



جامعة عمّار ثليجي بالأغواط



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر (LMD) تخصص قانون عقاري

تحت إشراف:

- أ.د: سعودي سعيد

من إعداد الطالبين:

- كواشي وحيد

- نصايبية كمال

لجنة المناقشة:

- أ.د: بن صالح محمد الحاج عيسى - رئيساً

- أ.د: سعودي سعيد - مشرفاً

- د: قوق أم الخير - عضواً مناقشاً

السنة الجامعية 2022-2023 .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر و عرفان

الحمد لله حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه حمد من لا نحصي ثناءً عليه فالحمد لله الذي أكرمنا ونعمنا بانتهاج سبيل العلم والمعرفة، ووفقنا لإتمام هذا العمل.

بدايةً نتقدم بجزيل الشكر، وخالص العرفان إلى الأستاذ الدكتور سعيد سعودي على تفضله بالإشراف على هذا العمل، وعدم ادخاره أو مجهود في تقديم كل النصائح والإرشادات القيمة من طرفه راجين من الله أن يديمه ذخراً لخدمة العلم ويجعله في صالح أعماله.

كما نتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة على مساهمتهم القيمة في تصويب هذا الموضوع . كما لا يفوتنا أن أتقدم بجزيل الشكر إلى كل أفراد قسم الحقوق أساتذة وموظفين .

كما لا ننسى أن نشكر كل من ساهم من قريب أو بعيد في إتمام هذه الرسالة.

وإلى كل من علمنا حرفاً طوال مشوارنا التعليمي نقدم ...
خالص الشكر والعرفان .

كواشي وحيد
نصايبية كمال

الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهما المولى عزوجل :

(وَقُلْ رَبِّي أَرْحَمُهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا)

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع إلى روح والدي الكريم رحمه الله
الذي ألهمني حب العلم والعمل ووافر العطاء أنار الله قبره وجعله روضة
من رياض الجنة .

كما أرف بهذا الإهداء والدي الكريمة زهرة حياتي تلك التي منحني

الحياة والتي سهرت الليالي لأجلي صغيرا وكبيرا

تلك التي تمنع نفسها دومًا لأجلي .

تلك التي لا يزال خفقان قلبها يردد اسمي

إلى تلك التي اسمها كريم ومقامها جد عظيم .

وإلى جميع أخواتي الفضليات وأخوتي الكرام

كما أخص بهذا الإهداء كل أولادي

متمنيا لهم كل التوفيق والنجاح في حياتهم الدراسية والمهنية

سائلا الله لهم كل التوفيق والحفظ والنجاح .

كواشي وحيد

الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهما المولى عزوجل :

(وَقُلْ رَبِّي أَرْحَمُهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا)

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع إلى والدي الكريم أطال الله في عمره
ومتعه بتمام الصحة والعافية ونفعنا ببركته فهو الذي أفنى عمره وأحرق
زهرة شبابه ليضيء لنا درب النجاح ممهداً لنا طريق العلم والفلاح .

كما أرف بهذا الإهداء السيدة الغالية التي حملتني في رحمها تسعة أشهر
ولا تزال تحملني في قلبها لحد اللحظة واهبة إياي العزيمة والشجاعة
وضحت بالكثير من اجلي أمي الكريمة .

وإلى جميع أخواتي الفضليات وإخوتي الكرام
كما أخص بهذا الإهداء كذلك رفيقة الحياة الزوجة الغالية
وأولادي الأفاضل متمنيا لهم كل التوفيق والنجاح
في حياتهم الدراسية والمهنية
وسائلا الله لهم كل التوفيق والحفظ والنجاح .

نصايبية كمال

مقدمة

مقدمة

تطور الحقوق العينية على مر العصور لم يعد مرتبطاً بالشخص الطبيعي، بل تعداه للشخص المعنوي الذي يتمتع بالسلطة العامة، إذ أصبح يعترف لهذا الأخير بحقوق مالية ذلك أن أهم قواعد بناء دولة يتحدد بمدى غناها وسيطرتها على ممتلكاتها بالأخص العقارية منها التي تعد مصدراً مهماً وأساسياً لإيراداتها من خلال استغلالها واستثمارها، ومن هنا ظهرت فكرة إفراد الشخص المعنوي بممتلكات على غرار الشخص الطبيعي.

تكتسب الدولة نوعان من الأملاك أملاك وطنية عامة وأخرى خاصة بصفاتها السلطة العامة، وهذا ما نص عليه قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 1/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 08-14، هذه الأملاك تكتسب إما بطرق عادية أو بوسائل القانون الخاص ويمكننا ذكرها بإيجاز في العقد، التبرع، التبادل، التقادم، الحيازة، وإما بالطرق غير العادية أو بوسائل القانون العام التي بمقتضاه تكتسب الدولة الأملاك الخاصة، فقد حصرها المشرع الجزائري في وسيلتين استثنائيتين هما :

نزع الملكية للمنفعة العامة وحق الشفعة تطبقان على العقار دون المنقول من أجل تحقيق المنفعة العمومية، وهذا ما ورد في المادة 26 من القانون 90-30 .

إضافة إلى ما جاءت به المادة 26 من نفس القانون نصت كذلك المادة 39 منه المعدلة بالمادة 12 من القانون 08-14 على الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أو مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري وأيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وكذا التركات التي لا وارث لها إلى الدولة .

بحيث سيتم التركيز في بحثنا هذا على الأملاك الوطنية العقارية الخاصة للدولة، وسنقتصر دراستنا على طرق اكتسابها.

تكمن أهمية دراسة الموضوع في إبراز القوانين المنظمة لكيفية كسب الدولة للملكية العقارية وتوضيح كيفية طرق اكتسابها .

إن دراسة هذا الموضوع تفرض علينا إتباع طريقة معالجة وتحليل النصوص للوصول إلى موقف المشرع الجزائري في كيفية اكتساب وتنظيم وإدارة الأملاك العقارية الخاصة للدولة.

- تحديد موقع الرصيد العقاري للدولة وسط مجموعة من القوانين المنظمة للعقار في التشريع الجزائري.

ومن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع هو علاقته بالتخصص وتسليط الضوء على أحد الجوانب العقارية في البلاد وإزالة الغموض الذي يكتنف الأنظمة العقارية .

سجلنا دراسة سابقة عبارة عن مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير للحقوق بجامعة منتوري بقسنطينة للطالبة آسيا حميدوش معنونة بـ طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 90-30، والتي تناولت عناصر جد مهمة في هذا الموضوع.

أثناء إعدادنا لهذه المذكرة واجهتنا صعوبة الإلمام بالموضوع نظرا لوفرة المعلومات وصعوبة حصرها .

ولهذا فقد ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

- كيف تكسب الدولة أملاكها العقارية الخاصة ؟

من أجل دراسة الموضوع وتسليط الضوء عليه اتبعنا المنهج التحليلي من خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة لهذه الطرق .

ومن هنا ستنتم الإجابة على إشكالية البحث من خلال تقسيمه إلى فصلين بحيث تناولنا في الفصل الأول اكتساب الدولة الملكية العقارية الخاصة بطرق القانون الخاص، والفصل الثاني فقد تطرقنا إلى طرق اكتساب الدولة الملكية العقارية الخاصة بوسائل القانون العام.

الفصل الأول

اكتساب الدولة الملكية العقارية
الخاصة بطرق القانون الخاص

الفصل الأول : اكتساب الدولة الملكية العقارية بطرق القانون الخاص

تكتسب الدولة وجماعاتها المحلية أملاكها بعدة طرق قانونية، لا تكون عشوائية، فهي تحتاج إلى مبررات أو دوافع، وتتبع في اكتسابها للأملاك العقارية الخاصة أساليب القانون الخاص إضافة لبعض النصوص الخاصة التي تتعلق بالشكليات والإجراءات، التي تستهدف المصلحة العامة. وطبقا لأحكام المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية 90-30¹ قد تكتسب الدولة إما عن طريق الشراء أو المبادلة، وقد يوصي بالعقار أو يوهب لها من طرف مالكه أو عن طريق الحياة، ونميز بين وسائل الاكتساب بنوعين، منها ما هو بعوض (مبحث أول) وآخر ما هو بدون عوض (مبحث ثاني).

¹ - القانون رقم: 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 52 .

المبحث الأول: طرق اكتساب الملكية العقارية بعوض

طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة بعوض تخضع لمبدأ سلطان الإرادة مثل الأشخاص الطبيعيين الخاضعين للقانون الخاص مع مراعاة احترام مبدأ عدم الإضرار بالدولة، وتتجلى هذه الطرق في: عقد الشراء والتبادل (مطلب أول) واكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بالحيازة والتقدم (مطلب ثاني).

المطلب الأول: عقد الشراء والتبادل

إن الشكليات والإجراءات والكيفيات الواجب إتباعها أثناء عملية شراء العقارات أو الحقوق العينية العقارية من طرف الدولة تخضع إلى عدد من المبادئ التي تنص عليها الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال، ومن بينها تلك الأحكام التي تضمنها قانون المالية لسنة 1983 ومن خلاله منحت لمصالح الأملاك الوطنية صلاحيات واختصاصات واسعة في متابعة عمليات شراء العقارات لأنها هي المؤهلة لذلك، وتتعلق هذه الصلاحيات في الخبرة العقارية التي تحدد القيمة التجارية للعقار المراد اقتنائه كما تبدي رأيها في ملائمة العقار واستعماله وكذا تحرير العقود المتعلقة بذلك¹.

الفرع الأول: الشراء :

سنعرف عقد الشراء (أولاً) ثم إجراءات عمليات الشراء (ثانياً) .

