

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



الموضوع

مفهوم الأملك الوطنية الخاصة

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص القانون العقاري

تحت إشراف الاستاذة :
قوق أم الخير

من إعداد الطالبين :
سويلم باديس
تخي أحمد الأمين

لجنة المناقشة

الاستاذ :الدح عبد المالك.....رئيسا
الاستاذة:قوق أم الخير.....مشرفا
الاستاذ :النوعي أحمد.....مناقشا

دفعه 2017-2018



تَشْكُرَات

بكل عبارات الشكر والتقدير والإحترام أرفع آيات الشكر والعرفان

إلى الرحمن الذي هداني وسدد حظي وسهل مساعي

الذي جعل من العمل إتقانا ومن الأجل إتقأما

الحمد لله حمدا كثيرا مباركا تهدي به القلوب وتستقيم به النفوس الحمد لله الذي أعانني

على إنجاز مذكرتي وأرجوا من الله سبحانه وتعالى أن تكون فيه منفعة وفائدة لغيري

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الدكتورة قوق ام الخير وشكر خاص إلى الأستاذ بن حمودة مختار

على مد يد العون

كما أتقدم بالشكر لكل من ساعدني ولو برأي في هذه المذكرة ولا أنسى بطبيعة الحال أساتذتي

الذين أناروا دربي طيلة فترة دراستي

والله ولي التوفيق



إهداء



بعد إنجاز طويل من بحر المعرفة هاهي سفينتي ترسو بسلام عند محطات طلب العلم
لتواصل مسيرتها إلى المستقبل أهدي ثمرة جهدي إلى الذي خلقني من نطفة فسواني
وبرحمته هداني و سلام على رسول الله صلى الله عليه وسلم
إلى من وصى بهما الرحمن وجعل مرضاتهما من مرضاته فقال في حقهما الرحمن " لا
تقل لهما أف ولا تنهرهما وقل لهما قولا كريما "

إلى التي منحني حنانها وعطفها وأضاءت لي طريقي بدعواتها أمي الغالية
إلى الذي أحاطني برعايته وعطفه وحنانه وغرس في قلبي الإيمان والعمل و علمني
أن الحياة أخذ وعطاء أبي الغالي
إلى الذين تقاسمت معهم أيامي الحلوة والمريرة الظاهرة منها والدفينة إخوتي
الأعزاء :

إلى خالتي مريم بن عجيبة التي تحملتني وآزرتني خلال مشواري دون حساب
إلى أبنائها

عادل محمد علي وعبد الرحمن

إلى إخوتي الذين لم تلدهم أمي حسين بن حمودة والعربي صديقي وكل أحباب
الزاوية وعلى رأسهم شيخ الزاوية قويدر تقار

وإلى كل من جمعني بهم أيام الدراسة وخاصة سنوات الجامعة
وإلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم ورقتي

باديس

الصفحة	فهرس المحتويات
	الشكر
	الإهداء
01	..... مقدمة
	الفصل الأول : نطاق الأملاك الوطنية الخاصة
08	.....المبحث الأول : القوام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة
08	.....المطلب الأول : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة
09	.....الفرع الأول : التعريف القانوني
10	.....الفرع الثاني: التعريف الفقهي
11	.....المطلب الثاني :تمييز الأملاك الوطنية عن غيرها من الأموال الأخرى
12	.....الفرع الأول : تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك العمومية.
18	.....الفرع الثاني : تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك التابعة للأفراد
21	.....الفرع الثالث: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوقفية.
22	.....المبحث الثاني: مكونات وطرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.
22	.....المطلب الأول: مكونات الأملاك الوطنية الخاصة.
22	.....الفرع الأول: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.
23	.....الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.
24	.....الفرع الثالث: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية
24	.....المطلب الثاني: طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.
25	.....الفرع الأول: طرق القانون العام.
27	.....الفرع الثاني: طرق القانون الخاص.
39	..... خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني : إدارة الأملاك الوطنية الخاصة

42	المبحث الأول: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.....
42	المطلب الأول: التخصيص.....
45	المطلب الثاني: الامتياز.....
46	المطلب الثالث: التسيير الحر.....
47	المبحث الثاني: التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة.....
47	المطلب الأول: التصرفات الناقلة للملكية.....
47	الفرع الأول: التنازل عن الأملاك الخاصة.....
49	الفرع الثاني: بيع الأملاك الوطنية الخاصة.....
50	الفرع الثالث: التبادل.....
51	الفرع الرابع: القسمة المشاعة.....
53	المطلب الثاني: التصرفات الغير ناقلة للملكية.....
55	خلاصة الفصل الثاني.....
57	خاتمة.....
59	التوصيات.....
62	قائمة المراجع.....



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





المقدمة

مقدمة :

كانت الجزائر تتمتع باستقلالية أكيدة في تسيير شؤونها الداخلية والخارجية رغم خضوعها للإمبراطورية العثمانية ، وكانت الملكية العقارية تصنف إلى مايلي :

أراضي الملك، أراضي الوقف، أراضي العرش، أراضي البايلك ، أراضي الصحراء وظلت الأحكام التشريعية الخاصة بالأمالك الوطنية بعد الاستقلال منبثقة من الأمر المؤرخ في 13/04/1943 المتعلق بالتقنين الفرنسي حيث يقسم هذا الأخير الأمالك إلى ملك عام وملك خاص حيث بقي سريان مفعول هذا التشريع بعد الاستقلال بالرغم من صدور القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31/12/1962. الذي كان يبين كيفية تسيير الأمالك الوطنية بفعل الترخيصات التي كانت تمنح لاستخراج المواد الأولية من باطن الأرض، كما انه اقر بتطبيق القوانين السابقة للاستقلال ما عدا ما يتعارض مع السيادة الوطنية، ولقد اظهر هذا القانون عدم تلاؤمه مع الواقع في بعض جوانبه في ظل التسيير الاشتراكي للأمالك العقارية الخاصة وكذلك تسيير الأمالك الشاغرة.

ومنها صدر أمر في 24/08/1962 الذي يخول للدولة إدارة وتسيير الأمالك المنقولة والعقارية التي تركت شاغرة من مالكيها ، و الأمر المكمل له في 18/08/1963.

ومنها صدور الأمر رقم 102 المؤرخ في 06/05/1966 المتعلق بالأمالك التي تركت شاغرة من طرف المعمر الفرنسي ، الذي يقضى بان تؤول الأمالك الشاغرة سالفه الذكر إلى الدولة لتدخل في قائمة الأمالك الخاصة بالدولة ، في حين نجد أن المؤسسات الاشتراكية في حاجة إلى عقارات من اجل مباشرة وظائفها ففي هذا الشأن صدر الأمر رقم 260/6 الموافق لـ 21/08/1966 يسمح لهذه المؤسسات من أن تستفيد بهذه العقارات مقابل دفع مبلغ يمثل قيمتها الحقيقية لذا وجدت إدارة أمالك الدولة من اجل تنفيذ هذه التشريعات ، ثم عدل هذا الأمر ب 193/67 في 27/09/1967. الذي يسمح للمؤسسات الاشتراكية باكتساب ما تحتاجه من عقارات و بصور أمر الثورة الزراعية في 05/07/1973. المتضمن إلغاء القانون 157/62

مقدمة

أعلاه ثم جاء الأمر رقم 26/74 الصادر في 1974/02/20. المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات والذي جعل من البلدية المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية داخل محيطها العمراني.

استمر هذا الوضع إلى غاية صدور الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني لاسيما مواد 689/68 التي أبرزت أهم المبادئ التي تحكم الأملاك العامة بحيث نجد المادة 68 تعتبر أملاك الدولة كل العقارات و المنقولات التي تخصص بفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو إدارة مؤسسة عمومية اشتراكية أو الوحدة المسيرة ذاتيا أو تعاونية تدخل في نطاق الثورة الزراعية كما أن بعض مواد القانون المدني تضمنت الحماية لهذه الأملاك من التصرف حيث تنص انه لا يجوز من التصرف في أموال الدولة أو تجزئتها أو تملكها بالتقاسم غير انه بعد صدور قانون رقم 16/84 الموافق ل 1984/06/30 . أصبح مفهوم الأملاك الوطنية يتجسد في مفهوم الأملاك التي لا يجوز التصرف فيها و اكتسابها بالتقادم ولا الحجز عليها بحيث تقسم الأملاك الوطنية إلى :

1- أملاك عمومية .

2- أملاك عسكرية .

3- أملاك المخصصة.

4- أملاك اقتصادية.

5- أملاك خارجية.

وبقي هذا القانون ساري المفعول إلى غاية صدور دستور 89 المؤرخ في 1989/02/23 حيث جاء لاسيما ضمن المادتين 17 و 18 بتغييرات عميقة في الميدان و خاصة فيما يتعلق بالتشريع المتعلق بالأملاك الوطنية ، الناجم عن قانون 16-84 الذي يعمل على تكوين وتسيير ومراقبة الأملاك الوطنية و تصنيفها إلى أملاك عامة و أملاك خاصة ، و بما أن القانون 16-84 يعتبر ملغى ضمنا إلى أن نصوص من مواده بقيت سارية المفعول إلى غاية

مقدمة

صدر قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01. الذي جاء ليبيّن لنا مفهوم الأملاك الوطنية بما فيها الخاصة و العامة حيث تناول هذا القانون من جديد وبصفة عامة أحكام القانون 16/84 وذلك بحذف وتعديل واستحداث مواد جديدة حيث تم تعويض عبارة الأملاك المختصة بعبارة الأملاك الخاصة. كما تم حذف المواد التي تتناول المواد الاقتصادية و إدماج جزء منها في الأملاك العامة ، أي الثروات الطبيعية و الباطنية إلى الطابع العمومي للملكية المصرح بها في المادة 17 من دستور 89 و الجزء الآخر منها ضمن الأملاك الخاصة . والتي تتمثل في الأراضي ذات الطابع الفلاحي التابعة للقطاع العمومي إلى جانب السندات و الحقوق التي تمثل مقابل الحصص و المساهمات التي تقدمها الدولة أو الجماعات المحلية للمؤسسات العمومية إلى جانب إلغاء القانون رقم 19/84 المؤرخ في 1984/11/06 المتضمن المصادقة على الأمر 02/84 المؤرخ في 1984/12/08 المتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتكوينها وتسييرها حيث تم إدماج جزء من هذه الأملاك (وسائل الدعم) في الأملاك الخاصة التابعة للدولة ، و الجزء الباقي أي وسائل الدفاع في الأملاك العامة للدولة اي بصفة عامة يشمل القانون المتضمن قانون الأملاك الوطنية إضافة إلى تعديل واستحداث مواد جديدة على مكونات الأملاك الوطنية وكذا القواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها و مراقبة استعمالها.

ومن خلال التوجه السياسي والاقتصادي الجديد الذي جاء به دستور 1989 والذي يكرس للمبادئ الليبرالية المبنية على حماية الملكية الخاصة والمبادرة الحرة و تضيق المنفعة العمومية وبناءا على هاته المبادئ صدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم وكذا القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بقانون 14/08 المؤرخ في 2008/08/03 حيث ابرز التشكيل الجديد لهذه الأملاك و تقسيمها حسب ما يتماشى و القواعد الدستورية الجديدة.

وانطلاقا لما سبق ذكره فان المشروع الجزائري يكون قد تخطى نهائيا عما كان يعرف بنظام وحدة الأملاك في ظل القانون القديم الخاص بالأملاك الوطنية لسنة 1984.

وبما أن الدولة تمتلك نوعين من الأملاك حسب ما جاء به القانون و هي الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة حيث نرى إن النوع الأول من هذه الأملاك يتمثل في الممتلكات العقارية و المنقولة التي تمتلكها الدولة ملكية عامة يستعملها الجميع و الموضوع تحت تصرف الجمهور أما مباشرة أما بواسطة مرفق عام و تكون طبيعية أو صناعية. أما النوع الثاني و هي الأملاك الخاصة و التي تمتلكها الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية (البلدية و الولاية) ملكية خاصة كما يمتلك الأفراد أموالهم.

و بناءا عليه تم التركيز في بحثنا على النوع الثاني من الأملاك الوطنية على اعتبار أنها تساهم مساهمة فعالة و ناجعة في دفع عملية الاقتصاد الوطني و النهوض به إلى الأمام من خلال تحقيق مشاريع للنفع العام ، وتحقيق الرفاهية و الاستقرار في جميع المجالات لاسيما الاقتصادية منها و الاجتماعية وحتى الثقافية.

و من هنا يبرز دور الحاجة لدراسة المفهوم القانوني و طرق تكوين و تسيير الأملاك الوطنية الخاصة على اعتبار أنها أهم عنصر في نظام الأملاك الوطنية الخاصة. لذا فلا يكفي تعداد الأملاك التابعة للدولة و الجماعات المحلية بل يجب معرفة مصدرها و كيفية الحصول عليها و من معرفة طرق إدارتها و تسييرها تسييرا محكما و عقلانيا و ذلك من اجل المحافظة عليها و حمايتها من كل تعدى أو تبديد و ضياع أو....

ولأهمية الموضوع المتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة ، دعتنا أسباب البحث العلمي اختيار الكشف لدراسة هذا الجانب من الأملاك الوطنية و توضيح مدى اهتمام المشرع الجزائري في تنظيم و تكوين و تسيير هذه الأملاك الوطنية الخاصة و العمل على تكثيف اهم المستلزمات والإمكانيات المادية والمعنوية الواجب توفيرها للمحافظة عليها مع تبيان اهمية التوجيه الإيديولوجي الحديث لإعطاء فرصة تطوير التنمية الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية بشكلها

مقدمة

الواسع و ذلك على مستوى الجماعات المحلية مع تعزيز جميع القوى الفعالة لضمان السير و التنظيم الحسن لهذه الأملاك مع إبراز مدى تحقيق الأهداف التنموية الوطنية موازاة بتحقيق الأمن و الرفاهية و الاستقرار.

