوطنية، حيث تنص المادة 18 منه على "الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك العمومية التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية وهذا تطبيقا لمبادئ التنظيم اللامركزية الذي اعتمدها الدستور في نص المادتين 15 و 16 منه وتجدر الإشارة إلى أن نفس المبادئ نجدها في التعديل الدستوري لسنة 1996¹ فلا يمكن لقانون الأملاك الوطنية الجديد، وهو القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 مخالفة هذه المبادئ حيث قسمتها المادة 02 منه إلى قسمين وهذا بنصها "عملا بالمادتين 17 و 18 من الدستور تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من :

- ❖ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- ❖ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- ❖ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

¹ المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في فيفري سنة 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري سنة 1989 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر ع 09، بتاريخ 01 مارس 1989.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

2. صدور القانون 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية :

سار المشرع على نفس المنهاج في تعديل قانون الأملاك الوطنية سنة 2008 ، حيث صدر القانون رقم 08-14¹، المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008 يعدل قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990، وبهذا التعديل وضع المشرع قطيعة تامة مع كل ما يوحي للنظام الاشتراكي، ولقد ألغي قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990، المعدل والمتمم التقسيمات التي اعتمد عليها قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984، وهذا من حيث التكوين، حيث اعتمد على تقسيم أملاك الجماعات المحلية إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة.

تقسم أملاك الجماعات المحلية العامة إلى قسمين أملاك وطنية عمومية طبيعية وأملاك وطنية عمومية اصطناعية وتشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية التي تملكها الجماعات المحلية على سبيل المثال مما يلي شواطئ البحر المياه الداخلية، الثروات والموارد الطبيعية السطحية.... الخ .

تشتمل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية المملوكة من طرف الجماعات المحلية على سبيل المثال الأراضي المعزولة اصطناعيا من تأثير الأمواج السكك الحديدية وتوابعها الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها، الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية، الطرق العادية والسريعة وتوابعها.. الخ .

أما أملاك الجماعات المحلية الخاصة فتشمل الأملاك التالية²:

❖ العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها.

❖ الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الجماعات المحلية.

¹ قانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.

² رضوان علايلي، المرجع السابق، ص 509.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

- ❖ الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الجماعات المحلية ، وإلى مصالحها وموسوماتها العمومية ذات الطابع الإداري.
- ❖ الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها.
- ❖ الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للولاية أو البلدية والتي استولى عليها أو شغلت دون حق وبدون سند واستردها بالطرق القانونية.

المطلب الثاني: هيئات إدارة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية

يصعب تعريف الإدارة المحلية فتعرف الإدارة المحلية بجوهر الحكم المحلي فكل إدارة لا تعمل في المناطق المركزية تصبح إدارة محلية أو هي فروع للإدارة المركزية، كما تعرف الإدارة حسب أهدافها، فالإدارة المحلية هي الإدارة المحددة في المناطق الداخلية والتي تمارس نشاطها بواسطة هيئات منتخبة من سكانها المحليين تحت رقابة وإشراف الحكومة المركزية.¹

الفرع الأول: البلدية

أولاً: تعريف البلدية

لقد اختلفت التعاريف المتعلقة بالبلدية بحسب كل قانون من القوانين التي تنظمها وكذا بحسب الفترة التي جاء فيها كل قانون .

فقد عرفها قانون البلدية رقم 67 / 24 المؤرخ في 18 جانفي 1967 على أنها أي البلدية (هي الجماعة الإقليمية السياسية والإدارية و الاقتصادية و الاجتماعية الأساسية) وحسب هذا التعريف فقد كان النظام إشتراكي هو السائد وهذا ما يبرر كثرة وظائف البلدية.

¹ عبد الرزاق الشليحي ، الإدارة المحلية، دار المسيرة للنشر، عمان ، الأردن، 2001، ص 20.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

و عرفت المادة الاولى من قانون 08/90 المؤرخ في 11 أفريل 1990 (البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتحدث بموجب القانون).

أما قانون البلدية 10/11 المؤرخ في 22 جويلية 2011 فقد عرفها كما يلي (البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، وتتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب القانون) وهو نفس تعريف قانون 08/ 90 إلا أنه أضاف في المادة الثانية منه (البلدية هي القاعدة الإقليمية اللامركزية ومكان ممارسة المواطن وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية).

تمتاز البلدية بكونها وحدة اجتماعية أو هيئة إدارية لامركزية إقليمية، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ومن صور اللامركزية بحيث أعضائها وجميع هيئات ولجان تسييرها إدارية يتم اختيارها بواسطة الانتخاب العام.

-تتكون البلدية من هيئتين وهما:

رئيس المجلس الشعبي البلدي، والمجلس الشعبي البلدي.

1. اختصاصات المجلس الشعبي البلدي:

أ. في مجال تكوين الأملاك الوطنية الخاصة:

❖ انشاء المؤسسات العمومية.

❖ انشاء الأسواق المغطاة.

❖ انشاء المقابر و المصالح الخبائرية.

❖ تشجيع انشاء التعاونيات العقارية.

ب. في مجال الرقابة:

❖ احداث لجنة تحقيق.

❖ مراقبة بيان رئيس المجلس النفقات والمشاريع.

2. اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي:

أ. صلاحياته باعتباره ممثلا للدولة (يتمتع بصفة الضبطية):

❖ ضابط الحالة المدنية

❖ التصديق على الوثائق

❖ المحافظة على النظام العام.

ب. صلاحياته باعتباره هيئة تنفيذية للمجلس:

ج. صلاحياته باعتباره ممثلاً للبلدية 2/73 توجيه عقاري.

عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي. تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.¹

ثانياً: مهام الإدارة المحلية (البلدية)

يتشكل الهيكل التنظيمي لإدارة البلدية من هيئتين هيئة مداولات وهي المجلس الشعبي البلدي، وهيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي والمجلس الشعبي البلدي هو الجهاز المنتخب الذي يمثل الإدارة الرئيسة ويتمتع بعدة اختصاصات تشمل كل عمل ذي طابع أو منفعة عامة في النطاق البلدي وللمجلس أن يعرب عن توصيات في جل المواضيع ذات المصلحة العامة للبلدية ويكون ذلك من خلال مداولاته التي يعقدها كما يساهم بصفة خاصة إلى جانب الدولة في إدارة وتهيئة الاقليم والتنمية الاقتصادية والثقافية وكذا الأمن، وتتمثل مهامه في عدة مجالات من بينها الاجتماعي والثقافي وفي مجال الصحة والنظافة وسنركز الدراسة على صلاحيات البلدية في مجال التعمير.

¹ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

1. صلاحيات البلدية في مجال التهيئة والتعمير:

نصت المواد من 107 إلى 121 من قانون 10/11 على صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال شؤون الإقليم و التي من بينها إعداد المخططات، الرقابة الدائمة لعملية البناء وحماية التراث وهذا ما سنتناوله في النقاط التالية.

أ . إعداد المخططات العمرانية:

يتمتع المجلس الشعبي البلدي بصلاحيات إعداد المخططات التنموية والعمرانية على الصعيد المحلي حسب نص المادة 107 من قانون 10/11 من قانون السابق الذكر وأهم المخططات هي:

❖ المخطط التوجيهي للمدينة ¹ PDAU:

يتم بمقتضى هذا المخطط تحديد التجمعات السكنية و التجهيزات العمومية لإستقبال الجمهور، والمناطق اللازم حمايتها وضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي وتقسّم البلدية بموجب هذا المخطط الاراضي إلى اربع قطاعات حددتها المادة من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير² وهذه القطاعات هي :

- ✓ القطاعات المعمرة.
- ✓ القطاعات المبرمجة للتعمير .
- ✓ قطاعات التعمير المستقبلية.
- ✓ قطاعات غير قابلة للتعمير.