أولاً تعريف عقد الشراء: هو اتفاق على نقل ملكية عقار، وعرفه الأستاذ السنهوري بأنه: "عقد ملزم للجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر ويلزم المشتري بأن يدفع مقابل ذلك ثمنًا نقدياً"².

¹ - القانون رقم 14/82 المؤرخ في 1982/12/30 المتعلق بقانون المالية لسنة 1983.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، دار احياء التراث، بيروت، 1986، ص 21.

وعرفه الأستاذ محمد حسنين بأنه: " عقد يمثل الوجه الثاني من المعاملة أو التصرف القانوني لعقد البيع ،فكلاهما وجهان لتصرف قانوني واحد"¹.

وتناول المشرع الجزائري عقد الشراء في المادة 351 من القانون المدني الجزائري حيث عرفه بأنه : "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي"².

من خلال هذه المادة نستنتج أنه في عقد البيع تقع التزامات متقابلة على أطراف العقد إذ يلتزم البائع بنقل ملكية العقار مثلا على أن يلتزم الطرف الآخر بدفع المقابل. ومن خلال ما تقدم من تعاريف متعلقة بعقد الشراء العقاري، نستخلص الخصائص التالية قياسا على عقد البيع العقاري :

-أنه عقد نقل للملكية، الحق العيني، ملزم للبائع.

-عقد بمقابل نقدي، ملزم للمشتري.

-عقد على العقار، يخضع لشكلية معينة لإبرامه.

يخضع عقد الشراء العقاري إلى الأركان الثلاثة، الرضا، المحل و السبب طبقا للقواعد العامة، ولا تنتقل ملكية الشيء أو الحق العيني العقاري إلى المشتري ولا الثمن إلى البائع بمجرد انعقاد العقد إلا بعد إفراغ محتوى العقد في قالب رسمي، وهذا ما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني الجزائري كما يلي: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، وعليه فالبيع أو الشراء العقاري لا يكون صحيحًا إلا بعد استيفاء ركن الشكلية بعد الأركان الأخرى"³.

¹ - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، ص 21 .
² - المادة 351 من الأمر: 58/75 المؤرخ في: 1975/09/20، والمتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم .
³ - زاهية سي يوسف، عقد البيع، الطبعة الثالثة، دار الأمل، الجزائر، 2000، ص 86.

ثانياً إجراءات عملية الشراء: بما أن الدولة طرفاً مشتركياً يستوجب إتباع شكليات وإجراءات تستهدف بصورة جوهرية تأكيد المصلحة العامة وسد الثغرات التي قد تؤدي إلى بعض الانحرافات التي تهدد مصالح الدولة المالية¹.

أثناء شراء الدولة للعقارات فان عملية الشراء ينظمها قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بالمرسوم 12-427 الذي يحدد شروط و كفايات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة للدولة.

كما يبين لنا دور إدارة أملاك الدولة في إتمام عملية الشراء وتحديد ثمن شراء العقارات.

01- دور مديرية أملاك الدولة في إتمام عملية الشراء نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 12-427 والقانون 90-30 على عمليات شراء العقارات أو الحقوق العينية العقارية أو المحلات التجارية، تقع داخل التراب الوطني تكون من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة وتخضع للأحكام التي نص عليها القانون².

بين لنا قانون الأملاك الوطنية في تعديله الجديد 08-14 الدور الاستشاري والرقابي الذي تقوم به الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بإضافته المواد 91 مكرر ، و 91 مكرر 2 ، حيث أصبح شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية من طرف الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها.

وفي هذا الصياغ نصت المادة 91 مكرر من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على أنه: "لا يجوز القيام بالعمليات الآتية إلا بعد أخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية فيما يخص طلبات البائع أو المؤجر، ووفق الشروط و الكفايات المحددة عن طريق التنظيم، أي لا تتم عملية الشراء إلا بعد أخذ رأي إدارة أملاك الدولة.

¹ - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1988، ص 378.

² - المادة 94 الفقرة الأخيرة، المرسوم التنفيذي، 12-427 مؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق ل 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وإدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69.

02- دور مديرية أملاك الدولة في تقدير ثمن الشراء الأصل في تحديد ثمن الشراء يعود إلى حرية المتعاقدين لكن عندما تكون الدولة أو أحد المصالح أو الهيئات العمومية والمصالح الإدارية طرفاً في عقد الشراء فإن تقدير الثمن يعود لإدارة الأملاك الوطنية لدرابيتها الكافية بالمعاملات العقارية وما يتعلق بثمنها وقيمتها.

نصت المادة 91 مكرر 1 من قانون أملاك الوطنية المعدل والمتمم على أنه: "تختص الإدارة المكلفة بأملاك الدولة بعملية تركيز ومراقبة كل العناصر المخصصة لتحديد القيمة التجارية أو القيمة الإيجارية للعقار المتوقع شراؤها أو إيجارها من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية المذكورة في المادة سابقا، وعلى الإدارة المالية التابعة للدولة أن تبلغ الإدارة المكلفة بأملاك الدولة كل المعلومات والوثائق التي تحوزها بشأن الخواص لكي تتمكنها من تحديد القيمة المذكورة في الفقرة السابقة"، ويكمن الجانب الإجرائي الذي تقوم به مصلحة أملاك الدولة في إجراء تحقيق عن الأملاك الموضوعة لعملية الشراء من أصحابها وكذلك إعطاء القيمة الشرائية للعقارات.

بين المشرع الجزائري في المادتين 96 و97 من المرسوم التنفيذي 12-427 على وجوب أخذ رأي إدارة أملاك الدولة في عملية الشراء لما لها من صلاحيات في اتخاذ القرار للعملية وتحديد القيمة الشرائية، ويجب أن يصدر رأي إدارة أملاك الدولة في أجل شهرين ابتداءً من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي وعند انقضاء هذا الأجل يجوز القيام بالعملية.

ويمنع أن يؤشر المراقبون الماليون أو الأعوان القائمون مقامهم أي وثيقة التزام بالنفقات أو أي أمر بالدفع أو تعويض إتمادات ترتبط بالشراء الذي لم تبرم عقوده طبقاً لأحكام المواد من 95 إلى 97 . من المرسوم¹ .

مما سبق يتبين أن المشرع وضع رقابة خاصة على عمليات الشراء من المراقبون والمحاسبون والغرض من ذلك جمع الوثائق المعدة من طرف مصلحة أملاك الدولة بهذا الخصوص

¹ - المادة 98 من المرسوم التنفيذي 12-427 سالف الذكر .

من أجل فحصها وملاحظتها ومدى تطابقها مع الأحكام المقررة، ويجب على الإدارة المعنية الاتصال بإدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً .

وتقديم ملف يشمل :

- طبيعة وهدف العملية.
- تعيين العقار أو المحل التجاري.
- التعرف بالمالك وعنوانه .

03- من ناحية إجراء العقد: تعمل إدارة أملاك الدولة على التكفل بوضع العقود المثبتة لعملية الشراء من طرف المصلحة المختصة بذلك طبقاً لما جاء في المادة 91 مكرر 2.

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

في الأخير تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد العقد الذي يضم في محتواه تعيين العقار بدقة إلى جانب الأطراف ثم يوقع من طرف الوالي مع حضور مدير أملاك الدولة بالولاية والشخص المعني.

وقد تطرق المرسوم 12-427 إلى الدور الذي تلعبه مديرية أملاك الدولة في إتمام عملية الشراء حيث تنص المادة 187 منه : "مع مراعاة التنظيم المطبق على الإقتناءات المنجزة في الخارج تتدخل إدارة أملاك الدولة في اقتناءات واستئجار العقارات أو حقوق عقارية أو محال تجارية وذلك طبقاً للمادة 91 مكرر 2 من القانون 90-30 المعدل والمتمم، وهي وحدها المختصة في إعداد عقود الشراء .

أما المادة 120 من القانون 90-30 المعدل والمتمم¹ والمادة 183 من نفس المرسوم فقد خولت للوزير المكلف بالمالية أن يمنح تفويضاً بموجب قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة، لإعداد

¹ - المادة 120 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفاظها" ومن بين هذه العقود هو عقد الشراء .

وتأتي عملية التسجيل والشهر بعد الانتهاء من إجراءات وتحرير العقد في هذا السياق وطبقا للمادتين 271 و 1/353¹ من قانون التسجيل رقم 82-14 على أن عقود الشراء التي تكون الدولة طرفا فيها تعفى من حقوق التسجيل والإشهار بحيث تسجل في سجلات خاصة وهذا النوع من التسجيلات يكون في سجل مناسب إذا كان العقار مخصص لهيئة ما، أما فيما يخص شراء العقارات والحقوق العقارية من المصالح والمؤسسات التابعة للهيئات المحلية فيكون وفقا للأحكام المنصوص عليها في المواد من 91 إلى 91 مكرر 2 من قانون التوجيه العقاري 90-30.

الفرع الثاني : عقد التبادل

بعد التعرف على عقد الشراء كوسيلة أولى في كسب الملكية العقارية الخاصة بعوض يعتبر عقد التبادل هو الوسيلة الثانية لكسب الملكية العقارية الخاصة، حيث يتم خلاله تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مقابل أملاك عقارية يملكها الأشخاص الخاضعين للقانون العام أو القانون الخاص، وهذا ما نصت عليه المادتين 26 و 02/92 من قانون الأملاك الوطنية، وتم تنظيم عملية التبادل في المواد من 115 إلى 123 من المرسوم 12-427.