كما تم اختيارنا لهذا الموضوع لمعرفة الطبيعة القانونية للأملاك الوطنية الخاصة ومدى اختلافها عن الأملاك الوطنية العامة ، حيث يظهر لنا هذا الاختلاف في كون الأملاك الخاصة التابعة للدولة تملكها الدولة ملكية خاصة لها كما يمتلك الأفراد ممتلكاتهم الخاصة إذ تؤدي وظيفة امتلاكية للدولة مما يجعلها تخضع لقواعد القانون الخاص و ذلك من حيث القواعد التي تسيورها و تحكمها ، أما الأملاك العامة فتمتلكها الدولة ملكية عامة و موضوعة تحت تصرف الجمهور أما مباشرة أو عن طريق مرفق عام و تخضع لقواعد القانون العام.

كما أن الهدف من اختيارنا لهذا الموضوع إبراز أهم أهداف الأملاك الوطنية الخاصة حيث تهدف الأملاك الوطنية العقارية الخاصة إلى تحقيق أغراض اقتصادية و مالية للدولة ، ويتمثل ذلك من ناحية العائد المالي الناتج عن تمكن الدولة من التصرف في هذه الأملاك شأنها شأن الأفراد و ذلك من حيث التنازل عنها أو بيعها أو تأجيرها ، مما يعطي نوع من الحرية للدولة من حيث إقامة مشاريع أو استثمارات اقتصادية للدولة. تساعد على تنمية اقتصادية للدولة حسب المقتضيات و المتطلبات التي تراها الدولة مما يعود على الخزينة بفائدة كبرى.على عكس الأملاك العامة التي لا يمكن التصرف فيها ولا الحجز عليها أو اكتسابها بالتقادم.

و لدراسة هذا الموضوع الذي له أبعاد متعددة ، سواء في المجال النظري أو العملي ، و حتى يتسنى لنا توضيحه وتبينه بشكل دقيق و معمق ارتأينا أن نطرح الإشكالية التالية:

ما هي الطرق القانونية التي تساهم في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون

الجزائري؟

مقدمة

و للإجابة على هذه الإشكالية قد تم تركيز دراستنا على أساس التشريع و التنظيم الساري المفعول في هذا المجال . وبما أن عنوان بحثنا يتعلق بمفهوم الأملاك الوطنية الخاصة ، ارتأينا أن نجزأ البحث إلى فصلين معتمدين بدراسة الفصل الأول كتوضيح دقيق و معمق لإعطاء فكرة جلية وواضحة للمفهوم القانوني للأملاك الوطنية الخاصة ، و بعض طرق كيفية تكوينها بصورة مبسطة . ودراسة الفصل الثاني الذي تطرقنا فيه لتوضيح قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.



الفصل الأول
نطاق الأملاك الوطنية الخاصة

المبحث الأول : القوام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة .

المال الوطني الخاص هو المال الذي يؤدي وظيفة مالية اشتراكية ، و هذا النوع من المال يختلف عن الأموال الأخرى سواء المال العام أو المال الخاص التابع للإفراد.

المطلب الأول : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

طبقا لنص المادة 02/03 من القانون رقم : 30/90 تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية وتهدف لتحقيق أغراض امتلاكية و مالية و مبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص وفي فرنسا مثلا تخضع للاختصاص القاضي العادي باعتبار أن توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و الإداري يتم استنادا على المعيار الموضوعي . غير أن هذا التعريف ليس دائما صحيحا لان بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية و كثيرا ما تخصص لمرافق العامة ، وعمدت المواد 17،18،19،20 من قانون الأملاك الوطنية إلى تعداد الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، الولاية و البلدية ، مؤكدة على معيار عدم التخصيص أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها . و قد نص قانون الأملاك الوطنية¹ على طرق اكتساب هذه الأملاك من طرف الإدارة فيمكن أن تكتسبها عن طريق التقاعد طبقا للقانون المدني كما يمكن ان يتم التقاعد بموجب عقد إداري طبقا لقانون الصفقات العمومية كالمناقصة و المزايدة وفي هذه الحالة يخضع النزاع للقاضي الإداري ، كما يمكن للإدارة أيضا أن تكتسبها بدون مقابل ، كما هو الحال في الأملاك الشاغرة .

وقد نظم القانون 30/90 و المرسوم التنفيذي رقم : 454/91 طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة و أخضعها لقواعد قانون مزدوج ومثال ذلك الهبات و الوصايا التي لا تقبل من طرف الإدارة إلا بعد موافقة وزير المالية . من اجل التعرف على الأموال

¹ الاستاذان، ليلي رزوقي ، عمر حمدي باشا ، " المنازعات العقارية " دار هومة ، ط 2013 ، ص 116.

الوطنية الخاصة ، و تحديد تعريفها بدقة نحاول إعطاء تعريف لها من الناحية القانونية ثم نعرفها من خلال الناحية الفقهية و ذلك من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول :التعريف القانوني .

الفرع الثاني : التعريف الفقهي .

الفرع الأول : التعريف القانوني

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما هو الحال بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية ، لكن باستقراء نص المادة 03 من ذات القانون يظهر لنا بان المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الوطنية الخاصة ، اذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة و على سبيل المثال

1- العقارات و المنقولات غير المصنفة في فئة الأملاك العمومية.

2- الحقوق و القيم المنقولة و التي اكتسبتها أو حققتها الدولة أو الجماعات المحلية في اطار القانون .

3- الأملاك و الحقوق الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي توول إلى الدولة و الولاية و البلدية.

4- الأملاك التي الغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك العمومية .

5- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية في الأملاك الوطنية التابعة للدولة و الولاية و البلدية و التي استولى عليها أو شغلت دون حق ¹ .

ومن هذا المنطلق يمكننا ان نستنتج ان الأملاك الوطنية الخاصة هي :

¹ - المادة 17 من القانون 90-30 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية .

1- تلك الأملاك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية مما يجعلها تبدو لأول وهلة استثناء في الملكية الوطنية ، غير أن الحقيقة عكس ذلك إذ تمثل الأملاك العمومية استثناء على الأملاك الوطنية الخاصة ، أي لا يمكن التصنيف في الأملاك العمومية إلا إذا دعت المنفعة العامة لذلك.

2- تلك الأملاك التي تكون محل ملكية خاصة ، وهي مسائل انفراد بها المشرع الجزائري ويقصد بها تحقيق منفعة مالية للإدارة على عكس الأملاك الوطنية العمومية التي يقصد بها تحقيق المنفعة العامة لا غير ومنه نستطيع القول أن المشرع الجزائري في سياق التعريف السابق للأملاك الوطنية الخاصة اعتمد شيء من التعقيد و لم يكتفي بالتعريف السلبي فقط بل ذهب إلى حد وضع معايير التفرقة بين الأملاك الوطنية العامة و الخاصة مستوحاة من النظرية التقليدية للأملاك الوطنية¹ .

الفرع الثاني : التعريف الفقهي

- عرف عبد الرزاق السنهوري الأملاك الوطنية الخاصة على أنها : " الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة و لا تخصص للنفع العام و للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة و هي تخضع بعامة لأحكام القانون الخاص أو هي تلك الأموال التي تؤدي وظيفة مالية و تملكية² . وهذا يعني أن أهمية هذه الأموال تتمثل في تنمية موارد الدولة ، و تعمل على تزويدها بما تتجه من قواعد تنظيمية و غلات و ثمار و يكون لها الحق في استغلالها ماليا بالطرق المقررة قانونا سواء عن طريق الاستغلال المباشر أو عن طريق تأجيرها .

¹- عبد الرزاق السنهوري ، " الوسيط في شرح القانون المدني " الجزء 08 ، ط الثالثة الجديدة منشورات الحلبي لبنان 1998 ، ص 154 .

²- حمدي باشا عمر ، " نقل الملكية العقارية " ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2004 ، ص 11 .

- كما تطرق الفقيه دوجي لهذا النوع من الأملاك الوطنية الخاصة حيث عرفها بانها تتمثل : في تقسيم الأملاك العمومية إلى فئتين عامة و خاصة ، هذا لا يعني أن هناك تباعد بينهما و إنما هناك نوع من التدرج ، سببه أهمية فئة من فئة أخرى¹ .

ومن خلال الانفتاح السياسي و الاقتصادي الذي عرفته الجزائر بداية التسعينات أكد المشرع ان الأملاك الوطنية الخاصة سواء ملك الدولة أو الولاية أو البلدية يمكن التصرف فيها بمعنى أنها تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية . وسبب لجوء المشرع إلى هذه النظرية التي تجد مصدرها في القانون الفرنسي انه وضع فئتين من المال العام تكون الأفضلية في حماية الأملاك الوطنية العامة باعتبارها أملاك إستراتيجية ، ممثل الثروات ، و مصادر الطاقة و الغابات و الشواطئ و الأنهار . مع الإبقاء بفئة أخرى من المال العام ليمنح بعض المرونة للإدارة العامة في استغلالها ومن التصرف فيها وما يؤكد ذلك عموماً ما ورد في نص المادة (03) من قانون الأملاك الوطنية .

المطلب الثاني: تمييز الأملاك الوطنية عن غيرها من الأموال الأخرى

نحاول إجراء مقارنة ولو بسيطة بين الأموال الوطنية الخاصة و الأموال الأخرى وذلك من خلال ثلاثة فروع وهي كالآتي :

- الفرع الأول : تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك العمومية .
- الفرع الثاني : تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك التابعة للأفراد .
- الفرع الثالث : تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الموقوفة .

¹ Beauregard (d) berthier (o) – droit administratif des biens – 5eme – edition – 36–editeur –b–41.

الفرع الأول : تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك العمومية .

صدر القانون رقم : 16/84 المؤرخ في : 30 جوان 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية¹، الذي كرس وحدة الأملاك الوطنية ، كون الغاية من استغلالها تنصب في تحقيق النفع العام ، مع اعتماد التقسيم الوظيفي الذي يتماشى و النشاط الذي تؤديه كل فئة من الأملاك الوطنية ، فان المشرع الجزائري عاد من جديد في سنة 1990 و تبني النظرية التقليدية التي تميز بين الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة و ذلك بموجب قانون الأملاك الوطنية رقم : 30/90 و الذي صدر تكريسا لنص المادة 18 من الدستور 1989 ن لكن السؤال الذي يطرح نفسه ما هي معايير التمييز ؟ وما هي النتائج المترتبة عنه ؟

أولا : معايير التمييز

كما نص قانون الأملاك الوطنية على " أما الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية ، فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة² .." ومنه نستطيع القول أن المشرع الجزائري اعتمد معيارين ، للتمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة و الأملاك العامة وهما :

1- معيار قابلية التملك الخاص :

معنى ذلك أن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن تكون محل ملكية للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص ، في حين أن الأملاك الوطنية العمومية لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تكون محل ملكية خاصة.

¹- القانون رقم : 16/84 المؤرخ في : 30 جوان 1984 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية .

²- انظر المادة 02/03 ، من قانون الاملاك الوطنية .

إن هذه الأملاك غير قابلة للتصرف فيها و التنازل عنها مادامت مخصصة للنفع العام أو المرافق العامة ، وإن كان يمكن التنازل عنها إذا رفع عنها التخصيص¹ .
 فهذا هو فحوى نص المادة 25 من قانون التوجيه العقاري ، التي تنص على أن : " تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها ، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة وكرست هذا المعيار من خلال قانون الأملاك الوطنية بقولها : " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا الحجز² " ، و قابلية التصرف المذكورة في المادة هي العمل القانوني الناقل للملكية و منه نستطيع القول أن عدم القابلية للتصرف في الأملاك هو ما يفرق الأملاك العامة عن الأملاك الوطنية الخاصة في حين أن الأملاك الوطنية الخاصة تشترك مع الأملاك الوطنية العامة بصريح نص 02/04 من قانون الأملاك الوطنية في عدم القابلية للتقادم والحجز .

لكن الجدير بالملاحظة هي تلك الأحكام التي جاء بها قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر : 95- 26 المؤرخ في : 25 سبتمبر 1995 و التي نصت على : " .. أن لا تقع الأملاك المعنية تحت التقادم المكسب المنصوص عليه في المادة 827 من القانون المدني الجزائري لصالح المستفيدين شرعا³ وهذا النص جاء في إطار إعادة العقارات المنزوعة من ملاكها في إطار الثورة الزراعية لملاكها الأصليين ، حيث يرى البعض أن صريح القانون ، قد سمح للخواص بتملك الأراضي التي ألت إلى الدولة بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في : 8 نوفمبر 1971 المتضمن قانون

¹ - سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ص 25.

² - انظر المادة 02/04 ، من قانون الاملاك الوطنية .

³ - انظر المادة 05/76 ، من قانون التوجيه العقاري

الثورة الزراعية¹ عن طريق التقادم المكسب و يطالبون بتعميم هذا الحكم على جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة و هيئاتها المحلية ، ونظرا لسكوت قانون الأملاك الوطنية عن هذه التجزئة مما يوحي بالجواز ، لكن حسب الأستاذة ليلي زروقي فان هذا الشرط يعد غريبا و غير معقول من الناحية القانونية و يخالف أحكام المادتين 831 و 689 من القانون المدني الجزائري . لان المستفيدين الشرعيين كانوا يحوزون الأرض بموجب سند لا يخولهم حق اكتساب الأرض بالتقادم ، أضف إلى ذلك أن الأرض كانت ملك للدولة و محمية بقاعدة عدم جواز اكتسابها بالتقادم ، وعليه يمكننا القول أن معيار قابلية التملك الخاص ساد طويلا في الفقه لكن وجهت له انتقادات كثيرة مما جعل الفقهاء يتبنون معيار جديد للتمييز وهو معيار الوظيفة التي يؤديها المال .