ب- مخطط شغل الأراضي:

نصت المادة 34 من قانون 90/29 على أن مخطط شغل الاراضي يحضر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وتتم الموافقة عليه بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي. أما المادة 31 منه فنصت على أنه يتم التحديد المفصل للمناطق المعنية بإستعمال

¹ Djillali Adja .Bernard Drobenko, **Droit de l'urbanisme**, editions Berti, 2007, P135.

² القانون رقم 90/29 المؤرخ في 90/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

الأراضي وتحديد حقوق البناء، وتحديد نسبة المباني وضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي وتحديد الأحياء والشوارع وتحديد المساحات العمومية والخضراء.

2 - الرقابة الدائمة لعمليات البناء:

للبلدية دور في عملية المراقبة على شروط مطابقة البناءات للشروط والقوانين سارية المفعول¹، وقد اشترط القانون موافقة البلدية على أي مشروع يمكن أن يكون به مخاطر للبيئة وبهدف الحفاظ على الطابع الجمالي للبلدية، ويمكن للبلدية تقديم تحفيزات للترقية العقارية وتنشيطها وذلك بترقية برامج السكن وإنشاء التعاونيات العقارية، وتنمية كافة المنشآت والتجمعات السكنية وكافة الفضاءات المتواجدة.²

الفرع الثاني: الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري وتنظيم السوق

العقارية

لقد أنشأ قانون التوجيه العقاري 25³/90 هيئات عمومية بغية تسيير ممتلكات الجماعات المحلية العقارية، سواء تلك الموجودة أو التي تعتزم امتلاكها طبقا لدفتر شروط، وبالتالي فإن الجماعات المحلية ملزمة بأن تسند تسيير احتياطاتها العقارية إلى هيئات التسيير العقاري⁴ وقد أنشئت هذه الهيئات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/ 90 المؤرخ في 1990/12/22 ليحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، فهذه الوكالات تنشئها المجالس الشعبية الولائية سواء بصفة انفرادية أو بالتعاون فيما بينها، عن طريق مداولة وعلى هذا الأساس صدرت تعليمات وزارية تلزم الجماعات المحلية بما يلي:

❖ إما بتحويل الوكالة العقارية المنشأة في إطار المرسوم 04/ 86

المؤرخ في 07 أفريل 1986 إلى وكالة محلية ذات الصبغة الجديدة .

❖ إما بإنشاء وكالة عقارية للتسيير و التنظيم العقاري بصفة انفرادية أو

مشتركة فيما بينها.

¹ علاء الدين، شرح قانون البلدية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 29.

² Djillali Adja, op, p 132.

³ قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

⁴ المنشور الوزاري المؤرخ في 1991/02/17 عن وزارة الداخلية المتضمن كفايات تطبيق قانون التوجيه العقاري.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

❖ إما عن طريق إبرام اتفاقية بالوكالة الأكثر قربا منها في إطار دفتر

شروط.

يحدد الطابع القانوني للمؤسسة بموجب عقد إنشاء وهو القانون الأساسي للهيئة لذلك فالطابع القانوني لهذه الهيئات هو عبارة عن طابع تجاري وصناعي ورغم الطابع التجاري لهذه الوكالات، إلا أنها تبقى على صلة وطيدة بالجماعات المحلية و المصالح التقنية وهذا :

1. لتفادي التصرف العشوائي في بيع الأراضي والأملاك العقارية حيث

نص المرسوم التنفيذي 405/90 في مادته 7 على تكوين مجلس إداري لسببين:

أ. عدم إعطاء التصرف التام في الأملاك العقارية لتسيير الوكالة،

لتبقى خاضعة لقانون التهيئة و التعمير 29/90 والمراسيم التنفيذية له.

ب. لتبقى الوكالة شريك في إعداد أدوات التهيئة و التعمير للحفاظ على

الطابع العمراني (المادة 04 من المرسوم 405/ 90 سابق الذكر).

2. إن وظيفة التنظيم والتسيير العقاري تلزم الوكالة على عدم التصرف كتاجر

مئة بالمائة لأن هذه الوظيفة قد تكون عائقا في توفير أرباح أكثر، لالتزاماتها بمخطط شغل الأراضي للبلديات ومخطط التوجيه للتهيئة والتعمير.

حددت المادة 7 من المرسوم 90/405 على أن الوكالة تنشئ مجلس إداري

ويقوم بتسييرها مدير.

إن القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، يمثل الإطار الذي تتطور وتنشط

فيه المعاملات العقارية على أساس إعادة تشكيل السوق العقارية، لذلك منح لهذه

الوكالات عدة صلاحيات في التنظيم والتسيير العقاري.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

1 - مهام وصلاحيات الوكالة في التنظيم العقاري:

تتمثل صلاحيات الوكالة من ناحية التنظيم العقاري في الكثير من المهام تتمثل أساسا فيما يلي:

أ - المساهمة في تحضير أدوات التهيئة والتعمير وإعدادها وتنفيذها¹.

من أجل تحقيق أو إنجاز أدوات التهيئة و التعمير، تستند أوتضع البلدية تحت تصرف الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير الحضريين ، مهمة عامة تتمثل في مساعدة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التهيئة و التعمير و إعدادها وتنفيذها .

والاشتراك المباشر للوكالات العقارية يهدف الى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الاراضي والموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة والصناعة ، وأيضا وقاية المحيط والاوساط الطبيعية والمناظر و التراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف أدوات التهيئة والتعمير للبلديات.

ب - الاستقرار العقاري:

لتنظيم السوق العقارية الموازنة مابين العرض والطلب، لهذا وجب على الوكالة العقارية محاربة المضاربة، بحرصها على بيع أملاكها العقارية التابعة لها والقابلة للتعمير وفقا للقواعد و القوانين العمرانية، و لإيجاد التوازن بين العرض والطلب وجب توفير الاراضي للمتعاملين لتوفير احتياجاتهم، خاصة في ميدان المنفعة العامة وبأسعار معقولة يستطيع من خلالها ذوي الدخل المحدود من الحصول عليها" .

ج- تكوين المحفظة العقارية لصالح البلدية:

يمكن للبلدية وعن طريق الوكالة المحلية (الولاية حاليا) في إطار تطبيق أدوات التهيئة و التعمير، أن تكون محفظة عقارية، قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل

¹ المادة 09 من المرسوم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المتعلق بقواعد احداث وكالات محلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

البناء¹، و يقصد بالمحافظة العقارية جميع العقارات المخصصة للتعمير وتتكون المحافظة العقارية البلدية من

- ❖ الأراضي التي تملكها البلدية.
- ❖ الأراضي المقتناة من السوق .
- ❖ الأراضي المكتسبة عن طريق ممارسة حق الشفعة.
- ❖ الاراضي المكتسبة من جراء إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية .

2. مهام الوكالة في التسيير العقاري :

تقوم الوكالة بتسيير المحافظة العقارية لصالح الجماعات المحلية وتقوم بالعمليات التالية:

أ - التسوية القانونية للأراضي المدخلة في المحيط العمراني و غير المدمجة نهائيا في الاحتياطات العقارية.