وينصب التبادل في هذه الحالة على الأملاك الوطنية الخاصة دون العامة بقاعدة عدم جواز التصرف فيها، غير أنه يجب التمييز بين التبادل الذي يتم بين المصالح العمومية والإدارة المالكة وبين الذي يتم مع الخواص.

¹ - المواد 271، 353-5، من القانون 76-105، المؤرخ في 20 ديسمبر 1976 المتعلق بالتسجيل ، الجريدة الرسمية ، العدد 101، المادة 271 معدلة بموجب المادة 16 من قانون المالية لسنة 2010 ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، المادة 5/353 معدلة بموجب المادة 05 من قانون المالية 2004. الجريدة الرسمية ، العدد 83 .

أولاً: تعريف التبادل هو إجراء يتم بمقتضاه مبادلة مال بـمال آخر نصت على ذلك المادة 413 من القانون المدني " المقايضة عقد يلتزم به كل المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"، والمرسوم التنفيذي 12-427 في المواد من 115 إلى المادة 123 في القانون 90-30 المعدل والمتمم، وحصر عملية التبادل بين الأشخاص العامة والخواص في العقارات فقط وهذا ما جاء في نص المادة 2/92 حيث تنص كما يتم تبادل الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص ويكون هذا التبادل طبقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لاسيما القانون المدني "كما تنص المادة 95-1 من القانون نفسه على أنه: "يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجمعيات الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة"¹.

ثانياً: الإجراءات سيتم التطرق إلى إجراءات تبادل بين الدولة والخواص وبين الدولة والمصالح العمومية .

01- إجراء التبادل التي تتم بين الدولة و الخواص: نظم المشرع الجزائري إجراءات هذا النوع من التبادل في المواد من 115 إلى 123 من المرسوم التنفيذي 12-427، وبناء على ما جاء في المادة 116 من المرسوم سالف الذكر فإن عملية التبادل التي تتم بين الدولة والخواص، نصت عليها المادة 2/92 من القانون 90-30 المعدل والمتمم ويكون ذلك وفقاً للشروط التي حددها التشريع المعمول به وحسب الكيفيات المبينة في المواد من 117- إلى 120 من المرسوم.

فما جاءت به المادة 117 من المرسوم بخصوص عملية تبادل فانه: " يتم تقديم طلب التبادل إما بمبادرة المصلحة العمومية المعنية أو من مالك العقار المتبادل معه، فإذا كانت من مالك العقار في هذه الحالة يجب عليه أن يرسل ملفاً إلى الوزير المكلف بالمالية ما يلي:

- طلب المبادلة.
- مستندات مثبتة للملكية كعقد الملكية .

¹ - سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية بالتشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 188-189.

- المخطط الخاص بالملك العقاري .
- مقترحات خاصة بالعقار وموضوع المبادلة .
- كل وثيقة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية.

أما إذا كانت المبادرة صادرة من المصلحة العمومية فالجهاز المختص هو الذي يقدم طلب التبادل حسب الكيفيات المعمول بها إلى السلطة الوصية، مصحوبا بالأوراق الثبوتية المتعلقة به، وبعد موافقة السلطة الوصية عليه يرسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفوقا بمذكرة توضيحية تبرر عملية المبادلة.

وقبل أن يتخذ الوزير المكلف بالمالية قرار المبادلة، يأمر المصالح المختصة في أملاك الدولة المختصة محليا بدراسة الملف قصد التحقيق من وضعية الملك الخاص وإعداد تقرير تقويمي لتقييم العقارات، ومعدل فارق القيمة عند الاقتضاء بين العقارات موضوع التبادل.

ويجب أن يتضمن قرار المبادلة الصادر عن الوزير المكلف بالمالية:

- وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كل منها .
- معدل فرق القيمة الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين لطرف الآخر .
- الأجل الذي يمكن لتحقيق عملية التبادل .
- أجل تصفية الرهون المحتملة التي تثقل العقار الخاص¹ .

يجب على مالك العقار المتعامل مع الشخص العام أن يلتزم بإثبات خلو العقار من التسجيلات الرهنية، و إذا كان العقار مثقل برهن فيجب عليه إن يثبت إبطال هذه التسجيلات وشطبها، خلال الأشهر الثلاثة الموالية للإشعار الذي تبلغه إياه مصالح أملاك الدولة وذلك قبل تحرير عقد المبادلة طبقا لنص المادة 118 من المرسوم.

¹ - المادة 117 من المرسوم 427/12 سالف الذكر .

ومنه فإن عملية التبادل طبقا لما جاء في المادة 93 /2 من القانون 90-30 والمادة 119 من المرسوم 12-427 المذكور، يجب أن يتجسد ويثبت بتحرير عقد تبادل الذي يعد بناء على قرار صادر عن الوزير المكلف بالمالية أو يكون على شكل عقد إداري أو توثيقي.

فإذا تم تحرير العقد على شكل عقد إداري فتحرره إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما إلا إذا نص على خلاف ذلك، ويوقع العقد والي الولاية الموجود فيها الملك العقاري الخاص.

أما إذا تم تحريره على شكل عقد توثيقي فيحرره حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويمثل الوزير المكلف بالمالية لدى تحرير العقد مسئول إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً المعين لهذا الغرض وفي هذه الحالة يتحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق.

بعد تحرير عقد المبادلة وتسجيله وشهره فقد نص المشرع الجزائري في المادة 120 من المرسوم 12-427 على تحويل الملكية التي ترتب آثارها القانونية ويمنح الملك الذي تحصلت عليه الدولة عن طريق التبادل صفة الأملاك الخاصة للدولة مع دفع معدل فارق القيمة¹، الطرف المطلوب به وفقاً للشروط والأشكال والإجراءات المحددة في قوانين المالية.

02- إجراءات التبادل بين الأشخاص العامة: تكيف عملية تبادل العقارات فيما بين الأشخاص العامة والمؤسسات العامة على أنها تغيير مزدوج في التخصيص وهو ما تضمنته المادة 115 من المرسوم 12-427 يعد تبادل المصالح العمومية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الدولة في مفهوم الفقرة الأولى من المادة 92 من القانون 90-30 المعدل والمتمم تغييراً مزدوجاً في التخصيص، ويجب إن يتم حسب الأشكال والشروط المحددة في المادة 88 من المرسوم التنفيذي 12-427 المادة 88 من المرسوم تبين أنه: "يتم تغيير التخصيص بقرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة بعد استشارة المصالح المختصة المكلفة بالأملاك الوطنية"، أما في

¹ - المادة 94 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

حالة تعلق الأمر بالتبادل مع الهيئات المحلية وطبقا للفقرة الأولى من المادة 95 من قانون 90-30 فان قرار التبادل يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وتكتمل عملية التبادل بإعداد عقد أداري من السلطة التي اتخذت القرار مع خضوع العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

وفي الأخير سيدرج الملك العقاري الجديد بطريقة قانونية، أي بعد إجراءات عملية التبادل بحيث يسجل ويشهر في المحافظة العقارية، يصبح الملك ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة وإعطائها التخصيص النهائي المحدد له وهذا ما جاء في المادة 94 من قانون الأملاك الوطنية وكذا المادة 120 من المرسوم التنفيذي 12-427.

المطلب الثاني: اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بالحيازة والتقدم

يعتبر التقدم والحيازة من أهم الطرق التي تكون بها الدولة أملاكها العقارية الخاصة وهذا ما جاء في المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم إلا أن قانون الأملاك الوطنية يعالج موضوع الحيازة والتقدم بالتفصيل زيادة على ذلك انه لم يحيل موضوعها إلى نصوص تنظيمية أخرى، بل اكتفى بأنهما من طرق اكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة فقط، وتكلم على ذلك القانون المدني فقط.

الفرع الأول: الحيازة

سنعرف الحيازة وعناصرها ثم نطاقها ثم العقارات التي لا تخضع لها.

اولا: تعريف الحيازة وعناصرها سنعرف الحيازة ثم نتطرق إلى عناصرها .

الحيازة لغة : تعني ضم الشيء وجمعه نسبة إلى حائزه، والحائز هو كل من يضع اليد على العين ويستغلها وينتفع بها وهي واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية فعلية على حق عيني أو شخصي سواء كان صاحب هذا الحق أو لم يكن¹.

¹ - ليلة طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دارهومة، الجزائر، 2011، ص 60.

ويقتضي تحقق الحياة القانونية توفر العنصر المادي والمعنوي بأن تكون هناك أعمال مادية تظهر الشخص بمظهر صاحب الحق مع توافر نية الحياة لحسابه وليس لغيره.

1- **العنصر المعنوي للحياة:** حياة الشيء بنية تملكه¹ أو هو القصد أي أنه يباشر الأعمال المادية بقصد استعمال الحق الذي يريد حيازته، ويجب أن يتوفر عنصر القصد لدى الحائز شخصيا، وإذا كان عديم التمييز يمارس الحياة عن طريق من ينوب عنه، وعليه لا تقوم الحياة بسبب الأعمال التي يأتيها الشخص على أنها مجرد رخصة أو لسبب أعمال يتحملها على سبيل التسامح، وكذلك إذا اقترنت الحياة بعيب من هذه العيوب، الإكراه، الإخفاء، اللبس، فإنه لا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحياة أو التلبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول في هذه العيوب².

ويتمثل أيضا في حياة العقار بقصد الاحتفاظ به واستعماله لما هو معد له بطبيعته وأن لا تكون هذه الحياة لغرض مؤقت برخصة من المالك، والحياة لا تصبح مشروعة إلا إذا توافرت شروطها القانونية الواردة في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية والمرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 والذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية والذي الغي بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ ب 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بقولها: "دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 والمذكور أعلاه يلغى المرسوم 83-352..."³.