2- المعيار الوظيفي :

هذا المعيار يمكن من الفصل بين النشاط الإداري و النشاط الاقتصادي ، فوظيفة الأملاك الوطنية العمومية هي تحقيق مهمة من مهام المرفق العام و عليه عند تسييرها يحق للإدارة استعمال صلاحيات السلطة العامة. في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الأملاك الخاصة المخصصة أساسا حسب ما جاء في القانون لأغراض امتلاكية² . وظيفة الأملاك الوطنية هي تحقيق النفع العام ، أما الأملاك الوطنية الخاصة وظيفتها مالية واقتصادية يعود استغلالها بالريح المادي على الإدارة³ فالتمييز هنا يكون على أساس الوظيفة التي يؤديها المال ، غير أن المشرع الجزائري بالنسبة للأملاك العامة لم يقتصر على معيار التخصيص للاستعمال الجماهيري العام

¹ - الامر رقم 73/71 المؤرخ في : 08 نوفمبر 1971 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية .

² - الاستاذان / ليلي زروقي / عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ص 102.

³ - سلطاني عبد العظيم ، " تسيير وادارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري " ، المرجع السابق ، ص 26.

و المرفق العام¹ ، لان الدستور الحالي أدرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية الثروات الطبيعية و بعض النشاطات الأخرى ومنه أصبحت الأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري تشمل أملاك عمومية بحكم الدستور ، و أملاك عمومية بحسب التخصيص .

و الثروات محل استغلال صناعي و تجاري حسب الكيفيات التي تحددها القوانين الخاصة مثل (قانون المياه ، قانون المحروقات ، الأعمال المنجمية) ، أما الأملاك الأخرى غير المخصصة فهي أملاك وطنية خاصة .

تستخدم لأغراض مالية وامتلاكية بحتة ، غير أن التعريف في القانون الجزائري غير صحيح لان الثروات الطبيعية المصنفة ضمن الأملاك العمومية تؤدي أيضا وظيفة مالية بحتة تخضع للقوانين التي تحكمها ، هذا فضلا على أملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي دائما وظيفة مالية بحتة مثال ذلك العقارات و المنقولات المخصصة للمصالح الإدارية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية.

3- ازدواجية النظام القانوني :

القانون كرس مبدأ ازدواجية الملكية من جهة و ازدواجية الأملاك من جهة أخرى و يترتب عن ذلك مبدئيا ازدواجية النظام القانوني فالأملاك العمومية تخضع للقانون العام و الأملاك الخاصة تخضع للقانون الخاص مبدئيا² . فحسب النظرية التقليدية فالأملاك العمومية هي تلك المخصصة للمرافق العامة بينما الأملاك الخاصة ليست محل تخصيص ، اي التمييز يكون حسب الوظيفة التي يؤديها المال .

وقد نص عرض الأسباب لقانون رقم : 30/90 المؤرخ في : أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على ازدواجية النظام القانوني للأملاك الوطنية

¹ - انظر المادة 18 من الدستور الجزائري 2016.

² - الاستاذان / ليلي زروقي / عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ص 103.

مؤكدًا على أن الأملاك الوطنية العمومية وحدها التي تخضع للقانون العام و تتمتع بحماية خاصة وإذا كان الأمر سهلا في فرنسا لان التمييز يؤدي إلى ازدواجية المنازعات ، فالأملاك العمومية وحدها التي تكون من اختصاص القاضي الإداري فان المعيار الشكلي الوارد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹ يحول دون ذلك في الجزائر .

ثانيا : نتائج التمييز : تتمثل نتائج التمييز في :

1. من حيث القواعد القانونية

تخضع الأملاك الوطنية العمومية لأحكام القانون العام ، اي انها خاضعة لقواعد استثنائية و غير مألوفة في القواعد العامة ، وهذا نظرا لالتجاء الإدارة إلى امتيازاتها وسلطاتها في التسيير كون الإدارة تهدف من خلال تسييرها للأملاك العامة إلى تحقيق النفع العام أما الأملاك الوطنية الخاصة تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص لان هذه الأملاك تؤدي وظيفة مالية و تمليكية وهذا هو الاصل ، أما في الجزائر فالأملاك الوطنية الخاصة تخضع لأحكام مزدوجة بعضها مستمد من احكام القانون الخاص و البعض الاخر مستمد من احكام القانون العام² .

2. من حيث المنازعات

الاصل ان يوزع الاختصاص حسب طبيعة الأملاك ، فيختص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك العمومية ، و القاضي العادي يختص بالأملاك الوطنية الخاصة ، لكن و نظرا لتطبيق المعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية ، فان كل المنازعات التي يكون الإدارة طرفا فيها لا تخضع للقاضي الإداري ولو تعلق الأمر بتسيير أملاك وطنية ، ومنه فالأملاك العامة تخضع لجهة

¹ - انظر المادة 800، من قانون الإجراءات المدنية و الادارية .

² - الاستاذان / ليلي رزوقي / عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ص 103.

القضاء الإداري أما الأملاك الوطنية الخاصة ، فجزء منها يخضع للقاضي الإداري باعتبار أنها تخضع لنظام قانوني مزدوج بعضه مستمد من القانون العام و الآخر من القانون الخاص¹ . ولكن أهم ما يجب أن يتحقق منه القاضي المطروح عليه النزاع المتعلق بالأملاك الوطنية هو تحديد الهيئة الإدارية المخولة قانونا لرفع الدعوى أو توجيه الدعوى ضدها. فإذا كان النزاع يتعلق بالملكية فان المادة 125 من قانون أملاك الوطنية التي تعود ملكيتها للبلدية ، و الوالي بالنسبة للأملاك التابعة لولاية ووزير المالية بالنسبة للأملاك الوطنية التابعة للدولة هم وحدهم المؤهلون لتمثيل الدولة ، البلدية و الولاية أمام القضاء سواء كمدعين أو مدعى عليهم في المنازعات المتعلقة بإثبات أو التشكيك في الملكية الوطنية.

وأكد المرسوم رقم : 454/91 على كيفية توزيع التمثيل أمام القضاء كما سمح لوزير المالية أن يكلف مديرية أملاك الدولة بتمثيل الدولة أمام القضاء . وهو ما يتم في كل مرة يعين فيها وزير مالية جديد ، إذ يقوم بإصدار قرار يمنح بموجبه توكيل عام لمديري أملاك الدولة أمام القضاء² .

ولا يمكن للهيئة مسيرة للأملاك دون هؤلاء أن تقاضي في رفع هذه المنازعات في غياب المالك أو ممثله القانوني ، فلا يمكن رفع دعوى للمنازعة في الملكية ضد المستثمرة الفلاحية التي لا تملك سوى حق الامتياز أو ضد وزارة الفلاحة التي هي مصلحة مسيرة وليست مالكة ولا مؤهلة قانونا لتمثيل المالك ، في حين يمكن الاكتفاء بالجهات المسيرة إذا كان النزاع لا يشكك في الملكية كأن يتعلق بالأمر بإصلاح الضرر الناتج عن الخطأ في التسيير أو إخلال بالتزام تقاعدي يربط المدعي بالهيئة

¹ - سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ص 28.

² - انظر المادة 183 من المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفييات ذلك.

المسيرة ، لكن استثناء لهذه القاعدة العامة فقد أوردت المادة 71 من المرسوم رقم : 454/91 على انه يحق للمؤسسات العمومية المكلفة من طرف الدولة بتسيير مرافق عامة أو أداء مهمة منفعة عمومية أن ترفع دعاوى الملكية و الحيازة لحماية الأملاك الوطنية العمومية التي تشغلها في حالة تعرضها لاعتداء من طرف الغير .

الفرع الثاني : تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك التابعة للأفراد

الأموال الخاصة هي الملكية التي يحكمها القانون المدني ، والقوانين المتفرعة عنه وهي ملكية يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث من استعمال و استغلال وتصرف¹ والأموال الوطنية الخاصة هي الأموال التي تؤدي وظيفة و تملكية² ، فمبدئياً من ناحية التصرف لا يوجد فرق بين الأموال الوطنية الخاصة و الأموال التابعة للأفراد ولكن الاختلاف في إجراء هذا التصرف فالدولة وهيئاتها المحلية يفرض عليها القانون إتباع إجراءات معينة للتصرف في أملاكها فمثلا في حالة بيع أو إيجار ملك تابع للأملاك الوطنية الخاصة فإدارة الأملاك الدولة هي التي تعد العقد ن و لكن بعد استكمال الشروط و الرخص المحددة قانونا .

فالببلدية مثلا لا يمكنها بيع عقار الا بعد موافقة المجلس الشعبي عن طريق المداولة وهنا نفرق بين التصرف الذي أجرته هذه الهيئة (البلدية) لصالح أحد الأشخاص العامة أو احد الأفراد فإذا كان التصرف لصالح احد الأشخاص العامة كالدولة أو الولاية أو المؤسسات الإدارية العامة .

فهنا يتم التصرف مباشرة من قبل الجماعة المحلية المالكة وفقا لقواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ، ولا حاجة للمرور عبر الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين

¹ - حمدي باشا عمر ، " نقل الملكية العقارية " ، المرجع السابق ، ص 12 .

² - عمر يحيوي ، " نظرية المال العام " ، نظرية المال العام ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2002 ، ص 09 .

الحضريين¹ . أما إذا كان التصرف لصالح احد الخواص ، نص قانون التوجيه العقاري² المذكور سابقا على انه : " كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر ."

فهنا الجماعة المحلية (البلدية) هي صاحبة القرار في التصرف غير ان تنفيذ هذا القرار لا يتم عن طريق الوكالة المحلية للتسيير العقاري وتعتبر هنا الوكيل القانوني لإتمام عملية التصرف . و العقد الإداري الذي تحرره المصالح البلدية كادارة أملاك الدولة لا يتم الحصول عليه من طرف صاحبه بسهولة ، وذلك لان العمل الإداري بطيء جدا و يجب مروره عبر قنوات إدارية للحصول على الموافقة . أما اذا تعلق الأمر بتصرف احد الافراد فانه يلجأ مباشرة إلى الموثق لتحرير عقد البيع أو غيره و يحصل عليه الشخص بعد فترة وجيزة من القيام بهذا التصرف ، أما بالنسبة لحق الاستعمال فكثيرا ما تمنحها الدولة و الجماعات المحلية لأشخاص آخرين لقاء قيمة اجارية شهرية أو سنوية وهنا تشير إلى إيجار العقارات المعدة للاستعمال السكني و استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة لا تختلف في ذلك عن الملكية الخاصة ، لان الخواص لهم أن يمنحوا هذين الحقين للغير وفقا لأحكام القانون المدني³ .

أما فيما يخص المنازعات ، فإذا كنا بصدد منازعة تعلقت بأملاك الخواص فان النزاع هنا نزاع عادي و يختص به القضاء العادي.

أما منازعات الأملاك الوطنية الخاصة فإنها تخضع لجهة القضاء الإداري أصلا ، لاعتبار ان الجهة المالكة لهذه الأملاك هي الدولة أو الولاية أو البلدية ، كاستثناء

¹ - سلطاني عبد العظيم ، " تسيير و ادارة الاملاك الوطنية " ، المرجع السابق ، ص 142.

² - انظر المادة 02/73 ، من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 28 نوفمبر 1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالامر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995.

³ - عمر يحيوي ، " الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة و جماعات محلية " ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2004 ، ص 09.

تخضع في بعض منازعاتها لجهة القضاء العادي و ذلك لازدواجية القواعد القانونية التي تخضع لها¹ .

أما عن أهم الاختلافات الجوهرية بين المال الوطني الخاص و المال التابع للأفراد هو أن الأموال التابعة للأفراد يحوز تملكها بالتقادم إذا توفرت شروط معينة ، منصوص عليها في العديد من القوانين .

غير أن هذا الحكم لا يمكن تطبيقه على الأموال الوطنية الخاصة لاعتبار أن المادة 689 من (ق.م.ج) جاءت بصيغة عامة ، ومنه فكل الأماكن الوطنية لا يمكن تملكها بالتقادم وهي محمية مدنيا بفضل هذه المادة 02/04 من قانون الأملاك الوطنية . كما يجوز حجز أموال الخواص طبقا لقانون الإجراءات المدنية هذا يكون في حالة التنفيذ الجبري على أموال المدين ، أما بالنسبة للأموال الوطنية الخاصة فهي أيضا محصنة ضد الحجز بصريح نص المادة 689 من (ق.م.ج) ، لان ذلك يمس بهيبة الدولة و هيئاتها المحلية وكذلك بالمادة 02/04 من قانون الأملاك الوطنية السالفة الذكر .

أما في حالة صدور حكم ضد الإدارة فان المشرع حدد مجموعة من الإجراءات لتنفيذ هذه الأحكام نص عليها القانون 02/91 المؤرخ في : 08 جانفي 1991 المتعلقة بالأحكام الخاصة ببعض القرارات القضائية وهذه الإجراءات هي :

- تقديم عريضة مكتوبة إلى أمين خزينة ولاية سكنهم وترفق بها الوثائق التالية :
- نسخة تنفيذية للحكم أو القرار القضائي المتضمن إدانة الجهة الإدارية .
- كل الوثائق التي تبين أن إجراءات التنفيذ القضائية بقيت شهرين دون جدوى اعتبارا من تاريخ إيداع الملف لدى المحضر القضائي .

¹ - الاستاذان / ليلي زروقي / عمر حمدي باشا ، " المنازعات العقارية " ، المرجع السابق ، ص 103.

- بعدها يلزم أمين الخزينة بدفع المبلغ الذي تضمنه الحكم أو القرار القضائي النهائي في أجل أقصاه ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب¹.

الفرع الثالث: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوقفية

- **الوقف:** هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو وجه من وجوه البر والخير²، وهذه الأملاك الوقفية تقسم إلى وقف عام وقف خاص، وأهم شيء يميز الوقف عن غيره أنه ليس ملكا للأشخاص الطبيعية أو المعنويين ويتمتع بالشخصية المعنوية وأيضا الأملاك الوقفية لا يقبل التصرفات الناقلة لمليتها.

أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي ملك للأشخاص المعنوية وهي أيضا تقبل التصرفات الناقلة لمليتها مثل البيع والتبادل وهذا هو الفرق الأساسي والجوهرى بين الأملاك الوقفية والأملاك الوطنية الخاصة.

كما يوجد اختلاف في حالة تسوية وضعية الأملاك الوقفية وإدارتها تسييرها، حيث أنه حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 382/98³: تسري ضمن الأوقاف العامة كل وضعية أرض وقف خصت لبناء المساجد أو المشاريع الدينية وملحقاتها طبقا لأحكام المادتين 8 و 3 من القانون رقم: 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991

وأیضا وحسب نص المادة منه: " تتم عملية تسوية نقل ملكية الأراضي المنصوص عليها في المادة 3 بمقابل رمزي يخصم من حساب الأوقاف العامة.

¹ - عمر يحيوي، " الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة و جماعات محلية " ، مرجع سابق ، ص 27.

² - أنظر المادة الثالثة من قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم

³ - المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 المؤرخ في 01/12/1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها

المبحث الثاني: مكونات وطرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

المطلب الأول: مكونات الأملاك الوطنية الخاصة

سوف نعرض هذه الأملاك وفقا للجهة التابعة لها، أولا نعدد الأملاك الخاصة التابعة للدولة، ثم الأملاك التابعة للولاية، وفي الأخير الأملاك الخاصة التابعة للبلدية.

الفرع الأول: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

وتشمل على:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي اقتنتها الدولة، أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو ممتلكاتها أو أنجزتها وبقيت ملكا للدولة.
- العقارات ذات الاستعمالات السكنية أو المهنية أو التجارية وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع التي تمثل وتشكل وسائل الدعم¹.
- المنقولات والعتاد التي تستعملها المؤسسات، الإدارات، المصالح والمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري التابعة للدولة.
- الأملاك المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج، أو التي تستعملها.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة
- الأملاك الآيلة للدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات بدون وراث، الأملاك الشاغرة

¹- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 371/92، مؤرخ في 14/10/1992، يحدد القواعد المطبقة على تسيير العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، الجريدة الرسمية العدد 74، لسنة 1992

وبدون مالك، الحطام والكنوز¹

- الأملاك المحجوزة أو المصادرة الآيلة نهائيا للخزينة
- الحقوق والقيم المنقولة التي اكتسبتها أو أنجزتها الدولة، أو التي تمثل مقابل الحصص أو التوريدات المقدمة للمؤسسات.
- الأراضي الفلاحية ذات الطابع الفلاحي، والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي.
- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل الأملاك والحقوق من أي نوع والمقدمة من قبل الدولة على سبيل المساهمة في إنشاء شركات الاقتصاد المختلط²
- الأملاك التي تحوزها المؤسسات العامة والمؤسسات العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري والتي تعود إلى الجماعات المحلية المحولة إلى الدولة مجانا³
- الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية: وتشمل على :**
- الأراضي والمباني التي خصصتها الولاية للمصالح العامة والهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها التي أنجزتها أو اقتنتها الولاية بإمكاناتها الخاصة.

- العقارات غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الدولة.
- الأراضي الجرداء التي لم تخصصها الولاية
- المنقولات والعتاد التي اقتنتها الولاية وفقا للإشكال والشروط المنصوص عليها قانونا.
- الأموال الخاصة التي تتنازل عنها الدولة أو البلدية لصالح الولاية.

¹- الحطام بمفهوم المادة 55 من القانون رقم 30/90 هو " ... كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكوها في أي مكان، وكذا التي يكون مالكوها مجهولاً"

الكنز بمفهوم المادة 57 من القانون رقم 30/90 هو: " ... كل شيء أو قيم مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة ولا يمكن لأحد أن يثبت عليها ملكيته"

²- المادة 18 من القانون 30/90 المتضمن (ق.أ.و)، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه

³- المادة 23 من المرسوم رقم 08/94، مؤرخ في 26 ماي 1994، المتضمن القانون الآلي التكميلي لسنة 1994، الجريدة الرسمية

- الحقوق والقيم المنقولة التي تمثل مقابل حصصها أو تزويدها في المؤسسات العامة¹.

الفرع الثالث: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

وتشتمل على:

- المباني والأراضي التي خصصتها البلدية لمصالح العامة والهيئات الإدارية
- المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها التي أنجزتها الدولة بوسائلها الخاصة.
- الأراضي الجرداء التي لم تخصصها البلدية
- العقارات غير المخصصة التي اكتسبتها البلدية أو أنجزتها بوسائلها الخاصة
- العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني، التجاري أو الحرفي المحولة ملكيتها إلى البلدية وفقا للقانون

- الهبات والوصايا التي قبلتها البلدية وفقا للأشكال والشروط المقررة قانونا
- الأملاك التي تنازلت عنها الدولة أو الولاية لصالح البلدية
- المنقولات والعتاد التي اقتنتها أو أنجزتها البلدية بوسائلها الخاصة
- الحقوق والقيم المنقولة التي تمثل مقابل حصص أو تزويدها البلدية في المؤسسات العامة²

المطلب الثاني: طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

يتعلق الأمر بفحص كيفية إدراج ملك ضمن الأملاك الخاصة للشخص العمومي، وكيف يتم تحديد تبعية هذا الملك للأملاك الخاصة، هناك مجموعة من المصادر التي على أساسها يتم تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو لجماعاتها طبقا لقانون الأملاك الوطنية على حسب القواعد المطبقة عليها، أما بالطرق الغير العادية للقانون العام (الفرع الأول)، وأما بالطرق العادية المنصوص عليها في القوانين الخاصة (الفرع الثاني).

¹ - المادة 19 من القانون 30/90 المتضمن (ق.أ.و)، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه

² - المادة 20 من القانون 30/90 المتضمن (ق.أ.و)، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه

الفرع الأول: طرق القانون العام

تدرج الدولة وجماعاتها الإقليمية بعض الأموال وفقاً لأساليب وطرق تخضع لأحكام القانون العام، وقد تطرقنا في المبحث السابق لإجراء التصنيف الذي يضيف صفة العمومية على الأموال والأملاك الخاصة من أجل تقرير الحماية التي تكرس للأملاك الوطنية العامة لهذه الأموال، فإن العملية العكسية لهذا الإجراء (إلغاء التصنيف) هو إسقاط وتنزيل لملك العمومي إلى درجة الأملاك الوطنية الخاصة بسبب فقدان هذا الأخير للوظيفة أو الأهمية التي صنف من أجلها ضمن الأملاك العامة¹.

تتمثل باقي العمليات أو الطرق في نزع الملكية للمنفعة العامة، وحق الشفعة.

أولاً: نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة:

تعتبر نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة الوسيلة التي من خلالها يمكن للدولة إجبار الأفراد على بيع أملاكهم لغرض المنفعة العامة فهي تخضع لإجراء صارم محدد في القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 وموضح في المرسوم رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27، المشار إليهم سابقاً.

وهي وسيلة استثنائية يمكن الإدارة اللجوء إليها قصد سيرورة مرفق عمومي بهدف تحقيق منفعة عامة² وعلى هذا الأساس فالمشرع قيد الإدارة عند اللجوء لمثل هذا الإجراء احترام الشروط التالية:

- أن يكون موضوع نزع الملكية عقاراً، فلا تلجأ الإدارة لنزع أموال منقولة، على أنه يجوز نزع جميع العقارات بما في ذلك الحقوق العينية الواردة عليها من امتياز ورهن وارتفاق
- أن يمنح مقابل مالي عن العقار المنزوع يدخل في ذمة الإدارة التي قامت بالنزع، بحيث يجب عليها دفع تعويض عادل لمن تتوفر فيهم صفة الملاك للعقار محل النزع.

¹ - المواد 39، 72، 73 من نفس القانون

² - أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن، 2001، ص 122

- وجوب إتباع الإجراءات المقررة قانوناً، بحيث أن مخالفة الإدارة لأحد هذه الإجراءات تعد عملية نزع الملكية اعتداءً غير مشروع على ملكية الخواص، ومن جهة أخرى أعطى المشرع استرجاع ممتلكاتهم إذا لم تقم الإدارة بإنجاز المشروع الذي يستهدف المنفعة في أجل أربع (04) سنوات¹.

تجدر الإشارة إلى أن هذا الإجراء لا يهدف إلى إنشاء الملك العمومي الخاص لكن من أجل تحقيق إنجازات عمومية التي لا تتدرج بالضرورة في الأملاك العمومية ما بين الاستسلام المؤقت للمشروع وتهيئته الخاصة يبقى ضمن الأملاك الخاصة ولا يكون هذا الملك إلا في مرحلة انتقالية.

ثانياً: حق الشفعة

الشفعة الإدارية تختلف عن حق الشفعة المقرر في القانون المدني (المادة 794 إلى 806)، فحق الشفعة الإدارية يسمح للإدارة بالاعتراض في عملية بيع عقارية على البائع في الحالات والشروط المنصوص عليها قانوناً، والأصل أن الشفعة تكون في العقار الوارد عليه عقد البيع دون العقود الأخرى ودون الأموال المنقولة، وهي حق استثنائي يثبت للشفيع منعا للضرر المحتمل بسبب الارتباط القائم بين عقار الشفيع والعقار محل البيع²، يمكن أن نذكر في سبيل الشفعة الإدارية الأمثلة التالية:

المادة 118 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل الذي يسمح للدولة بأخذ مكان المشتري إذا اتضح أن الأملاك المراد بيعها تم التصريح بأقل من قيمتها.

¹ - علاء الدين عشي، مدخل للقانون الإداري، الجزء الثاني، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، (د.ت)، ص102

² - أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، مرجع سابق، ص117

والمادة 71 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم المذكور سابقا، التي تسمح للدولة والجماعات المحلية باقتناء الأراضي المعروضة للبيع من طرف الخواص إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.

الفرع الثاني: طرق القانون الخاص

هنا يكون الإدراج وفقا لطرق ينظمها القانون الخاص، وعلى اعتبار أن الدولة في احتواء هذه الأموال فبمثل هذه الطرق يكون أما بمقابل مالي تدفعه الجماعة المستفيدة من عملية الإدراج، أو تكون العملية مجانية بدون مقابل، وتتمثل هذه الطرق في العقود التي تبرمها الدولة لاقتناء أو تسخير ملك من الخواص لضمان سير مرافقتها، وكذلك أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة والتركات المهملة، وقبول الهبات والتبرعات.

أولاً: عقود الاقتناء والتسخير

1- عقود الاقتناء

تخضع عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر وكذلك عمليا الاستتجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدول، للأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال، فلا يمكن للمصالح العمومية للدولة المستقلة ماليا منها أو غير المستقلة من إنجاز عمليات اقتناء العقارات أو الحقوق العقارية أو القواعد التجارية إلا بعد الأخذ الإجباري برأي الإدارة المكلفة بأملاك الدولة حول السعر عندما تكون قيمة الملك المراد اقتنائه أقل أو تساوي السعر المحدد من طرف وزارة المالية.

فتخضع هذه المصالح والمؤسسات للقواعد المحددة في هذا المجال ولقانون الولاية وقانون البلدية، وما يرد في التنظيم، خاصة المتعلقة بتنظيم الصفقات العمومية¹.

فيما يخص إجراءات الاقتناء فنص عليها المشرع في قانون الأملاك ، وتتمثل في:

¹ - المادة 91 من القانون 30/90 المتضمن (ق.أ.و)، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه

- توجيه طلب الرأي محرر من طرف المصلحة أو الهيئة المعنية لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا قبل إجراء أي اتفاق بالتراضي مع الملاك المعنيين.
- على إدارة أملاك الدولة أن تدلي برأيها في مدة شهر (01) ابتداء من تاريخ استلام الطلب.
- إذا لم تقبل المصلحة التي تتابع العملية برأي إدارة أملاك الدولة عليها طلب ترخيص من وزير المالية.
- إدارة أملاك الدولة هي المؤهل الوحيد لإعداد العقود المتعلقة بعمليات اقتناء العقارات، الحقوق العقارية أو القواعد التجارية بالتراضي¹.

2- تسخير الأملاك :

التسخير هو إجراء يسمح بالحصول على حق الاستعمال للملك التابع للأفراد، والتسخير لا ينجز عنه نقل الملكية للإدارة وليس طريقة لانتقاء الأملاك ، هو مقرر في المادة 679 من القانون المدني المعدل والمتمم والتي تنص على: " يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون".

يمكن استثناء الأملاك المسخرة أن تكون محل استرجاع لأصحابها نظرا لعدم صلاحيتها للاستعمال، كما يمكن أن تدخل ضمن الأملاك الخاصة بعد دفع التعويض للملاك.

ثانيا: الأملاك الشاغرة والمهملة

الدولة هي الوحيد المخول لها الحصول على الأملاك الشاغرة والتركات المهملة والتي لا مالك لها، والحطام والكنوز، فتقوم بإدراجها ضمن الأملاك الخاصة التابعة لها بدون مقابل مالي.