إن الوكالة المحلية تكلف بالتسوية القانونية بعمليات التعمير التي كانت مسيرة مباشرة من طرف الجماعات المحلية ، أو عن طريق الوكالة العقارية المحلية الملغاة والمنشأة في إطار مرسوم 04/86 وهناك ثلاث شروط اساسية لإتمام عملية التسوية لهذه الاراضي :

❖ يجب أن تكون هذه العمليات أو النشاطات، قد أعلنت قبل تاريخ 18 / 11 / 1990 وهو تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري.

❖ يجب أن تكون هذه العمليات مرخصة عن طريق رخصة على

شكل:

- ✓ مداولات مصادق عليها قانونيا.
- ✓ رخصة التجزئة.
- ✓ رخصة البناء.
- ✓ قرار الانشاء أو قرار الترخيص من طرف الوالي .

¹ المادة 40 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

❖ يجب ان تكون هذه الاراضي واقعة داخل المحيط العمراني وغير مدمجة نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلديات¹.
وبعد التسوية تحول هذه العقارات بقوة القانون الى الوكالات المحلية العقارية ، و هذا حسب الفقرة 2 من المادة 86 من قانون التوجيه العقاري.

ب . تسير المحفظة العقارية للجماعات المحلية:

كل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الاثر ، ولهذا وبعد تحويل تسير المحفظة العقارية للوكالة اصبحت مكلفة وبصفة حصرية بالتسيير وهذا حسب الكيفيات التالية :

❖ دور الوكالة في الترقية العقارية والاستثمار:

حسب التعليمات الوزارية رقم 177 المتعلقة بدفع الترقية العقارية فإن الوكالات المحلية مدعوة لكي تقوم بتوفير كل ما من شأنه أن ينشط التنمية والترقية العقارية ، وتتمثل إجراءات الترقية العقارية فيما يلي²:

- ✓ السكن الاجتماعي من النمط الجماعي أو الفردي.
- ✓ السكنات أو التجزئات التنموية الاجتماعية أو الترقية .
- ✓ خلق شروط أولية للقضاء على البناءات الفوضوية.
- ✓ خلق شروط أولية للقضاء على البناءات الفوضوية .
- ✓ إنجاز مشاريع استثمارية ذات نشاط تجاري وخدماتي ، والتي تكون محل بيع أو ايجار.
- ✓ توفير جميع المرافق الضرورية.

❖ دور الوكالة في بيع العقارات:

بعد أن تقوم الوكالة المحلية بإعداد تهيئة التجزئة ، أو القطع الارضية ، تقوم بالتنازل عنها وبيعها بحيث تتم عملية البيع وفقا لطبيعة التجزئة المنجزة :

- ✓ التجزئات الاجتماعية : بمساهمة المستفيدين .

¹ المادة 86 من قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

² التعليمات الوزارية المشتركة رقم 177 المؤرخة في 1992/07/21 المتضمنة دفع الترقية العقارية .

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

✓ التجزئات الترقية : هدفها تجاري بحت .

✓ العقارات ذات الأهمية : تباع عن طريق المزاد العلني .

وتخضع إجراءات البيع بعد تسديد المستفيدين للمبالغ المستحقة لحساب الوكالة تقوم هذه الأخيرة بتحويل ملف المستفيدين للموثق المعتمد لدى الوكالة، ثم ايداع المشروع لدى المحافظة العقارية ، ومن ثم تسليم العقود الفردية للمستفيدين .

❖ دور الوكالات في ايجار العقارات:

في إطار تسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية تقوم الوكالات المحلية بتأجير البنايات ذات الطابع السكني، أو الحرفي أو الصناعي أو التجاري التابعة للبلديات المعنية بطلب منها وحسب الاتفاق المبرم.

كما يمكن أن تقوم بتأجير الاملاك التابعة لها ، سواء كانت عقارات أو حقوق عقارية اقتنتها لحسابها الخاص، أو محلات مخصصة للإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري قامت ببنائها بوسائلها الخاصة، هذا التأجير يكون وفق للشروط المحددة في القانون المدني، وتحدد أسعار الايجار دائما حسب سعر السوق ، وفقا لقانون العرض والطلب .

❖ دور الوكالات في تبادل العقارات:

يتم تبادل الاملاك العقارية، أو الحقوق العقارية التابعة للبلدية مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص إما بمبادرة البلدية المعنية أو عن طريق الوكالة المحلية وإما بمبادرة الخواص .

عندما يكون بمبادرة الوكالة المحلية المعنية ، فإن طلب التبادل يكون مرفقا بكل السندات والوثائق المبررة لعملية التبادل ثم يرسل إلى السلطة الوصية التي تدرس طلب التبادل، لتتخذ قرار التبادل من طرفها ، وذلك بعد مداولات مجلس الإدارة.

أما إذا كان طلب التبادل بمبادرة من الخواص، فإن هذا الأخير يرسل طلب التبادل إلى الوكالة المعنية لتقوم بمراجعة طلب التبادل وبعد أن ترى أن عملية التبادل مناسبة ، ترسله إلى البلدية المعنية لتتخذ قرار التبادل بعد دراسته .

أما إذا كان محل التبادل، هو ملك اقتنته الوكالة لحسابها الخاص فإنها تتخذ القرار بصفة منفردة، وتخضع عمليات التبادل للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار العقاري ويثبت عقد التبادل تحويل الملكية فعلا وتتجر عنه الآثار القانونية المرتبطة به.¹

المبحث الثاني: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية

تعتبر الولاية مؤسسة دستورية حسب ما ينص عليه الدستور الوطني، وشأنها شأن البلدية تساهم في تسيير الأنلاك الخاصة التابعة لها، بحيث يصح يمثل الوالي الولاية ف جميع أعمال الحياة المدنية والإدارية، وكل أعمال إدارة الأملاك الخاصة.

المطلب الأول: الأملاك الخاصة التابعة للولاية

سوف نتطرق من خلال هذا المطلب إلى الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.

الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية وتشمل على:

- ❖ الاراضي والمباني التي خصصتها الولاية للمصالح العامة والهيئات الادارية.
- ❖ المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها التي انجزتها أو اقتنتها الولاية بإمكاناتها الخاصة.
- ❖ العقارات غير المخصصة التي اقتنتها أو انجزتها الولاية.
- ❖ الاراضي الجرداء التي لم تخصصها الولاية.
- ❖ المنقولات والعتاد التي اقتنتها الولاية بإمكاناتها الخاصة.

¹ المواد 414 و 415 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

❖ الهبات والوصايا التي قبلتها الولاية وفقا للإشكال والشروط المنصوص عليها قانونا.

❖ الاموال الخاصة التي تتنازل عنها الدولة أو البلدية لصالح الولاية.

❖ الحقوق والقيم المنقولة التي تمثل مقابل حصصها أو تزويدها في المؤسسات العامة.¹

المطلب الثاني: هيئات إدارة الأملاك الخاصة التابعة للولاية

أما من خلال هذا المطلب سوف نتكلم عن هيئتين مسؤولتان في الولاية ألا وهما الوالي، والمجلس الشعبي الولائي.

❖ اختصاصات وسلطات الوالي بصفته ممثلا للولاية:

بالنظر إلى قانون الولاية الجديد 07-12 نجد أن المشرع الجزائري منح صفة ممثل الولاية للوالي، بموجب 102 إلى غاية المادة 109 و أدمج فيها نوعين من السلطات من حيث تمثيل الولاية وتنفيذ مداورات المجلس الشعبي الولائي، فخلافاً للوضع السائد بالبلدية حيث يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية، فإن مهمة تمثيل الولاية مسندة قانونيا للوالي وليس إلى رئيس المجلس الشعبي الولائي.