الحياة باعتبارها سببا لكسب الملكية بالتقادم إذا قامت صحيحة فإن القانون يحميها ويرتب عليها آثار قانونية بحيث تعتبر سببا لكسب الملكية بالتقادم طبقاً لأحكام المادتين 827 و828 من

¹ - حمدي باشا عمر، محررات الشهرة، الحياة، عقد الشهرة، شهادة الحياة، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 32-33.

² - ليلة طلبة، مرجع سابق، ص 60-61.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 06، دار هومة، الجزائر 2009، ص 96.

القانون المدني اللتان يستخلص منهما أن مدة التقادم المكسب لملكية العقار تختلف حسب نية الحائز فالمبدأ أن تكون المدة 15 سنة دون انقطاع ولكن الاستثناء تكون 10 سنوات إذا كانت الحيازة مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح¹.

2- العنصر المادي للحيازة : الحيازة واقعة مادية لا تستند لأي حق للحائز الذي له مباشرة مجموعة من الأعمال تظهره بمظهر صاحب الحق على الشيء كإحراز الشيء أو استعماله أو الانتفاع به، ويمكن أن تباشر السلطات المادية للحائز بنفسه أو انتقالها إلى الغير بواقعة الإرث أو الوصية أو بصفة غير مباشرة أثناء ممارسة الحيازة بالوساطة من الخادم أو الوكيل طبقاً لأحكام المادة 810 من القانون المدني الجزائري².

ثانياً : نطاق الحيازة وشروطها نحدد نطاق الحيازة ثم نتعرف على شروطها.

1- نطاق الحيازة: يتحدد نطاق الحيازة من خلال تحديد الأشياء التي يمكن أن تكون محلاً للحيازة والأشياء التي لا يمكن أن تكون كذلك، وتقتضي القاعدة العامة بأن كل ما يجوز تملكه يجوز حيازته وبما أن الملكية تكون على العقارات والمنقولات معا فالحيازة أيضاً ترد على العقارات والمنقولات وهذا ما أشارت إليه المادة 827 من القانون المدني الجزائري بقولها : "من حاز منقولا أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولا أو عقاراً....." ، والعقارات التي ترد عليها الحيازة هي العقارات بالطبيعة والعقارات بالتخصيص، كما ينبغي أن تكون العقارات المراد اكتسابها بالحيازة من العقارات التي تخضع للحيازة وأن تكون قابلة للتعامل فيها³.

2- شروط الحيازة: يشترط في الحيازة المكسبة للملكية أن تتوفر فيها الشروط اللازمة: يجب أن تكون مستمرة، غير منقطعة، غير متنازع عليها، علنية وغير مشوبة بلبس.

¹ - ليلي طلبة ، مرجع سابق ، ص 61 .

² - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، طبعة 2 ، منشورات البغدادي، الجزائر، 2010 ، ص 93 .

³ - عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في ضوء المستجدات من أحكام محكمة النقض والفقهاء القانونيين ، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، دون تاريخ ص 55.

هذه الشروط نص عليها المشرع وكذلك المواد 808 و 827 من القانون المدني والمادة 39 من قانون التوجيه العقاري 90-25.

ثالثا: العقارات التي لا تخضع للحيازة بعض العقارات تكون خارجة من دائرة التعامل، ولا يمكن أن تكون بحكم طبيعتها أو تخصيصها محلا للتصرفات القانونية أو لكونها أخرجت من دائرة التقدم المكسب بنصوص خاصة، فانه لا يجوز أن ترد الحيازة عليها¹.

من بين العقارات التي أخرجت من دائرة الاكتساب بالتقادم المكسب بنصوص قانونية خاصة كما هو الحال بالنسبة لقانون الأملاك الوطنية كذلك الأملاك الوقفية. وقد حدد القانون 91-10² المتعلق بالأوقاف القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها واعتبر بموجب المادة 05 منه أن: "الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب"، ولذلك استثنى المشرع صراحة الأملاك العقارية الوقفية من مجال تطبيق هذا القانون.

وطبقا للمادة 04 من قانون 90-30 المعدل والمتمم "الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة فهي تتصف بعدم قابليتها للتصرف أو الحجز أو الاكتساب بالتقادم المكسب" كما أن الحقوق الشخصية لا تخضع لأحكام الحيازة لأن الحق الشخصي يترتب في حق المدين به وهذه الذمة المالية لشيء معنوي لا يمكن حيازته³.

الفرع الثاني: التقادم.

يقتضي كسب الملكية العقارية وضع اليد المقترنة بنية التملك أو نية استعمال حق عيني عقاري وذلك بمرور مدة معينة على هذه الواقعة المادية، هذه المدة هي مدة التقادم المكسب، وضع اليد لمدة طويلة على العقار أو حق عيني آخر بنية تملكه إلى كسب الحائز ما حاز ما حقوق عينية

¹ - عدلي أمير خالد ، مرجع سابق ، ص 57 .

² - القانون 91 - 10 المؤرخ في 27/4/1991، المتعلق بالأوقاف جريدة الرسمية، العدد 21 مؤرخة في 08/05/1991.

³ - رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، طبعة 1، دار الألفة لتوزيع الكتب القانونية، بالنيابا، دون تاريخ، ص 21.

بعد أن تستمر مدة وضع يده 15 سنة، ولا يشترط تقديم سند الملكية، ولا حسن النية لإثبات هذه المدة.

ولقد جاء في نص المادة 827 من القانون المدني على التقادم المكسب طويل المدة حيث جاء فيها: "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكاً له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته لمدة 15 سنة بدون انقطاع"، كما نصت المادة 829 من القانون المدني على مدة أخرى من التقادم المكسب الطويل وهي 33 سنة وهذا عندما يتعلق بالحقوق الميراثية حيث جاء في المادة أنه: "لا تكتسب بالتقادم جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة 33 سنة".

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

إن حساب مدة التقادم المكسب يكون طبقاً لما جاء في المادة 832 من القانون المدني التي أقرت على: "تسري قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم وانقطاعه والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه والاتفاق على تعديل المدة وذلك بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب ومع مراعاة أحكام المواد 833 و 844 بحيث تحسب مدة التقادم بالأيام لا بالساعة واليوم الأول لا يحسب وتكتمل المدة بآخر يوم منها¹ ومع ذلك فإن حساب مدة التقادم المكسب للملكية بالحيازة تبدأ بمرور يوم من وضع اليد وتنتهي في مده 15 سنة أو 10 سنوات بانقضاء آخر يوم من وضع اليد.

¹ - رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص 34.

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

لم ترد أحكام في القانون المدني ولا في قانون الأملاك الوطنية 90-30 تنظم الحيازة بالنسبة للدولة، لكن قانون الأملاك اعتبرها وسيلة من وسائل اكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة.

وبتطبيق الأحكام العامة للحيازة في قانون المدني فإنه إذا حازت الدولة عقارا أو حقا عينيا على عقار دون أن تكون مالكة له أو خاصا بها صار ملكا لها بدون تقادم.

ونشير في عملنا هذا أنه بعد التواصل مع إدارة متقشية أملاك الدولة لمعرفة الإجراءات المتبعة لاكتساب الدولة للأملاك العقارية الخاصة لها ومن بينها الحيازة كانت الإجابة كما يلي:

أولاً: النظام الشخصي طبقا لما نص عليها المشرع في قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم وبموجب المادة 40 منه التي تنص: "تسلم شهادة الحيازة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم".

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

النظام الشخصي هو يخص المناطق الغير ممسوحة تحوز الدولة أملاكا بإعداد محضر حيازة يكون طلب من مفتشية أملاك الدولة، يمضى محضر الحيازة من طرف (رئيس البلدية ومفتش أملاك الدولة ومدير أملاك الدولة) .

وبعد إعداد محضر الحيازة ينجز كشف التسجيل ويمضى من طرف مدير أملاك الدولة ثم يسجل في سجلات وصفية رقم واحد خاص بالأملاك الخاصة للدولة، ويعطى له رقم بند، ثم يرجع كشف التسجيل للمفتشية ويمضى أيضا من طرف رئيس المفتشية ويسجل في سجل وصفي في المفتشية، وفي الأخير يصبح ملكا خاصا للدولة بصفة نهائية.

ثانياً: النظام العيني طبقاً للمرسوم 76-63 المؤرخ في 25/3/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19/05/1993 المناطق الغير ممسوحة تحوزها الدولة مباشرة بدون تحقيق.

الدولة تمارس الحيابة بوضع اليد عن طريق المسح العام على الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها أو التي تولى عنها أصحابها أو أهملوها أو تنازلوا عنها في المناطق الممسوحة تقول باسم الدولة بموجب المرسوم 76-63 سالف الذكر كما تعتبر الأراضي الصحراوية التي ليست لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون لبس منذ 15 سنة على الأقل عند تاريخ نشر القانون 08-14 في الجريدة الرسمية هي ملك للدولة وهنا بموجب نص المادة 54 مكرر من القسم الثالث مكرر المدرج في الفصل الثالث الباب الثاني الجزء الأول من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

وتجدر الإشارة أن الدولة والجماعات المحلية غير معنية بالتقادم المكسب كما أنها غير معنية بعملية التحقيق العقاري طبقاً للقانون 02-07 المتعلق بمعابنة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري المتعلق بالخواص.

ومما سبق ورغم غياب النصوص القانونية التنظيمية المتعلقة بالحيابة والتقادم المكسبان للملكية العقارية الخاصة، فإنهما يبقيان من أهم الأسباب والطرق المكونة التي تكتسب بها الدولة أملاكها العقارية الخاصة، ويجب على المشرع الجزائري سد هذا الفراغ القانوني¹.

