

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة لنيل شهادة الماستر

شعبة الحقوق تخصص : قانون عقاري

تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

تحت إشراف الأستاذ :

*- النوعي أحمد

من إعداد الطالبتين:

*- لجرب عايدة

*- حوداسي فاطمة الزهراء

السنة الجامعية : 2020-2021

عَمَّا
بَيْنَ يَدَيْهِ
مَعْرُومٌ



وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ عَلِيمٌ

كلمة شكر

لولا توفيق من الله لما كان هذا العمل ليرى النور او لينير درب من يستعين به في المستقبل إن شاء الله اما بعد

ورد عن العلماء ان اقصى ما يشكر به المرء ان تدعو له, وان دعوت لأخيك فقل جزاك الله عنا كل خير ،ففيها من الشكر أقصى الدعاء وفيها من الدعاء أقصى ما يراد ، نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب او من بعيد على إنجاز هذا العمل،

وفي تدليل ما وجهناه من صعوبات ،ونحصر بالذكر الاستاذ المشرف النوعي أحمد الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت عوناً لنا في إتمام هذا البحث

ولا يفوتنا أن نتقدم بجزيل الشكر لأساتذة لجنة المناقشة

كما نتقدم بالشكر إلى عمال مكتبة كلية الحقوق والمكتبة المركزية

إلى كل من شجعنا بالكلمة الطيبة والابتسامة والدعاء

إليكم جميعاً

شكراً

اهداء

الحمد لله الذي جعل اللسان عنوان الانسان ،و جعل القلب مستودع الايمان ،و الصلاة و السلام على أكمل الخلق بالبرهان و البيان ،سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم ،الهي لا يطيب الليل إلا بشكرك و لا يطيب النهار إلا بطاعتك ،و لا تطيب اللحظات الا بذكرك ...

ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ... و لا تطيب الجنة إلا برويتك الله جل جلاله .
إلى من كلله الله بالهيبة والوقارإلى من علمني العطاء بدون انتظار
.....إلى من أحمل أسمه بكل اقتخارإلى الذي يساوي عملي هذا بعدد
حروفه قطرة عرق نزلت منه لأجل راحتي وإتمام دراستي أرجو الله ان
يمد في عمرك لترى ثمارا قد حان قطافها بعد طول انتظار، وستبقى كلماتك
نجوم أهدى بها اليوم وفي الغد و إلى لأبد
والدي الغالي رحمه الله .

إلى من كان دعائها سر ناجحي وحنانها بلسم جراحي، إلى من حملتني كرها
ووضعتني كرها، واشربت في قلبي من ألبانها الزكية أصول العقيدة النقية ،
إلى نبع الحنان الصافي والصدر الحنون الدافئ ، إلى احلى كلمة ينطق بها
اللسان بعد الله إلى أغلى الحبايب أُمي الغالية حفظها الله .
إلى سندي في هذه الحياة ورفيق دربي زوجي الغالي
إلى أحبائي قلبي أولادي :بدر الدين – عبد الباسط - نفسية - بوعامر

إلى كل طلبة سنة ثانية ماستر قانون عقاري و خاصة زميلتي العزيزة عايدة لجرب

إلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم صفحتي

حوداسي فاطمة الزهراء

اهداء

بسم الله الرحمن الرحيم
و الصلاة و السلام على أشرف خلق الله محمد صلى الله عليه و سلم
أهدي ثمرة جهدي إلى:
من وضعت اللجنة تحت قدميها إلى من كانت نبع الحنان
و السند في الدنيا إلى القلب الكبير أُمي
إلى الذي وهبني الإرادة و الشجاعة إلى رمز الكفاح و الصبر
إلى أعظم رجل أبي حفظهما الله و أطال في عمرهما
إلى سندي في هذه الحياة و رفيق دربي زوجي الغالي
إلى أحبائي قلبي أولادي : روفيدة – فاطمة – عبد الرزاق – آلاء - محمد

إلى كل طلبة سنة ثانية ماستر قانون عقاري
و خاصة زميلتي العزيزة حوداسي فاطمة
إلى كل من دعموني وساندوني في حياتي
إلى جميع أفراد عائلتي فردا فردا
إلى كل من نساهم قلمي و احتواهم قلبي

لجرب عايذة

تشكل الأملاك الوطنية أساس كل السياسات الاقتصادية للدولة ، كما تعتبر وسيلة من وسائل دعم الإستثمار في مختلف مجالاته سواء كانت مخصصة لإنتفاع الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عمومي وأملاك خاصة التي يقتصر الغرض منها الحصول على أموال و تنمية موارد الدولة والجماعات حتى وإن كان الغرض من هاته الأخيرة تحقيق المنفعة العامة .

فلقد عرفت نظام ازدواجية الأملاك الوطنية أي الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة بعد الإستقلال تمديد العمل بالقوانين الفرنسية بموجب قانون 177/62 المؤرخ في 1962/12/31 إلى غاية صدور أول قانون خاص بالأملاك الوطنية 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 والذي كان يعتمد على وحدة الأملاك الوطنية وبعد صدور المرسوم الرئاسي رقم 89-19 المتضمن دستور البلاد الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989 الذي كرس نظام ازدواجية الأملاك الوطنية ، ويعتبر النظام القانوني للأملاك الوطنية نظاما دائم التطور وذو خاصية مرنة ومسايرة لتطورات الحاصلة أصدر المشرع الجزائري القانون 30/90 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية الذي وضع المبادئ العامة للأملاك الوطنية وعدل هذا الأخير بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 وأصدر قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري .

فعرف المشرع الأملاك الوطنية في المادة 2 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية . تتمثل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك الوطنية و الحقوق 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.

فالأموال الوطنية صنفين أملاك وطنية عمومية غير قابلة للتقادم و المحجز و لا يجوز التصرف فيها مخصصة لنفع العام أما الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية و إمتلاكية من خلال مساهمتها في الإيرادات و المداخل العامة لفائدة خزينة الدولة ، فتشمل الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تمتلكها الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية ملكية خاصة كما يمتلك الأفراد أموالهم و هذا النوع الثاني من الأملاك الوطنية الخاصة الذي تطرقنا إليه في بحثنا و بصفة أدق الجانب المتعلق بتسييرها .

و تكمن أهمية اختيارنا لموضوع تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ، نظرا لكونها عنصرا أساسيا في تسيير وتنظيم مختلف المرافق العامة تتبلور قيمته من خلال كونه ركيزة اقتصادية واجتماعية مرتبطة ارتباطا شديدا بالنظام السياسي والاقتصادي و الإجتماعي للدولة .

أما أسباب اختيارنا للموضوع نظرا للأحداث الأخيرة التي جرت في الجزائر من فساد و اختلاس و استغلال الأموال العامة دون رقابة أو محاسبة وجب علينا توضيح عمل الإدارة باعتبارها أهم عنصر في الأملاك الوطنية الخاصة وكيفية تسييرها لهذه الأملاك ، و يبرز دور الإدارة في تحمل بروح المسؤولية والشفافية و عدم التعسف في استعمال سلطتها على عملية التسيير و اتخاذ القرارات و إبرام العقود المتعلقة بعملية إدارة هذه الأملاك و هو الأمر الذي يؤثر على القواعد القانونية الذي يخضع لها كل صنف و اختلاف الجهة الإدارية المالكة له .

و بعد صدور التعديل الجديد لقانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك بقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل و المتمم وجب علينا التنويه إلى الأحكام التي جاء بها هذا القانون و الذي استهدف بالأساس رفع الإحتكار على تسيير الأملاك الوطنية العامة من طرف القطاع العام و اضعاف المزيد من الحماية المدنية على الأملاك الوطنية الخاصة و إبراز الطرق والضوابط المتبعة من الإدارة في عملية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة .

و أهم الصعوبات التي واجهت بحثنا ، صعوبة جمع مختلف العمليات التي تقوم بها المصالح التابعة للجماعات المحلية على أملاكها ، و نظرا لوجود جل الأحكام المتعلقة بهذه العمليات مبعثرة في نصوص تشريعية وتنظيمية عديدة .

أهم الدراسات السابقة لم نجد دراسات كثيرة لهذا الموضوع فوجدنا مذكرة لنيل شهادة الماستر تسيير الأملاك الوطنية الخاصة من اعداد الطالبين غريس محمد وسويد حمزة تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة عمار ثليجي ، الأغواط ، 2014-2015 .

تحديد نطاق الدراسة تتمتع الدولة و الجماعات المحلية شأنها في ذلك الشأن الخواص بحق الملكية و الذي يسمى بالملك الخاص للدولة والذي تتولى الإشراف عليه مديرية أملاك الدولة على المستوى المحلي و المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة للوزارة المالية على المستوى المركزي رئيس البلدية و الوالي ، كما تضم الأملاك الوطنية الخاصة الحقوق و القيم المنقولة و الأملاك التي ألغى تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العامة ، لهذا وجب علينا تحديد طرق تسيير هذه الأملاك الوطنية الخاصة و تحديد الجهات الإدارية المكلفة بذلك . و من أجل دراسة هذا الموضوع ارتأينا طرح الإشكالية التالية :

ما هي الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة ؟

و للإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي .

المنهج الوصفي من أجل وصف و تحديد المفاهيم الواردة سواء كانت خصائصها و تمييزها للأملاك الوطنية الخاصة من غيرها من الأملاك العامة و كذا وصف الأجهزة الإدارية المسيرة لهذه الأملاك ، و المنهج التحليلي بناء على الملاحظات و التحليل المباشر و فهم الممارسات العملية و دراسة التنظيم و تحليل النصوص القانونية سارية المفعول في هذا المجال حاليا .

و عليه يكون تقسيم بحثنا حسب الخطة التالية :

فصلين الفصل الأول : ماهية الأملاك الوطنية الخاصة نتناول فيه مبحثين الأول : مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

و المبحث الثاني : الإطار العام لإدارة الأملاك الوطنية الخاصة .

و الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بمبحثين ،المبحث الأول : التصرفات الغير

ناقلة للملكية و المبحث الثاني : التصرفات الناقلة للملكية .

الفصل الأول : ماهية الأملاك الوطنية الخاصة

في نهاية الثمانينات من القرن الماضي ، عرفت الجزائر حركة غير مسبوقة في مسار الإصلاحات السياسية نصفها بالإصلاحات الجذرية و تبعتها سلسلة من الإصلاحات في المجال الإقتصادي ، يعد دستور 28 فبراير 1989 أهم نص جسّد تلك الرغبة على أرض الواقع بتبنيه للنظام اللبرالي .

و بما أن جل القوانين التي صدرت في هذه المرحلة كانت مطبوعة بالأيديولوجية الاشتراكية ، فقد كان لزاما أن تمسها الإصلاحات لمواكبة الواقع السياسي ، الإجتماعي و الإقتصادي الجديد ، غير ذلك الذي سنت في محيطه .

و بالفعل فقد عمدت السلطات المختصة إلى اصلاح المنظومة القانونية وفقا للنهج الجديد و ربما كان القانون 90/30 المتعلق بالأملاك الوطنية .

أحد أهم القوانين التي صدرت في هذه المرحلة بإعتبار أن الإصلاحات انصبت بصفة جوهرية على صياغة علاقة جديدة تربط الدولة بالمواطنين علاقة مبنية على الثقة المتبادلة في جانبها السياسي و مؤسسة على حرية المبادرة من الناحية الإقتصادية و حضور الدولة الفعال في الحياة الإجتماعية ، هذه المحاور الكبرى تكاد تجتمع في قانون الأملاك الوطنية ، بحيث يكاد أن يكون الميدان الوحيد الذي تلتقي فيه كل فئات المجتمع بصفته المنظم لأملاك الدولة و الجماعات المحلية التي تعتبر القلب النابض لأي تحرك تقوم به السلطات العامة لإشباع حاجات المواطنين و المصدر الأساسي لأي مشروع تنموي .

نجد أن الأملاك الوطنية الخاصة نصت عليها المادة 3 فقرة 2 من قانون 30/90 ، فهي تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية و مالية و تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص و يفصل في المنازعات المتعلقة بها القاضي العادي رغم أن توزيع الإختصاص بين القضاء العادي والإداري في الجزائر يستند إلى المعيار العضوي مع وجود بعض الإستثناءات ولهذا فعادة ما يحدث في الإختصاص بسبب عدم دقة النصوص¹ .

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في الشرح القانون المدني ، الجزء الثامن من حق الملكية ، دار احياء التراث العربي ، بيروت لبنان ، 1998 ، ص 38 .

المبحث الأول : مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

تمتلك الإدارة العامة أموالا عقارية ومنقولة لتحقيق ما أنيط بها من مهام جسيمة تتمثل في تحقيق الرفاهية العامة ، ولكن لا تندرج جميع هذه الأموال في فئة واحدة البعض منها يندرج ضمن الأموال العامة الدومين العام التي هي عبارة عن ممتلكات ثابتة و منقولة التي تمتلكها الدولة وتخضع للنظام القانوني الذي يحكم الأموال العامة أما البعض فيندرج ضمن الأموال الخاصة الدومين الخاص وتملكها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخذ بملكية خاصة كما يمتلك الأفراد ممتلكاتهم الخاصة وتخضع للنظام القانوني الذي يحكم أموال الأفراد العاديين أو القانون الخاص .

المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

فبالرجوع الى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من القانون 30/90 ، لكن باستقراء نص المادة 3 من ذات القانون يظهر لنا بأن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة .

هناك عدة تعريفات للفقهاء حول الأملاك الوطنية أو ما يعرف بالأملاك الدومين .

تحتاج الإدارة العامة إلى وسائل مادية أو أموال تكفل لها مباشرة نشاطها الهادف إلى تحقيق المنفعة العامة ، هذه الأموال قد تكون أموالا خاصة تخضع من حيث المبدأ لنظام قانوني مماثل لذلك الذي تخضع له الأموال المملوكة لأشخاص القانون الخاص¹ .

¹- آيت اكان حسان ، حليف فاروق ، النظام القانوني للأملاك الوطنية ، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون اداري ، جامعة أكلي محند والحاج البويرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، السنة الجامعية 2018-2019 ، ص 02 .

و قد تكون أيضا أموالا عامة متميزة بخضوعها لنظام قانوني يتضمن قواعد ونظما غير معروفة في مجال العلاقات القانون الخاص ، حيث يعترف للسلطة العامة بالكثير من الإمتيازات حتى تكون في وضع متميز بالمقارنة إلى الأفراد الذين تتعامل معهم ، حيث يحتوي هذا النظام على العديد من القيود التي ترد على حرية الإدارة حتى لا تبتعد عن هدف تحقيق الصالح العام .

الفرع الأول: التعريف الفقهي

أملاك الدولة الخاصة "الدومين الخاص هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية ملكية خاصة ، و لا تخصص للنفع العام وللدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص¹.

فيرى الفقيه ديكروك بأن العبرة من تمييز الأملاك الوطنية تكمن في طبيعة المال ذاته و ما إذا كان قابلا للتملك الخاص أو غير قابل له لكي يعد مالا عاما أو خاصا.

الفرع الثاني: تعريف المشرع الجزائري

نصت المادة 688 من القانون المدني : " 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 أنه لم يرد تعريفا واضحا للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأملاك العمومية .

¹ - السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، نظرية الإلتزام بوجه عامل الإثبات ، آثار الإلتزام ، ط1، القاهرة ، دار النهضة العربية ، 1967، ص 154 .