الفرع الأول: تنفيذ مداورات المجلس الشعبي الولائي

أوجب القانون 07-12 على الوالي العمل على نشر مداورات المجلس الشعبي الولائي وتنفيذها بالإضافة إلى توليه مهمة الإعلام فيما يخص مداورات هذا المجلس.

أولا: مجال التنفيذ

إن الوالي وبصفته على رأس الجهاز التنفيذي في الولاية، فإنه مسنود إليه مهمة تنفيذ القرارات التي تسفر عن مداورات المجلس الشعبي الولائي وهو ما ذهبت إليه المادة

¹ المادة 19 من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن (ق.ا.ج)، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990، المعدل بموجب القانون رقم 04/08، مؤرخ في 20/05/2008، الجريدة الرسمية، العدد 69، لسنة 2008.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

102 من قانون الولاية 07-12 حيث نصت على ما يلي: " يسهر الوالي على نشر مداولات المجلس الشعبي الولائي وتنفيذها " ¹.

وتعتبر القرارات الإدارية هي وسيلة التنفيذ التي يستعملها الوالي في تنفيذ مداولات المجلس الشعبي الولائي، كما يمكن للوالي أن يستعين بالجهاز الإداري المساعد في عملية التنفيذ والمتمثل حسب المرسوم رقم 94-215 المؤرخ في 1994/07/23 الذي يحدد هياكل وهيئات الإدارة العامة للولاية في ² :

- مجلس الولاية،
- الأمانة العامة،
- الديوان، المفتشية العامة،
- مديرية الإدارة المحلية ومديرية التنظيم العام،
- الدائرة،

وحسب نص المادة 126 فإنه يمكن للوالي تفويض توقيعه لكل موظف حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

وتدرج قرارات الوالي في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية وهذا بعد نشرها حسب الأشكال المنصوص ومن مهام التنفيذ التي يقوم بها الوالي السهر على إشهار مداولات المجلس الشعبي الولائي وأشغاله، كما يسهر على إقامة وحسن تسيير مصالح الولاية ومؤسساتها العمومية ويتولى تنشيط أعمالها ومراقبتها، وكما هو معلوم أن المؤسسات العمومية الساهرة على تسيير بعض مصالح الولاية يتم إنشائها بموجب مداولة من المجلس

الشعبي الولائي.

¹ لدغش سليمة، اختصاصات وسلطات الوالي من خلال قانون الولاية 07-12، مجلة التراث، العدد 02، المجلد 12، جامعة زيان عاشور، الجلفة، جوان 2022، ص 116.

² لدغش سليمة، المرجع السابق، ص 116.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

كما أنه وفي الجانب المالي فإن الوالي يعد المستوى التقني لمشروع الميزانية ويتولى تنفيذها بعد مصادقة المجلس الشعبي الولائي عليها، وهو الأمر بالصرف حسب نص المادة 107 .

ثانياً: الإعلام

إن سلطات الوالي في مجال الإعلام فيما يتعلق بمداولات المجلس الشعبي الولائي قد تحددت بموجب المواد 102، 103، 104، 109 من قانون الولاية 12-07. وتمثل فيما يلي¹:

- طبقاً لنص المادة 102 فإن الوالي يسهر على نشر مداولات المجلس الشعبي الولائي وأشغاله لغرض إطلاع الجمهور عليها تكريساً لمبدأ الرقابة الشعبية، حيث يتيح نشر المداولات لأي مواطن الاطلاع على فحواها وإمكانية الطعن فيها إدارياً لوزير الداخلية، أو قضائياً وذلك طبقاً للمادة 125 من قانون الولاية.

كذلك يمارس الوالي باعتباره هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي صلاحية إعلام المجلس الشعبي الولائي بكل صغيرة وكبيرة من المشاكل والمشاريع المبرمجة ومتطلبات التنمية في الولاية ويكون بإعلام رئيس المجلس وذلك عند افتتاح كل دورة عادية عن طريق التقرير. ويملك المجلس تبعاً لهذه الصلاحيات الإطلاع عن كثب على العمل الولائي عامة وبالتالي مراقبة الهيئة التنفيذية المتمثلة في الوالي ويجوز للمجلس رفع لائحة للسلطة المركزية ممثلة في وزير الداخلية للتتويه والإشادة بعمل الوالي أو بعدم قبول ورضا عن أعماله.

- وطبقاً لنص المادة 104 فإن قانون الولاية يلزم الوالي بضرورة اطلاع وإعلام المجلس الشعبي الولائي في خلال الفترات الفاصلة بين الدورات عن حالة تنفيذ المداولات ومدى الاستجابة لآراء المجلس ورغباته بالإضافة إلى كل المعلومات اللازمة لأشغاله. إن إلزام الوالي باطلاع المجلس على الوضع الذي صارت عليه المداولات يعطي ضماناً أكبر لتنفيذها ويزيح اللثام على المشاكل التنفيذية التي تعترضها، للمجلس وإيضاحاً فعلياً للعمل الذي قام به المجلس، وهو أيضاً مشاركة نسبية للمجلس في تقديم الحلول اللازمة

¹ لدغش سليمة، المرجع السابق، ص 117.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

لمشاكل التنفيذ التي تطرأ على المداولات وذلك بفتح نقاش بناء لمعالجة المشاكل وإخراج المداولات من المآزق التي قد تعترضها.

الفرع الثاني: تمثيل الولاية

إن مهمة الوالي في تمثيل الولاية يبرز من خلال تمثيل الولاية في الحياة المدنية والإدارية، وتمثيلها أمام القضاء، بالإضافة إلى ترأس إدارة الولاية.

أولاً: تمثيل الولاية في الحياة المدنية والإدارية

يمثل الوالي الولاية في مختلف التظاهرات الرسمية وجميع الأعمال الإدارية والمدنية وذلك وفقاً لما جاء في المادة 1/105 من قانون الولاية 07-12، ويقصد بالأعمال المدنية الأعمال التي يقوم بها الشخص المعنوي وكأنه طبيعي كواجب الضيافة في حالة استضافة شخصية وطنية أو أجنبية أو تقديم التعاون والتهاني أو تلبية الدعوات التي تصل باسم الولاية، وبالتالي الحضور إلى الاحتفالات الوطنية والدينية أو الشعبية وغير ذلك من، والنشاطات المدنية. و يمثلها أيضاً في الأعمال الإدارية فهو الذي يمضي العقود باسمها ولصالحها ويمضي أي ولاية أخرى داخل أو خارج الوطن، كما أنه يشرف على استقبال الوفود الوطنية والأجنبية ويفتح أي ملتقى تنظمه الولاية أو أي مديرية من المديريات التنفيذية.¹

كما أنه وبصفته ممثلاً للولاية يقوم بالزيارات التفقدية وزيارات العمل لمختلف الدوائر والبلديات على مستوى الولاية كما يقوم باستقبال المواطنين والجمعيات المحلية وممثلي وسائل الإعلام والنواب.

ويؤدي الوالي كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون ممتلكات الولاية باسم الولاية وتحت رقابة المجلس الشعبي الولائي، ومن المعلوم أن أملاك الولاية تدخل ضمن إطار الأملاك الوطنية تطبيقاً لنص المادة 24 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

¹ لدغش سليمة، المرجع السابق، ص 118.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

ومن خلال هذا الدور الواسع في تمثيل الولاية الذي منحه المشرع للوالي، نخلص إلى أن دور رئيس المجلس الشعبي الولائي في التمثيل ضئيل جداً، وهو لا يتعدى النشاطات السياسية، و تمثيل المجلس فقط دون تمثيل الولاية كجماعة محلية .