¹ - عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001 ص 12 .

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

من خلال هذا المبحث سنقوم بدراسة أهم الطرق التي جاءت بها المادة 39 من قانون الأملاك الوطنية، تدخل ضمن الملكية العقارية الخاصة للدولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها (مطلب أول) ثم الهبة والوصية كأسلوبين لاكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة (مطلب ثاني) .

المطلب الأول: الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها والتركات التي لا ورث لها.

إضافة إلى الطرق الواردة في المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم هناك وسائل أخرى نصت عليها المادة 39 من القانون نفسه جاء فيها " تشكل أيضا طرق تكوين الأملاك الخاصة للدولة زيادة على ما نصت عليه المادة 26 من هذا القانون ما يأتي:

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

وعليه فإن النصوص القانونية التي جاءت في المادتين 39 و48 أملاك وطنية تتوافق مع نص المادة 773 من قانون المدني الجزائري "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم وعليه يدخل ضمن تكوين الملكية العقارية الخاصة للدولة طبقا للنصوص السابقة".

ومن هنا ندرس أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وكذا التركات التي لا ورث لها.

الفرع الأول: الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها

تؤول الأملاك التي لا صاحب لها أو التي لا مالك لها للدولة، وتضم إلى الأملاك الوطنية الخاصة للدولة وهذا بموجب المواد 18،39 و 48 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المذكور، واستنادا كذلك لما جاء في المادة 773 من القانون المدني.

فيما يخص شغور الأملاك هو الأملاك العقارية التي ليس لها مالك معروف وبذلك تؤول إلى ملكية الدولة¹ وبالتالي على من يتضرر من هذا الإجراء الذي يمثل المدعي إن يثبت ملكية المال بحيث أن البينة تقع عليه.

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

كذلك هذا ما تراه اغلب التشريعات إن الاستيلاء يقع على المنقولات وحدها فهو وضع اليد على منقول مادي لا مالك له بنيه تملكه وبالتالي فهو لا يقع على العقارات .

وعليه فإن مما سبق يمكن فهم المادة 773 من القانون المدني تحت قسم الاستيلاء والتركة على إن العقارات التي لا مالك لها تؤول إلى الدولة بحكم القاضي ومن ثم لا يجوز تملكها بالاستيلاء .

وبعد سنة 2002 استقر الاجتهاد القضائي على أن نظرية الشغور تطبق على الأجانب من المواطنين الجزائريين الذين هاجروا للخارج².

وجاء في المواد 18،39 و 48 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 حيث نشرت المادة 18 منه: " الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز " أما المادة 39 فقد نصت على أنه: "تشكل

¹ - زهير بوراس، إشكالية العقار في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا مذكرة شهادة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 18، الجزائر، 2010، ص 23.

² - حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر، 2003، ص 34.

أيضا طرق تكوين الأملاك الخاصة للدولة أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وكذلك التركات التي لا وارث لها إلى الدولة".

ولقد جاء في المادة 48 لتؤكد ما جاء به القانون المدني حول موضوع الشغور بنصها : "الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني وفي مرحلة لاحقة بعد صدور المرسوم 12-427 المذكور فإن المادة 177 منه تنص على انه: "يمكن للدولة حينما يكون العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب حسب مفهوم المواد 31 من القانون المدني و109 و110 من قانون الأسرة أن ترفع دعوة أمام القاضي ليحكم بفقد الشخص أو غيابه، وتتخذ التدابير المقررة في المادة 111 من قانون الأسرة المذكورة".

وطبقا لما جاء في المادة المذكورة سابقا فإن العقارات ملك الأشخاص المفقودين حسب المادة 31 من القانون المدني والمادة 109 و111 من قانون الأسرة يكون للدولة الحق باكتساب الأملاك العقارية للمفقودين فالقانون الجزائري عرف المفقود في المادة 109 بالشخص الغائب والذي لم يتبين أمر حياته من مماته والذي حصر الحكم بالفقدان وأضاف شرط استصدار حكم يقضي بالفقدان لاعتباره كذلك¹.

بينما فيما يتعلق بالغائب فقد نصت المادة 110 من قانون الأسرة على أن الغائب الذي منعتة ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر كالمفقود"، وهذا برفع دعوة أمام القضاء المختص للحكم بفقدان هؤلاء أو غيابه وعلى غرار ذلك تتخذ التدابير المقررة في المادة 111 من قانون الأسرة بحيث إن هذه السلطات التي لا تختلف عن سلطات الوصي الذي يتصرف كأنه وليا ويتوجب على إدارة أملاك الدولة أن تدير أموال المفقود وتكون إدارتها لهذه الأملاك في مقام الوصي طبقا للمواد 95 و100 من قانون الأسرة الجزائري، كما تسأل عن كل تفريط أو إهمال كما جاء في المادة 124 من القانون المدني²

¹ - انظر المواد 180، 111، 109، 100، 99، 95، 88، من القانون رقم 84 - 11، المؤرخ في 9 جويلية 1984، المتضمن

قانون الأسرة، المعدل والمتمم.

² - المادة 124 من القانون المدني سالف الذكر .

وان أرادت الإدارة القيام بالتصرفات الواردة في المادة 88 من قانون الأسرة الجزائري، كما في التصرفات الناقلة للملكية وكذا الإيجارات العقارية المدة أكثر من ثلاث سنوات، وان كانت هذه التصرفات متضمنة في حكم فقدان فان القانون يخولها الرجوع إلى القاضي للترخيص لها بإجرائها وذلك في الحدود التي لا تتعارض مع اختصاصاتها العادية بعد انقضاء الآجال المخصصة للتحري والانتظار التي يحددها القاضي طبقا للقانون يحق للدولة ممثله في الشخص الوالي مطالبه الجهة القضائية المختصة إصدار الحكم بثبوت موت المفقود أو الغائب هذا، وترفع الدعوى في الآجال التي يحددها القاضي في حكم الفقد والحكم بموت المفقود يكون بعد انقضاء المدة أو الميعاد المقرر في نص المادة 113 من قانون الأسرة الجزائري: "يجوز الحكم بموت المفقود في الحروب والحالات الاستثنائية بمضي أربعة سنوات بعد التحري وفي الحالات التي تغلب فيها السلامة يفوض الأمر إلى القاضي في تقدير المدة المناسبة بعد مضي أربع سنوات"، ويبدأ حساب الميعاد من تاريخ نشر الحكم بالفقد وإصدار حكم موت المفقود نهائيا تطبق إجراءات الحراسة وتتم عملية استلام هذه الأملاك طبقا لما جاء في الفقرة الأخيرة من المادة 117 من المرسوم التنفيذي 12-427 والمادة 39 من قانون 90-30 المعدل والمتمم.

تجدر الإشارة إلى أن التركة لا تؤول إلى الدولة إلا بعد خصم قيمه ديون المفقود منها إن وجدت له ديون كما تنفذ وصاياه إذا لم يوجد ذو فروض أو عصابة آلت التركة إلى ذوي الأرحام فان لم يوجد آلت إلى الخزينة العمومية وذلك طبقا لما جاء في المادة 108 من قانون الأسرة.

الفرع الثاني: التركات التي لا وارث لها

إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا أو تولى احد الورثة عن حصته سواء كان الشخص وطنيا أم أجنبيا، تعتبر التركة شاغرة وتدخل ضمن التركات الشاغرة، الحصص من التركة التي تنازل عنها أصحابها لصالح الدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها

وفي هذه الحالة يتم التصريح بشغور التركة وتؤول بذلك إلى الدولة¹ وهذا طبقا للمواد 773 من قانون المدني والمواد 39 و 51 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم والفقرة الأخيرة من المادة 180 من قانون الأسرة.

أولا تعريف: التركة الشاغرة التركة هي إجمالا ما يتركه المتوفى من منقولات وعقارات وتنتقل إلى الورثة بمجرد موت المورث متعلقة بها حقوق الدائنين.

وجاء في نص المادة 180 من قانون الأسرة للتركة حقوق متعلقة بها حيث يؤخذ من التركة حسب الترتيب الآتي:

1- مصاريف التجهيز والدفن بالقدر المشروع.

2- الديون الثابتة في ذمة المتوفى.

3- الوصية.

إذا لم يوجد ذوو فروض أو عصابة آلت التركة إلى ذوي الأرحام حق الورثة في تملك ما تبقى من التركة بعد الحقوق المذكورة فان لم يوجد آلت إلى الخزينة العمومية.

وفي الشريعة الإسلامية تؤول إلى بيت المال والذي تمثله حاليا الدولة وتكون التركات لا وارث لها ملك للدولة².

واعتمادا على ما جاء في المادة 180 من قانون الأسرة والمواد 39. 18. 51 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم فانه في حالة غياب جميع الورثة باختلاف درجة القرابة أو النسب فقط، يكون للدولة ممثلة في الخزينة العامة حق اكتساب التركة بصفة أن الدولة لا تمتلك أبدا الميراث بحيث نصت المادة 39 من قانون الأملاك الوطنية على أيلولة التركة التي تكون من غير وارث إلى الدولة من تاريخ الوفاة بغض النظر عن الجنسية التي يحملونها أو الديانة التي يعتنقونها

¹ - عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، دون تاريخ، ص 741-743.

² - عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، أسباب كسب الملكية الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص 44-45.

غير أن سبب كسب الملكية من طرف الدولة في هذه الحالة هو القانون وليس الميراث مع مراعاة أحكام المواد 109 و 173 من قانون الأسرة¹.