¹ - المواد 91 مكرر من نفس القانون

تجدر الإشارة إلى أن مفهوم الشغور على حسب المرسوم 88/63 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تشريع الأملاك الشاغرة والذي من خلاله تم التصريح فيه بشغور عدة أملاك (مزارع، أملاك عقارية...) غداة الاستقلال بهدف حماية الاقتصاد الوطني، ولم يعطي المشرع مفهوما للأملاك الشاغرة والتي لا مالك لها، إذا اكتفت بالتصريح بأن كل الأملاك الشاغرة والتي لا مالك لها وتلك المملوكة للأشخاص الهالكين بدون ترك وارث أو التركات المهملة، ملك للدولة والتي لها الحق في المطالبة بثلاثة أنواع من الأملاك¹، يمكن اختصارهم في نوعين كالآتي:

1- الأملاك الشاغرة والسندات والمبالغ والقيم التي مسها التقادم

لا تؤول الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها مباشرة إلى الدولة إلا بعد إجراء مسبق لأخذ الأملاك، هذا الإجراء تطبعه شروط إدارية وأخرى قضائية الخاصة بالمبالغ والقيم التي يصيبها التقادم من جهة والأملاك الشاغرة الأخرى، وتتشكل من:

- القيم المنقولة (مبالغ القسائم والفوائد والأرباح الموزعة التي يصيبها التقادم الخماسي أو الاصطلاحي المتعلقة بالأسهم).
- الأسهم وحصص المؤسسين والالتزامات أو القيم المنقولة التي يصيبها التقادم.
- المبالغ النقدية المودعة، وعلى العموم جميع الأرصدة النقدية أو حسابات جارية لم يطالب بها طوال 15 سنة

تتنقل كل هذه القيم والسندات لفائدة الدول، بناء على شهادة يستلمها وزير المالية، يثبت فيها حق الدولة في اكتساب كل الأرصدة المهملة، ويمكن لأعان الوزارة المكلفة بالمالية والمفوضين قانونا أن يطلعوا على كل الوثائق التي تسمح بمراقبة المبالغ أو السندات العائدة للدولة².

¹ - المادة 773، من الأمر رقم 58/75، المتضمن (ق.م.ج)، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه
² - المادتان 49 و 50 من القانون رقم 30/90 المتضمن (ق.أ.و) المعدل والمتمم، المذكور أعلاه

2- الأملاك المهملة

تشمل على أملاك وتركة الأشخاص المتوفين بدون ورثة أو الذين يتخلون عن حقوقهم في التركة، وتكون التركة مهملة عندما يكون الملك مملوكا لشخص طبيعي يتوفى ولا يترك وريث غير معروف أو شخص أو عدة أشخاص يصرحون بترك حقوقهم في التركة.

لا يمكن أن تكون هناك تركة مهملة إلا إذا اجتمعت بعض الشروط فيها:

- يجب أن تكون الأملاك ملكا لشخص متوفي معروف.
- لم يطالب بالتركة أي شخص بما فيها الدولة.
- يجب أن يثبت انعدام الورثة
- مراعاة الأحكام الواردة في المواد من 827 إلى 829 من القانون المدني¹.

ثالثا/ الهبات والتبرعات:

بإدماج الأملاك الوطنية القادمة من الهبات والتبرعات لصالح الأشخاص العمومية ضمن الأملاك الخاصة، لكنها تكون غالبا محل احتجاجات ونزاعات عائلية ومثقلة بأعباء لا يمكن قبولها إلا بعد إجراء خاص يختلف على حسب ما تعلق الأمر بالدولة، تكون الهبات مجسدة بعقد إداري محرر من طرف السلطة المختصة، أما الأملاك القادمة من التبرعات فتتم بتسليم الملك لإدارة أملاك الدولة أو للجماعة الإقليمية المعنية، وقبول هذه الهبات والتبرعات مرهون بالقيود التالية:

- يقترن قبول ذلك بترخيص إداري يمنح بمقتضى قرار لوزير المالية أو قرار وزاري مشترك مع الوزير المكلف بضمان تخصيص الهبة في أجل 03 أشهر، ووفقا للمعاهدات والبروتوكولات التي تكون الجزائر طرفا فيها.

¹ - المواد 51 و 52 و 53 من القانون رقم 30/90 المتضمن (ق.أ.و) والمعدل والمتمم، المذكور أعلاه

- يتعين على أي موثق أؤتمن على وصية تشتمل على تبرعات لفائدة الدولة أو مؤسسات عمومية وطنية أن يعلم فور فتح الوصية والي الولاية.
- يقوم الوالي بإرسال كامل الملف لوزير المالية لتلقي الهبة.
- يسند الملف لإدارة أملاك الدولة لتحديد قيمة الهبة ومدى توافقها مع وجهة الأملاك المتبرع بها، أو الشروط المحتملة لتخصيصها.
- يبلغون الورثة وكل الأشخاص المعنيين بأحكام الوصية ومحتواها.¹
- أما من ناحية الآثار المترتبة على إدماج الأملاك المقتناة عن طريق الهبات والتبرعات في الأملاك الوطنية نشير إلى:
 - على إدارة أملاك الدولة التصرف في الأصول و الشروع في تصفية الخصوم.
 - تعتبر الخصوم بمثابة دين على عاتق الدولة.
 - يوضع تحت تصرف وزارة المالية التي تتكفل بالتخصيص طبقاً لوجهة الهبة أو التبرع.
 - الأملاك التي لا يمكن بيعها تبعا لإرادة الواهب أو صاحب الوصية تعاد للمصلحة المكلفة بتسييرها.²

رابعا: الحيابة:

تعتبر الحيابة من أسباب دخول الأموال في الأملاك الوطنية الخاصة، وهذا الإدراج مقترن بشروط كأن تكون هذه الحيابة لمدة 15 سنة وبدون انقطاع³، من حاز وفقا للشروط المطلوبة وطوال المدة المطلوبة يكتسب ملكية الشيء التامة والكاملة، ويتعين علينا بهذا الخصوص

¹- المادة 169 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط ادارة الاملاك الخاصة والعامه

التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك الجريدة الرسمية ، العدد 38، سنة 1991.

²- من المادة 42 الى المادة كف 47 من القانون رقم 30/90 ، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم، المذكور اعلاه.

³- المادة 26 من القانون رقم 30/90 ، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم، المذكور اعلاه.

الرجوع إلى المواد 808 إلى 843 من القانون المدني، التي هي قاعدة هذه المسائل، ونكتفي بمعالجة آثار الحيازة المكونة في الاكتساب بالتقادم أو التقادم المكسب.

1 - الحيازة اللازمة لتحقيق التقادم المكسب:

إن التصرفات بمحض الإرادة (أي بمعنى تلك التي نكون أحرار للقيام بها أو التخلي عنها) وتلك التي نقوم بها بسهولة (أي بمعنى تلك التي نقوم بها برخصة من الغير) لا يمكن أن تأسس الحيازة ولا بإتباع التقادم المكسب، فلا تؤدي أو تستعمل الحيازة كأساس لاكتساب الملكية دوماً بالتقادم المكسب، بل يجب أن تكون:

- الحيازة مستمرة وبدون انقطاع (وعدم الاستمرارية لا تبطل الحيازة بل تمنعها فقط من أن تكون قاعدة للتقادم، وعكس ذلك فإن الانقطاع يبطل الحيازة).

- الحيازة سلمية فهي ليست وسيلة شرعية للسلب، فأعمال العنف لا يمكن أن تأسس الحيازة القادرة على الكسب بالتقادم.

- الحيازة علنية، أي تمارس على مرأى ومعرفة كل من أراد رؤيتها ومعرفتها.

- الحيازة غير مبهمة (تكون الحيازة مبهمة عند وجود شك في الصفة التي يتصرف بموجبها الحائز، هذا الشك يفيد المالك المهدد بفقدان ملكه بالتقادم).

- الحيازة بصفة المالك هي الاكتساب بإرادة أن يصبح مالكا، فلا يمكن اكتساب الملكية بالتقادم إن كنا نحوز بصفة أخرى، مثلا بصفة المنتفع أو المستعمل¹.

2 - التقادم المكسب:

من حيث المبدأ، يبدأ سريان التقادم منذ اللحظة التي تقوم فيها الحيازة وفقا للشروط المطلوبة للتقادم، نقطة انطلاق التقادم ليست لحظة قيام الحيازة في الشخص الحائز الحالي بذاته، هذا الحائز يمكنه أن يلحق حيازته حيازة بعض ممن سبقه (لاسيما مورثه)، من ناحية أخرى،

¹ - المادة 832 و 834 من الامر رقم 58/75، المتضمن (ق.م.ج)، المعدل والمتمم، المذكور اعلاه.

الحيازة التي بدأت يمكن أن تنقطع، وعليه فإن نقطة انطلاق التقادم تؤجل للحظة التي تستأنف فيها الحيازة حين ينقطع التقادم فإن الحيازة السابقة لا تحصى.

والمدة الزمنية المطلوبة، للتقادم هي خمسة عشر (15) سنة، كل تقادم مكسب لا يحدد له القانون مدة زمنية أخرى، لا يتحقق إلا بعد خمسة عشر (15) سنة من الحيازة النافعة¹

خامسا : عقد التبادل

بالرجوع إلى نص المادة 26 من القانون 30/90 المذكور أعلاه ولاسيما الفقرة الثالثة منها تعتبر عملية التبادل وسيلة قانونية في اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة للدولة ، وبناءا عليه سنقوم بتعريف التبادل ثم الإجراءات الخاصة به.

1-تعريف التبادل :

إن عملية تبادل الأملاك العقارية تخضع لأحكام قواعد القانون الخاص حسب قانون الأملاك الوطنية وفي هذا الإطار وبالرجوع إلى نص المادة 413 ق.م.ج نجدها نصت على المقايضة حيث عرفتها كما يلي :

المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود.

ويقابل هذا النص في التشريع المدني المصري المادة 437 التي نصها كالتالي : المقايضة عقد به يلتزم كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل مال ليس من النقود² .

يقابلها في التشريع المدني الفرنسي المادة 1702 التي تنص عقد المقايضة عقد يتم بين الأطراف بمقتضاه يمنح كلاهما شئ للآخر ويتم بنفس الكيفية المقررة في عقود البيع

¹ - المادة 827 من الامر رقم 58/75 ، المتضمن (ق.م.ج)، المعدل والمتمم، المذكور اعلاه.

² - عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الملكية ، جزء8، دار احياء التراث، 1986، بيروت ، ص74.

¹ وعملية التبادل هذه تكون بصورة واضحة خاصة على العقارات أكثر منها على المنقولات ، وهذا من خلال الواقع العلمي ، وتتم عملية التبادل التي تقوم بها الدولة في غالب الأحيان في صورتين : أما بين الدولة والجماعات الإقليمية من جهة ، أو بين مصالح الدولة فيما بينها والملاحظ أن هذه العملية الأخيرة

ليس لها دور كبير في تكوين الأملاك وإنما تمت الإشارة إليها من باب التفصيل فقط ذلك أن الملك في هذه الحالة يعتبر ملك الدولة سابقا. أما الحالة أو الصورة الأولى للعملية المتمثلة في التبادل بين الدولة من جهة والمجموعات العمومية الإقليمية من جهة ثانية هو الذي يلعب دورا كبيرا في تكوين الأملاك الخاصة للدولة، وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 92 ق.أ.و رقم 90 / 30 المذكور والتي جاء فيها ما يلي: "يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم".

حيث أن الدولة سوف تخس أحد أملاكها إلا أنها من جهة أخرى ستحصل على ملك جديد يمكن أن يختلف بكثير عن مقابله .

أما الصورة الثانية أو الوجه الآخر للتبادل والذي يكون له دور كبير في تكوين أملاك الدولة، هو الوجه الذي نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 92 المذكورة سابقا، والمتمثل في تبادل الأملاك العقارية الخاصة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص أو الأفراد، وفي هذه الحالة نجد أن العملية تخضع لقواعد وأحكام

¹ Code civil dalloz paris .1997.1998.p1363.

Article 1702 le change est un contrat par le quel. Les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.

Article 1703 l'échange. S'opère par le seul consentement de la même manière que la vente.

القانون المدني كشرية عامة، لأن الدولة هنا تتعامل وتتصرف في أملاكها وهي في منزلة الأفراد تماما ومتساوية في ذلك معهم .

2- إجراءات التبادل :

من ناحية مجال التطبيق فإن الإجراء الخاص بالتبادل لا يخص إلا الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أما الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة ، فلا يجوز أن تكون بأي حال من الأحوال محل تبادل ذلك عندما تصبح الأشياء والمعدات خارجة عن الاستعمال يجب إلغاء استعمالها وبيعها المادة 100 ق.أ.و¹

أما من ناحية الإجراءات نميز في تحديد إجراءات التبادل بين الإجراءات التي تتم بين الأشخاص العامة وتلك التي تتم بين الخواص والدولة.

أ- إجراءات التبادل بين أشخاص القانون العام:

تكيف عملية تبادل العقارات بين أشخاص القانون العام والمؤسسات العامة، على أنها تغيير مزدوج في التخصيص وما تضمنه نص المادة 115 من المرسوم 12 / 427 المذكور إذ جاء فيها ما يلي:

" يعد تبادل المصالح العمومية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية في مفهوم الفقرة الأولى من المادة 92 من القانون رقم 97 / 30 المذكور أعلاه تغييرا مزدوجا في التخصيص، ويجب أن يتم حسب الأشكال والشروط المحددة في المادة 88 من المرسوم أعلاه".

هذا وقد جاء في المادة 88 من المرسوم المذكور على أنه يتم تغيير التخصيص بقرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة بعد استشارة المصالح المختصة بالأملاك

¹- تنص المادة 100 من القانون 90 / 30 المعدل والمتمم المذكور على مايلي :

يتم استعمال وتسير وإدارة الأشياء المنقولة وجميع الأعتدة التابعة للأملاك الخاصة التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية من قبل المصلحة أو الجماعة المخصصة لها ولا يجوز بأية حال من الأحوال أن تكون محل تبادل ويجب بيعها إذا ما أصبحت غير صالحة نهائيا للاستعمال.

الوطنية، أما إذا تعلق الأمر بعملية تبادل مع الهيئات المحلية، فقرار التبادل يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة المجلس الشعبي المعني، وهذا طبقا لنص المادة 95 من القانون 90 / 30 المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي :

يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة إلى الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية موضع قرار تتخذه السلطات المختصة بعد مداولات المجلس الشعبي البلدي وفق الأشكال القانونية". وتستكمل العملية بإعداد عقد إداري من السلطة التي اتخذت القرار¹، على أن يخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، ومما تجدر الإشارة إليه فإن العقار موضوع التبادل يجب أن ينتقل إلى الشخص العام بدون أن يكون مثقلا بأي تسجيل رهن².