ثانياً: تمثيل الولاية أمام القضاء

إلى جانب التمثيل في الحياة المدنية والإدارية من طرف الوالي فإنه وبموجب المادة 106 من قانون الولاية 07-12 فإنه أيضاً يمثل الولاية أمام القضاء، سواء كانت مدعية أو مدعي عليها. ولم يورد المشرع أي استثناءات على ذلك. عكس ما ورد في المادة 87 من قانون الولاية 90-09 أين استثنى المنازعات التي تكون الولاية طرفاً فيها ضد الدولة والجماعات المحلية. إلا أن تعديل المشرع لهذه المادة وحذفه لتلك الاستثناءات قد يجعل من الوالي مدعياً ومدعى عليه في نفس الوقت في حالة النزاع الذي يكون بين الدولة والولاية كجماعة محلية.¹

ثالثاً: ترأس إدارة الولاية

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 94-215 المؤرخ في 03 جويلية 1994 الذي ذكرناه سابقاً، نجد أن أجهزة الإدارة في الولاية موضوعة تحت سلطة الوالي . كما تنص المادة 127 من قانون الولاية 07-12 على ما يلي: " تتوفر الولاية على إدارة توضع تحت سلطة الوالي وتكون مختلف المصالح غير الممركزة للدولة جزءاً منها. ويتولى الوالي تنشيط وتنسيق ومراقبة ذلك".²

إذ يسهر وبصفته رئيس إدارة الولاية على التنظيم الهيكلي لهذه الأجهزة ويراقب نشاطها باستمرار عن طريق ما يعرف بسلطات الرئيس على أعمال مرؤوسيه، فإلى جانب ما يتمتع به الرئيس الإداري من سلطة على شخص المرؤوس يملك سلطة أخرى تتعلق بأعماله. وتأخذ هذه الاختصاصات مظهرين. فالبعض منها يمكن رده إلى سلطة الرئيس في توجيه مرؤوسيه، والبعض الآخر يعود إلى حقه في ممارسة الرقابة على هذه الأعمال.

¹ لدغش سليمة، المرجع السابق، ص 119.

² نفس المرجع، ص 119.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

أ. سلطة التوجيه:

ويقصد بها ملاحظة جهود العاملين بغية توجيهها الوجهة السليمة عن طريق الأوامر والتعليمات والإرشادات الشفوية والكتابية، أو كما عرفها الدكتور عمار عوابدي " عملية إدارية تتحقق عن طريق التدخل الدائم والمطرد لمراقبة وملاحظة أعمال الموظفين العاملين العاملين المرؤوسين من قبل رؤسائهم الإداريين، وتوجيه جهودهم ودفعهم نحو التزام الأساليب الصحيحة"، ولا شك أنّ عملية التوجيه تلعب دورا بارزا في تقوية العلاقة بين الرؤساء والمرؤوسين، كما تمكن الطائفة الأولى من التحكم في القدرات البشرية للإدارة العامة، السيطرة على جميع الجهود ود التي تتوافر عليها المنظمة الإدارية.

ب. سلطة الرقابة والتعقيب:

وتتيح هذه السلطة للرئيس الإداري القيام بمجموعة صلاحيات فهو من يتولى سلطة الإجازة أو المصادقة على أعمال المرؤوسين، وسلطة التعديل بهدف جعل الأعمال أكثر مسايرة للقانون، وسلطة الإلغاء وذلك بقيام السلطة الإدارية المختصة بالقضاء على آثار القرارات الإدارية إذا قدرت عدم مشروعيتها وإعدامها بأثر فوري بالنسبة للمستقبل فقط مع ترك آثارها الماضية قائمة وسلطة السحب وهذا بإزالة وإنهاء الآثار القانونية للمقررات والتصرفات الإدارية و إعدامها بأثر رجعي بالقضاء على آثارها في الماضي والمستقبل، كما يتولى سلطة الحلول، فالأصل العام وطبقا لمبدأ توزيع الاختصاص يتولى كل شخص إداري القيام بالمهام المنوطة به، غير أنه في مواضيع وحالات معينة يملك الرؤساء الإداريين سلطة الحلول محل مرؤوسيهم بحكم مالهم من هيمنة على هؤلاء وأعمالهم.¹

¹ لدغش سليمة، المرجع السابق، ص 119.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

ثانيا: المجلس الشعبي الولائي

أولا : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي الولائي

و تتمثل في¹:

- رئاسة المجلس الشعبي الولائي.

- دعوة المجلس الشعبي الولائي للانعقاد سواء للدورات العادية أو غير العادية و ترسل الاستدعاءات كتابيا و عن طريق البريد الالكتروني، مرفقة بمشروع جدول الأعمال تسلم الاستدعاءات المكتوبة في مقر سكن كل عضو مقابل وصل استلام قبل عشرة أيام كاملة على الأقل من الاجتماع . و يمكن تقليص المدة في حالة الاستعجال على أن لا تقل عن يوم واحد كامل .

- يتولى رئيس المجلس الشعبي الولائي رئاسة جلسات الدورات، و بالتالي فإن له ضبط المناقشات و يمكنه طرد أي شخص غير عضو بالمجلس يخل بحسن سير هذه المناقشات بعد إعداره.

- يتولى رئيس المجلس الشعبي الولائي رئاسة مكتب المجلس، و الذي تحدد مهامه و كفاءات سيره عن طريق النظام الداخلي للمجلس الشعبي الولائي.

- اقتراح أعضاء مكتب المجلس.

- اختيار موظف لتولي أمانة الجلسة، من بين الموظفين الملحقين بديوانه

- اقتراح تشكيلة اللجان الدائمة التي تهتم بالمسائل التابعة لمجال اختصاص

المجلس و لاسيما المتعلقة بما يلي:

❖ التربية و التعليم العلي و التكوين المهني،

❖ الاقتصاد و المالية،

❖ الصحة والنظافة وحماية البيئة،

❖ الاتصال، و تكنولوجيات الإعلام،

¹ عمار بريق، المجلس الشعبي الولائي في الجزائر "التشكيلة والصلاحيات"، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2024، ص ص 122، 123.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

- ❖ تهيئة الإقليم و النقل،
 - ❖ التعمير و السكن،
 - ❖ الري و الفلاحة و الغابات و الصيد البحري و السياحة،
 - ❖ الشؤون الاجتماعية و الثقافة و الشؤون الدينية و الوقف و الرياضة و الشباب،
 - ❖ التنمية المحلية التجهيز و الاستثمار و التشغيل
- اقتراح للجان الخاصة، و ذلك لدراسة كل المسائل الأخرى التي تهم الولاية.
- طلب إنشاء لجنة تحقيق، حيث يحدد الموضوع و الآجال الممنوحة للجنة قصد إتمام مهمتها في المداولة التي أنشأتها.
- المشاركة بصفة عضو في لجنة الطعن على مستوى الولاية و الخاصة بدراسة الطعون الناتجة عن عدم الاستفادة من سكن، هذه اللجنة المتكونة من¹:
- ❖ الوالي رئيسا، و تتكون من الأعضاء الآتين:
 - ❖ رئيس المجلس الشعبي الولائي،
 - ❖ رئيس الدائرة مقر وجود المساكن المقرر منحها،
 - ❖ المدير الولائي المكلف بالسكن،
 - ❖ المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية،
 - ❖ المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري،
 - ❖ مسؤول الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن .
- يمكن لجنة الطعن الاستعانة بكل شخص أو سلطة أو هيئة من أجل مساعدتها في أشغالها.
- المشاركة في عضوية اللجنة الولائية لتسمية أو إعادة تسمية المؤسسات و الأماكن و المباني العمومية أو إعادة تسميتها.