و من خلال نص المادة 12 من القانون رقم 30/90 (المعدل بموجب المادة 06 من القانون رقم 08/14 المؤرخ في 20 يوليو 2008) : " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة ، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة ، تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق " .

لكن نصت المادة 3 من قانون الأملاك الوطنية يبين أن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة بتقريب الرؤية حول الأملاك الوطنية الخاصة حيث نصت هذه المادة على الأملاك الوطنية الخاصة : " ... تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها " ¹ .

من خلال هذه التعاريف نستنتج أن الأملاك الوطنية الخاصة هي :

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

- تلك الأملاك التي تكون محل ملكية خاصة ، و هي مسألة إنفرد بها المشرع الجزائري و يقصد بها تحقيق المنفعة مالية للإدارة ، عكس الأملاك الوطنية العمومية التي يقصد بها المنفعة العامة لا غير .

فحسب هذا التعريف إن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية ، أو تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية مالية ، غير أن هذا التعريف ليس دائماً صحيحاً ، لأن بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية و كثيراً ما تخصص للمرافق العامة ، وقد عمدت المواد 17 ، 18 ، 19 ، 20 من القانون 30/90 إلى تعداد هذه

1- قانون رقم 30/90 المؤرخ في اول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 .

الأملاك التابعة للدولة ، الولاية والبلدية مؤكدة على معيار عدم التخصيص أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها.

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

المطلب الثاني : التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية عن الأملاك الوطنية الخاصة

سنقوم بإيضاح أهم المعايير التي تبناها المشرع الجزائري للتمييز بين صنفين الأملاك الوطنية (عامة أو خاصة) وذكر الأهمية التي تكمن في التمييز بين هذه الأملاك سواء من حيث النظام القانوني أو القضائي¹.

الفرع الأول: معايير التمييز

لقد اعتمد المشرع الجزائري في التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة على النظرية التقليدية ، و التي تقوم على أساس معيارين ، فحسب المادة 3 من القانون 30/90 ، فمن خلال هذه المادة نجد أن هذه المعايير تتمثل في معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص بحكم طبيعتها و كذلك اعتمادها على معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام .

1. معيار عدم قابلية التملك الخاص :

ومعناه أن هذه الأملاك غير قابلة للتصرف فيها و لا التنازل عنها ما دامت مخصصة للنفع العام أو المرافق العامة إن كان يمكن التنازل عنها إذا رفع عنها التخصيص ، و هو ما جاءت به المادة 4 من القانون 30/90 المعدل والمتمم .

¹ - إسمهان حمدي ، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر ، شعبة الحقوق ، تخصص قانون أعمال ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، السنة الجامعية 2014/2015 ، ص 10

2. معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام:

هذا المعيار يمكن أن يفصل بين النشاط الإداري و الإقتصادي ، فوظيفة الأملاك الوطنية العمومية هي تحقيق مهمة من مهام المرفق العام أي أنها ضرورية للمرفق العام أو هيأت خصيصا له ¹ ، وعليه عند تسييرها يحق للإدارة استعمال صلاحيات السلطة العامة في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الأملاك الخاصة المخصصة أساس حسب ما جاء في القانون لأغراض امتلاكية .

و لقد أخذ المشرع الجزائري بهذا المعيار مكرسا إياه صراحة في نص المادة 3 من القانون 30/90 ، قاصدا الفصل بين النشاط الإداري الرامي إلى تحقيق مهمة من مهام المرفق العام و النشاط الإقتصادي الرامي إلى تحقيق المردودية المالية ، فحسب النظرية التقليدية ، فالأملاك العمومية هي تلك المخصصة للمرافق العامة بينما الأملاك الخاصة ليست محل التخصيص ، أي التمييز يكون حسب الوظيفة التي يؤديها المال العام ، غير أن المشرع الجزائري لم يقتصر على معيار التخصيص للإستعمال الجماهيري العام و المرفق العام ، لأن المادة 17 من الدستور أدرجت ضمن الأملاك الوطنية العمومية الثروات الطبيعية و بعض النشاطات ، و عليه أصبحت الأملاك العمومية في النظام الجزائري تشمل الأملاك العمومية بحكم الدستور و أملاك عمومية بحسب التخصيص أما الأملاك الأخرى غير مخصصة ، فهي أملاك وطنية خاصة تستخدم لأغراض مالية و امتلاكية و هذا التعريف غير صحيح في القانون الجزائري كما سبق الإشارة إليه ، لأن الثروات الطبيعية المصنفة ضمن الأملاك العمومية تؤدي وظيفة مالية بحتة.

¹ - زروقي ليلي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، ط10 ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2014 ، ص 102.104 .

و عليه نص قانون الأملاك الوطنية على أنها تخضع للقوانين الخاصة التي تحكمها ، هذا فضلا على أن الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي دائما وظيفة مالية مثال ذلك العقارات و المنقولات المخصصة للمصالح الإدارية الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية .

و يترتب على التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة النتائج التالية¹:

- تخضع الأملاك الوطنية العمومية لأحكام القانون العام ، أي أنها خاضعة لقواعد استثنائية غير مألوفة في قواعد القانون الخاص ، وهذا نظرا لإلتجاء الإدارة إلى إمتيازات السلطة العامة عند تسييرها لهذه الأموال التي تستهدف منها تحقيق النفع العام ، أما الأملاك الوطنية الخاصة تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص ، لأن هذه الأملاك تؤدي وظيفة مالية و تملكية وهذا هو الأصل ، أما في الجزائر فالأملاك الوطنية الخاصة تخضع لأحكام مزدوجة بعضها مستمد من أحكام القانون الخاص و البعض الآخر مستمد من القانون العام ؛
- الأصل أن يوزع الإختصاص القضائي حسب طبيعة الأملاك فيختص القضاء الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العامة ، أما القضاء العادي فيختص بالأملاك الوطنية الخاصة ، لكن ونظرا لتبني المعيار العضوي في توزيع الإختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن كل المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها تخضع للقضاء الإداري إلا ما استثنى بنص خاص ، و كل المنازعات التي لا تكون الإدارة أو أحد أشخاص القانون العام طرفا فيها تخضع للقضاء العادي و لو تعلق الأمر بتسيير أملاك وطنية عامة ، و عليه فالأملاك الوطنية العامة تخضع لجهة القضاء الإداري ، أما الأملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يخضع للقضاء العادي و الآخر للقضاء الإداري ، بإعتبار أنها تخضع لنظام قانوني مزدوج بعضه مستمد من القانون الخاص و البعض الآخر من القانون العام .

¹ - بدر شتوف ، محاضرات في قانون الأملاك الوطنية ، قدمت لطلبة السنة أولى ماستر قانون عقاري ، جامعة الوادي ، قسم الحقوق ، سنة 2020 -

و يمكن تمييز الأموال الوطنية الخاصة عن غيرها من الأموال الأخرى :

أ- تمييز الأملاك الوطنية الخاصة و الأموال التابعة للأفراد :

الأموال الخاصة هي الملكية التي يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه ، و هي الملكية التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث من استعمال و استغلال و تصرف¹.

و الأموال الوطنية الخاصة هي الأموال التي تؤدي وظيفة مالية و تملكية فمبدئيا من ناحية التصرف لا يوجد فرق بين الأموال الوطنية الخاصة و الأموال التابعة للأفراد ، و لكن الاختلاف في إجراء هذا التصرف ، فالدولة و هيئاتها المحلية يفرض عليها القانون إتباع إجراءات معينة للتصرف في أملاكها فمثلا في حالة بيع أو إيجار ملك تابع للأملاك الوطنية الخاصة بإدارة أملاك الدولة هي التي تعد العقد ، و لكن بعد استكمال الشروط و الرخص المحددة قانونا .

فالببلدية مثلا لا يمكنها بيع العقار إلا بعد موافقة المجلس الشعبي البلدي عن طريق المداولة .

و الاختلاف الجوهرى هو أن الأموال التابعة للأفراد يجوز تملكها بالتقادم إذا توفرت شروط معينة ، غير أن الأموال الوطنية الخاصة لا يمكن تملكها بالتقادم .

كما يجوز حجز أموال الخواص طبقا لقانون الإجراءات المدنية ، وهذا يكون في حالة التنفيذ الجبري على

أموال المدينة ، أما بالنسبة للأموال الوطنية الخاصة فهي أيضا محصنة من الحجز بصريح نص 689 من

القانون المدني لأن ذلك يمس بهيية الدولة و هيئاتها المحلية .

¹ - اممر يحياوي ، نظرية المال العام ، دار هومة ، 2002 ، ص 114 .

ب- تمييز الأموال الوطنية الخاصة عن الأموال الموقوفة :

الوقف هو حسب العين عن التملك على وجه التأيد و التصديق و التصديق بالمنفعة على الفقراء أوجه من وجوه البر و الخير ، و هذا الأملاك الوقفية تقسم إلى وقف عام و وقف خاص ، و أهم شيء يميز الوقف عن غيره أنه ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين و يتمتع بالشخصية المعنوية و أيضا الأملاك الوقفية لا تقبل التصرفات الناقلة للملكيتها .

أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي ملك للأشخاص المعنوية العامة و هي أيضا تقبل التصرفات الناقلة للملكيتها مثل البيع و التبادل ، و هذا هو الفرق الأساسي و الجوهرى بين الأملاك الوقفية و الأملاك الوطنية الخاصة¹ .

الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بخصائص و نظام يختلف عن نظام الأملاك الوطنية العامة و يظهر الاختلاف في الوظيفة التي تؤديها هذه الأموال هذا من جهة ، وكيفية ضم الأموال في نطاقها من جهة أخرى .

أولا : وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة

تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفة امتلاكية و مالية ، و مبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص و هذا حسب ما ورد في المادة 3 من القانون 30/90 المعدل و المتمم بأن الأملاك الوطنية الخاصة تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية و مالية .

¹ - سلطاني عبد العظيم ، تسيير ادارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2015 ، ص 94 .

ثانيا : كيفية إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة

تدمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة و الجماعات المحلية ، و هو ما جاء به قانون الأملاك الوطنية كذلك يتم إدراج ملك في الملك الخاص طبقا للقانون على حسب الطرق العادية و الغير عادية ، بمقابل أو مجانا سواء عن طريق الإستيلاء أو عن طريق التبرعات أو الهبة أو الأموال الشاغرة والتي لا صاحب لها بالإضافة إلى الكنوز و الحطام إلى غير ذلك أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و هو إجراء استثنائي تتجلى الطبيعة الإستثنائية في كون الإدارة لا تلجأ إلى هذا الإجراء إلا بعد استنفاد الطرق الرضائية و ذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين .

بحيث يمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة للأفراد أو لفائدتها الخاصة مع إلزامية التعويض المسبق و المنصف¹ ، إلى غير ذلك من طرق الإكتساب ، يمكن خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية من خلال بيع الملك الوطني و مثال ذلك ما تم بمقتضى القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية حيث تصرفت الدولة بالبيع في أملاكها ذات الطابع السكني و المهني من أجل تحقيق السياسة الوطنية للسكن و تمكين المواطنين من تملك سكناتهم أو محلاتهم التجارية .

و من بين خصائص الأملاك الوطنية ، هو عدم القابلية للتقادم و عدم القابلية للحجز ، وقد استثنى من ذلك المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لأن لها طابع تجاري و تخضع للقانون الخاص .

و حسب هذه الخصائص فإن الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها بنقل الملكية و التنازل عنها و طرحها للإستثمارات الوطنية أو الأجنبية أو خوصصتها بالطرق القانونية المعمول بها و هو ما جاء في نص المادة 4 من قانون الأملاك الوطنية .

¹ - عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ط10 ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2014 ، ص 117-118 .

يمكن استخلاص خصائص الأملاك الوطنية الخاصة من خلال ما تكلمنا عليه :

أ- الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية ، كإقتناء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع المستحقات على ميزانية الدولة ، لكن رغم ذلك قد تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة دورا في تحقيق المنفعة العمومية فتسهل العمل الإداري.

ب- الأملاك الوطنية الخاصة يمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية غير أن الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية وتنظيمية لا بد من مراعاتها.

المبحث الثاني : الإطار العام لإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

الأملاك الوطنية الخاصة تخضع إلى مبدأ الإقليمية أي أن ملكية الأملاك الوطنية الخاصة تعود للأشخاص المعنوية ذات الإقليم ، و استثنى المشرع الجزائري باقي الأشخاص المعنوية العامة كالمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري .

المطلب الأول :مشمات الأملاك الوطنية الخاصة

تتضمن الأملاك الوطنية الخاصة جميع الأملاك المنقولة والعقارية و القيم المنقولة والحقوق الأخرى التابعة للدولة ومخصصة للمرافق العمومية والهيئات الإدارية ولكن غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية .

وقد تدمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية ، وكذلك يتم إدراج ملك في الملك الخاص طبقا للقانون على حسب الطرق العادية والغير العادية بمقابل أو مجانا .

نصت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية على وسيلتين استثنائيتين يتمثلان في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والشفعة، وهناك عملية اقتناء ثالثة هي تسخير الأملاك التي بها تكتسب الدولة الأملاك العقارية الخاصة لغرض تكوين الأملاك الخاصة¹.

أحيانا تلجأ الإدارة لإكتساب الملك إلى استخدام وسائل استثنائية جبرية مثل نزع الملكية عامة بهدف تخصيص العقار للمنفعة العامة مقابل حصول الشخص مالك العقار على تعويض مالي عادل و مسبق و وجوب إتباع الإجراءات المقررة قانونيا.

و في عملية إقتناء حق الشفعة التي نصت عليه المادة 26 من قانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية : تأخذ الدولة بحق الشفعة حيث تعتبر الوسيلة أو الطريقة الإستثنائية لإكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة ، و منه تستطيع الدولة الأخذ بالرخصة الشفعة وهذا بحلول محل المشتري في بيع العقار و ذلك وفق شروط معينة .

و عليه إقتناء الأخيرة هي التسخير وهو إجراء يسمح بالحصول على حق الإستعمال للملك التابع للأفراد والتسخير لا ينجر عنه نقل الملكية للإدارة وهو مقرر في المادة 679 من القانون المدني المعدل والمتمم والتي تنص على : " يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية بإتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون ، ومن أهم صور التسخير تسخير الأشخاص والخدمات ".

وكذلك تسخير المؤسسات وذلك بموجب المرسوم رقم 53/44 المؤرخ في 1992/05/02 المتضمن إعلان حالة الطوارئ نصت المادة 6 منه : " جواز تسخير العمال وفي حالة الإضراب غير المرخص به وكذلك تسخير المؤسسات العمومية بهدف استمرار الخدمات وكذلك تسخير الموظفين من أجل تأطير سير الإنتخابات في مرحلة التصويت ".

¹ - بلعسل عادل ، النظام القانوني للأملاك الخاصة التابعة للدولة في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماستر في القانون ، تخصص قانون إداري ، جامعة أكلي محمد والحاج ، البويرة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم القانون العام ، ص12

و هناك عمليات اقتناء مجانا عن طريق التبرعات أو الهبة ، أو الأموال الشاغرة التي لا صاحب لها أو التركات المهملة أو الحطام والكنوز أو الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية .

الفرع الأول : الأملاك الوطنية الخاصة العقارية

وتشمل الأراضي الزراعية والغابات والأراضي البور والبنائات والعقارات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العامة والمنشآت وكل صور العقارات الأخرى وهناك عدة عقارات تدخل ضمن طائفة الأملاك الوطنية الخاصة منها : العقار الحضري ، العقار المبنى ، العقار المعد للتعمير ، العقار الفلاحي ، العقار الصناعي ، العقار السياحي¹ .

و هناك أملاك وطنية خاصة تجارية وصناعية التي تقوم بها الدولة قصد تحقيق الربح أو تقديم خدمة للأفراد من أجل الحصول على إيرادات لميزانية الدولة ، الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني .

نصت المادة 38 من قانون 90-30 تتكون الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية حسب مفهوم هذا القانون بتحديد القانون و طرق إقتناء أو إنجاز الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية بمختلف أنواعها .

و عليه يمكن أن تتكون الأملاك الوطنية الخاصة بطريقتين وسائل تخضع للقانون الخاص و هي وسائل بدون مقابل و تتمثل في الإستيلاء على التركات التي لا وارث لها و الأموال الشاغرة التي لا صاحب لها وكذا الأموال المصادرة عن طريق الهيئات القضائية و الإدارية بمصلحة الضرائب الجمارك و الشرطة و الدرك ، بالإضافة إلى بعض الحطام ذات القيمة الأثرية و الفنية .

¹ - شرفي حسان ، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع الدولة والمؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، ابن عكنون ، الجزائر ، 2005-2006 ، ص 43 إلى 49 .

أما وسائل بالمقابل فتتمثل في الشراء تعتبر الصفقات العمومية وسيلة من الوسائل التعاقدية التي تسمح لأشخاص القانون العام من اكتساب أموالها الخاصة و هي منظمة بموجب قواعد قانون خاصة مرسوم رقم 280/02 المعدل و المتمم بالمرسوم الرئاسي 338/08 المؤرخ في 2008/10/06 .

كما نصت المادة 28 و 29 من قانون الأملاك الوطنية تخضع عمليات الشراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر و كذلك عمليات الإستئجار من قبل مصالح الدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة لأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال : "تخضع المصالح العمومية و مؤسسات الجماعات الإقليمية للقواعد المحددة في هذا المجال و لقانون الولاية و قانون البلدية ما يرد في التنظيم ان اقتضى الأمر " .

فيتم اقتناء العقارات من طرف مصالح الدولة و المؤسسات العمومية بعد إخطار مديرية أملاك الدولة بحيث تقوم هذه الأخيرة بتحديد قيمتها طبقا للتشريع المعمول به في مجال تقييم العقار ، وإعداد العقود المتعلقة بعمليات إقتناء العقارات أو الحقوق العقارية أو القواعد التجارية بالتراضي و هو ما جاء في المادة 29 من القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ¹ .

و هناك وسائل القانون العام تدرج الدولة و الجماعات المحلية بعض الأموال وفقا لأساليب و طرق تخضع لأحكام قانون العام تتمثل في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، و هو إجراء إداري عن طريق وضع الدولة يدها على أموال مملوكة للخواص مقابل تعويض و حق الشفعة ، فالشفعة الإدارية هي تجير للشفيع المتمثل في الدولة و الجماعات المحلية عندما يضع أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشتريا لأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة أو منفعة عمومية و هذا ما جاءت به المادة 71 من قانون التوجيه العقاري : "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية " .

¹ - صفرائي كريمة ، النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة زيان عاشور ، الحلفة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق ، السنة الجامعية ، 2014/2015 ، ص 25-26

الفرع الثاني : الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة

و تتكون مما تملكه الدولة من أوراق مالية كالأسهم والسندات التي تمثل مقابل قيمة الأملاك التي تقدمها الدولة كمساهمات في تكوين الشركات المختلطة و فوائد القروض المختلفة إقتصادية ،اجتماعية ،عقارية ،حرفية ، وغيرها من الفوائد المستحقة للدولة إذ أن فوائدها تعد من إيرادات الدولة .

الأمثلة المنقولة و العتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة و إدارتها و مصالحها و المنشآت العمومية ذات الطابع الإداري .

و خلاصة القول تقسم المنقولات إلى مادية و التي تدخل فيها الأدوات و العتاد ،الحطام و الكنوز .

ومنقولات المعنوية والتي تدخل ضمنها : الحقوق والقيم المنقولة والأسهم والسندات ¹ .

المطلب الثاني : تحديد الجهة الإدارية المختصة لإدارة أملاك الدولة

الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة تديرها هيكل إداري غير تلك التي تناط بها مسؤولية إدارة الأملاك الوطنية الخاصة للجماعات المحلية .

الفرع الأول : إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

نصت المادة 80 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم ² على مايلي :

تخضع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية المحددة في المواد 17 إلى 20 أعلاه من حيث تسييرها واستعمالها والتصرف فيها في وقت واحد لما يأتي :

■ للقواعد الساري مفعولها على تنظيم وتسيير الجماعات والمصالح والهيئات المالكة أو الحائزة .

¹ - صفراي كريمة ، مرجع سبق ذكره ، ص 40 إلى 42 .

² - قانون رقم 90-30 المعدل و المتمم بقانون 14/08 ، مرجع سابق .

■ للقوانين و التنظيمات التي توجه أو تخصص هذه الأملاك للأهداف و أغراض التقدم الإقتصادي و الإجتماعي و الثقافي و كذلك التشريع الخاص بهذا الشأن .

■ للقوانين المتعلقة بعلاقات القانون الخاص التي تلتزم الدولة أو الجماعات الإقليمية في هذا المجال -لأحكام هذا القانون .

و نظرا للحركة الإصلاحات التي عرفتها الجزائر والتي تهدف إلى وضع الوسائل القانونية الملائمة بيد الجماعات المحلية لكي تقوم هذه الأخيرة بدورها على أحسن وجه¹ .

الفرع الثاني : ادارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية

أ -ادارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية :

والتي تديرها كل من البلدية بمختلف أجهزتها وهيكلها وتديرها أيضا الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، فقد عرف المشرع الجزائري البلدية بموجب المادة 1 من قانون البلدية 08/90 المؤرخ في 17 أفريل 1990 بأنها :البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتكون البلدية حسب نص المادة 13 من هيئتا البلدية هما :

أ-1 المجلس الشعبي البلدي:

الذي يمارس نوعين من الاختصاصات، الاختصاص في مجال التكوين واختصاص في مجال الرقابة² .

في مجال التكوين :تتمثل اختصاصات المجلس في ما يلي :

- إنشاء المؤسسات العمومية البلدية التي تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ،وتأخذ شكل مؤسسة عمومية ذات طابع اداري أو ذات طابع صناعي أو تجاري ، وهذه المؤسسات تنشئها البلدية لتوفير الاحتياجات لمواطنيها مثل : انشاء مؤسسات النقل العمومي، انشاء الأسواق المغطاة، انشاء المقابر والمصالح الجنائزية ،المشاركة

¹ -سلطاني عبد العظيم ، مرجع سبق ذكره ، ص 147.

² - عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري ، جسر للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2017 ، ص 14 .

بأسهم لإنجاز المؤسسات وشركات البناء ، تشجيع انشاء التعاونيات العقارية ، وإنشاء هذه المؤسسات يخضع

لرقابة الوالي حيث تنص المادة 42 من قانون البلدية على : لا تنفذ المداولات التي تتناولها المواضيع التالية إلا بعد

أن يصادق عليها الوالي :الميزانيات والحسابات ، إحداث مصالح ومؤسسات عمومية بلدية ، كما يعنى

المجلس أيضا بالمشاركات التي تقدمها البلدية إما في شكل أسهم لإنشاء مؤسسات وشركات البناء العقارية في

سبيل خلق الشروط الملائمة لبحث حركية الترقية العقارية العمومية والخاصة وإما في شكل مساهمات استثمارية في

رأس المال الشركات العمومية الإقتصادية كما ييث المجلس الشعبي البلدي في قبول الهبات والوصايا الممنوحة

للبلدية أو احدى المصالح أو المؤسسات التابعة لها أو رفضها .

في مجال الرقابة : وذلك بإحداث لجنة تحقيق مؤقتة للقيام بمهمة تحقيق في أمر معين يخص أملاك البلدية كوجود

مثلا تجاوزات على مستوى مصلحة معينة أو في مؤسسة ما تابعة للبلدية ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي

بتقديم بيان يبين فيه نشاطات البلدية ومدى تنفيذ المشاريع المتداول عليها ومدى الرقابة على مؤسسات البلدية

وإيرادات ونفقات البلدية .

و يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بصلاحيات منها :صفة ضابط الشرطة القضائية حسب المادة 15 من

قانون الإجراءات الجزائية و يتمتع بصفة ضابط الحالة المدنية و من ثمة يعود له أمر إضفاء الطابع الرسمي على

سائر عقود الحالة المدنية ، ومن أهم صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي السهر على المحافظة على الأملاك

الوطنية و تنميتها و توسيعها و إبرام عقود البيع بالنسبة للأملاك البلدية لصالح أشخاص القانون العام فقط طبقا

لنص المادة 02/73 من قانون التوجيه العقاري و يساعد رئيس المجلس الشعبي في ادارة الأملاك الخاصة التابعة

لمصلحة المحاسبة ¹.

¹ - عمار بوضياف ، مرجع سبق ذكره ، ص 149-150 .

أ-2 الوكالات المحلية لتسيير والتنظيم العقاريين :

نصت المادة 02/73 من قانون التوجيه العقاري على "كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا تكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر " .

و هناك نوعين من التصرفات التي تقوم بها المحفظة العقارية لفائدة أشخاص القانون العام أولا بحيث إذا تصرفت البلدية في أملاكها الخاصة لصالح أشخاص القانون العام وهم الدولة ، الولاية أو البلدية أو المؤسسات العامة ذات الصيغة الإدارية ، فإن تصرفها هذا يتم مباشرة من البلدية لشخص عام دون حاجة المرور عبر الوكالة المحلية ¹ .

أما التصرف الثاني حظرت المادة 02/73 من قانون التوجيه العقاري على البلديات التصرف في أملاكها العقارية لصالح أشخاص القانون الخاص مباشرة بل أوكلت هذه المهمة الى الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقارية الحضرية و هذه الوكالة تعد في حكم الوكيل القانوني لإتمام عملية التسيير ، و أوكل المشرع الجزائري هذه المهمة للوكالة لتفادي شبهة تقديم الرشاوى لصالح المنتخبين ² .

و نشأت هذه الوكالة للحد من إحتكار البلديات للسوق العقارية و هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري ، ومن أهم مهام الوكالة :

- مساعدة أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة و اعدادها .
- حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية و تقوم بالنقل لفائدة الغير .
- تنفيذ جميع العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري به العمل .

¹ - شامة سماعين ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، 2002 ، ص 89 .

² - سلطاني عبد العظيم ، مرجع سبق ذكره ، ص 158-159 .

- تسيير السندات و الحقوق العقارية الحضرية .
- شراء وبيع و تأجير العقارات و الحقوق العقارية الواقعة داخل محيط التعمير .
- و تقوم الوكالة بشراء وبيع العقارات على اختلاف تخصصاتها و يتم ذلك بطريقة :
- الإعلان عن عملية البيع في الجرائد والأماكن العمومية .
- استقبال الملفات وتسجيلها .
- فرز ودراسة الملفات بواسطة لجنة الفرز .
- تحديد وضبط قوائم المستفيدين .
- تحديد مدة الطعون في القوائم .
- الضبط النهائي للقوائم .
- نشر قائمة المستفيدين¹ .

ب- إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية :

الأملاك الخاصة التابعة للولاية هي الأملاك التي تقع ضمن إقليم الولاية ، والجهة المختصة لتسيير هذه الأملاك الوطنية الخاصة على مستوى الولاية تقع على عاتق مديرية أملاك الدولة التي هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري ، وهي مكلفة بتسيير ورقاية أملاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح ، و تضم كل ولاية مصالحين أو أربع مصالح ، وتضم كل مصلحة ما بين مكتبين إلى أربع مكاتب حسب أهمية المهام التي تؤديها نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر :

- مصلحة الشؤون العامة والوسائل .

¹ - شامة سماعين ، مرجع سبق ذكره ، ص 136 .

- مصلحة العمليات العقارية .

- مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية .

و مكاتب منها :

- مكتب المستخدمين والإتقان .

- مكتب عمليات الموازنة .

- و مكتب تسيير أملاك الدولة ومتابعة التحصيل .

و هناك مفتشية أملاك الدولة التي لها نفس مهام وظائف المديرية تتواجد على مستوى كل دائرة في الولاية و بها

عدة أقسام :

- قسم سير الأملاك الوطنية .

- قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية¹ .

و لكل مكتب وكل مصلحة مهام منوطة بها مثل مصلحة الشؤون العامة و الوسائل مكلفة بضمان تسيير

الإعتمادات المفوضة لها و موظفي المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري في الولاية .

و مكتب المستخدمين و الإتقان مكلف في المساهمة في أعمال التكوين للموظفين و تحسين مستواهم و تحديد

تأهيلهم .

و مكتب عمليات الموازنة من مهامه تحضير و اشعار العناصر التي تستعمل لإعداد ميزانية مديرية أملاك الدولة

و الحفاظ العقاري للولاية .

¹ - سلطاني عبد العظيم ، مرجع سبق ذكره ، ص 163.

و مكتب تحليل الإعلام الآلي والوثائق والمحفوظات من مهامه جمع و استغلال مجموع معطيات الإحصاء المتعلقة بالقطاع ، الإعداد والتنظيم بالاتصال مع المصالح المعنية ، عمليات التصنيف وإرسال الوثائق الخاصة إلى الأرشيف.

و في مجمل ما سبق نستنتج أن من أبرز المهام التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة هي كالاتي :

✓ تسيير الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للدولة الخاصة منها و العامة ، حيث تكون لها سلطة المراقبة على

الأملاك التي تسيير بطريقة مباشرة¹.

✓ لها صلاحية التوثيق فهي موثق الدولة .

✓ حفظ الأرشيف (الجرد العام للأملاك التابعة للدولة)

✓ مستشار عمليات الخبرة.

¹-سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ، ص 166 .

خلاصة الفصل الأول :

تناولنا في الفصل الأول مبحثين المبحث الأول الذي يتكلم عن مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة ، والتي هي عبارة عن أملاك أو أموال تؤدي وظيفة مالية و تمليكية و هذه الملكية مرتبطة بمبدأ الإقليمية أي أن الملكية تكون للأشخاص العامة التي لها اقليم خاص بها وتتميز هذه الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوقفية في أن هذه الأخيرة لا تقبل أي نوع في التصرفات الناقلة للملكية ، أما الأملاك الوطنية الخاصة فتقبل التصرفات الناقلة للملكية بشروط قانونية وتختلف أيضا عن الأموال التابعة للأفراد في أن هذه الأخيرة تقبل التملك بالتقادم و وضع اليد عليها وتقبل الحجز .

و الأملاك الوطنية الخاصة لا تقبل الحجز و لا التقادم حسب نص المادة 4 الفقرة 2 من قانون الأملاك الوطنية : "... الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الإقتصادية ، و تخضع إدارة الأملاك و الحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و التصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى " .

أما المبحث الثاني تناولنا فيه الإطار العام لإدارة أملاك الدولة و هذه الأملاك وفقا للمعيار العضوي تنقسم إلى أملاك التابعة للدولة التي تديرها نفس المصالح التي تديرها الأملاك العامة ، و هي مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري ، أما الأملاك التابعة للجماعات المحلية (البلدية والولاية) فتنقسم إلى الأملاك الخاصة التابعة للولاية تديرها هيكل الولاية و المتمثلة في المجلس الشعبي الولائي والوالي ، أما الأملاك الخاصة التابعة للبلدية فيديرها المجلس الشعبي البلدي و رئيس المجلس إضافة إلى الوكالة المحلية لتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، و التي تعتبر الوكيل القانوني للبلدية في اتمام عملية التصرف في ملكية الأراضي التابعة للبلدية لأشخاص القانون الخاص ، أما التصرف البلدية لصالح أشخاص القانون العام فتتم مباشرة دون اللجوء إلى الوكالة .

الفصل الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

ورد تحت باب القواعد المطبقة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة طائفتين من الأحكام :

- الطائفة الأولى تخص الأحكام العامة المطبقة في تخصيص الأملاك الخاصة.

- أما الطائفة الثانية فركزت على القواعد الأخرى المطبقة في تسيير الأملاك الخاصة (كالإيجار،

التبادل، القسمة و البيع...)

إنّ تكريس هذا الترتيب في صياغة أساليب التسيير المتبعة لم يأت هكذا وليد الصدفة، بل أن الأمر مضبوط

بشكل محكم لأن الأملاك الوطنية الخاصة لا يمكن تأجيرها، قسمتها أو حتى بيعها أو التصرف فيها بشكل عام إلا

بعد إلغاء تخصيصها، و ثبوت عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية .

المبحث الأول : التصرفات غير نافذة للملكية

التصرفات غير النافذة للملكية هي تلك التصرفات التي تنصب على المنفعة فقط دون التملك ، حيث ينتفع المتصرف إليه بملك من الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل يكون محددًا أو متفقًا عليه مسبقًا ، وأهم التصرفات التي تنسب تحت هذا الطلب هي التخصيص في الفرع الأول والإيجار في الفرع الثاني .

المطلب الأول : التخصيص و التأجير

التخصيص و التأجير هما عبارة عن تصرفات تجريها الإدارة بإرادتها حيث يتم بموجبها تحويل عقارات إلى جهات أخرى دون إنتقال ملكية هذه العقارات إلى تلك الأشخاص بل يتم تحويل التسيير لهذه العقارات لأجل المصلحة العامة .

الفرع الأول: التخصيص

يعتبر التخصيص في أصله آلية من آليات الإدراج ضمن الأملاك الوطنية العمومية يهدف إلى إضفاء الحماية اللازمة على هذه الأخيرة ، و هو تصرف قانوني يرد على الأملاك المملوكة للدولة أو الجماعات الإقليمية ملكية خاصة¹ .

و منه تعريف التخصيص ويعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ، ويشمل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها ، وحتى يكون التخصيص سليماً ينبغي أن يكون الملك المراد تخصيصه داخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة ، إلا أن الفقرة 2 من المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم أجازت تخصيص الأشخاص العامة للأملاك التي تحوز عليها مجرد حقوق الإنتفاع فقط دون الرقابة بشروط عدم المساس بحقوق الغير على الأملاك المخصصة .

¹ - بلعسل عادل ، مرجع سبق ذكره ، ص 29 .

من جهة أخرى لا يملك الشخص العام تخصيص الأملاك التي لا يجوز عليها حق الملكية أو الإنتفاع ، كأن تسييرها الدولة لحساب الغير كالأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية أو في طريق التصفية حسب الفقرة الثالثة من

المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية 30/90¹.

و لقد نصت المواد 80 إلى 88 من قانون 30/90 وذكرت تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ، وكذلك المواد

03 و 04 إلى 09 من المرسوم التنفيذي 454/91 حيث يقصد بالتخصيص وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة

التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية قصد تمكينها

من أداء مهمة المسندة إليها كتخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار وزاري صادر عن الوزارة المكلفة بالمالية حتى

تكون مقر لوزارة العدل .

و لا يمكن أبدا أن تشمل هذا التخصيص التي تسييرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة تحت

تصرف الحراسة القضائية أو عن طريق التصفية².

و يمكن أيضا أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية

والهيئات الإدارية المستقلة بعقود التجهيز .

حسب المادة 106 من قانون رقم 30/90 التي نصت على : " تستفيد المؤسسات العمومية ذات طابع

الصناعي والتجاري و مراكز البحث والتنمية والهيئات الإدارية المستقلة في اطار الأهداف المسطرة ... " ، من خلال

هذه المادة منح حق لفائدة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري .

¹ - النوعي أحمد ، النظام القانوني للأملاك العمومية في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري ، جامعة

محمد خيضر بسكرة ، 2017-2018 ، ص 264 .

² - المادة 82 المعدلة الفقرة الأخيرة من قانون 08-14 .

و يكون التخصيص إما مؤقتاً أو نهائياً بمقابل أو مجاني ، يكون التخصيص مؤقتاً عندما يتعلق بملك توقف مؤقتاً عن كونه مفيداً للمصلحة المستفيدة من التخصيص دون أن يكون احتمال إلغاء تخصيصه ، والتخصيص المؤقت يكون في مدة أقصاه خمس سنوات وإذا تجاوز هاته المدة أصبح نهائياً ، وبالتالي أصبحت منفعة مؤسسة ، وبعد انقضاء أجل التخصيص المؤقت إذا كان استعمال الملك مطابق لتخصيصه يصبح نهائياً ، وهذا تكلم عليه في المرسوم 427/12 والقانون 30/90¹.

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

يكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به الجماعة العمومية لفائدة حاجات جماعية عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري².

إلغاء التخصيص إجراء يثبت بواسطته أنّ ملكاً من الأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائياً في عمل المؤسسة أو الهيئة التي خصص لها ، أي إلغاء العقد الذي من خلاله خصص الملك.

كما يمكن أن ينتج إلغاء التخصيص عن عدم استعمال العقار لمدة طويلة ، فإن كان الملك غير المستعمل يمكن إلغاء تخصيصه بمبادرة من مصالح أملاك الدولة بمعنى آخر إذا أصبح العقار غير ضروري لسير المصلحة أو الجماعة المستفيدة أو إذا مرت ثلاث سنوات على العقار بدون أن يستعمل يترتب عليه إلغاء التخصيص .

1- صفرائي كريمة ، مرجع سبق ذكره ، ص 33 .

2- المادة 87 من المرسوم 427-12 .

تباشر اجراءات التخصيص بطلب معلل ترسله الهيئة أو الجماعة أو المصلحة المعنية ، وتختلف الجهة المصدرة لقرار

التخصيص الذي يتخذ بناء على اقتراح المصالح المختصة المكلفة بأملاك الدولة حسب الجهة المالكة .

1- بالنسبة للأملاك الوطنية التابعة للدولة فإن قرار تخصيصها يتخذه إما الوزير المكلف بالمالية إذا تعلق الأمر بمؤسسات وطنية أو دوائر وزارية أو مؤسسات وهيئات عمومية تابعة للدولة ذات الإختصاص الوطني وهيئات إدارية مستقلة أو جماعات إقليمية ، أو الوالي إذا تعلق الأمر بالمصالح الغير الممركزة و المؤسسات العمومية و الهيئات العمومية ذات الإختصاص المحلي الموجود بالولاية ، يشترط في قرار تخصيص الأملاك العقارية الخاصة للدولة أن يتضمن تحديدا دقيقا للمصلحة أو المصالح التي تحصل على العقار و وجهة استعمالها لهذا العقار والشروط المالية للتخصيص إذا كان تخصيصا بمقابل.

2- بالنسبة لتخصيص الأملاك الخاصة للولاية والبلدية فإن قرار التخصيص يتخذ من طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة مجالسهما المنتخبة¹.

بعد صدور قرار التخصيص يثبت تسليم الملك العقاري فعلا للجهة التي خصص لها بموجب محضر يحضر حضوريا بين ممثل المصلحة الحائزة والمصلحة المخصص لها بتسليم الملك العقاري و استخدامه طبقا للأغراض المحددة في قرار التخصيص و الإلتزام بصيانتة .

1- مزهود حنان ،التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مجلة القانون ،المجلد 08 ،العدد 02 ،2019 ، ص 100

الفرع الثاني : التأجير

تؤجر إدارة أملاك الدولة الأموال الخاصة للدولة التي تسييرها مباشرة أو المخصصة للمصالح العامة التابعة للدولة .

يعرف الإيجار وفق الأحكام العامة في القانون المدني بأنه : "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"¹.

بالنسبة للأملاك الوطنية أجاز القانون رقم 90-30 تأجير الأملاك الوطنية الخاصة ، سواء كانت عقارات أو منقولات ، وذلك في ظل الشروط القانونية المطلوبة لأجل تامين هذه الأملاك وجعل بدل الإيجار المدفوع موردا من موارد الدولة.

أولا: إيجار الأملاك الوطنية الخاصة العقارية :

أجازت المادة 90 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات الإقليمية سواء كانت مخصصة أو غير مخصصة لمصلحة عمومية ، بغض النظر عن المصلحة التي تحوزها أو تستعملها ، وحتى العقارات التي تنتفع بها الدولة أو تحوزها دون أن تكون مالكة لها ، بإستثناء العقارات التي تسييرها لحساب الغير أو التي تكون تابعة للأملاك محجوزة أو في طريق التصفية².

1-أحكام الإيجار :

يخضع تأجير العقارات التابعة للأملاك الدولة الخاصة إلى أحكام المواد 100-114 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 و التي تولت توضيح شروط وإجراءات عملية التأجير .

1-المادة 467 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، ج.ر.ج. ج العدد 78 الصادرة في 30/09/1975 /المعدل والمتمم .

2-مزهود حنان ، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مرجع سبق ذكره ، ص 102

لقد ميز المرسوم التنفيذي رقم 427/12 بين العقارات المخصصة لمصلحة عمومية و بين العقارات غير المخصصة أو الملغى تخصيصها .

بالنسبة للعقارات المخصصة فقد منح القانون إدارة أملاك الدولة اختصاصا حصريا في تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و تحديد الشروط المالية لهذا التأجير ، إلا أنه و استثناءا يمكن لبعض الهيئات العمومية أو الخاصة المختصة و المؤهلة تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و تحديد الشروط المالية لهذا التأجير .

إلا أنه و استثناءا يمكن لبعض الهيئات العمومية أو الخاصة المختصة و المؤهلة ، تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بشرط أن تكون ذات استعمال سكني ، والمسيرة بتفويض في إطار تعاقدي .

أما العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للبلدية أو الولاية فقد منح كل من قانون البلدية 10-11 و قانون الولاية 07-12 لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي اختصاص تأجير أملاك البلدية والولاية بصفتها ممثلين للبلدية والولاية¹ .

يكون تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المحلات ذات الإستعمال السكني عن طريق المزاد العلني كأصل ، إلا أنه يمكن استثناء تأجيرها بالتراضي على أساس القيمة الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية بترخيص من الوالي بعد إبداء إدارة أملاك الدولة لرأيها حول الشروط المالية للعقد ، كما تعطى لجنة ولائية تحدد تشكيلتها حسب طبيعة و أهمية المشروع المزمع انجازه .

تلعب إرادة المستأجر دورا في العلاقة التعاقدية ، حيث يمكنه طلب تحديد الإيجار بقيمة إيجارية معينة ، كما يمكنه طلب تحويل الإيجار إلى تنازل بمجرد إنجاز المشروع وفق بنود دفتر الشروط ، و عموما تكون حقوق و واجبات طرفي العقد و كفاءات دفع مستحقات الإيجار وشروط الفسخ ، و كفاءات تحويل الإيجار إلى تنازل إذا اقتضى الأمر ، و كفاءات حساب سعر التنازل محددة نموذجيا بقرار من الوزير المكلف بالمالية و هو القرار الصادر في 1994/08/15 .

1- مزهود حنان ، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مرجع سابق ، ص 103 .

ينتهي عقد ايجار العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بانتهاء مدة الإيجار والتي تكون متماشية وامتلاك الإستثمارات المزمع انجازها ، وهي لا تتجاوز في جميع الأحوال 65 سنة ، إلا أنه قد ينتهي بالفسخ من طرف الإدارة المؤجرة أو بقوة القانون ¹.

يفسخ عقد الإيجار من طرف الإدارة المؤجرة إذ تعلق الأمر بعقارات غير مخصصة ترغب الدولة في استرجاعها للوفاء باحتياجات مصالحها الخاصة .

و في هذه الحالة تلتزم بتوجيه اشعار قبلي إلى المستأجرين قبل ستة (06) أشهر ، و هذا الإجراء لا يطبق في حالة التأجير بالتراضي المنصوص عليه في المادة 02/103 إلا في الحالات التي تفرضها المصلحة العامة ، و في هذه الحالة ينتج عنه فسخ تعويض للمستأجر يتحدد حسب المدة المتبقية من عقد الإيجار و امتلاك التجهيزات .

إذا قصر المستأجر في الإلتزامات المحددة في دفتر الشروط ، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون من طرف الجهة القضائية المختصة بطلب من مدير أملاك الدولة ².

إذا كانت العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير مخصصة أو ألغي تخصيصها يكون تحديد البنود والشروط نموذجي يوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية ، سواء كانت هذه التأجيرات منشئة أو غير منشئة لحقوق عينية و يفصل في هذه التأجيرات مدير أملاك الدولة في الولاية بتفويض من الوزير المكلف بالمالية باستثناء الإيجارات الممنوحة بالتراضي و المنصوص عليها في المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

1 - القانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج.ر.ج.ج ، العدد 44 ، الصادر في 2008/08/03 .

2 - المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 مؤرخ في 2012/12/16 ، يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، ج ر ج ج عدد 69 الصادر في 2012/12/19 .

2- إيجار الأملاك العقارية المنشئ لحقوق عينية :

عند تعديل قانون الأملاك الوطنية سنة 2008 بموجب القانون رقم 14/08 تم ادراج أحكام جديدة متعلقة بإمكانية توقيع صاحب سند شغل خاص للملحق ملك عمومي لرهون على المنشآت و الحقوق العقارية المقامة على ملحق الملك العمومي ، و ذلك ضمان للوفاء بالقروض المتحصل عليها من أجل تمويل ، إنجاز ، أو تعديل ، أو توسيع المنشآت الواقعة على ملحق الملك العمومي المشغول .

و بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 427/12 تبنى المنظم هذا التوجه وتم توسيعه إلى عقود الإيجار الواردة على عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة ، وهذا لنفس الغاية وهي تسهيل الحصول على قروض بضمان الحقوق العينية الناشئة عن هذه الأملاك لأجل تشجيع الإستثمار و تحقيق الإنفتاح الإقتصادي¹.