وفي الأخير يدرج الملك الجديد قانونا بعد عملية التبادل في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، لإعطائه التخصيص النهائي المحدد له طبقا لنص المادة 123 من المرسوم 427 / 12 المذكور أعلاه والتي تنص على أنه :

" يدرج في الأملاك الخاصة للدولة الملك الذي تحصل عليه مقابل الملك الذي تسلمه عندما تكون عملية التبادل لفائدة المصلحة العمومية المخصص لها الملك المسلم، كما يخصص الملك التي تتلقاه الدولة وفقا للقوانين والتنظيمات للمصلحة التي كان الملك المتبادل به مخصصا لها في السابق، وكذا نصت المادة 94 من القانون 90 / 30 المعدل والمتمم".

ب- إجراءات التبادل فيما بين الدولة والخواص :

هذه الإجراءات الخاصة بعملية التبادل بين الدولة والخواص نظمها المشرع الجزائري في المواد من 115 إلى 123 من المرسوم 427 / 12 وتبدأ إجراءات التبادل فيما بين الخواص أو

¹ - أنظر القانون 10/11 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق 22-07-2011 المتعلق بقانون البلدية ، الجريدة الرسمية العدد 37 ، الصادرة بتاريخ 03-07-2011 وكذا القانون 07/12 المؤرخ في 21-02-2012 المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة بتاريخ 29-02-2012.

² - عمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومة، 2004، الجزائر، ص 41.

المصلحة العامة المعنية، فإذا كانت المبادرة بطلب من قبل صاحب الملك ونعني به الفرد فيجب على هذا الأخير أن يرسل ملفا إلى الوزير المكلف بالمالية¹.

أما إذا كان طلب المبادرة صادر على المصلحة العمومية، فإن الجهاز المختص هو الذي يقدم طلب التبادل حسب الكيفيات المعمول بها إلى السلطة الوصية مصحوبا بأوراق الثبوتية الخاصة فبعد أن توافق السلطة الوصية عليه والتي بدورها تحيله إلى وزير المالية في حالة الموافقة².

ومهما يكن فإن وزير المالية يأمر إدارة أملاك الدولة المختصة محليا بدراسة الملف قصد التحقق من طبيعة الملك الخاص، وإعداد تقرير تفويمي يحدد فيه عند الاقتضاء فارق القيمة بين العقارين محل التبادل³

وفي كل الأحوال يجب تحرير عقد إداري من إدارة أملاك الدولة موقعا عليه من الوالي، أو عقد توثيقي يكون فيه المدير أملاك الدولة طرفا نيابيا عن وزير المالية⁴.

وفي الحالة الثانية، يتحمل الطرف المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق. كما تجدر الإشارة إلى أنه يجب أن تنتقل ملكية العقار موضوع التبادل إلى الشخص العام غير منقل بأي تسجيل رهني، وإن كان العقار منقل بالرهن، فيجب طبقا للمادة 118 من المرسوم 12 / 427 على

¹ - يتكون الملف من: طلب المبادلة - عقد الملكية - المخطط الخاص بملك عقاري - شهادة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة المعنية - مقترحات خاصة بموضوع العقار.

² - عمار يحيوي، مرجع سابق، ص 50.

³ - يجب أن يتضمن قرار المبادلة على: وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كل منهما - معدل فارق القيمة الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الآخر - الأجل الذي يمكن أن تتحقق خلاله عملية التبادل - الاجل لتصفية الرهون المحتملة التي قد تنتقل العقار الخاص

⁴ - المادة 93 فقرة 2 من قانون 30/90 المعدل والمتمم المذكور والتي تنص: ويمكن أن يحرر عقد التبادل السالف الذكر بناء على ذلك القرار إما في شكل عقد إداري وإما في شكل عقد توثيق طبقا للشروط التي يحددها أطراف العقد.

مالك العقار أن يثبت إبطال هذه التسجيلات الرهنية، وشطبها خلال 03 أشهر الموالية للإشعار الذي تبلغه إياه مصالح أملاك الدولة، وذلك قبل تحرير عقد التبادل¹ هذا ويخضع عقد التبادل الذي يسجل ويشهر في المحافظة العقارية تحويل الملكية فعلا وتتجز عنه الآثار القانونية المرتبطة به .

¹ - أنظر المادة 118 من المرسوم 427 /12 المذكور التي تنص: يجب على من يتبادل عقارا متقلا بتسجيلات رهنية أن يثبت إبطال هذه التسجيلات وشطبها خلال الثلاثة اشهر الموالية للإشعار الذي تبلغه إياه مصالح أملاك الدولة وعلى أي حال يجب أن يتم هذا الإشعار قبل تحرير عرض التبادل.

أعطى المشرع الجزائري مفاهيم قانونية للأملاك الوطنية واخذ بمعيار تخصيص هذه الأملاك سواء كان ذلك للجمهور أو المرفق ، واعتمد في تقسيم الأملاك على طبيعة الملكية إلى أملاك عامة كرس لها حماية دستورية ، وأملاك خاصة تخضع في عمليات التصرف فيها لأحكام خاصة مع مراعاة تصنيفها وفقا للجهة التي تتبع لها هذه الأملاك ، وعلى ضوء ذلك قام المشرع بتعداد هذه الأملاك على سبيل المثال في مواد مقسمة تتوافق مع كل تصنيف لها .

ولقد أوجد المشرع جهاز إداري يسهر على إدارة هذه الأملاك ، يوجد على رأسه وزير المالية بحيث أن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، هي إحدى المديريات المكونة لوزارة المالية ، أعطى لها المشرع صلاحية اقتراح مشاريع النصوص والتنظيم في مجال الأملاك الوطنية ، وكلفها بالقيام بالتنسيق بين مصالحها المتواجدة على المستوى الإقليمي ، هذه المصالح التابعة للمديرية العامة هي المرفق التي تقوم بالعمليات التقنية في تكوين وتسيير وصيانة الأملاك الوطنية . فالأملاك الوطنية الخاصة هي عبارة عن أملاك أو أموال تؤدي وظيفة مالية وتملكية وهذه الأملاك الوطنية الخاصة في النصوص القانونية صريحة في تقرير ملكية الدولة وهيئاتها الإقليمية على أن هذه الأملاك وهذا الحق في ملكية الأملاك الوطنية الخاصة مرتبط بمبدأ إقليمية أي الملكية تكون للأشخاص العامة التي لها إقليم خاص بها ، وتتميز هذه الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوقفية في أن هذه الأخيرة أي الأملاك الوقفية لا تقبل أي نوع من التصرفات الناقلة للملكية ، أما الأملاك الوطنية الخاصة فتقبل التصرفات الناقلة لمليتها بشروط قانونية وتختلف أيضا عن الأموال السابقة للأفراد في أن هذه الأموال الخاصة تقبل التملك بالتقادم ووضع اليد عليها وتقبل الحجز والأملاك الوطنية الخاصة لا تقبل الحجز ولا التقادم لصريح نص المادة 04/02 من قانون الأملاك الوطنية والقانون المدني لأنها جاءت تقريبا بصفة عامة . ومن ترسانة القوانين التشريعية والمراسيم التنفيذية والأوامر التي صدرت بحق إعطاء مفاهيم قانونية للأملاك الوطنية منذ تبني " ازدواجية الأملاك الوطنية" تجلت

التفرقة والتمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك الوقفية والأملاك الخاصة، وذلك من حيث تكوينها وتسييرها وحمايتها.



الفصل الثاني
إدارة الأملاك الوطنية الخاصة

تمتلك الدولة والجماعات العمومية مثلها مثل الخواص أملاكاً وحقوقاً متفاوتة وعقارية، تقوم بنفس الأعمال كالإدارة والتسيير مثلها مثل إدارة وتسيير الملك العادي وما يميز أعمال الإدارة عن ممتلكات الخواص هي القواعد والشروط التي تحكم هذه الأملاك .

مما يحتم على الدولة عند التصرف فيها إتباع إجراءات معقدة تضمن استعمالها ضمن الأهداف المسطرة لها.

المبحث الأول: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

الأملاك التابعة لهذا النوع تسيير من طرف إدارة أملاك الدولة المكلفة على أساس أنها الإدارة المميزة للدولة لضمان التسيير الحسن للذمة المالية للجماعة الوطنية والسهر على استعمالها العقلاني وكذا حمايتها والمحافظة عليها.

المطلب الأول: التخصيص:

يرتكز استعمال الملك الخاص للدولة من طرف شخص عمومي على العقد القانوني للتخصيص الذي يسمح للشخص العمومي صاحب الملكية وضع الملك في متناول مصلحة تابعة له أو في يد شخص عمومي آخر، عندما يوضع الملك في متناول مصلحة تابعة له مالياً يسمى بالتخصيص الداخلي أما إذا كان المستفيد هو شخص عمومي آخر يسمى بالتخصيص الخارجي.¹

التخصيص: يعرف التخصيص على أنه وضع ملك من الأملاك الخاصة للدولة أو شخص عمومي تحت تصرف دائرة وزارية، مرفق عام أو هيئة عمومية أو مصلحة تابعة لها لضمان تأدية خدمة عمومية مسندة لها، على أنه يشمل التخصيص إلا الأملاك المملوكة للجماعات العمومية، غير أن الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع يمكن أن تكون محل تخصيص،

¹ - المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك الجريدة الرسمية ، العدد 69، لسنة 2012.

وبالمقابل فالأملاك المتاحة على سبيل الحراسة أو التصفية القضائية لا يمكن أن تكون محل تخصيص¹.

يكون التخصيص أما مؤقتاً أو نهائياً ويكون بمقابل أو مجاناً.

التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي:

يكون التخصيص مؤقتاً عندما يتعلق بملك توقف مؤقتاً عند كونه مفيد للمصلحة المستفيدة من التخصيص دون أن يكون احتمال إلغاء تخصيصه وارداً هذا التخصيص يكون في مدة أقصاها 05 سنوات وإذا تجاوز هته المدة أصبح نهائياً وبالتالي باتت منفعته مؤسسة في حال العكس يعاد الملك إلى ذمته الأصلية قبل التخصيص.

في الواقع من حق الإدارة الخاصة للأملاك الدولة أن تخصص الملك بصفة مؤقتة لصالح مصلحة أو هيئة لمدة أقصاها 05 سنوات خلالها لا يمنح لصاحبة إلا الحق في الاستعمال. وتقع على عاتقه المصلحة صاحبة التخصيص أعباء الصيانة والإصلاح وبعد انقضاء أجل التخصيص المؤقت إذ كان استعمال الملك مطابق لتخصيصه يصبح نهائياً².

التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل:

يكون التخصيص مجانياً إذا كانت العملية تخص ملك تابع للأملاك الخاصة للجماعات العمومية من أجل خدمة مصالحها الخاصة، بمعنى أنه إذا تعلق الأمر بتخصيص داخلي يمكن أن يكون مجانياً أيضاً إذا كان في إطار عدم التركيز ومن أجل إيواء المصالح العمومية المنبثقة عن اختصاص جديد للجماعات الإقليمية تقوم الدولة بتخصيص أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية. في إطار مهامها الرامية إلى تحقيق الخدمة العمومية أو المنفعة العامة تستفيد المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية من أملاك وطنية

¹ - المادة 82 من القانون 30/90 المتضمن قانون الاملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية ، العدد 52، لسنة 1990.

² - المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعمامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك الجريدة الرسمية ، العدد 69، لسنة 2012.

خاصة أما على سبيل التخصيص أو حق الاستغلال وتصبح الأملاك المستلمة على سبيل التخصيص ملك هذه المؤسسات والهيئات في حين أن تلك المخصصة على سبيل حق الاستعمال، ترجع للجماعة العمومية المالكة بعد انتهاء التخصيص. يكون التخصيص بمقابل إذا تعلق الأمر بتخصيص خارجي بمعنى أنه إذا قامت جماعة عمومية بوضع ملك في خدمة جماعة عمومية أخرى، مؤسسة عمومية محاسبتها تكون..... بالشكل التالي:

- يشير عقد التخصيص إلى التعويض.
- يحدد التعويض من طرف إدارة أملاك الدولة.
- يكون التعويض على عاتق المصلحة أو الجماعة المستفيدة من التخصيص.
- يكون التعويض مساويا للقيمة التجارية للعقار في حالة التخصيص النهائي أو القيمة التجارية في حالة التخصيص المؤقت.¹

إلغاء التخصيص:

أي إلغاء العقد الذي من خلاله خصص الملك عندما يتوقف الملك التابع للأملاك الخاصة تماما عند تقييم الخدمة لسير الدائرة الوزارية أو الهيئة العمومية أو المصلحة التي كان مخصص لها كما يمكن أن ينتج إلغاء التخصيص عند عدم استعمال العقار لمدة طويلة.² فإذا كان الملك غير مستعمل يمكن إلغاء تخصيصه بمبادرة من مصالح أملاك الدولة، بمعنى آخر إذا أصبح العقار غير ضروري لسير المصلحة أو الجماعة المستفيدة أو إذا مرت 03 سنوات على العقار بدون أن يستعمل يجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة أملاك الدولة التي تقوم

¹- المادة 86 من القانون 30/90 المتضمن قانون الاملاك الوطنية .

²- المادة 83 من القانون 30/90 المتضمن قانون الاملاك الوطنية .