¹ عمار بريق، المرجع السابق، ص 123.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

ثانيا : صلاحيات المجلس الشعبي الولائي كهيئة

- 1 - للمجلس الشعبي الولائي إعداد نظامه الداخلي و المصادقة عليه.
- 2 - لثلث (3/1) أعضاء المجلس الشعبي الولائي تقديم طلب اجتماع المجلس في دورة غير عادية.
- 3- تشكيل اللجان الدائمة أو الخاصة عن طريق مداولة يصادق عليها بالأغلبية المطلقة لأعضاء المجلس الشعبي الولائي، و يجب أن يضمن تشكيل هذه اللجان تمثيلا نسبيا يعكس التركيبة السياسية للمجلس الشعبي الولائي.¹
- 4- لثلث أعضاء المجلس الشعبي الولائي تقديم طلب إنشاء لجنة تحقيق.
- 5 - لأي عضو من أعضاء المجلس الشعبي الولائي توجيه سؤال كتابي لأي مدير أو مسؤول من مديري أو مسؤولي المصالح أو المديريات غير الممركزة للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط في إقليم الولاية.
- 6- مساعدة رئيس المجلس الشعبي الولائي في إطار ما يعرف بـ: نائب رئيس المجلس وذلك بنسبة:
- ❖ نائبين (02) بالنسبة للمجالس الشعبية الولائية المتكونة من 35 إلى 39 منتخبا.
- ❖ ثلاثة (03) نواب بالنسبة للمجالس الشعبية الولائية المتكونة من 43 إلى 47 منتخبا.
- ❖ ستة (06) نواب بالنسبة للمجالس الشعبية الولائية المتكونة من 51 إلى 55 منتخبا.
- 7- للمجلس الشعبي الولائي أن يقترح سنويا قائمة مشاريع قصد تسجيلها في البرامج القطاعية العمومية.

¹ نفس المرجع، ص 123.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

- 8- يقدم المجلس الشعبي الولائي المساعدة للبلديات في إطار التكامل وانسجام الأعمال التي ينبغي القيام بها. ويمكنه المبادرة بكل الأعمال التي تهدف إلى إنجاز التجهيزات التي بحكم حجمها وأهميتها أو استعمالها، تتجاوز قدرات البلديات.
- 9- يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ويراقب تطبيقه.

ثالثا: طرق الاختيار وإنهاء العضوية على مستوى المجالس الشعبية الولائية

1. عضوية المجلس الشعبي الولائي:

بالرجوع إلى المادة 65 من القانون العضوي 01/12 المتعلق بالانتخابات نجدها نصت على أن المجلس الشعبي الولائي ينتخب لمدة خمس (05) سنوات بطريقة الاقتراع النسبي على القائمة.

هذه الانتخابات تجرى في ظرف الأشهر الثلاثة (03) التي تسبق انقضاء المدة النيابية الجارية، و ذلك في الحالات العادية.

و المسجل أن الجزائر أخذت بنظام الانتخاب كوسيلة في اختيار كافة أعضاء المجالس الشعبية الولائية لما في ذلك من تجسيد لفكرة الديمقراطية من جهة و ضمان استقلالية المنتخب المحلي عن السلطة المركزية من جهة أخرى.

أ - عدد أعضاء المجالس الشعبية الولائية :

المادة 82 القانون العضوي 01/12 المتعلق بالانتخابات، فإن عدد أعضاء المجالس الشعبية الولائية يتغير حسب تغير عدد سكان الولاية الناتج عن عملية الإحصاء الوطني للسكن و السكان الأخير وذلك ضمن الشروط الآتية¹ :

- 35 عضوا في الولايات التي يقل عدد سكانها عن 250000 نسمة.
- 39 عضوا في الولايات التي يتراوح عدد سكانها بين 250001 و 650000 نسمة.

¹ عمار بريق، المرجع السابق، ص ص، 115، 116.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

- 43 عضوا في الولايات التي يتراوح عدد سكانها بين 650001 و 950000 نسمة.

- 47 عضوا في الولايات التي يتراوح عدد سكانها بين 950001 و 1150000 نسمة.

- 51 عضوا في الولايات التي يتراوح عدد سكانها بين 1150001 و 1250000 نسمة.

- 55 عضوا في الولايات التي يفوق عدد سكانها 1250000 نسمة.

مع مراعاة أنه يجب أن تكون كل دائرة انتخابية ممثلة بعضو واحد على الأقل.
و فيما تعلق بتوزيع المقاعد، فتطبق نفس الأحكام المتعلقة بانتخاب المجلس الشعبي البلدي و الواردة في المواد من 66 إلى 70 من القانون العضوي 01/12 السابق الذكر.

هذا فضلا عن الأخذ بعين الاعتبار نسبة تمثيل المرأة في المجالس الشعبية الولائية وفقا لما يلي:

❖ 30 % عندما يكون عدد المقاعد 35 أو 39 أو 43 أو 47 مقعدا.

❖ 35 % عندما يكون عدد المقاعد 51 إلى 55 مقعدا.

ب - طريقة اختيار رئيس المجلس الشعبي الولائي¹ :

وفقا للمادة 58 من، قانون الولاية 07/12 فإن المجلس الشعبي الولائي يجتمع تحت رئاسة المنتخب الأكبر سنا،

قصد انتخاب و تنصيب رئيسه خلال الثمانية (08) أيام التي تلي إعلان نتائج الانتخابات و في هذه الحالة يتم وضع مكتب مؤقت للإشراف على الانتخابات يتشكل من المنتخب الأكبر سنا و يساعده المنتخبان الأصغر سنا، و يكونون غير مرشحين.

هذا المكتب المؤقت يستقبل الترشيحات لانتخاب الرئيس و يقوم بإعداد قائمة المرشحين (ثم يحل بقوة القانون فور إعلان النتائج).

¹ عمار بريق، المرجع السابق، ص 116.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

و عن كيفية اختيار رئيس المجلس الشعبي الولائي، فقد نصت المادة 59 على ما يلي : ينتخب المجلس الشعبي الولائي رئيسا من بين أعضائه للعهدة الانتخابية .

يقدم المترشح لانتخاب رئيس المجلس الشعبي الولائي من القائمة الحائزة الأغلبية المطلقة للمقاعد . في حالة عدم حصول أي قائمة على الأغلبية المطلقة للمقاعد، يمكن القائمتين الحائزتين خمسة وثلاثين في المائة (35 %) على الأقل من المقاعد تقديم مرشح.

و في حالة عدم حصول أي قائمة على خمسة و ثلاثون في المائة على الأقل، يمكن جميع القوائم تقديم مرشح عنها . يكون الانتخاب سرياً، و يعلن رئيسا للمجلس الشعبي الولائي المرشح الذي تحصل على الأغلبية المطلقة للأصوات و إذا لم يحصل أي مرشح على الأغلبية المطلقة للأصوات، يجرى دور ثان بين المترشحين الحائزين المرتبتين الأولى و الثانية، و يعلن فائزا المترشح المتحصل على أغلبية الأصوات .

في حالة تساوي الأصوات المحصل عليها، يعلن فائزا المرشح الأكبر سناً".

و هنا يقوم المكتب المؤقت المذكور سابقا بإعداد محضر النتائج النهائية لانتخاب رئيس المجلس الشعبي الولائي ويرسله إلى الوالي.