يترتب على الإيجار المنشئ لحقوق عينية حق المستأجر في ممارسة حقوق و واجبات المالك لاسيما :

- انشاء بنايات و إنجاز كل عملية توسعة لبنايات الإستغلال المرتبطة بالنشاط بشكل مطابق لدفتر الشروط و لقواعد التهيئة و التعمير .
- ممارسة النشاطات المذكورة في عقد الإيجار .
- صيانة المنشآت والتجهيزات .
- منح إيجارات لأشخاص آخرين لديهم علاقة بنشاطه.
- عند الإقتضاء يمنح سند الإيجار للمستأجر الحق في طلب رخصة التجزئة و رخصة البناء و رخصة الهدم .

1- مزهود حنان ، الشغل الخاص للأموال العامة المنشئ لحقوق عينية في القانون الجزائري ، مجلة أبحاث قانونية وسياسية ، جامعة جيجل ، العدد 04 ، 2017 ، ص 146 .

- الحق في إنشاء رهون على الأملاك المنجزة على الملحق التابع للأملاك الدولة موضوع الإيجار ، وذلك فقط ضمانا للقروض التي يتحصل عليها لتمويل الإنجاز أو تعديل أو توسعة المنشآت المقررة في عقد الإيجار .

ثانيا : ايجار الأملاك المنقولة

تكلف مختلف الهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري وحدها باستعمال الأشياء المنقولة والمعدات المخصصة لها و تسييرها وإدارتها ، كما يمكن وفقا لأحكام المادة 101 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية أن تكون هذه المنقولات محل تأجير لأشخاص طبيعيين أو معنويين ، وذلك وفق ما يقتضيه القانون ¹ .

تتولى ادارة أملاك الدولة بصفة مباشرة عمليات تأجير المنقولات التابعة للأملاك الدولة الخاصة سواء كانت مخصصة لمصلحة عمومية أم غير مخصصة لها ، و بغض النظر عن الإدارة أو المصلحة التي تحوزها أو تسييرها ، فإن كانت المنقولات غير مخصصة فإن إدارة أملاك الدولة تؤجرها بصفة مباشرة ، أما إذا كانت مخصصة لمصلحة عمومية فإن التأجير لا يكون إلا بتدخل المصلحة المخصصة لها المنقولات بتحديد الشروط التقنية لعملية التأجير ، في حين يبقى الشروط المالية للعملية من اختصاص إدارة أملاك الدولة ، وفي الحالتين تجسد العملية في شكل إتفاقية تعدها إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا ² .

من جانب آخر أجاز قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم إيجار المنقولات غير المادية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة و المتمثلة أساسا في التسيير الحر للمحلات التجارية و الحرفية ، حيث تتولى إدارة أملاك الدولة تحديد مبلغ التعويض المتأتى من ذلك و الذي يصب في الخزينة العمومية ، كما يحق للجماعات المحلية القيام بالتسيير الحر للمحلات التجارية و الحرفية التابعة لأملكها الوطنية الخاصة وفق دفتر شروط معد مسبقا ، حيث تتولى تحديد مبلغ

¹ - صفراي كريمة ، مرجع سابق ، ص 34 .

² - المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 .

التعويض المتأتى عن هذا التسيير بعد استشارة أملاك الدولة إذا اقتضى الأمر ذلك ، ويصب هذا المبلغ في ميزانية الجماعة الإقليمية المعنية¹.

التسيير الحر تقوم الجماعات الإقليمية بالتسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة لأملكها الوطنية الخاصة وفق دفتر الشروط والقيود المقررة طبقاً للتشريع الجاري به العمل ، لاسيما قانون الولاية والبلدية .

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

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

المطلب الثاني : عقود الإمتياز

الإمتياز هو ذلك النظام الذي تخول بموجبه الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة ، حق استعمال أملاك عقارية وفي بعض الأحيان أملاك منقولة تابعة لها لفائدة فئات معينة لمدة محددة مجاناً أو مقابل إتاوة يدفعها المستفيد .

و تلجأ الدولة لمنح بعض التسهيلات و الإمتيازات لبعض الأشخاص و الهيئات التي تتوفر فيهم الشروط المطلوبة قانوناً ، وهذا عن طريق استفادتهم بحق استعمال الأملاك الوطنية الخاصة .

و امتياز السكن هو السكن الممنوح للموظف قصد الأداء الحسن والفعال للخدمة العامة ، إما لضرورة الخدمة الملحة تتطلب من الموظف الحضور في مكان عمله ليلاً و نهاراً ، أو الموظف الذي يتحمل مسؤولية ذات تبعات خاصة و يكون شغل هذه المساكن بدون مقابل ، و إما لضرورة الخدمة أي في إطار منفعة الخدمة و يكون شغل المسكن بمقابل

¹ - المادتين 102 - 103 من قانون رقم 90-30 .

تبعا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 07 فيفري 1989 ، على أنه سوف تحدد قائمة الوظائف و المناصب التي تخول الحق في امتياز السكن لضرورة الخدمة حيث صدر بعده القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989¹ و حدد قائمة المستفيدين من الإمتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة على سبيل الحصر ، و منهم المدير العام للحماية المدنية ،المدير العام للحمايك ،أعضاء الحكومة ،الولاية ...

تدخل عملية امتياز المساكن تحت عملية الإيجار المواد 100 ، 101 ، 102 من المرسوم التنفيذي رقم 12-124².

و أضاف المرسوم 28/95 المؤرخ سنة 1995 ،فئات أخرى تستفيد من امتياز السكن للضرورة الملحة و يزاولون وظائفهم في ولايات أدرار ،تمراست ،تندوف ،اليزي وهم :

- الأعوان الطبيون المختصون في الصحة العمومية و الأعوان المدرسون التابعون للتعليم .

يمنح امتياز السكن في اطار منفعة الخدمة عندما يمكن المسكن للأداء الحسن للخدمة أو يشجع تزويد مناطق معينة بكفاءات اضافية .

حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 قائمة المستخدمين الذين يمكنهم الإستفادة من هذا الإمتياز ، ومن ذلك ضباط الحماية المدنية ،العون في مصلحة رقابة الجودة و الأسعار ، ضباط مؤسسة اعادة التربية ... و يثبت الإمتياز في الحالتين بقرار يعده مدير أملاك الدولة إذا كان المسكن تابعا للدولة أو الوالي إذا كان تابعا للولاية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان تابعا للبلدية ، أما إذا كان تابعا لمؤسسة عامة إدارية ذات اختصاص وطني يمنح الإمتياز بقرار مدير المؤسسة .

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 ، الذي يحدد قائمة المستفيدين من الإمتياز في إطار الضرورة المنحة للخدمة ، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1989 .

² - أعرم يحياوي ،الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ،2009، ص 126 .

يكون الإمتياز بمقابل مالي (بدل الإيجار) في حالة منفعة الخدمة ، و يدفعه المستفيد من الإمتياز لصاحب العمل أما إذا تعلق الأمر بالضرورة الملحة للخدمة فلا يدفع المستفيد بدل الإيجار بل تتحمله الهيئة المستخدمة ، و يلغي هذا الإمتياز عند نهاية الوظيفة التي بررت أو بيع البناية أو إلغاء تخصيصها ، و في كل الحالات يلزم المستفيد بإخلاء الأماكن في أجل ثلاثة أشهر اعتبارا من تاريخ إلغاء قرار الإمتياز و إلا طبقت بشأنه غرامات مالية بصفة تلقائية .

الفرع الأول : في اطار الإستثمار

إن العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة سواء كان عقارا فلاحيا أو صناعيا اختلفت طرق استغلالا على مر الزمن إلى أن استقر التشريع على اعتماد صيغة الإمتياز كإختيار وحيد لإستغلال هذا النوع من العقارات¹. حاولت السلطات العمومية غداة الإستقلال مباشرة النهوض بالقطاع الفلاحي من خلال تأطيره بأسلوبي التسيير الذاتي والثورة الزراعية في الفلاحة ذلك في الفترة الممتدة بين 1962-1986 ثم كانت الحاجة إلى سياسة إعادة الهيكلة الإقتصادية مع الشروع في بحث قوانين موازية للإستصلاح الفلاحي من أجل توسعة مساحة العقار الفلاحي العمومي .

إن للدولة ملكية فلاحية خاصة تشبه ملكية الخواص بحيث يمكن لها أن تتصرف فيها من أجل تسييرها كأى صاحب ملكية عادي ، على أن تسييرها يتميز بطابع خاص يتمثل في كون الإدارة هي المسيرة والمراقبة وفقا للقانون . كما هو الحال بالنسبة لتسيير الملكية الفلاحية في اطار القانون 19/87 المتضمن حق الإنتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملغى بموجب القانون 03/10 الذي يهدف إلى التحول من فكرة الإنتفاع الدائم إلى فكرة الإمتياز المؤقت بصدر القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي تبني المشرع الجزائري نمط استغلال جديد غير النمط الذي كان معروفا سابقا بحق الإنتفاع الدائم ، حيث عبرت المادة 17

¹ -عبد العزيز محمودي ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز، بيت الأفكار ، الجزائر ، 2019 ، ص 10 .

من القانون ، يشكل الإمتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص و هو ما تجسد فعلا بالقانون 03/10¹ .

و قد شكل نمط الإمتياز الذي حددته المادة 17 أبرز الوسائل القانونية التي عول المشرع عليها كتقنية إدارية عقدية مرنة تبرم بين الفلاح المستثمر والإدارة المانحة لهذه الأراضي الفلاحية تحت مراقبة مباشرة للدولة عبر آليات الرقابة الإدارية لاسيما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و باقي المؤسسات الرقابية الأخرى .

لقد اشترط القانون 03/10 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة شروط تتعلق بصاحب الإمتياز و أخرى تتعلق بالأرض محل الإمتياز² .

1- شروط منح الإمتياز المتعلقة بصاحب الإمتياز

لقد اشترط المشرع أن يكون صاحب الإمتياز شخصا طبيعيا ، من جنسية جزائرية ، كما اشترط أن تتوفر شروط تحول حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز في صاحب الإمتياز ، كما لم يقدم المشرع الجزائري شروط تتعلق بالمؤسسات العمومية المعنية بمنح الإمتياز بموجب المرسوم 02/11 المحدد لكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات أو المؤسسات العمومية .

2- شروط منح الإمتياز المتعلقة بالأرض محل الإمتياز

لم يشترط القانون 03/10 المحدد لشروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أن تكون الأرض محل الإمتياز من الأملاك الوطنية الخاصة و التي كانت خاضعة قبل صدور القانون 16/08 المتضمن

¹ - عبد العزيز محمودي ، مرجع سبق ذكره ، ص 88 .

² - حرز الله كريم ، تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، مجلة البحوث والدراسات العلمية ، جامعة المدية ، المجلد 08 ، العدد 01 ، 2014 ، ص 218 .

قانون التوجيه الفلاحي الى القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم¹.

3- كفاءات منح الإمتياز في مجال العقار الفلاحي

يتم الحصول على الإمتياز وفقا للقانون 03/10 المحدد لشروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة إما عن طريق تحول حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز بناءا على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية ، وإما عن طريق أصلي أي بالحصول مباشرة على الإمتياز .

لقد تزايد الإهتمام بشكل كبير بموضوع استغلال العقار الصناعي حتى وضعت بشأن ذلك قواعد قانونية متعاقبة متعلقة بطريقة وشروط استغلاله حتى اهدت الدولة إلى نوع و آلية جديدة لإستغلال العقار الصناعي بعد أن أصبح عقد التنازل وسيلة تبرزها الحصول على القطعة الأرضية المزمع انجاز عليها المشروع الإستثماري و الذي يؤدي من خلاله في النهاية إلى ضياع ممتلكات الدولة العقارية و إضعاف اقتصادها .

و من أجل ذلك وحفاظا على الأملاك الخاصة التابعة للدولة في أن توجه توجيهها سليما وتستغل استغلالا أمثل ، فقد كان لابد من أن يتم اتخاذ القرار السياسي بالمباشرة في الإعتماد على أحسن العقود و أنفعها بالإعتماد على آلية جديدة إستغلال العقار الصناعي و هو عقد الإمتياز غير القابل للتنازل .

4-شروط منح الإمتياز في مجال العقار الصناعي

لم يتضمن الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و لا المراسيم التنفيذية له شروط تتعلق بالإدارة المانحة للإمتياز في مجال العقار الصناعي

¹ - حرز الله كريم ، مرجع سبق ذكره ، ص 219 .

و عليه يشترط في الإدارة المانحة للإمتياز الشروط العامة في مجال القانون الإداري كالإختصاص كما أن الإمتياز وطبقا للمادة 10 من الأمر 04/08 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

يتم بناء على عقد تعدده أملاك الدولة بين صاحب الإمتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الإمتياز .
أما في المجال السياحي فيلجأ فيه الآخر الى أسلوب الإمتياز للوكالة الوطنية للتنمية السياحية ، على أن تحرير العقد يرجع دائما لإدارة أملاك الدولة إلا أن نادرا ما تجرى عمليات على هذا النوع من العقارات حيث أنه يحتل الإستثمار في مجال السياحة أهمية كبرى في الإقتصاد الوطني ، لهذا السبب انشأت الدولة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي 70/98¹.

و هذا الوكالة هي مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي و تعمل تحت وصاية وزير السياحة ، و يمنح هذا الإمتياز الوكالة الوطنية للسياحة ويحرر العقد من قبل موثق .

الفرع الثاني : في اطار الترقية العقارية

الإمتياز في اطار الترقية العقارية و استثناء على قاعدة البيع بالمزاد العلني كانت ادارة أملاك الدولة تباع بالتراضي لمرقى العقار العقارات اللازمة لمشاريعهم وفقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 454/91 لكن يظهر نظام الإمتياز تجنبا لبعض المشاكل التي تتعلق ببطء العمل الإداري ، لذلك صدر القرار الوزاري المشترك رقم 02 بتاريخ 07 جوان 1994 و نصت مادته الرابعة على : "عندما تكون مواعيد اجراءات نقل الملكية متعارضة مع استعجال البرامج و أن أصل الملكية واضح ، يمكن للوالي أن يتخذ قرار امتياز لصالح المهني المرقى أو البناء الذاتي لتمكنهم من الإمتثال لشروط اعداد رخصة التجزئة أو البناء .

¹ - اعمر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، مرجع سابق ، ص 143. 142 .

امتياز حق الإستعمال:

هو عقد بمقتضاه تساهم الإدارة العامة في مد يد العون و المساعدة لتقرير نشاطات الجمعيات و الهيئات ذات الطابع الإجتماعي ، و ذلك من خلال وضع عقارات و منقولات مجاناً تحت تصرفها قصد تسهيل أداء مهامها إلزامية إلى حماية الفئات المحرومة والمعوزة وهو عقد لمدة محددة و له طرفين هما :

1. سلطة مانحة الإمتياز يكون إما الوزير أو الوالي عندما يكون محل الإمتياز تابعا للولاية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يكون المال تابعا للبلدية .

2. المستفيد تكون جمعية أو هيئة تختص بتحقيق منفعة عامة ويجب أن يستغل هذا الإمتياز في الأغراض التي تضمنتها اتفاقية الإمتياز¹.

المبحث الثاني : التصرفات الناقلة للملكية

نظرا لحاجيات الموطن المتزايدة عن السكن وحرصا من المشرع الجزائري على تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق قام بإصدار قانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، لكن تطبيق هذا القانون على أرض الواقع خلق عدة نزاعات ، مما أدى بالمشرع إلى إصدار قانون رقم 2000/06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 بإلغاء القانون رقم 01/ 81 المعدل والمتمم .