الدولة بأي حال لا تعتبر وارثا لمن لا وارث له وإذا ترك المتوفى وصية فتنفذ كلها دون توقف على إجازة الدولة، ولو شملت كامل التركة، كما أن حق الدولة على هذه التركات الشاغرة لا يسقط بمضي المدة خلافا للقاعدة العامة التي تقضي بسقوط حق الإرث بمضي 33 سنة².

ثانيا : أصناف التركات الشاغرة تصنف التركات الشاغرة إلى :

1-تركة لا وارث لها: وهذا طبقا للمادة 773 قانون المدني وكذلك المادة 39 المعدلة من قانون الأملاك الوطنية 08- 14 (معدلة بالمادة 12 من القانون 08- 14) والمادة 51 من قانون أملاك وطنية 90-30 والمادة 175 من المرسوم 12-427 المذكور أعلاه.

2-تركة مهملة طبقا للمادة 773 ق.م.ج.

3-تركة متخلي عنها طبقا للمادة 53 من قانون الأملاك الوطنية 90- 30 والمادة 176 من المرسوم التنفيذي 12-427 المذكور.

الملاحظ أن المشرع الجزائري من خلال ما جاء في المواد السابقة يكون قد اعتبر التركات التي لا وارث لها والمهملة والمتخلي عنها تركات شاغرة، وعلى غرار ذلك جاءت المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية باعتبار التركات الشاغرة من مكونات الأملاك الوطنية الخاصة، وجاءت كذلك المادة 39 من القانون 08- 14 بجعلها سبيلا إلى تكوين هذه الأملاك ومن ذلك يجوز للدولة المطالبة بالأملاك التي توفي ملاكها دون ترك ورثة أو التي وجد لها ورثة لكنهم أهملوها وتخلوا عنها بعد فتح التركة، طبقا لما جاء في المواد 51 و 53 من قانون الأملاك الوطنية .

ثالثا : الإجراءات المتبعة لأيلولة التركة لملكية الدولة ألزم القانون إتباع بعض الإجراءات الخاصة قبل الإعلان عن شغور التركة وإدماجها ضمن الملكية العقارية الخاصة للدولة، إذا كانت الدولة

1- انظر المادة 173، من قانون الأسرة سالف الذكر .

2- أسامة عثمان، أحكام التصرف في أملاك الدولة العامة والخاصة في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الاسكندرية،

مصر ،دون تاريخ، ص 103.

معنية بتصفية التركة فإنه يجب إتباع الإجراءات التي نصت عليها المادة 173 من المرسوم التنفيذي 12-427 وهو ما يجب إعلام وزير المالية باعتباره ممثلاً للدولة وتكون الإجراءات وفقاً للمادة 169 من نفس المرسوم، وعليه يجب على الموثق أن يعلم فور فتح التركة الشاغرة الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثل للدولة ويتم المطالبة بالتركة الشاغرة باسم الدولة أمام الجهات القضائية المختصة التي تقع التركة في دائرة اختصاصها، وذلك طبقاً لما جاء في المادة 51 و52 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 174 من المرسوم التنفيذي 12-427 .

ونلاحظ بأنه رغم أن الإدارة هي طرف في النزاع إلا أن الدعوى ترفع من قبل الدولة أمام القضاء العادي والعقاري وهذا استثناء القاعدة العامة المكرسة على المعيار العضوي¹. ذلك أن القاعدة العامة تقضي بان النص الخاص يقيد العام وهو ما يستنتج من المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية 90-30، والمادة 175 من المرسوم التنفيذي 12-427 سالف الذكر، والحكمة من تحويل الاختصاص إلى المحكمة العادية على الرغم من أن الدولة هي طرف هام في النزاع تتجلى ببساطة في كون القاضي العادي هو الحامي الطبيعي للملكية الخاصة وعلى رغم صراحة النصوص السابقة في هذا المضمون.

إن إجراءات المطالبة بالتركات الشاغرة طبقاً لما جاء في المادة 51 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية حيث جاء فيها: "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثاً يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانوناً أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية، ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائياً تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد من 827 إلى 829 من القانون المدني.

¹ - عمر حمدي باشا ،دراسة قانونية مختلفة، دار هومة، الجزائر ،ص 205.

وبعد انقضاء الآجال المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح بانعدام الوارث يمكن للقاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال الشركة كلها. " وطبقا للمادة 175 من المرسوم التنفيذي 12-427 فانه: "..... يترتب على الحكم التصريحي الذي أصبح نهائيا المثبت لشعور تركة الأملاك العقارية التي تركها المالك تطبيق الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الآجال المقررة في القانون وبعد انقضاء الآجال المقررة قانونا عقب الحكم الذي يثبت انعدام الوارث يمكن للقاضي أن يصرح بالشعور وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة.

وتثبت إدارة الأملاك الوطنية تحويل ملكيه العقار المعني للدولة وتدمجه في الأملاك الخاصة بالدولة¹.

وبناء على ما جاء في النصين السابقين تتلخص إجراءات المطالبة بالتركة في ما يلي:
-التحقيق والتحري عن الورثة، استصدار حكم يصرح بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة، إصدار حكم بشغور التركة وتسليمها.

1- البحث والتحري والبحث عن ورثة محتملين: طبقا لما جاء في المادة 51 من القانون 90-30 فانه يتوجب على الإدارة المختصة، والتي سكت المشرع عن ذكرها وتحديدها وهي إدارة أملاك الدولة، إجراء تحقيق هدفه البحث والتحري عن ملاك أو ورثه محتملين للمتوفي. وكذلك سكت المشرع في نص المادة عن ذكر كيفيات التي تضبط الخطوات التي ينبغي على إدارة أملاك الدولة إتباعها بصدد القيام بإجراءات معينة للتحقيق، بل ترك ذلك الاجتهاد للجهات الإدارية مما يعطي لهذه الأخيرة سلطة تقديرية واسعة في هذا المجال ويترك الباب واسعا أمامهم لاتخاذ إجراءات تراها مناسبة².

¹ - المادة 175 من المرسوم 12-427، سالف الذكر .

² - حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007، ص 126.

وهو الأمر الذي لا يضمن لأصحاب الحقوق المحتملين العلم الكافي بالإجراءات التي ابتدأت ضدهم، وهو ما يعد تعسفا في استعمال السلطة، لهذا يرجى من المشرع إعادة النظر في هذا الإجراء ومنح الحق لذوي الحقوق من الاعتراض إن كان له محل¹ .

لكن غالبا ما تتم إجراءات البحث والتحري عن طريق نشر إعلانات بشغور تركة فلان بأعمدة في الجريدة الرسمية².

3- استصدار حكم بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة: طبقا للمادة 174 من المرسوم 12-427 بعد إتمام عملية التحقيق والبحث وبعد انقضاء المدة المحددة لتلقي الاعتراضات دون تقديم أي اعتراض بخصوص إعلان الشغور المنشور في الجرائد، وإذا انتهى إجراء التحقيق بنتيجة ايجابية كان على الدولة (الوالي) أن يطالب الجهات القضائية المختصة الواقعة بدائرة اختصاصها مكان التركة التصريح بانعدام الورثة ويكون بموجب عريضة ويطالب فيها: الترخيص لإدارة أملاك الدولة بتسيير التركة، والترخيص بالأجال الممنوحة للوالي لطلب الشغور ونشر النيابة لمستخرجي الحكم المراد النطق به في الصحف³.

وبعد ذلك يقوم القاضي بتعيين الدولة بواسطة ممثلها القانوني كحارس قضائي على أساس إنها الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن طبقا للمادتين 603-604 من القانون المدني.

فترتب على الحكم النهائي بانعدام الوارث وضع التركة وإيداع العقار تحت يد الدولة التي تبدأ بممارسة الحراسة القضائية عليه، وذلك بالمحافظة عليه وإدارته طبقا للمادة 607 من القانون المدني، فحسب المادة 51 من القانون 90-30 مركز الدولة على العقار بعد الحكم بانعدام الوارث هو مركز قضائي والحكم بانعدام الوارث يوكل إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا مهمة التسيير المؤقت للتركة بعد أن يصبح الحكم نهائيا وضمن استكمال إجراءات الشهر العقاري والتي تمكن

¹ - عمر يحيوي، الوجيز في أملاك الدولة الخاصة، مرجع سابق، ص 57.

² - حمدي باشا عمر زروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 206 - 244.

³ - حسان شرفي، مرجع سابق، ص 127 .

ذي الحقوق المحتملين من التدخل في الخصومة ومعارضة الإجراءات المتبعة الرامية إلى إدماج تمكن التركة في الأموال الخاصة بالدولة بعد إعلان حكم الشغور¹.

3- إعلان الشغور والتسليم: بعد انقضاء المدة المقررة للإدارة للتسيير المؤقت للتركة يكون (لوالهي) الحق في الحكم بحيازتها وهذا بعد تقديم عريضة يذكر فيها بالوقائع والحكم الأول بانعدام الوارث وبذلك تقول للدولة بصفه نهائية الأملاك العقارية التي تتضمنها التركة بعد إعلان الحكم بالشغور من طرف القاضي وذلك طبقا لما جاء في نص المادة 175 من المرسوم 12-427 السالف الذكر، وعليه فان سبب اكتساب الدولة للتركات الشاغرة في هذه الحالة هو العقد الرسمي المتمثل في الحكم النهائي وليس وضع اليد والحيازة، وبالتالي لا مجال لأعمال نص المادة 829 من قانون الأسرة المتعلقة بالتقدم بالحقوق الميراثية بمرور 33 سنة².