كما تلصق نسخة منه بمقر الولاية و البلديات و الملحقات الإدارية و المندوبيات البلدية، ما عملية التنصيب فتكون بمقر الولاية بحضور الوالي و أعضاء المجلس الشعبي الولائي و أعضاء البرلمان و رؤساء المجالس الشعبية، البلدية و ذلك خلال جلسة علنية.

بمقارنة بسيطة بين طريقة اختيار رئيس المجلس الشعبي البلدي و رئيس المجلس الشعبي الولائي يمكن تسجيل الملاحظات التالية¹:

❖ المشرع بالنسبة لكيفية اختيار رئيس المجلس الشعبي البلدي تناول

ذلك في كل من قانون البلدية 10/11 و القانون العضوي 01/12 المتعلق بالانتخابات.

¹ عمار بريق، المرجع السابق، ص 117.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

أما بالنسبة لكيفية اختيار رئيس المجلس الشعبي الولائي فقد تناول ذلك في قانون الولاية 07/12 فقط.

❖ كيفية اختيار رئيس المجلس الشعبي الولائي تشابهت إلى حد ما بكيفية اختيار رئيس المجلس الشعبي البلدي المحددة ل القانون العضوي 12/01.

❖ ورد في المادة 80 من القانون العضوي 01/12 في الفقرة الثالثة (03) عبارة : " في حالة عدم حصول أي ائمة على الأغلبية المطلقة للمقاعد، يمكن القوائم الحائزة على خمسة و ثلاثين (35%) بالمائة على الأقل من القاعد تقديم مرشح " .

في حين لما تعلّق الأمر بانتخاب رئيس المجلس الشعبي الولائي ورد في المادة 59 الفقرة الثالثة (03) من قانون ولاية 07/12 عبارة : " في حالة عدم حصول أي قائمة على الأغلبية المطلقة للمقاعد يمكن القائمتين الحائزتين على خمسة و ثلاثين 35 بالمائة على الأقل. المقاعد من تقديم مرشح".

الأصح هو ما ورد في الفقرة الثالثة (03) من المادة 59 من قانون الولاية، حيث لا يعقل أن تتحصل حسابيا كثر من قائمتين على نسبة خمسة وثلاثين في المائة (35) على الأقل من المقاعد.

-المشروع في الفقرة الأخيرة من المادة 80 من القانون العضوي 01/12 المتعلق بالانتخابات فيما يخص انتخاب نيس المجلس الشعبي البلدي أورد : "... في حالة تساوي الأصوات المحصل عليها، يعلن فائزا المرشح الأصغر سنا." و في المقابل في المادة 59 من قانون الولاية و بشأن رئيس المجلس الشعبي الولائي، في حالة تساوي الأصوات المحصل عليها، يعلن فائزا المرشح الأكبر سنا.¹

¹ عمار بريق، المرجع السابق، ص 117.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

❖ اختصاصات المجلس الشعبي الولائي في مجال إدارة الأملاك

الوطنية الخاصة:

1. في مجال التكوين:

تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.

2. في مجال الرقابة:

يمارس الرقابة على الوالي في مجال الأملاك الخاصة التابعة للولاية (86)

قانون الولاية المادة (57).

❖ اختصاصات الوالي في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة:

المادة 86 من قانون الولاية.

الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

لقد اعترف المشرع للجماعات المحلية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، لذا منحها الاستقلالية في تسيير الأملاك الخاصة، ويبقى على المجالس المحلية المنتخبة تثمين الأملاك الخاصة بها، وهذا كتفعيل لدور اللامركزية لهذه الهيئات (الولاية والبلدية)، وقد نظم المشرع هذا المجال بقوانين وتشريعات تضبطه، وتحميها من المساس بها. بالإضافة إلى استغلال جميع الوسائل المادية لتسييرها .

ومن أجل تحقيق أو إنجاز أدوات التهيئة و التعمير، تستند أو تضع البلدية تحت تصرف الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير الحضريين، مهمة عامة تتمثل في مساعدة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التهيئة و التعمير و إعدادها وتنفيذها.



الخاتمة

في ختام دراستنا نستطيع القول بأن لموضوع الأملاك الوطنية أهمية كبيرة، ويحظى تسيير هذه الأملاك بالاهتمام، والذي لا ينصب فقط على الأملاك الخاصة، بل يتعداه للأملاك العامة، هذا ما بينته التشريعات والتنظيمات المتعلقة بهذه المواضيع، حيث أقر الدستور الجزائري أن الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، والولاية، والبلدية، ويتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون، وإدراج المؤسس الدستوري لمواد تتضمن تكوين الأملاك الوطنية وتحديداتها تبيان لمدى أهميتها، وتأكيد على ضرورة تحديد منظومة تشريعية خاصة لتنظيمها وتسييرها.

تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، اما الأملاك الوطنية الخاصة غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية كما أن الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

وما يمكن استخلاصه من هذه الدراسة ونتائجها أن:

❖ دستور 1989 خلال هذه الفترة لم يكن هناك قانون

جامع خاص بتنظيم الأملاك الوطنية،

❖ تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة

التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير

وارث أو الذين تهمل تركتهم،

❖ تتولى مفتشيه أملاك الدولة التعرف على العقارات التابعة للأملاك

الدولة في إطار تأسيس الجرد العام ومسكه.

❖ إدارة للحفظ العقاري هي محافظة القيام بإجراء الشهر العقاري

المطلوب اعطاؤها للعقود المستوفية على الشروط القانونية.

- ❖ تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية مجموعة من الأملاك منها: جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.
- ❖ الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية تشمل على مجموعة من الأملاك منها: الاراضي والمباني التي خصصتها الولاية للمصالح العامة والهيئات الادارية.
- ❖ يمارس الرقابة على الوالي في مجال الأملاك الخاصة التابعة للولاية (86) قانون الولاية المادة (57).

❖ الاقتراحات والتوصيات:

- ❖ الأملاك الوطنية لها أهمية كبرى في الإقتصاد الوطني.
- ❖ التكريس الفعلي لنظام الرقابة وذلك من خلال تحسيس بأهمية احترام قواعد الأملاك الوطنية.
- ❖ تشديد عقوبات الإعتداء على الأملاك الوطنية.
- ❖ تحيين القوانين والتشريعات لمواكبة التطورات، قصد حماية الأملاك الوطنية.
- ❖ فتح المجال للدراسة، خصوصا وأن موضوع تسيير أملاك الدولة يحظى باهتمام كبير في مجال البحث العلمي.



قائمة المراجع

أولاً: المصادر

1. الدستور:

1. دستور 08 سبتمبر سنة 1963، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة بتاريخ 10 سبتمبر 1963.

2. دستور 23 نوفمبر سنة 1976، أمر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية عدد 94، بتاريخ 24 نوفمبر 1976.

2. القوانين:

أ. القوانين العادية:

1. القانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 يتعلق بالأحكام الوطنية المادة 11، الجريدة الرسمية عدد 27 بتاريخ 03 جويلية 1984.

2. قانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

3. قانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52.

4. القانون رقم 90/30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن (ق.ا.ج)، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990، المعدل بموجب القانون رقم 08/04، مؤرخ في 20/05/2008، الجريدة الرسمية، العدد 69، لسنة 2008.

5. القانون 07/02 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري الجريدة الرسمية، عدد 15 المؤرخة في 28/02/2007.

6. قانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.

7. القانون 90-30 المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008.