¹ - اعمر يجاوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، مرجع سابق ، ص 126-127 .

المطلب الأول : البيوع

إن التصرفات الناقلة للملكية هي تلك التصرفات التي تخرج الملك الوطني الخاص من طائفة الأملاك الوطنية الخاصة إلى ذمة الغير سواء كان شخصا معنويا أو طبيعيا وذلك بمقابل قد يكون مبلغا يساوي القيمة التجارية للملك العقاري أو المنقول وقد يكون ملك آخر يملكه أحد الخواص¹.

و يتم التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الجزائري ، و هو إجراء قانوني يقوم به الأفراد والجماعات و لا يزال العمل بالقانون رقم 81/01 قائما بالنسبة للملفات التي تم إيداعها قبل تاريخ 31 ديسمبر 2000 .

نصت المادة 02 فقرة 1 من قانون 01/81 طبيعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها بأجزائها المشتركة التي تخص أملاك الدولة وهي المحلات المتواجدة بالبنائيات الجماعية والمساكن الفردية التي آلت إلى الدولة بموجب أمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 ، و كذلك البنائيات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر 11/70 المؤرخ في 1970/01/22 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة استثناء هناك أملاك عقارية لا يمكن أن تكون محلا للبيع أو بالأحرى التنازل من خلال نص المادة 3 من القانون السابق الذكر مثل البنائيات الجماعية المهددة بالإخيار البنائيات الفردية ، المساكن الوظيفية المتواجدة داخل نطاق الإدارة والمؤسسة والمساكن الوظيفية الأخرى التي تكون لضرورة الخدمة الملحة².

¹ - بلعسل عادل ، المرجع السابق ، ص 35

² - صفرائي كريمة ، مرجع سبق ذكره ، ص 36.

كما هناك التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها بموجب قانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بجيازة الملكية الفلاحية والأحكام التطبيقية له لاسيما المرسوم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 المحدد لكيفية تطبيق قانون 18/83 حيث عرفت الأراضي الفلاحية الأملاك الوطنية الخاصة عدة أساليب لإستغلالها منذ الإستقلال ،بدءا التسيير الذاتي الذي منحت بموجبه الأراضي بدون مقابل ثم جاء الأمر المتعلق بالثورة الزراعية الذي منح تلك الراضي لمجموعات منظمة في شكل تعاونيات تنازلت لهم الدولة عن حق الإنتفاع بصفة مؤبدة قابل للإنتقال للورثة الذكور دون الإناث إلى أن صدر منشور عن وزارة الفلاحة بتاريخ 1987/08/30 تضمن تدابير جديدة وضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة .

الفرع الأول : بيع الأملاك الوطنية العقارية

الأملاك العقارية الوطنية الخاصة التي لم تعد مستعملة تسلم لمصالح أملاك الدولة المختصة لأجل بيعها وذلك سعيا إلى الحصول على أعلى العروض وإضفاء الشفافية على عملية التنازل ، وقد يكون البيع بالمزاد العلني أو بالتراضي ، ويسبق عملية البيع بالمزاد العلني اجراءات وتحضيرات نلخصها فيما يلي :

1. تقييم العقار المراد بيعه ويتولى هذه المهمة إدارة أملاك الدولة عن طريق مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية وتحديد قيمته التي تمثل السعر الأدنى المعروض المشار اليه في الملصقات والإعلانات في الصحف ¹.

2. الإعلان عن بيع العقار عن طريق اعداد الملصقات والإعلانات في الصحف أو أي وسيلة اشهارية أخرى ويعتبر

الإعلان دعوة للتعاقد ويكون قبل إجراء المزاد بـ 20 يوم على الأقل لكي تعطي فرصة لمن يريد التقدم وقتا

للتفكير في المزاد ويتم السماح للمهتمين بالمزاد الإطلاع على حالة العقار المراد بيعه ويشترط القانون أن يتضمن

¹ - حرز الله كريم ، مرجع سبق ذكره ، ص 216 .

الإعلان عددا من البيانات منها : التعيين الدقيق والمفصل لكل جزء ومساحته والتمن الأدنى المعروض ،مكان وتاريخ إجراء المزاد .

3. إعداد دفاتر الشروط وعرضها للبيع تتولى إدارة أملاك الدولة إعداد دفاتر شروط تضم الشروط العامة للبيع بالمزاد العلني ،إضافة إلى المسائل التفصيلية المتعلقة بالعقار (حدوده ، مساحته ، تعيينه) وعادة ما يباع دفاتر الشروط للمهتمين بالمزاد العلني بتمن يحدد حسب قيمة العقار فكلما زادت قيمة العقار زادت تبعا لذلك قيمة دفتر الشروط¹.

و لا تتم عملية البيع للأملاك الوطنية الخاصة إلا بعد إلغاء قرار تخصيصها وهو ما جاءت به المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية على أنه يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها ، إذ ورد احتمال عدم قابليها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ، وحسب مفهوم هذه المادة إلغاء التخصيص هو عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها².

و بعد استكمال كافة الشروط تتم عملية البيع عن طريق المزايدات الشفوية فعندما يفتح المزاد ويحضر الراغبون في الشراء يبدأ الموظف الذي يرأس المزايدة بإعلان عن ثمن الأدنى المعروض حتى يرسو المزاد على أحسن عرض و لا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض سعيا إلى ضمان الحصول على سعر مناسب للعقار ، كما لا يمكن تخفيض الثمن في الجلسة نفسها ، و يحق لكل شخص يثبت له موطن معلوم و قدرة على الوفاء و يتمتعون بحقوقهم المالية و بعد دفع كفالة ضمان تمثل 10% من مبلغ الثمن المعروض المشاركة في المزاد .

¹ - سلطاني عبد العظيم ، مرجع سبق ذكره ، ص 179 .

² - ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر ، الطبعة الثانية ، 2011 ، ص 68-69 .

و يمكن تقديم العروض بواسطة التعهد و هو عبارة عن استمارة معلومات يحدد فيها العقار المراد شراؤه و يوضع عليها طابع مع إثبات دفع الكفالة يمكن أن يرسل عرض الشراء عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للأملاك الوطنية المعنية في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل سبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب ، و يترتب عن الإيداع المباشر تسليم وصل للمودع ، و إذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار الإستلام و في ظرف مزدوج و يترتب على عرض الشراء قانونا قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا .

لا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار و يطلق على هذه الطريقة مزاد من باب المجاز وليس الحقيقة لأن من تقدم بالعطاء بظرف مختوم ليس أمامه سعر معلن حتى يزيد عليه و إنما يطمح أن يكون السعر الذي قدمه هو الأعلى .

يدفع الفائز بالمزاد العلني زيادة على ثمن البيع على قدر نسبة الثمن الأدنى المعروض لكل جزء المصاريف التالية :

1. مصاريف الملصقات بالإعلانات والنشرات أو أي مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة .
2. رسم النسخة الأصلية لمخضر البيع والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي .
3. رسم تسجيل المرفقات المشتركة ، كما يتحمل كل فائز بالمزاد بصفة منفردة حقوق تسجيل البيع ، رسم التسجيل العقاري ، ثمن النسخة التنفيذية ، أجر مصلحة أملاك الدولة¹ .

¹ - المادة 15 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدة العلنية ، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1997 ، وهذا وفقا لقرار المؤرخ في 1997/03/05 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية .

و يسهر على حسن سير المزاد العلني لجنة تتحول إلى مكتب المزاد الذي يتكون من :

- المدير الولائي للأملاك الوطنية رئيسا .

- رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا .

- المدير الولائي للمحافظة العقارية .

- ممثل السيد الوالي .

- ممثل البلدية التي يقع بها العقار المعروض .

- ممثل المصلحة التي يدها العقار المعروض للبيع .

- عند الإقتضاء ممثل الإدارة المركزية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) بصفة ملاحظ .

وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة يجب على المتعهدين إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة القاهرة أن

يحضروا إلى جلسة فرز العرض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة و هذا ما جاء في نص المادة 4 من دفتر

الشروط على أن : "يجب على كل شخص يتقدم نائبا عن غيره أن يثبت ذلك بوكالة تودع في مكتب المزاد ويصدقها الوكيل".

كما يجب على اللجنة المذكورة أعلاه أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع للخرينة في حالة

تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه ، وإذا تساوت العروض يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم ليقدم كل

منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من

بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة ويحدد محضر المزاد في الجلسة نفسها ويوقع عليه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح

الأظرفة) والفائز أو الفائزون بالمزاد .

كما يتحمل الفائز ابتداءً من يوم المزاد كل أنواع الضرائب التي تنقل العقار الذي اكتسبه بدون أي طعن ضد الدولة وفقاً لنص المادة 13 من دفتر البنود والشروط¹.

حسب نص المادة 12 من دفتر الشروط يصبح الفائز بالمزاد مالكا منذ وقت رسو المزاد لكنه لا يستطيع تسلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق والمصاريف المذكورة سابقاً في أجل 15 يوماً ولا يمكنه أن يحصل على الثمار المدنية والطبيعية للشيء المباع حتى بعد المزايدة.

بعد ذلك تأتي عملية تحرير عقد البيع الإداري ومن قبل مديرية أملاك الدولة التي تعتبر موثقة للدولة، كما يعتبر مدير أملاك الدولة هو المفوض من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد الإداري طبقاً للقرار الوزاري المؤرخ في 20/01/1992 ولا بد أن يتضمن العقد: تعيين العقار، الطبيعة القانونية، المساحة، الحدود... أصل الملكية الثمن الأدنى المعروض مراجع محضر البيع بعدها يخضع العقد المحرر من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً للتسجيل والإشهار².

الأصل كما سبقت الإشارة أن تباع الأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني لكن استثناءً يجوز بيعها بالتراضي استناداً لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بضمن لا يقل عن قيمتها التجارية³.

و من خلال المادة 91 من المرسوم 427/12 نستطيع القول أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لا تباع إلى الأشخاص القانونية بل تباع إلى الهيئات المذكورة في المادة وفقاً للأحكام العامة ويمكن للدولة أن تباع بالتراضي بحكم خصوصية من يشتري.

¹ - المادة 12 من دفتر الشروط مرجع سابق

² - سلطاني عبد العظيم، مرجع سبق ذكره، ص 181.

³ - المادة 91 من المرسوم التنفيذي 427-12 مرجع سابق.

و تلجأ إلى هذا النوع من البيع لأسباب منها إعطاء حق الأولوية في الشراء لفئات محددة يتركز نشاطها على

الخدمة العمومية ونتيجة الطابع الجبري للبيع ، ولهم أسبقية على باقي الفئات وهي تضم :

- الولايات و البلديات .

- الهيئات العمومية (المؤسسات العمومية ذات طابع اداري) .

- المؤسسات العمومية الإقتصادية¹ .

- الجمعيات .

أما الفئة الثانية تشمل فئة الخواص الذين يستفيدون من الشراء بالتراضي وهم :

1. الشيوع : إذا وجدت أملاك عقارية مشاعة بين الدولة والخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون كأن يموت فرد

مالك لنصف عمارة دون أن يكون له ورقة فإن المالك الآخر يجد نفسه مشاركاً للدولة بمقدار النصف

وعليه لا بد من اجراء التقسيم حتى يباع الجزء التابع للدولة في المزاد العلني ، أما إذا استحال التقسيم فإن

البيع سيكون لا محالة للشخص المالك على الشيوع مع الدولة بثمان لا يقل عن القيمة التجارية وهذا ما

جاء في المادة 125 من المرسوم رقم 427/12 .

2. الأراضي المحصورة : وهي الأراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي من استغلالها بشكل جيد من قبل

الدولة ، فيتم السماح ببيعها للخواص الذين تكون ملكيتهم مجاورة للأراضي المحصورة² .

3. الشفعة القانونية : وهي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار وتعتبر الشفعة هنا سبب من

أسباب اكتساب الملكية ، ولقد حدد القانون المدني من خلال مواده المتعلقة بالشفعة الأشخاص الذين

يسمح لهم القانون بممارسة حق الشفعة المادة 724 من القانون المدني ، وهناك حالة خاصة ذكرها المرسوم

¹ - حرز الله كريم ، مرجع سابق الذكر ، ص 219 .

² - سلطاني عبد العظيم ، مرجع سابق الذكر ، ص 186 .

التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وهي حالة المستأجر الشاغل ممارسة حق الشفعة شريطة أن يكون المؤجر هو شخص معنوي قرر بيع البناية التي يملكها إلى أجزاء ، حيث نصت المادة 23 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري "إذ قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها أجزاء يستفيد الشاغل القانوني للجزء المعروض للبيع من حق الشفعة لشرائه".

4. الجوار :هي في حالة وجود مساحة قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء ، أو إذا كان لا يمكن استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية مفهوم قواعد التعمير والبناء ، حيث أن هذه الحالة تم استحداثها من خلال المادة 02/91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 .

5. حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوع ملكيتهم : وهذه الحالة لا يمكن اعتبارها بيع بمعنى الكلمة بل هو تعويض عن نزع الملكية الذي لا بد أن يكون منصفاً وعادلاً ومسبقاً.

6. في حالة ما إذا لم يتأت بيع العقار بيع عمليتين للبيع بالمزاد : إذا لم تنتج عملية البيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للدولة فإنه يجوز البيع للخواص¹.

أما الفئة الثالثة فهو مقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضواً فيها ، و للبعثات الدبلوماسية و القنصلية المعتمدة في الجزائر يشترط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل وهذا النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية فمن غير المعقول أن تدخل منظمة دولية مزايده لإقتناء عقار معين بالطريقة المعتمدة هي التراضي برخصة من الوزير المكلف بالمالية وتنفيذ من الوزير المكلف بالشؤون الخارجية الذي تتصل به هذه الهيئة أو البعثة أو القنصلية المعنية .

¹ - حفصي يوسف ، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة البليدة ، 2005 ، ص 94 .

و هناك بيع وفقا للأحكام الخاصة التي تم ذكرها في مادتين 92 و 93 من المرسوم 12-427 الذي يحمل عنوان البيوع والتسيير الخاضعان لقواعد خاصة .

و من خلال المادة نجد أن المشرع كان يرمي إلى إرساء قواعد خاصة بالترقية العمومية أ، النشاط العقاري بحكم أهميتها في الحياة لعملية خصوصا أنها تعتبر الطريقة المثلى في ظل نظام اقتصاد السوق وهذا طبعا سيساعد على التقليل من أزمة السكن الخائفة من خلال انجاز وتسيير أملاك عقارية تخصص للبيع أو الإيجار كما ذكرت المادة 93 من نفس المرسوم على أنه يمكن أن ينص دفتر الشروط المذكور في نص المادة 92 على الإحتفاظ بنسبة من المساكن في العقارات السكنية الواجب انجاز بنائها لفائدة موظفي الدولة و حسب توزيع تقرر لجان خاصة تحدد تشكيلتها و كفاءات عملها بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالمالية والبناء والداخلية¹ .