كما يجب أن لا تتجاهل الدولة القيام بإجراءات شهر الحكم النهائي في المحافظة العقارية طبقا لأحكام المواد 793 من قانون المدني الجزائري، كما تجدر الملاحظة أيضا في هذا الصدد أن حقوق الدولة في مجال التركات الشاغرة يجب أن تخصم منها مصاريف التجهيز والدفن والديون الثابتة في ذمة المتوفى والوصية طبقا لأحكام المادة 180 من قانون الأسرة.

وتجدر الإشارة انه في حالة ظهور شخص معني بالتركة وطالب بها فانه طبقا لأحكام المادة 54 من قانون 90-30 المذكور وبعد التأكد من درجه القرابة هذه يجوز استردادها وهذا بموجب قرار من القاضي تكون له قوة الشيء المقضي فيه بإرجاع الأملاك المتعلقة بهذه التركة ويشمل الاسترداد الأملاك عينا إذا كان ممكنا أو تتضمن تعويضا يساوي القيمة الحقيقية لهذه الأملاك من يوم الاعتراف بصفة المالك.

ويتوجب على هذا الأخير في كلتا الحالتين دفع مبلغ فوائد القيمة التي تحتل أن تكون الدولة قد حققتها، كما يحق للمصلحة المسيرة أن تحتفظ بمصاريف التسيير خلال السنوات التي حازت فيها

1 - امر يحيوي، مرجع سابق، ص 58.

2- امر يحيوي، مرجع سابق، ص 60.

لهذه الأملاك، غير انه بمضي مدة التقادم تصبح الأموال ملك للدولة وتدمج نهائيا في أملاكها الخاصة، بذلك يمكن اعتبارها وسيلة هامة لتعزيز ملكية الدولة الخاصة.

4- حالة تخلي احد الورثة عن حصته أو تنازل عنها: يمكن ويحق لأحد الورثة أن يتنازل عن حصته كلها أو أن يتخلى عنها للدولة وبالرجوع إلى أحكام كل من قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي المطبق له نجد أن كل منهما قد تكفل بحالة تخلي احد الورثة عن حصته في التركة أو تنازل عنها، وطبقا لنص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية فانه إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الحقوق الموروثة من قبل احد الورثة أو جميعهم بعد فتح التركة يحق للدولة أن تطالب بها أمام القضاء المدني وان تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية بعد إجراء التحقيق أن يثبت هذا التخلي الذي يستتبع تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم تسليم أموال التركة طبقا لما جاء في المادة 51 أعلاه على النحو الذي تم ذكره على التركات التي لا وارث لها. ولا تدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك الوطنية الخاصة إلا بعد إثبات الطابع القطعي لإدارة الوارث أو الورثة في التخلي عن الإرث.

أما في حالة ما إذا تنازل احد الورثة عن حصته للدولة فإننا نطبق ما جاءت به المادة 176 من المرسوم التنفيذي 12-427 والتي جاء فيها: "يمكن للوارث أن يتنازل خلال فتح التركة أمام الموثق عن حصته للدولة وفي هذه الحالات تطبق أحكام المادتين 169 و170 من المرسوم وتدمج الأملاك التي تنازل عنها بالأملاك الخاصة للدولة بمجرد انتهاء عملية توزيع التركة على الورثة¹.

وفي الأخير ومما سبق نقول بان التركات الشاغرة بصفة عامة مصدرا هاما من مصادر تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ولاسيما أن الواقع يبين أن هناك تركات كثيرة لا وارث لها.

¹ - المادة 176 من المرسوم 12-427 السالف الذكر .

المطلب الثاني: الهبة والوصية كأسلوبين لاكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة

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

الفرع الأول: الهبة

سنتعرف على الهبة من خلال:

أولا: تعريف الهبة: تعرف الهبة على أنها من التصرفات الناقلة للملكية أو هي عقد يبرم بين شخصين الأول يسمى الواهب وهو الذي يتبرع بماله ويشترط فيه أن يكون سليم العقل بالغ سن 19 عاما وغير محجور عليه¹ ويسمى الثاني الموهوب وهو الذي يتبرع له بالمال وهو في هذه الحالة الدولة أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري التابع لها ويكون ذلك بدون مقابل وبالتالي فالهبة تمليك بلا عوض لما جاء في المادة 202 من قانون الأسرة والهبة اما أن تكون صريحة أو مستترة أو غير مباشرة.

ثانيا: أركان الهبة تنص المادة 206 من قانون الأسرة على أن الهبة تنعقد بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة، ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات. وإذا اختل احد القيود السابقة بطلت الهبة مما تقدم يتبين لها أن الهبة أربعة أركان هي الإيجاب والقبول، الحيازة، الشكل الرسمي، أما إذا لم تتم الهبة على النحو الذي سبق ذكره فإنها تعد باطلة.

¹ - المادة 203 من قانون الأسرة سالف الذكر

ثالثاً: الأموال التي تنصب عليها الهبة من حق الواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزء منها فلا يوجد نصيب معين تخضع له الهبة في القانون الجزائري وهذا طبقاً لما جاء في المادة 205 من قانون الأسرة حيث جاء في نص المادة: "يجوز للواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزء منها عينا أ ومنفعة أودينا لدى الغير".

وعليه بما أننا نعالج موضوع الهبة بالنسبة للدولة فقد جاء في المذكرة رقم 689 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ فيفري 1995 ما يلي: "فانه طبقاً لما جاء في المادة 202 إن الهبة تملك بلا عوض، فان عقد الهبة يؤدي في الأصل إلى نقل حق الملكية أي ملكية الرقبة وحق التمتع، غير أن المشرع استثنى حق الانتفاع من هذه القاعدة إذ يمكن إن يكون هذا الحق محل لعقد الهبة بمفرده طبقاً للمادة 205 من قانون الأسرة.

على عكس ذلك في الوصية حيث يجوز أن يتصرف الشخص لورثته بشيء معين ويستثنى لنفسه بطريقة ما حياة الشيء المتصرف فيه والانتفاع به مدة حياته وهذا طبقاً لما جاء في المادة 777 من قانون المدني الجزائري.

الفرع الثاني: الوصية

نتعرف على الوصية بالوقوف على تعريفها، أركانها وشروطها.

أولاً تعريف الوصية : هي اسم لما أوجبه الموصى في ماله بعد موته أما المشرع الجزائري فقد عرف الوصية في المادة 775 من القانون المدني وأحالنا إلى قانون الأسرة الذي عرفها في المادة 184 بأنها: "تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريقه التبرع". وهو نفس التعريف الذي جاء به المذهب الحنفي.

وفي قرار رقم 116,375 الصادر في 1995/5/2 المنشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد الأول لسنة 1995 صفحة 108 قضت المحكمة العليا انه: "من المقرر قانوناً أن الوصية هي تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع وهي مقدمة على التركة".

ثانياً أركان الوصية وشروطها اختلف الفقه في بيان ما يعد ركناً في الوصية وما يعتبر من شروطها وهذا الوضع راجع إلى اختلاف وجهات نظر الفقهاء حول مدى إمكانية قيام الوصية بالصيغة وحدها من عدمه، هناك من يرى أن الوصية يمكن أن تنشأ بالصيغة وحدها وجعلها الركن الوحيد والجوهرى لها وهناك من قال بان الصيغة لا تكفي وحدها لنشوء الوصية وقرر أن لها أربعة أركان بالإضافة إلى الصيغة نجد الموصى والموصى له والموصى به¹.

وهنا يهمننا ركن الصيغة ووجب شرحه فيما أن الوصية تصرف قانوني ينشأ بالإرادة المنفردة للموصى فإن الإيجاب هو ركن الوصية الوحيد أما قبول الوصية من الموصى له فهو شرط فقط لزم الوصية، ذلك أن تطابق الإيجاب والقبول يجعل الوصية عقداً وهذا لا يتفق مع تعريف الوصية².

وقد قضى المشرع الجزائري على أن القبول قد يكون صراحة أو ضمناً بعد وفاة الموصى طبقاً للمادة 197 من قانون الأسرة.

كما أن الوصية تنعقد بطرق ثلاث أما اللفظ أو الكتابة أو الإشارة طبقاً لما جاء في المادة 60 من القانون المدني.

ثالثاً القدر الذي تنفذ به الوصية : بما أن المصدر الرئيسي لقانون الأسرة الجزائري كانت أحكام الشريعة الإسلامية هي التي تطبق فيها فيما يخص الأحوال الشخصية والميراث والوصايا وعليه فإن القدر الذي تنفذ به الوصية هو الثلث طبقاً للشريعة الإسلامية ولحديث الرسول صلى الله عليه وسلم حيث روى عن سعد بن أبي وقاص كان مريضاً، فعاد رسول الله صلى الله عليه وسلم فقال يا رسول الله أوصي بجميع مالي قال لا ؟ قال بثلثي مالي قال لا ؟ قال فبنصف مالي قال لا ؟ قال فثلث مالي ؟ قال عليه الصلاة والسلام الثلث والثلث كثير، إنك إن تدع ورثتك أغنياء خير من أن تدعهم فقراء يتكفون الناس.

¹ - أحمد زهدور، الوصية في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية، جامعة الجزائر، 1979، ص 47.

² - وهبه الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، طبعة 2، دار الفكر، دمشق، سوريا، 1993، ص 13.

وقد اخذ المشرع الجزائري بهذا الحديث حيث نصت المادة 185 من قانون الأسرة على أن: "تكون الوصية في حدود ثلث التركة وما زاد عن الثلث يتوقف على إجازة الورثة." وتجدر الإشارة أن الوصية لا تجوز في حق الوارث، إلا إذا أجازها باقي الورثة، ولقد أخذ المشرع الجزائري من السنة كذلك، وهو ما نلمسه في نص المادة 189 من قانون الأسرة على أن: "لا وصيه لوارث إلا إذا أجازها الورثة بعد وفاة الموصي."