بالغاء تخصيصه، ويثبت تسليم الملك الملغى تخصيصه إلى إدارة أملاك الدولة عن طريق محضر معد بين إدارة أملاك الدولة والمصلحة المستفيدة من التخصيص.¹

تتشر قرارات التخصيص وإلغاء التخصيص المتعلقة بالأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الجرائد الرسمية إلا إذا كان محل استعماله يخص الدفاع الوطني.²

المطلب الثاني: الامتياز:

من المفروض أن الامتياز هو عقد من القانون العام يضع حيز التطبيق الأحكام الصارمة للقانون الخاص في استعمال وتسيير الملك العمومي، لجأ إليه المشروع في عدة مرات من أجل تسيير الملك الخاص كما أن المشرع خصص للامتياز نظام قانوني على أساس أنه استعمال خاص للأملاك الوطنية العامة والخاصة في شكل شغل تعاقدية، وعلى هذا الأساس وتفاذا للترار سوف نبين من خلال هذا المطلب على بعض الخصوصيات في عقد الامتياز بالنسبة للأملاك الخاصة للدولة وجماعاتها.

ففي إطار تشجيع الاستثمار يمكن للأراضي التابعة للأملاك الخاصة أن تباع أو تمنح عن طريق المزاد العلني وبالتراضي في حالات استثنائية لصالح المستثمرين.

فالامتياز يسمح لهم بالحصول على رخصة البناء وتأسيس رهن يقيد به الحقوق العقارية العينية والبناءات المراد انجازها أمام هيئات القرض كضمان على القروض الممنوحة لتمويل المشروع.

كما يمكن للامتياز أن يتحول إلى تنازل بطلب من صاحبه بعد انجاز المشروع الاستثماري، ويمكنه أن يستفيد من خصم الأتاوى الايجارية إذا أراد تحويل الامتياز إلى تنازل في أجل سنتان بعد الآجال مقررة لانجاز المشروع الاستثماري.³

¹ - المادة 86-87 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك الجريدة الرسمية ، العدد 69، لسنة 2012.

² - المادة 89، من نفس المرسوم.

³ - المادة 32 من القانون رقم 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2013 الجريدة الرسمية ، العدد 72، لسنة 2012.

الآجال القصوى للامتياز هي 20 سنة قابلة للتجديد، لكن إذا مرت سنتان بعد المدة المحددة للمستثمر من أجل انجاز المشروع يصبح عقد الامتياز لاغيا. بالمقابل عقود الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة تخضع لدفع رسوم الشهر العقاري المحدد على أساس المبالغ المقررة على السنوات المراد انجاز المشروع فيها.

المطلب الثالث: التسيير الحر:

يمكن للدولة ولجماعاتها المحلية ومؤسساتها وهيئاتها العمومية، أن تؤجر مجالاتها التجارية للغير قصد استمرار نشاط هذه المحلات، لعقد رسمي يترتب عليه أن يتحول المحل المؤجر إلى التاجر الذي يلتزم بأن يتعامل به وفقا للتجار، كأن يسجل في السجل التجاري ويمسك الدفاتر التجارية، ويطبق عليه نظام الإفلاس في حالة ما إذا توقف عن دفع ديونه، لكنه لا يسأل إلا في حدود أمواله الشخصية، لأن المؤجر غير مسئول عن التزامات المستأجر طبقا للقواعد العامة، كما أن أموال الدولة والجماعات المحلية غير قابلة للحجز.¹

بالنسبة لمبلغ الإيجار، تحدده إدارة أملاك الدولة، بعد استشارة الإدارة المكلفة بالتجارة إذا كان المحل التجاري تابعا للدولة. أما إذا كان ملكا لإحدى الجماعات المحلية فيقتصر دور إدارة أملاك الدولة على تقديم الاستشارة فقط.

مهما يكن تكون علاقة المؤجر بالمستأجر محددة وفقا لدفتر شروط مرفق بعقد تأجير التسيير أو التسيير الحر سواء تعلق الأمر بمحل تجاري تابع للدولة أو لجماعة إقليمية.

¹ - امر يحيوي ، المرجع السابق ، ص146.

المبحث الثاني: التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة:

الملكية الخاصة للدولة وجماعاتها الاقتصادية ولمؤسساتها العمومية، مشابهة لملكية الخواص من حيث حرية الإدارة في مباشرة بعض العمليات التي لا تقبلها الملكية العامة، إلا أن حرية الإدارة مرتبطة ببعض الإجراءات والقيود تبطئ عملية التعامل في أموالها وكذلك تخضع ملكيتها للمبدأ العام للملكية الخاصة، فلها الحق في التمتع والتصرف في الأشياء التي تملكها بشرط أن لا تستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة¹، هذه العمليات والتصرفات قد تؤدي إلى نقل ملكية الشيء إلى الخواص كما قد تكون مجرد حقوق للخواص ولا تتسبب في نقل ملكيتها.

المطلب الأول: التصرفات الناقلة للملكية:

هي التصرفات التي بموجبها يتم نقل ملكية الملك الخاص المتعامل مع الإدارة، تتمثل في عملية التنازل عن الملك وبيع الأملاك الخاصة بالمزاد العلني أو بالتراضي والتبادل والقسمة.

الفرع الأول: التنازل عن الأملاك الخاصة

يعتبر التنازل السبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب والامتلاك، وهو إجراء من الإجراءات القانونية الذي يقوم به الأفراد والجماعات، ومن بين التنازلات الموجودة حالياً ما تعمل عليه إدارة أملاك الدولة في مصلحة العمليات، تقوم بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، عقاراً كان أو منقولاً. والتنازل عن أرض لانجاز مشروع استثماري يكون محل مزيدة علنية أو بالتراضي لفائدة مقولة أو مؤسسات عمومية أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين من القانون الخاص وذلك وفقاً لأحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شرط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة / التابعة للدولة والمرجعة لانجاز مشاريع استثمارية.

¹ - المادة 674 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 25 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

فيتم التنازل عن الأملاك العقارية عن طريق بيعها، عندما يتم إلغاء تخصيصها وورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في المصلحة المخصصة لها. بمقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التأجيرية.

وعلى المهتم بذلك الواجب عليه معرفة هذا الإجراء والإطلاع على القواعد والأسس والتنظيمات السارية فيه، تتمثل الأملاك القابلة للتنازل في:

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والسكنات الفردية التي آلت للدولة.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والسكنات الفردية لقطاع الكراء التابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والسكنات الفردية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والسكنات الفردية التابعة للجماعات المحلية والنقابات البلدية.
- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تمثل صفتها القانونية.¹
- وفيما يخص الأملاك التي يمكن التنازل عنها نذكر منها على سبيل المثال:
- البنايات والمحلات المعنية بعمليات التجديد.
- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية الواسعة المساحة.
- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي و الاشتراكي.
- المحلات العقارية والمرتبطة كأثار تاريخية.

¹ - القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني ، الجريدة الرسمية ، العدد 06، المؤرخة في 10-02-1981 التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية .

الفرع الثاني: بيع الأملاك الوطنية الخاصة:

يتم التخلي عن الأملاك القانونية عن طريق بيعها، فيما يخص الأملاك الغير مخصصة أو عندما يتم إلغاء تخصيصها ورود احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في المصلحة المخصصة لها، وكذلك الأملاك المنقولة التي لم تعد تقدم أية خدمة للمصلحة المستفيدة من التخصيص فتسلم لإدارة أملاك الدولة لغرض بيعها، يتم التصريح بعدم قابليتها بداعي القدم الناتج عن الاستعمال مستمر على المدى البعيد أو فقدان الصلاحية بالنسبة للعتاد التقني أو الأثاث والعتاد الفائض والذي لم يعد يستعمل رغم حالته الحسنة، يتم التسليم بموجب محضر تسليم معد من المصلحتين وتتم عملية البيع لهته الأملاك عن طريق التنظيم استنادا للقانون الساري المفعول.¹ ويكون التصرف وفقا لعملية البيع أما بموجب البيع بالمزاد العلني، أو البيع بالتراضي.

1- البيع بالمزاد العلني:

يكون بيع الأملاك الخاصة بموجب المزاد العلني بإذن يكون بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الدولة، على أساس دفتر الشروط الخاص بعملية البيع بعملية المزاد العلني الذي تعده المديرية العامة للأملاك الوطنية، طبقا للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، ويعلن عن إجراء البيع بواسطة الملصقات والإعلان في الصحف قبل 15 يوم من تاريخ إجراء البيع بالمزاد والمحدد (تاريخ البيع) من قبل المديرية العامة.²

ويسهر على عملية البيع أما مدير أملاك الدولة أو محافظي البيع بالمزاد العلني حسبما قرره المنشور الوزاري المشترك رقم 98/01 المؤرخ في 24 مارس 1998 علما أن أملاك الدولة تقوم بالبيع على أساس القرار المؤرخ في 22 جوان 1988 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط ودائما بالمزاد العلني (الجريدة الرسمية) العدد 37 لسنة 1988.

¹ - المادتان 90 و 143 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك الجريدة الرسمية ، العدد 69، لسنة 2012.

² - المادة 150 من نفس المرسوم .

2- البيع بالتراضي:

هو طريق استثنائي عن البيع بالمزاد العلني، استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية يكون مقابل ثمن لا يقل عن القيمة التجارية لأملاك محل البيع وهو مخصص لفائدة:

- الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات.
- الخواص في حالة الشيوخ أو الأراضي المحصورة، وفي حالة الشفعة القانونية أو لضرورة إسكان الملاك المنزوعة ملكياتهم، وفي حالة ما إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد العلني.
- الهيئات الدولية والتي تكون الجزائر عضوا فيها، وللبعثات الدبلوماسية وللنصليات المعتمدة في الجزائر بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.¹

الفرع الثالث: التبادل:

الإجراء الخاص بالتبادل لا يخص إلا الأملاك العقارية التابعة لأملاك الخاصة أم الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة فلا تجوز أن تكون بأي حال من الأحوال محل تبادل، حيث يتم تبادل أملاك عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص. تبتدى إجراءات التبادل أما بمبادرة من المصلحة المعنية أو من أحد الخواص، وعليه يجب على المالك الخاص الذي يرغب في التبادل تقديم ملف إداري (عقد الملكية المخطط) يقدم إلى الوزير المكلف بالمالية، أما إذا كان الملف من المصلحة العامة فيقدم الملف للمصلحة الوصية عليها، وعلى هذا الأساس يأمر مدير إدارة أملاك الدولة المختصة محليا بدراسة الملف، وإعداد تقرير تقويمي يحدد فيه:

- وصف الأملاك العقارية موضوع التبادل وقيمة كل منها.

¹ - المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك الجريدة الرسمية ، العدد 69، لسنة 2012.

- فارق القيمة العقارية بين الملكين موضوع التبادل، والذي يلتزم بدفعه الطرف الذي قدم عقارا ذا قيمة أقل.
- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله.
- الأجل لتصفية الرهون المحتملة، التي تشغل العقار الخاص. والذي على أساسه يتخذ الوزير المكلف بالمالية قرار التبادل¹.

الفرع الرابع: القسمة المشاعة:

تهدف إلى تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة والخواص، متى كان ذلك ممكنا فتخرج حصة الدولة بعد فرزها، ثم يتم إقرار أما بيعها للشركاء في الشيوخ أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة، وقسمة العقار المملوكة للدولة في الشيوخ مع الخواص تتم في حالة كون العقار القابل للقسمة يأخذ النصيب العائد للدولة والباقي يبقى ملكا في الشيوخ بين الملاك الآخرين.

العقارات الغير قابلة للقسمة:

إذا كانت العقارات غير قابلة للقسمة يتم التنازل أو إيجار الحقوق الغير قابلة للقسمة التابعة للدولة لصالح الملاك في الشيوخ بشرط أن يكون ذلك متماشيا مع المصلحة العامة. في حالة رفض الاقتناء تقوم الدولة ببيع حصتها في الشيوخ بكل الوسائل القانونية التي تدعو للمنافسة.

في حالة عدم قبول شراء كامل العقار المشاع يتم بيعه عن طريق المزاد العلني، ويتم الترخيص بعملية البيع هاته من طرف الولي بعد تحديد السعر المرجعي من طرف مصالح أملاك الدولة،

¹ - امر يحياوي ، المرجع السابق ، ص50

ويتم تحصيل كامل المبلغ من طرف إدارة أملاك الدولة لتشرع بعد ذلك في دفع الحصص الآيلة للملاك في الشيوخ.¹

2- العقارات القابلة للقسمة:

كرست المادة 722 من القانون المدني مبدأ مفاده، بخلاف أحكام عكسية لا أحد مجبر على البقاء في الشيوخ، حيث جاء في فقرتها الأولى: >> لكل شريك أن يطالب بقسمة المال المشاع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق<< وتتص المادة 126 من المرسوم 427/12 المذكور سابقا على أنه "...يقدم طلب التقسيم في شكل عريضة عادية لدى":

- مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يوجد فيه العقار في حالة التراضي.
- الجهة القضائية المختصة في حالة عدم التراضي.

أ- في حالة الاتفاق الرضائي:

المبادرة بالقسمة تخضع لأحكام المواد 722 و 723 من القانون المدني، تتم بتقديم طلب لمدير أملاك الدولة المختص إقليميا في حالة الاتفاق الرضائي، تقوم إدارة أملاك الدولة بعملية التقييم وتشكيل الحصص، يتم إعلام الملاك في الشيوخ بسير العمليات، ترسل النتائج عن طريق الإدارة من طرف الوالي إلى كل مالك في الشيوخ، الذين بإمكانهم تقديم احتجاجا مكتوبا في أجل شهرين.

عند انتهاء الآجال في حالة ما إذا كانت هناك احتجاجات، تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير محضر اقتراح قسمة الحصص المصححة عند الاقتضاء، يفصل النصيب العائد للدولة وما

¹ - المادة 728 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 25 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

تبقى من الحصص يبقى في الشيوخ بين باقي الشركاء بمجرد المصادقة على محضر الاستفادة من طرف مدير إدارة أملاك الدولة المختص إقليمياً يبلغ هذا الأخير إلى المالك في الشيوخ.¹

ب- في حالة عدم وجود اتفاق رضائي:

يتم هنا اللجوء إلى القضاء المختص بمبادرة من أحد الطرفين الذي يرد الخروج من الشيوخ، برفع دعوى على باقي الشركاء في الملك، وللمحكمة أن تعين خبيراً أو أكثر لتقويم الملك الشائع، وتجري المحكمة عملية القسمة باقتراع، وتثبت ذلك في محضرها وتصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز.²

المطلب الثاني: التصرفات الغير ناقلة للملكية:

التصرف الوحيد الذي تقوم به الإدارة في استعمال واستغلال الملك الوطني الخاص وبدون تحويل الملكية لهذا المال هو عملية التأجير.