الفرع الثاني : بيع الأملاك الوطنية الخاصة المنقولات

إن الإستعمال الدائم للمنقولات المخصصة لمختلف الهيئات العمومية قد يجعلها قابلة للبيع بعد إلغاء استعمالها ، وقد أسند القانون الأملاك الوطنية والنصوص التطبيقية له لإدارة أملاك الدولة عن طريق أعوانها المحليين وحدها دون بقية المصالح العمومية الأخرى مهمة القيام بمختلف العمليات المقترنة ببيع الأملاك الوطنية المنقولة التابعة للدولة . وكذلك الأمر بالنسبة للمنقولات الواردة إليها من مصالح ومؤسسات عمومية تمسك محاسبتها بالشكل الإداري ، حيث لا يحق لهذه الأخيرة أن تستبدل الملك المنقول أو تبيعه بنفسها إذا قررت إلغاء استعماله نتيجة عدم قدرته على سد حاجياتها بل تلتزم بتقديم طلب صريح لإدارة أملاك الدولة يتضمن طلبا لإجراء بيع بالمزاد العلني للأشياء والأعتدة التي ألغي استعمالها فيكون البيع لفائدة الخزينة العمومية بالنسبة للمنقولات التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو التي اقتنتها الدولة باستثناء الأشياء ذات الطابع التاريخي أو الأثري أو الفني أو العلمي والتي تصنف ضمن الأملاك العمومية² .

¹ - ليلي طلبة ، مرجع سبق ذكره ، ص 71 .

² - مزهود حنان ، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مرجع سبق ذكره ، ص 92-93 .

و إذا تعلق الأمر بمنقولات تابعة للبلدية أو الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها ، فإن الجماعات الإقليمية هي التي تتكفل ببيعها بعد مصادقة السلطة الوصية على مداوات المجالس الشعبية البلدية و الولائية¹ إلا إذا قدمت طلبا صريحا لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا لإجراء بيع بالمزاد العلني لهذه المنقولات و في هذه الحالة يصب عائد البيوع في حساب الولاية أو البلدية أو المؤسسة المعنية بعد اقتطاع مصاريف الإدارة و البيع و التحصيل لفائدة الخزينة العمومية .

و كما سبق الذكر يتم تسليم المنقولات بعد إلغاء استعمالها لمصلحة أملاك الدولة وتشطب في سجل الجرد الممسوك من الهيئة أو المصلحة التي سلمت هذه المنقولات للبيع أحيانا يمكن التسليم دون الحاجة إلى قرار إلغاء الإستعمال و يتعلق الأمر ب :

- بيع السيارات المحجوزة التي تركها ملاكها .
 - الطرود البريدية المهملة لدى البريد أو التي تتضمن مواد سريعة التلف .
 - حطام السفن و الطائرات المحجوزة في المراسي و المطارات و كذلك الأشياء المهملة لدى مقاولات النقل البري و البحري و الجوي .
 - الأشياء التي عثر عليها في الطريق العام والمسلمة للبلدية أو محافظة الشرطة و التي لم يتمكن من ردها إلى أصحابها .
 - أشياء المتوفين في المستشفيات و التي لم تسلم لدوي الحقوق² .
- غير أن لإدارة أملاك الدولة أو ترفض التسليم في حالتين : إذا كان المنقول محل التسليم عديم أو ضئيل القيمة أو المنقولات مما هو محظور بيعه قانونا ، ألا يمكن بيعه بسبب مضايقات وعندئذ تقوم المصلحة الحائزة بإتلاف مثل هذه المنقولات أو تغيير نوعيتها أو تطهيرها على نفقتها .

¹ - انظر المواد 114-115 من القانون 30/90 .

² - اممر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، مرجع سابق ، ص 115 ، 116 .

و يمكن بيع الأملاك الوطنية المنقولة بالمزاد العلني إما عن طريق العروض المختومة أو المزايدات الشفوية ، ذلك على أساس دفتر شروط عام ملحق بالقرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المتضمن الموافقة على دفتر شروط العامة المتعلق ببيع الممتلكات المنقولة في المزاد العلني على يد مصلحة الأملاك العمومية و استثناء على القاعدة العامة يمكن التنازل بالتراضي عن المنقولات التابعة للأملاك ، وهذا ما جاء به في المادة 114 الفقرة 3 من قانون الأملاك الوطنية : "يمكن التنازل بالتراضي للأسباب خاصة الأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو الفرصة السانحة و للإدارة تقدير هذه الظروف و يكون البيع خاصة لصالح المصالح والجماعات أو الهيئات العمومية و الجمعيات " .

و قد تكون منقولات مادية سألقة الذكر أو غير مادة مثل التسيير الحر للمحلات التجارية والحرفية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الأصل في هذه المنقولات أنها تكون محلا للتأجير إلا أنه يمكن التنازل عنها نهائيا¹ .

كما نصت المادة 116 من قانون الأملاك الوطنية : " يسمح للسلطة المؤهلة أن تتنازل على أساس دفتر الشروط بعد استشارة المصالح التقنية المختصة حسب طبيعة النشاط المعني عن العناصر غير المادية في المجالات التجارية أو المستثمرات الحرفية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والجماعات الإقليمية طبقا للقانون والتنظيمات المعمول بها " .

المطلب الثاني : التبادل والقسمة

أجاز قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم عمليات تبادل الأملاك العقارية المواد من 92 إلى 96 والمرسوم التنفيذي رقم 427/12 ذكرت المواد من 115 إلى غاية 123 .

¹ -مزهود حنان ، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مرجع سابق الذكر ، ص 94 .

و قد حصر قانون الأملاك الوطنية عملية التبادل في العقارات دون المنقولات وهو يتم بين المصالح العمومية ذاتها أو بينها و بين الخواص ، و التبادل هو إجراء يتم بمقتضاه مبادلة مال بمال آخر .

نصت المادة 413 من القانون المدني : " المقايضة عقد يلتزم به كل المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود " .

نصت المادة 92 فقرة 2 من قانون الأملاك الوطنية : " كما يتم تبادل الأملاك الوطنية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص " .

كما نصت المادة 95 فقرة 1 من قانون الأملاك الوطنية : " يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة " .

و تتم اجراءات التبادل إما بمبادرة أحد الخواص أو المصلحة العامة المعنية ¹ .

و تتم العملية من طرف المالك الخاص الذي يرغب في التبادل مع شخص عام يقدم المعني بالأمر طلبا إلى الوزير المكلف بالمالية يتضمن : طلب عقد الملكية ، المخطط وشهادة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العامة المعنية ، وعلى المالك ابطال كل سجلات الرهون على العقار خلال الأشهر الثلاثة الموالية للإشعار الذي يبلغه إياه مصلحة أملاك الدولة ، بعدها يأمر الوزير المكلف بالمالية المصالح المختصة بالأملاك الوطنية بدراسة الملف قصد التحقق من وضعية المالك الخاص ² و حقيقة تقديم العقارات و معدل فارق القيمة اللاحق عند الإقتضاء ، و نصت المادة 94 من قانون الأملاك الوطنية : " إذا تبين أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة يفوق قيمة ذلك الملك المقابل ، تخول هذه العملية الدولة الحق في تحصيل الفارق يدفعه لها الطرف المتبادل ، و إذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل

¹ - اممر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، مرجع سابق ، ص 50 .

² - ليلي طلبية ، مرجع سبق ذكره ، ص 71

تفوق قيمة الملك الذي تعرضه ، فإن العملية تخول الطرف المبادل الحق في أخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية " .

أما إذا كان الطلب من مصلحة عامة فيجب تقديم الملف للهيئة الوصية التي تحيله إلى وزير المالية في حالة الموافقة مصحوبا بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل ، وخلال الأجل الذي يحدده هذا القرار تتم عملية التبادل ويجري عقد التبادل الذي يثبت تحويل حق الملكية فعلا ويكون إما في شكل عقد إداري أو في شكل عقد توثيقي ، فإذا كان في شكل عقد إداري تقوم إدارة أملاك الدولة بتحريره بإعتبارها موثق الدولة يوقعه والي الولاية التي يوجد فيها الملك ، أما إذا كان في شكل توثيقي فإنه يتم عند الموثق ويتبع فيه كل الإجراءات الخاصة بالعقود ويمثل فيه مدير أملاك الدولة ويتحمل الطرف المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق ويخضع العقد في الحالتين لإجراءات التسجيل والشهر في المحافظة العقارية ، بعدها تضم الإدارة العقار الخاص إلى ذمتها وتدججه في نطاق الأملاك الخاصة التابعة لها وبذلك بصورة مؤقتة حق يتم تخصيصه وتطبيقه حينما تراه الإدارة المختصة ¹ .

أما إذا تعلق الأمر بعملية التبادل مع الهيئات المحلية فقرار التبادل يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الأحوال بعد مداولة المجلس البلدي مادة 95 و 85 فقرة 1 من قانون الأملاك الوطنية ، والمواد 79 و 85 من قانون البلدية وتستكمل العملية بإعداد عقد توثيقي من السلطة التي اتخذت قرار التبادل والمواد 55 و 83 من قانون الولاية وأخيرا يخضع العقد لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري .

الفرع الأول : التبادل و القسمة

و هي تهدف إلى تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة والخواص ، متى كان ذلك ممكنا فتخرج حصة الدولة بعد افرازها ثم يتم إقرار إما بيع للشركاء في الشيوع أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة و ما لم يكن

¹ - سلطاني عبد العظيم ، مرجع سبق ذكره ، ص 191 .

مجبرا على البقاء في الشيوع بموجب نص قانوني أو الإتفاق و لا يجوز بمقتضى الإتفاق أن تمنح القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنوات¹ .

و قسمت العقار المملوك للدولة في الشيوع مع الخواص تتم في حالة كون العقار قابل للقسمة يؤخذ النصيب العائد للدولة والباقي يبقى ملك في الشيوع بين الملاك الآخرين .

و نصت المادة 126 من المرسوم 12/427 على أنه : " يقدم طلب التقسيم في شكل عريضة عادية لدى مديرية أملاك الدولة المختص اقليميا الذي يوجد فيه العقار في حالة التراضي ، الجهة القضائية المختصة في حالة عدم التراضي " ، ففي الحالة الأولى تقوم إدارة أملاك الدولة بعملية التقييم و تشكيل الحصص ، يتم إعلام الملاك في الشيوع بسير العمليات و ترسل النتائج عن طريق الإدارة من طرف الوالي إلى كل مالك في الشيوع ، الذين بإمكانهم تقديم احتجاجات مكتوبا من أجل شهرين عند إنتهاء الآجال في حالة ما إذا كانت هناك احتجاجات تقوم ادارة أملاك الدولة بتحرير محضر اقتراح قسمة الحصص المصححة عند الإقتضاء .

فالتنازل عن الحصة العائدة للدولة قد تكون بالتراضي و يقع البيع أو التأجير بإذن من وزير المالية ، هذا في حالة العقار قابل للقسمة .

أما في حالة العقارات الغير قابلة للقسمة يتم التنازل أو إيجار الحقوق الغير قابلة للقسمة يتم التنازل أو إيجار الحقوق الغير قابلة للقسمة التابعة للدولة لصالح الملاك في الشيوع بشرط أن يكون ذلك متماشي مع المصلحة العمومية في حالة رفض الإقتناء تقوم الدولة ببيع حصتها في الشيوع 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 الوالي بعد تحديد السعر المرجعي من طرف مصالح أملاك الدولة ، ويتم تحصيل كامل المبلغ من طرف ادارة أملاك الدولة لتشريع بعد ذلك في دفع الحصص الآيلة للملاك في الشيوع² .

¹ - بلعسل عادل ، مرجع سابق الذكر ، ص 43 .

² - المادة 125 من المرسوم التنفيذي 12/427 .

و يتم اللجوء إلى القضاء المختص بمبادرة أحد الأطراف الذي يريد الخروج من الشروع ، يرفع الدعوى على باقي الشركاء في الملك وللمحكمة تعيين خبيرا آخر لتقويم الملك الشائع وتجري المحكمة عملية القسمة بإقتراع وتثبت ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز.

الفرع الثاني : أهم المنازعات المثارة في مجال تسيير الأملاك الوطنية

الأصل أنه عندما يتعلق بمنازعات الأملاك الوطنية الخاصة التي تكون الدولة أو البلدية أو الولاية طرفا فيها تكون من اختصاص القضاء الإداري ، لكن نجد بعض المنازعات تعود لجهة القضاء العادي ، و يمثل وزير المالية الدولة في نزاعات الأملاك الوطنية الخاصة أمام جهات القضائية العليا في الدولة ، حيث يفوض هذا الإختصاص إلى المدير العام للأملاك الوطنية وأعاون حفظ العقاري لتمثل وزير المالية .

أما الولاية فيجدر الإشارة بأنهم يتمتعون بالإزدواجية في التمثيل القضائي فتارة يمثلون يدافعون على مصالح الدولة وهذا ما جاء في المادة 92 من قانون الولاية و مرة أخرى يرفعون الدعاوى بإسم حساب الولاية لمطالبة مصالح الدولة في مجال أملاكها¹.

و هو نفس الحال بالنسبة لرئيس مجلس الشعبي البلدي ، ويمكن لإدارة أملاك الدولة تقديم المساعدة متى طلب منها ذلك من طرف الجماعات المحلية .

و القضاء الإداري يتكون من مجلس الدولة و هي تختص بالنزاعات التي يكون أحد أطرافها سلطة مركزية أو هيئة عمومية أو منظمة مهنية ، أما المحاكم الإدارية هي تختص في فصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية .

¹ - سلطاني عبد العظيم ، مرجع سبق ذكره ، ص 140 .

و استثناء يمكن أن تخضع الأملاك الوطنية الخاصة إلى جهة القضاء العادي مثل نزاع الإستيلاء على التركات المهمة أو ليس لها وارث فترفع أمام القضاء المدني بإعتبار أن هذه الملكية خاصة إضافة إلى نزاعات التبادل المنصوص عليها في المادة 92 من قانون الأملاك الوطنية ، و في حالة وقوع نزاع في الإختصاص يرفع إلى محكمة النزاع لفصل في اختصاص سواء قضاء اداري أو عادي دون التطرق إلى موضوع النزاع .

أما بالنسبة للإيجار و الإمتياز يجب التأكد أن عقد الإيجار جزء من الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية ليس عقد شغل لجزء من الأملاك العمومية مثل شغل الشواطئ أو محطات البنزين فهذه عبارة عن عقود و ترخيصات تخضع للقضاء الإداري .

أما عن نزاعات المساكن الوظيفية فهي من اختصاص القضاء الإداري لأن هذه العقود إدارية لأنها تمنح للموظف بموجب عقد امتياز أو عقد تخصيص .

أما الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، فالنزاعات التي تثار بشأنها عادة بين الإدارة و المستفيد أو بين المستفيدين أنفسهم ، فيكون من اختصاص القضاء الإداري أربع دعاوى و هي :

1. التشكيك في الملكية ، كأن يدعي شخص بأن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة في اطار عقد الإمتياز يعد ملكا له بموجب عقد ملكية رسمي .

2. نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

3. دفع الأتاوات ففي حالة لم تدفع الأتاوة يحق لمديرية أملاك الدولة المطالبة بتحصيلها .

4. الطعن في عقد الفسخ الإداري لحق الإمتياز يكون من حق المستثمر اللجوء إلى المحكمة الإدارية للمطالبة

بالغاء عقد الفسخ الإداري لعقد الإمتياز وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ¹.

¹ - ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2020/2019، ص 138 إلى ص 141 .