ب. الأوامر:

8. الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18 جانفي 1967، المتضمن القانون البلدي، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة بتاريخ 18 جانفي 1967.
9. الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر. ع 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.
10. الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري/ ج.ر. العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975، التشريعات العقارية.

ج. المراسيم:

-المراسيم الرئاسية:

11. المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في فيفري سنة 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري سنة 1989 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر ع 09، بتاريخ 01 مارس 1989.
12. المرسوم 90/405 المؤرخ في 22/12/1990 المتعلق بقواعد احداث وكالات محلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري.

-المراسيم التنفيذية:

13. المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم 80/210 المؤرخ في 13/09/1980، ورقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر. العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

14. المرسوم 76/62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي

العام،

15. المرسوم التنفيذي رقم 90/188، بتاريخ 27 جوان، 1990 المحدد فياكل الادارة المركزية وأجهزة في الوزارات، (ج.ر.ج) العدد 26 لسنة 1990.

16. المرسوم التنفيذي رقم 65/91 مؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج. ر. ج) العدد 10، لسنة 1991.
17. المرسوم التنفيذي 116/92 مؤرخ في : 04\03\1992 المحدد لقائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج ر العدد 21 المؤرخة في 18/03/1992.
18. المرسوم التنفيذي رقم 364/07، مؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية (ج. ر. ج) العدد 75 لسنة 2007.
19. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.
20. قرار وزير المالية المؤرخ في 04/07/1991 يتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.
- 3. التعليمات والمنشورات:**
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 177 المؤرخة في 21/07/1992 المتضمنة دفع الترقية العقارية.
- المنشور الوزاري المؤرخ في 17/02/1991 عن وزارة الداخلية المتضمن كيفية تطبيق قانون التوجيه العقاري.

ثانيا: الكتب باللغة العربية

1. إبراهيم عبد العزيز شيحا، أصول الفقه الإداري، منشأة المعارف، مصر، (د.ت).
2. إبراهيم عبد العزيز شيحا، أصول القانون الإداري، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1986.
3. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عامل الإثبات آثار الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967.
4. عبد الرزاق الشليحي، الإدارة المحلية، دار المسيرة للنشر، عمان، الأردن، 2001.
5. علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، ج 2، النشاط الإداري وسائل إدارة أعمال الإدارة، در الهدى، الجزائر، 2009.
6. علاء الدين، شرح قانون البلدية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
7. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
8. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2011.
9. محمد فاروق عبد المجيد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري "دراسة مقارنة في ظل الأموال الوطنية"، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1988.
10. نوفل علي عبد الله صفى الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

ثالثا: المذكرات والرسائل الجامعية

أ.رسائل الماجستير:

1. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2010/2009.
2. عايلي رضوان، ادارة الاملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الادارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005.
2. رمول خالد، "المحافظ العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، رسالة الماجستير في القانون، جامعة البليدة، 2000.

ج. مذكرات الماستر:

1. اسمهان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر شعبة الحقوق تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2015.
2. بن حملة عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006/2009.

رابعاً: المقالات

1. إسماعيل بوقرة، علاء الدين قليل، النظام القانوني لأملاك البلدية في ظل التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 07، جانفي، 2017.
2. حيرش نور الدين، يحيياوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، المجلة التمكين الاجتماعي، المجلد الأول، العدد الرابع، جامعة معسكر، الجزائر، ديسمبر 2019.
3. خالد الزعبي، أموال السلطة الادارية وتطبيقاته في التشريع الأردني، مجلة دراسات، العدد الثالث، المجلد التاسع عشر، جامعة ورقلة، 1992.
4. رحمانى الصديق، تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الرابع عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر.

5. رضوان علايلي، أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة الفكر، العدد العاشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر.
6. عبد الرسول عبد الرضا، أموال الدولة العامة والخاصة، مجلة الحقوق، العدد الثاني السنة الثانية والعشرون جامعة ورقلة، 1998.
7. عمار بريق، المجلس الشعبي الولائي في الجزائر "التشكيلة والصلاحيات"، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور، الجلفة.
8. لدغش سليمة، اختصاصات وسلطات الوالي من خلال قانون الولاية 07-12، مجلة التراث، العدد 02، المجلد 12، جامعة زيان عاشور، الجلفة، جوان 2022.
9. معمر قوادري، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، 05، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2011.

خامسا: الكتب باللغة الأجنبية

1. Djillali Adja .Bernard Drobenko, **Droit de l'urbanisme**, editions Berti, 2007.

سادسا: المواقع الإلكترونية

1. <http://www.aps.dz>. Visité le 06/05/2024.



الفهرس

الصفحة	الموضوع
أ	كلمة شكر.....
ب	الإهداء.....
ج- و	مقدمة.....
الفصل الأول: الهيئات المكلفة بإدارة أملاك الدولة العمومية	
01	تمهيد الفصل.....
02	المبحث الأول: مفهوم مصالح أملاك الدولة.....
02	المطلب الأول: نشأة مصالح أملاك الدولة.....
05	المطلب الثاني: التنظيم الإداري لمصالح أملاك الدولة.....
13	المطلب الثالث: خصائص مصالح أملاك الدولة.....
16	المبحث الثاني: مصالح الحفظ العقاري.....
16	المطلب الأول: نشأة مصالح الحفظ العقاري.....
21	المطلب الثاني: التنظيم الإداري لمصالح الحفظ العقاري.....
26	المطلب الثالث: مهام المحافظة العقارية وصلاحيات المحافظ العقاري.....
38	خلاصة الفصل.....
الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة أملاك الدولة الخاصة	
40	تمهيد الفصل.....
41	المبحث الأول: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية.....
41	المطلب الأول: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية.....
50	المطلب الثاني: هيئات إدارة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية.....
60	المبحث الثاني: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.....
60	المطلب الأول: الأملاك الخاصة التابعة للولاية.....
61	المطلب الثاني: هيئات إدارة الأملاك الخاصة التابعة للولاية.....
75	خلاصة الفصل.....
77	الخاتمة.....
82	قائمة المراجع.....

84	الفهرس
86	الملخص



الملخص

الملخص:

تشكل ملكية كل من البلدية والولاية والدولة في مجملها الملكية الوطنية إلا أن نظام إدارة أملاك البلدية والولاية متنوع بتنوع هذه الاملاك العمومية والخاصة وتنوع أغراضها وأهدافها، وأن حصر النظام القانوني لأملاك البلدية والولاية في ظل القوانين المتعاقبة وقانون الأملاك الوطنية بمختلف تعديلاته، نظرا لأهمية هذه الأملاك، وأمام سلسلة الإصلاحات التي مست عدة نصوص قانونية لمواكبة التطورات الحاصلة، ولاسيما في المجال الاقتصادي، خاصة فيما يتعلق بتسيير الأملاك الوطنية بأنواعها والمحافظة عليها وحمايتها من خطر الاعتداء عليها أو التنازل عنها.

الكلمات المفتاحية: إدارة أملاك الوطنية العمومية، إدارة أملاك الوطنية

الخاصة، البلدية، الولاية.

Abstract:

The ownership of the municipality, the state, and the state as a whole constitutes national ownership. However, the municipal and state property management system is diverse in the diversity of these public and private properties and the diversity of their purposes and objectives. The legal system restricting municipal and state property under successive laws and the National Property Law with its various amendments, given the importance of these properties, In view of the series of reforms that touched on several legal texts to keep pace with the developments taking place, especially in the economic field, especially with regard to the management of national property of all kinds, preserving it and protecting it from the risk of assault or abandonment.

Keywords: public national property management, private national property management, municipality, state.