التأجير: يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص دون تحويل ملكية هذا الشيء المؤجر لهذا الشخص، تختص إدارة أملاك الدولة بالتأجير بعد أخذ رأي الهيئة التابع لها الملك المؤجر.

تأجير الأملاك العقارية: تقوم إدارة أملاك الدولة مباشرة أو بموجب تفويض تعاقدية بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسييرها مباشرة، سواء كانت مخصصة أو أجنبي تخصيصها، وتعمل على تحديد الشروط المالية لهذا التأجير، ويكون لمدة لا يمكن لأي حال من الأحوال أن تتجاوز 65 سنة، وعن طريق المزاد العلني في غير الحالات ذات الاستعمال السكني وفقاً لدفتر الشروط يوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية، ويمكن أن يتم التأجير

¹ - المادة 125 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك الجريدة الرسمية ، العدد 69، لسنة 2012.

² - المادتان 724 و 727 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 25 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

بالتراضي للعمليات التي تكتسي فائدة أكيدة للجماعات الوطنية.¹

- على أنه في حالة ما إذا كان التأجير يدخل في العمليات الاستثمارية، يحق للمستأجر مباشرة العمليات التالية على العقار محل التأجير:
- إنشاء بنايات أو توسعتها والتي تدخل في نشاط الاستثمار.
- ممارسة كل النشاطات المحددة في عقد الإيجار.
- منح إجازات لآخرين لديهم علاقة بنشاطاته.
- يمكن له أن ينشأ رهونا على الأملاك المنجزة على الملحق التابع لأملاك الدولة موضوع الإيجار فقط لضمان القروض الممنوحة له في إطار تمويل انجاز أو تعديل أو توسعة المنشأة المقررة في عقد الإيجار.²
- تأجير الأموال المنقولة:

في ما يخص الشروط التقنية التي تنظم التأجير تختص في المصلحة المخصص لها هذه الأموال بوضعها وضبطها، أما الشروط المالية للتأجير فتكون من اختصاص إدارة أملاك الدولة صاحبة الولاية في تسيير هذه الأموال، على أنه لا تتم هته العملية بأي حال من الأحوال بدون مقابل ولا بثمن يقل عن القيمة التجارية لهذه الأموال مهما تكن صفة المستأجر ما لم يوجد نص يخالف ذلك، وتقوم الجماعات المحلية فيما يسمح به القانون لتأجير الأملاك المنقولة والتي تحوزها مؤقتا للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين بمقابل يدرج في ميزانية الجماعة المحلية المؤجرة.³

¹ - المادة 90 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. السابق الذكر

المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك الجريدة الرسمية ، العدد 69، لسنة 2012.

² - المادة 106 من نفس المرسوم .

³ - المادتان 131 و 136 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك الجريدة الرسمية ، العدد 69، لسنة 2012.

إن العمليات التقنية الخاصة بإدارة الأملاك الوطنية واستعمالها تتركز على جملة من القواعد والأحكام التي تهدف إلى السير الحسن لها. فقد شدد المشرع على ضرورة احترام الإدارة للقواعد المفروضة في إدارة هذه الأملاك حيث أنه واجب على الإدارة دائماً سلوك الطرق التي تدعو للمنافسة وإمكانية استفادة الإدارة من السلطة العامة، على أنه يكون سلوك الطرق الأخرى استثناءً ومحدد بشروط وحالات خاصة ولذلك أوجب على الإدارة عند قيامها بتصرفات على الأملاك الخاصة القيام بعملية استشارة المصالح المخصص لها هذه الأملاك أو السلطة الوصية عليها.

الختامة



خاتمة:

بعد أن كرس دستور 1989 مبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية ، وذلك وفقا للنهج الليبرالي الذي تبنته الجزائر ، جاء قانون الأملاك الوطنية رقم 30 / 90 : المعدل والمتمم بالقانون رقم : 08 / 14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 مما أوجب تدخل المشرع من جديد لإدخال تعديلات بهذا النصوص وتبنى فكرة تقسيم الأملاك الوطنية إلى قسمين ، إذ جاء في المادة الثانية منه أن الأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تملكها الدولة والجماعات الإقليمية في شكل ملكية عمومية وخاصة، كما عرف التشريع المنظم للملكية العقارية قفزة نوعية بعد التسعينات، بحيث أصبح أكثر عقلانية وواقعية، وقد واكب في ذلك جملة الإصلاحات التي شرع فيها في كل الميادين لكن بالرغم من عقد هذه العزائم لم ترق بعد هذه الجهود إلى الوصول بالملكية العقارية إلى درجة الاحتكام لمرجع قانوني وحيد كفيل بإمطاة ما لحق بها من عوائق وعوائلق منعته من أداء الوظيفة المنوطة بها على أحسن ما يرام ولكن ومع كل السلبيات التي قد تلحق بالترسانة القانونية الجديدة المنظمة للعقار في الجزائر فان المكاسب التي حققتها على ارض الواقع تشفع لها.

فالنظام القانوني الذي تخضع له التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة بمثابة البذرة الأولى لبداية عملية تجميع قواعد القانون الإداري للأعمال، والذي يوجد في أحسن رواق للتطور والعصرنة بفعل المتغيرات الراهنة والمرتببة ، والذي بإمكاننا أن نضيف له بعض من القوانين الأخرى ذات الصلة ونقصد بها تلك المتعلقة بالخصوصة والاستثمار ، وقوانين أخرى تتصل به بصفة غير مباشرة كقانون النقد والقرض ، قانون الصرف ، التجارة الخارجية والمنافسة ، وكل هذه المعطيات تفرض على الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة حتمية التأقلم معها .

لكن قضية التأقلم هذه ليست عبارة فحسب بل هي نتيجة عمل حثيث تعنى به السلطات المختصة وعلى جميع الأصعدة ، بداية بالنظر في طرق وميكانزمات سير عمل الإدارة المكلفة

الخاتمة

بالأملاك الوطنية الخاصة والتي يجب أن يمسه شئ من المرونة في قضية اتخاذ القرار والتقليل بقدر المستطاع من التركيز الإداري ، كما تعني هذه الإدارة بوضع استراتيجيات واضحة وخطط تنفيذية لها تضع بالحسبان متطلبات مختلف القطاعات المتصلة بها وذلك بعد الاطلاع وبعين ثاقبة على الجمهور المخاطب من خلال ما ستحدده هذه الاستراتيجيات من أهداف وما ستخذه من تدابير بموجب الخطط التنفيذية.

كما ينبغي استخدام فكرة الإعلام الاقتصادي الذي بدونه تبقى طاقات هائلة وموارد معتبرة تزرخ بها الأملاك الوطنية الخاصة من دون استعمال ، وهذا لجلب المستثمرين وعليه تطرح قضية معالجة ومراجعة النظام القانوني الذي يحكم التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة ، وبشكل خاص طرق توظيف هذه الأملاك التي ينبغي أن تتسم بشيء من المرونة وان يفتح فيها المجال للتفاوض وقت إبرام التصرفات المتعلقة بينها وبين الإدارة والمتعاقد معها ، بحيث يجب التخلي نسبيا من فكرة دفا تر الشروط النموذجية والتي تتسم بالطابع التنظيمي الملزم الذي لا يمكن للإدارة مخالفة أحكامه وبالتالي يساهم في إلغاء المحتوى التعاقدى للعقد بإقصائه لعملية التفاوض التي قد يترتب عنها زهاب المصلحة ، بحيث بإمكان الرجل الإداري الرشيد أن يجلب منافع عقدية في موقف ما اكبر من تلك التي قد يحددها دفتر الشروط ، وإلقاء مسؤولية التفاوض على عاتق الرجل الإداري الذي يباشر التصرف من شأنها أن ترفع لديه عنصر الدافعية ، الذي يحرمه منه دفتر الشروط في كثير من الأحيان بحيث يتوقف دوره على النظر في مدى مطابقة ملف التصرف لما تضمنه دفتر الشروط وهو عمل روتيني يحتسب على الهمم .

يبقى أن تحدد الخطوط الحمراء التي لا يجوز تجاوزها والمبادئ العامة التي ينبغي مراعاتها ، وترك المجال فيما تبقى للرجل الإداري للتصرف وفقا لما تقتضيه كل حالة على حدى.

الخاتمة

التوصيات :

من خلال ما توصلنا إليه من هذه الدراسة المتواضعة نتوقف عند بعض النقاط بمحاولتنا البسيطة لإعطائها بعض خطوط المعالجة ونذكر منها.

ضرورة إيجاد معيار دقيق للتمييز بين (الأملك العامة) الدومين العام (والأملك الخاصة) الدومين الخاص.

لابد من التكفل الجيد بالمنازعات التي تتطوي على الأملك الوطنية وذلك أن تكون منازعات الأملك العمومية من اختصاص القضاء الإداري أما المنازعات المتعلقة بالأملك الوطنية الخاصة فتكون من اختصاص القضاء المدني، وذلك بضرورة الاعتماد على المعايير الموضوعية في تحديد طبيعة المنازعة الإدارية .

رفع القيود على مختلف المعاملات العقارية لتصبح حرة غير مكبلة.

ضرورة توفير الاعتمادات المالية الضرورية لضمان تنظيم بيوع ناجحة خاصة بتلك التي تكون بالمزاد العلني .

حتمية التخصص القضائي لاسيما في المجال العقاري.

ضرورة تنظيم السوق العقارية بقوانين واضحة المعالم تتساوى فيها جميع الأطراف مع الإقدام على رفع القيود وبالأحرى ما تبقى منها على المعاملات العقارية بما ينسجم ويتجاوب مع تنشيط الاستثمار الوطني والأجنبي .

يتعين على الدولة في المستقبل القريب وبعد مرور فترة على عمليات الخصخصة أن تنهض بنفسها لتنتقل من دور الدولة المالكة للعقار إلى دور المنظمة له.

- إقرار إمكانية استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار الثورة الزراعية أو المتبرع بها أو التي وضعت تحت حماية الدولة

الخاتمة

توسيع نظام التنازل عن الأملاك العقارية الموجودة في المناطق الصحراوية بعد استصلاحها ينبغي إعطاء أهمية إضافية لعمليتي الجرد العام للأملاك الوطنية ومسح الأراضي العام من قبل مؤسسات الدولة

يجب لاهتمام بهذه المواضيع العقارية وإعادة النظر فيها وتجميعها في موسوعة قانونية موحدة لتسهل على الباحثين التعرض لها بالدراسة وتقديم الحلول الملائمة لها

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر المراجع

قائمة المصادر والمراجع

الكتب:

1. أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانون لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن، 2001.
 2. الاستاذان / ليلي رزوقي / عمر حمدي باشا ، " المنازعات العقارية " دار هومة ، ط 2013
 3. حمدي باشا عمر ، " نقل الملكية العقارية " ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2004
 4. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الملكية ، جزء8، دار احياء التراث، 1986، بيروت .
 5. عبد الرزاق السنهوري ، "الوسيط في شرح القانون المدني " الجزء 08 ، ط الثالثة الجديدة منشورات الحلبي لبنان 1998
 6. علاء الدين عشي، مدخل للقانون الإداري، الجزء الثاني، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، (د.ت)
 7. عمر يحيأوي ، " الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و جماعات محلية " ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2004
 8. عمر يحيأوي ، " نظرية المال العام " ، دار هومة ، الجزائر، ط 2002
- القوانين والمراسيم :
- أ-القوانين :
9. الدستور الجزائري 2016.
 10. القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني ، الجريدة الرسمية ، العدد 06، المؤرخة في 10-

قائمة المصادر المراجع

- 1981-02 التابعة للأماكن الخاصة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.
11. قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 ، المتضمن (ق.ا.و)، المؤرخ في 01-12-1990 .
12. قانون رقم 25/90 المؤرخ في 28 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري .
13. قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف
14. القانون 10/11 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق 22-07-2011 المتعلق بقانون البلدية الجريدة الرسمية العدد 37 ، الصادرة بتاريخ 03-07-2011 .
15. القانون 07/12 المؤرخ في 21-02-2012 المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة بتاريخ 29-02-2012.
16. القانون 12/12 المؤرخ في 26-12-2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 الجريدة الرسمية العدد 72 لسنة 2012.
17. القانون رقم : 16/84 المؤرخ في : 30 جوان 1984 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية
18. الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية .
19. الأمر رقم 58/75، المتضمن (ق.م.ج) ، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه
- ب-المراسيم :**
20. المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك.
21. المرسوم رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
22. المرسوم التنفيذي رقم 371/92، مؤرخ في 14/10/1992، يحدد القواعد المطبقة على تسيير العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، الجريدة الرسمية العدد74، لسنة 1992

قائمة المصادر المراجع

23. المرسوم رقم 08/94، مؤرخ في 26 ماي 1994، المتضمن القانون الآلي التكميلي لسنة 1994، الجريدة الرسمية العدد 33 لسنة 1994
24. المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 المؤرخ في 01/12/1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها
25. المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك الجريدة الرسمية ، العدد 38، لسنة 1991.
26. المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك الجريدة الرسمية ، العدد 69، لسنة 2012.

المراجع باللغة الفرنسية :

27. Article 1702 le change est un contrat par le quel. Les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.
28. Article 1703 l'échange. S'opère par le seul consentement de la même manière que la vente.
29. Beauregard (d) berthier (o) – droit administratif des biens – 5eme – edition – 36-editeur
30. Code civil dalloz paris .1997.1998.