أما المنازعات التي تتعلق بالإمتياز في إطار الإستثمار فهي في حالة :

- عدم احترام بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد الإداري من قبل المستثمرين .
- تقاعس بعض المستثمرين عن دفع الأتاوة السنوية .
- محاولة بيع الأراضي قبل الإنتهاء من انجاز المشروع .

أما المنازعات المترتبة عن الإمتياز في إطار الترقية العقارية فهي :

- عدم إحترام الإجراءات التي نص عليها القانون ، وكذا شروط المنح من قبل المرقين العقاريين وحتى من المؤسسات التابعة للدولة .
 - اقرار منح قطع أراضي من أجل الترقية العقارية في حين هي أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحي وعدم احترام أدوات التهيئة والتعمير .
 - التباين بين المساحات الأراضي في المخططات والمساحة على أرض الواقع إما بالزيادة أو النقصان .
 - إعادة بيع القطع الفردية مباشرة بعد التحصل على العقد الإداري من مديرية أملاك الدولة¹ .
- نجد قانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، أدى إلى بروز نزاعات و تكون عادة بين الإدارة و المستفيدين ، وبين المستفيدين أنفسهم و حتى اتجاه الشاغلين الغير شرعيين للأراضي الفلاحية بالنسبة للبيوع الأخرى و خاصة البيع بالمزاد العلني لا نجد منازعات كثيرة تطرأ لأنها محاطة بمجموعة نصوص قانونية و تنظيمية تحول دون نشوب نزاع و نظرا لقلتها في الواقع .

¹ - يوسف حفصي ، مرجع سابق الذكر ، ص 94-95 .

و نعطي أمثلة على المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية¹ ، في إطار القانون 03/10 قد تبرم المستثمرات الفلاحية عقود مدنية مع الغير .

و نشأ عليها التزامات حول الإستغلال الفلاحي و الأرباح أو التنازل عن الحصص ، فتنازع أمام القاضي العادي بخصوص حماية حق الإمتياز - ممارسة حق الشفعة - الإخلال بالالتزامات القانونية .

و هناك منازعات أمام القضاء الإداري -التشكيك في الملكية -نزع الملكية -دفع الآتاوات .

¹ - ليلي زروقي ، حمدي عمر باشا ، المنازعات العقارية ، 2019-2020 ، مرجع سبق ذكره ، ص 310 .

خلاصة الفصل الثاني :

الأملاك الوطنية الخاصة يتم تسييرها عن طريق تصرفات ناقلة للملكية و أخرى غير ناقلة للملكية ، فبالنسبة لتصرفات الناقلة للملكية فتتمثل في البيع و يكون أصلا بالمزاد العلني سواء كانت أملاك منقولة أو عقارية ، و هذا الإضفاء نوع من الشفافية و المصادقية على البيع ، واستثناءا يكون بالتراضي و يكون في حالات محددة قانونا بالإضافة إلى التبادل هو إجراء يتم بموجبه مبادلة مال تابع للدولة بمال تابع للخواص .

إضافة إلى تصرفات أخرى تجربها الإدارة على هذه الأموال لكنها لا تنقل ملكيتها ، ومن أهمها التخصيص و هو عبارة عن قرار يوضع بموجبه عقار أو منقول تابع للأملاك الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكنها من أداء مهامها و يكون هذا التخصيص إما رسميا أو فعليا أو مجانا أو بمقابل أو مؤقت أو غير ذلك .

أما تأجير الأملاك الوطنية الخاصة و الهدف الأساسي منه تحقيق أرباح و مداخيل لصالح الخزينة ، و إضافة إلى نظام الإمتياز و هو ذلك النظام الذي تحول بموجبه الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة حق استعمال أملاك عقارية ، و في بعض الأحيان أملاك منقولة تابعة لها لفائدة فئات معينة لمدة محددة مجانا أو بمقابل آتاة يدفعها المستفيد ، و أهم هذه الإمتيازات هي إمتياز السكن الذي يمنح للموظف قصد الأداء الحسن للخدمة ويتخذ صورة الضرورة الملحة للخدمة أو منفعة الخدمة .

أما فيما يخص المنازعات التي تثار بشأن تسيير الملاك الوطنية الخاصة فهي تخضع أصلا لجهة القضاء الإداري لإعتبار الجهة المالكة للأملاك الوطنية الخاصة ادارة عامة و كإستثناء تخضع في جزء بسيط من منازعاتها لجهة القضاء العادي .

لقد أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بالأموال الوطنية وخصها بحملة من المبادئ والقواعد أو الضوابط القانونية التي تحدد كيفية تسييرها وحمايتها لكنه فرق بين نوعين من الأموال الوطنية العمومية والخاصة ، تطبيقا للمواد الواردة في الدستور لاسيما المادتين 17 و 18 ، ونتج عن هذا التصنيف تباين في التعامل مع كل نوع من الأموال وتجلي ذلك في القانون 30/90 وتعديله في سنة 2008 الذي جاء مواكبا للتغيرات الاقتصادية المتمثلة في التعمق في الاتجاه نحو الإقتصاد الحر التنافسي .

و يمكن أن نلمس ذلك من خلال تقليص المشرع أو تخفيفه لوطأة احتكار الدولة لتسيير الملك العام إما عن طريق الدولة نفسها أو عن طريق منح الخدمة العمومية بواسطة عقد الإمتياز مع المحافظة على المبادئ العامة كعدم قابلية الملك العمومي للحجز ، وعدم قابلية التصرف حماية للملك العام ، وهذا ما نعبر عنه بتمتعه بالحماية الخاصة .

إن توظيف الأموال الوطنية الخاصة مرتبط بخدمة المنفعة العامة ، حيث تعتبر الأموال الوسيلة المادية لتدعيم الإستثمار في مجالاته الصناعية والزراعية التجارية والسياحية ، المالية والترقية العقارية الخاصة والعامة وقد أضيفت اليه تحفيزات قانونية و جبائية حتى تصل إلى منح الإمتياز بالدينار الرمزي وذلك لجلب المشاريع الإستثمارية من خلال ذلك تكون النتيجة المترتبة عن توظيف الأموال الوطنية الخاصة هو خدمة المنفعة العامة ، فتحقيق المنفعة العامة هو الغرض من امتلاك الجماعات الإقليمية لهذه الأموال شأنها شأن الأموال الوطنية العمومية .

و بخصوص تسيير الأموال الوطنية الخاصة فقد شدد المشرع على ضرورة احترام الإدارة للقواعد المفروضة في إدارة هذه الأموال ، حيث أوجب على الإدارة سلوك الطرق التي تدعو للمنافسة وإمكانية استفادة الإدارة من السلطة العامة .

و كذلك أوجب على الإدارة عند قيامها بتصرفات على الأموال الخاصة القيام بعملية استشارية للمصالح المخصص لها هذه الأموال أو السلطة الوصية عليها حسب الحالة فالمشرع أعطى للإدارات الهيئات إمكانية التعامل

و ممارسة التصرفات الممنوحة للملكية الخواص ، لكنه لم يغفل على وضع ضوابط واجراءات صارمة تقوم بمسؤولية الإدارة في حالة مخالفتها .

و بالرجوع للمستثمرة الفلاحية التي صنفها المشرع ضمن الأملاك الوطنية الخاصة نجد القانون 03/10 المتعلق بالإمتياز الفلاحي ، تضمن تدابير و أحكام ترمي من جهة إلى المحافظة على الأملاك المشتركة للأمة والتي هي ملك للدولة و من جهة أخرى لإعادة تنظيم و ضبط النشاط الزراعي في إطار سياسة التجديد الفلاحي ، و عصنة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و يصب كل ذلك في إطار مسعى الدولة تجاه تحقيق الإكتفاء الذاتي .

أما فيما يخص منازعات الأملاك الوطنية الخاصة فأغلبيتها تخضع للقاضي العادي على خلاف الأملاك العمومية التي أخضعها المشرع صراحة للقاضي الإداري .

نتائج الدراسة :

من خلال ما تعرضنا له يمكننا الخروج ببعض النتائج أبرزها :

- عدم قابلية الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة ؛
- يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة وفقا للقانون المنظم للأملاك الوطنية و مراعاة للأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى ؛
- نجد أن المشرع متمسك بإقرار لمبدأ عدم جواز اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم باعتباره مبدأ مقرر لحماية هذه الأملاك لكونها ملك المجموعة الوطنية ؛
- إقرار المشرع لمبدأ حماية الأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت حماية مدنية أو إدارية أو جزائية ؛
- إن المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية يشملها التعقيد لأن قواعد الإختصاص فيها موزعة بين القاضي

الإداري و القاضي العادي و في بعض الأحيان المشرع يلزم القاضي المختص بتطبيق قواعد قانون لم يتعود على تطبيقه كأن يلزم القاضي العادي بتطبيق أحكام القانون الإداري .

التوصيات :

و نود في الأخير أن نختتم هذه الدراسة ببعض التوصيات التي نراها مناسبة و هي كالتالي :

- ضرورة تحيين القوانين المنظمة للأمولاك العمومية و جمعها في مدونة واحدة كي يسهل الرجوع إليها و الإطلاع عليها و لاسيما المادة 688 من القانون المدني الجزائري ، التي لا تتوافق صياغتها باللغة العربية مع صياغتها باللغة الفرنسية ، حيث أن النص العربي استعمل مصطلح التخصيص للمصلحة العامة في حين النص الفرنسي استعمل مصطلح التخصيص للإستعمال العام أو الجماعي ؛
- العمل على رفع الوعي لدى الجمهور بأهمية هاته الأملاك و حتمية المساهمة في المحافظة عليه ؛
- فرض رقابة صارمة عن طريق أجهزة ادارية و لجان مختصة على المستوى المحلي تسهر على مراقبة الكيفيات التي تستغل بها الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة ؛
- إنشاء وزارة خاصة بالأمولاك الوطنية كما هو معمول به في بعض الدول ، مع ترشيد الممارسة الإدارية المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية ، و ذلك بتفعيل تطبيق القوانين المنظمة لها .
- تثمين الأملاك الوطنية الخاصة.

أولا : الكتب

1. السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، نظرية الالتزام بوجه عامل الإثبات ، آثار الالتزام ، ط1 ، القاهرة ، دار النهضة العربية ، 1967 .
2. السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثامن من حق الملكية ، دار احياء التراث العربي ، بيروت لبنان ، 1998.
3. بوضياف عمار ، الوجيز في القانون الإداري ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2017 .
4. حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ط10 ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2014.
5. حمدي باشا عمر ، زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، ط10 ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2014.
6. حمدي باشا عمر ، زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2020/2019.
7. سلطاني عبد العظيم ، تسيير ادارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2015.
8. شامة سماعين ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، 2002.
9. طلبة ليلي ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر ، الطبعة الثانية ، 2011.
10. محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز ، بيت الأفكار ، الجزائر ، 2019.
11. يحياوي اعمر ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار الهومة ، 2004.
12. يحياوي اعمر ، نظرية المال العام ، دار هومة ، 2002 .

ثانيا : المقالات و المجلات

1. حرز الله كريم ، تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، مجلة البحوث والدراسات العلمية ، جامعة المدية ، المجلد 08 ، العدد 01 ، 2014.
2. مزهود حنان ، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مجلة القانون ، المجلد 08 ، العدد 02 ، 2019.
3. مزهود حنان ، الشغل الخاص للأموال العامة المنشئ لحقوق عينية في القانون الجزائري ، مجلة أبحاث قانونية وسياسية ، جامعة جيجل ، العدد 04 ، 2017.

ثالثا : الأطروحات و المذكرات

1. النوعي أحمد ، النظام القانوني للأمولاك العمومية في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2017-2018.
2. آيت اكان حسان ، حليف فاروق ، النظام القانوني للأمولاك الوطنية ، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون اداري ، جامعة آكلي محند أولحاج البويرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، السنة الجامعية 2018-2019 .
3. بلعسل عادل ، النظام القانوني للأمولاك الخاصة التابعة للدولة في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماستر في القانون ، تخصص قانون إداري ، جامعة آكلي محند أولحاج ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم القانون العام ، البويرة .
4. حمدي إسمهان ، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر ، شعبة الحقوق ، تخصص قانون أعمال ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، السنة الجامعية 2014/2015
5. حفصي يوسف ، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة البليدة ، 2005.
6. شرفي حسان ، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، ابن عكنون ، الجزائر ، 2005-2006.
7. صفراني كريمة ، النظام القانوني للأمولاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، 2014-2015 .

خامسا : المحاضرات

1. محاضرات بوشنافة جمال ، أقيت على طلبة الحقوق تخصص قانون عقاري ، جامعة المدية .
2. محاضرات شنوف بدر ، محاضرات في قانون الأملاك الوطنية ، قدمت لطلبة السنة أولى ماستر قانون عقاري ، جامعة الوادي ، قسم الحقوق ، سنة 2020-2021.

سادسا : النصوص القانونية

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 ، الذي يحدد قائمة المستفيدين من الإمتياز في إطار الضرورة المنحة للخدمة ، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1989 .
2. القرار المؤرخ في 1997/03/05 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزيدات العلنية ، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1997.
3. قانون رقم 30/90 المؤرخ في اول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 .

4. قانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج.ر.ج.ج ، العدد 44 ، الصادر في 03/08/2008.
5. الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، ج.ر.ج.ج العدد 78 الصادرة في 30/09/1975 / المعدل والمتمم .
6. المرسوم التنفيذي رقم 427/12 مؤرخ في 16/12/2012 ، يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، ج ر ج ج عدد 69 الصادر في 19/12/2012 .

الصفحة	الموضوع
	الآية
	الإهداء
	شكر وعرفان
04-01	مقدمة
26 -06	الفصل الأول: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة
07	المبحث الأول : مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة
07	المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة
08	الفرع الأول: التعريف الفقهي
08	الفرع الثاني: التعريف القانوني
10	المطلب الثاني: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن العامة
10	الفرع الأول: معايير التمييز
14	الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة
16	المبحث الثاني : الإطار العام لإدارة الأملاك الوطنية الخاصة
16	المطلب الأول: مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة
18	الفرع الأول: الأملاك الوطنية الخاصة العقارية
20	الفرع الثاني : الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة
20	المطلب الثاني: تحديد الجهة الادارية المختصة لإدارة الأملاك الوطنية الخاصة
20	الفرع الأول: ادارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة
21	الفرع الثاني : ادارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية
63 -27	الفصل الثاني : قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة
29	المبحث الأول: التصرفات الغير ناقلة للملكية
29	المطلب الأول: التخصيص و التأجير
29	الفرع الأول: التخصيص
33	الفرع الثاني : التأجير

فهرس المحتويات :

38	<u>المطلب الثاني: عقود الإمتياز</u>
40	الفرع الأول: في إطار الاستثمار
43	الفرع الثاني: في إطار الترقية العقارية
44	<u>المبحث الثاني : التصرفات الناقلة للملكية</u>
45	<u>المطلب الأول : البيوع</u>
46	الفرع الأول: بيع الأملاك الوطنية الخاصة العقارية
53	الفرع الثاني : بيع الأملاك الوطنية الخاصة المنقولات
55	<u>المطلب الثاني : التبادل و القسمة و أهم المنازعات المثارة فيها</u>
57	الفرع الأول : التبادل و القسمة
59	الفرع الثاني : أهم المنازعات المثارة في تسيير الأملاك الوطنية
65-67	الخاتمة
69-71	المراجع