الفرع الثالث: كيفية الاكتساب (الهبة والوصية) .

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

ولقد اعتبر المشرع الجزائري طبقا للمادة 39 من قانون الأملاك الوطنية الوصايا والهبات من مكونات الأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي تمنح من طرف الخواص سواء كانت للدولة أو إلى احد مؤسساتها العمومية، وتعتبر هذه الوسائل مجانية وتكون الدولة مهياً قانونا لقبول مثل هذه الوصايا والهبات، طالما كانت غير مشروطة ولا تتعارض مع المصلحة العامة أو النظام العام، وهذا طبقا لما جاء في المادة 43 قانون الأملاك الوطنية حيث جاء فيها: "تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية وان اقتضى الأمر تقبل بمقتضى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بضمان تخصيص هذه الهبات مع مراعاة أحكام المادة 42 السابقة" .

أما الهبات والوصايا التي تقدم إلى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة فهي لا تقبل مباشرة إلا تحت ترخيص من الوزير المكلف بالمالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة.

هذا ما يستنتج من خلال ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 44 : "لا تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة سواء كانت مثقلة أو غير مثقلة بأعباء وشروط أو مقيدة بتخصيص خاص، إلا برخصة مشتركة بين الوزير المكلف بالمالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة وإضافة إلى ما جاءت به الفقرة الأولى من المادة 44 فإن التبرعات الأخرى المثقلة بالأعباء والشروط أو مقيدة بتخصيص خاص، فزيادة على ضرورة استيفاء الرخصة المشتركة المذكورة في الفقرة الأولى من المادة 44 المذكورة وكذلك المادة 171 من المرسوم التنفيذي 12-427 سالف الذكر، يجب كذلك أن تكون هذه التبرعات محل مداولة طبقا للقانون الأساسي للمؤسسة والهيئة المعنية¹.

أولاً: شروط قبول التبرعات

إن قبول التبرعات من قبل الدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها، يجب أن تكون حسب ما جاءت به الأحكام في قانون الأسرة، ولتوضيح ذلك فإنه لا يجوز قبول التبرعات في الحالات الآتية:

- 1- إذا جاءت الوصية بقصد الإضرار بالورثة طبقا للمادة 41 قانون المدني.
- 2- إذا أوصى المتبرع للدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها، بما زاد عن الثلث، ولم يجزه الورثة أو إذا أوصى المتبرع بالثلث لجهة، ثم أوصى للدولة بما زاد عن ذلك ولم يجز الورثة هذا الأمر في هذه الحالة تصح الوصية في الجزء المقرر للجهة الأولى وتبطل في الجزء الآخر المقرر لصالح الدولة أو مؤسساتها العمومية وذلك طبقا لما جاء في نص المادة 185 من قانون الأسرة.
- 3- إذا كان الموصى فاقد الأهلية طبقا لنص المواد 186 و 203 من قانون الأسرة.
- 4- إذا تضمنت كل من الهبة والوصية شرطا صحيحا وتجاهلته الدولة أو المؤسسة المعنية وهذا طبقا للمواد 199 و 202 من قانون الأسرة ، وعليه فإنه فيما يخص الرجوع في الهبة، فيجب التمييز بين الهبة المقدمة بقصد المنفعة العامة والهبة العادية، حيث أن الهبة بقصد المنفعة العامة لا يجوز

¹ - المادة 44 من القانون 90-30 السالف الذكر

الرجوع فيها أبدا طبقا للمادة 212 من قانون الأسرة، وعليه فإذا تم إدراج الهبة في الأملاك الوطنية، فلا يمكن الرجوع فيها بمفهوم المخالفة للمادة السابقة الذكر ويمكن القياس على ذلك فيما يخص الوصية، فإذا كان الهدف من الوصية هو تحقيق النفع العام فلا يجوز الرجوع فيها بأي حال من الأحوال، أما إذا كان الهدف منها غير تحقيق النفع العام فيجوز الرجوع فيها¹.

ومن خلال ما سبق فإن كل قبول للتبرعات من طرف الدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها جاءت مشتركة، فلم يفرق المشرع في قانون الأملاك الوطنية بين الهبات والوصايا، بل أخضعها لنفس الأحكام والقواعد، غير أن المرسوم التنفيذي 12-427 المذكور قد ميز بين الهبات والوصايا المقدمة للدولة ومؤسساتها العمومية.

ثانيا :الإجراءات التي تخص الوصية طبقا للمادة 169 من المرسوم التنفيذي 12-427 المذكور فانه: " في إطار تطبيق أحكام المادتين 43 و 44 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم سالف الذكر، يتعين على كل موثق أؤتمن على وصية لفائدة الدولة أو المؤسسات العمومية الوطنية أن يعلم فور فتح الوصية الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثل للدولة والممثلين الشرعيين للمؤسسات العمومية الوطنية الموصى لها هذا ويجب أن يقوم الموثق عند إعلام الوزير المكلف بالمالية بالوصية بملف يحتوي على:

-النسخة الحرفية للوصية أو الترتيبات التي اتخذها الموصي لفائدة الدولة أو مؤسساتها وبقائمة الورثة التي علم بوجودهم، يبين فيها أسمائهم وألقابهم ومهنتهم، وصلة قرابتهم وعناوينهم. " أما المادة 170 من نفس المرسوم فقد نصت على إجراء آخر حيث يقوم الوزير المكلف بالمالية بعد أن يعلم بالوصية قانونا بأمر مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا للقيام بإجراء بحث قبلي حول الأملاك الموصى بها لتقدير مدى وأهمية وملائمة وجهة الأملاك الموصى بها، والشروط المحتملة لتخصيصها إلى جانب معرفه موقف الورثة من حيث قبول تنفيذ الوصية وإجازتها أو معارضتهم.

¹ - عمر يحيوي، مرجع سابق، ص 46.

وتجدر الإشارة انه إذا كان تقدير وجهة الأملاك الموصى بها أو تخصيصها لإحدى المؤسسات من اختصاص وزير آخر، فإنه يتعين على الوزير المكلف بالمالية أن يطلب مقدما موافقة ذلك الوزير .

بحيث يقرر الوزير المكلف بالمالية وحده أو بالاشتراك مع الوزير المعني قبول الوصية لفائدة الدولة أو مؤسساتها العمومية الوطنية أو رفضه لها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إعلامه بذلك.

أما المادة 2/44 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 71 من المرسوم المذكور، فإنه : "إذا كانت الوصية لفائدة المؤسسات العمومية للدولة الغير مذكورة في الفقرة الأولى من المادة 44 من قانون 90-30 المعدل والمتمم فان الأجهزة المسؤولة عن هذه الهيئات تقبلها وفقا لقوانينها الأساسية حسب الأشكال القانونية المطلوبة ما لم تكن تلك الوصايا مثقلة بأعباء أو شروط أو تخصيص خاص، وفي الحالات المخالفة يعمل بأحكام المادة 170.

وفي الأخير يتم قبول هذا النوع من الوصايا محل مداولات طبقا للقانون الأساسي للمؤسسة والهيئة المعنية وبعد الإنتهاء من هذا الإجراء الأخير يتم تسليم الملك الموصى به للهيئات العمومية بإدماج الملك الموصى به في أملاكها وتنشأ عنهم جميع الآثار القانونية.

ثالثا: الإجراءات التي تخص الهبة إن المشرع الجزائري لم يبين في المواد 169 و170 المذكورة أعلاه الطريقة القانونية التي يعلم بها الوزير المكلف بالمالية بالهبة المترتبة في حق الدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها على عكس ذلك في الوصية فإما أن يعلم الموثق الوزير المكلف بالمالية بالهبة كما رأيناه الوصية في المادة 169 من المرسوم المذكور، ورأي آخر بما الهبة عقد يتبادل الإيجاب والقبول من طرفيهما فمن هنا يتوجه الشخص مباشرة إلى ممثل الدولة أو المؤسسة لإبرام عقد الهبة، غير أن المشرع سكت عن هذه النقطة مما يجعلنا أمام فراغ قانوني، وهو عدم معرفة الطريقة القانونية التي يعلم بها الوزير المكلف بالمالية بالهبة وعليه فإنه طبقا لما جاء في الأحكام الواردة في المواد 43 و 44 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 وكذا المادة 170 من

المرسوم 12-427، يقوم الوزير المكلف بالمالية وبعد أن يعلم بالهبة قانوناً، بأمر مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً لإجراء بحث قبلي لتقدير مدى أهمية وملائمة وجهة الأملاك الموهوبة والشروط المحتملة لتخصيصها، وإذا كان تقدير وجهة الأملاك الموهوبة أو تخصيصها لإحدى المؤسسات العمومية الوطنية من اختصاص وزير آخر، فإنه يتعين على الوزير المكلف بالمالية أن يطلب مقدماً موافقة ذلك الوزير.

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

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

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

المادة 170 من المرسوم المذكور أعلاه ذلك أن هذه المادة جاءت جامعة لأحكام كل من الوصية والهبة معا حيث ألزمت الوزير المكلف بالمالية بعد أن يعلم بالهبة، أن يطلب من مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، القيام ببحث قبلي لتقدير أهمية الهبة وملائمة وجهة الأملاك الموهوبة، والشروط المحتملة لتخصيصها ومعرفه كذلك موقف الورثة من حيث قبولهم تنفيذ الهبة أو معارضتهم، وهو الأمر المستبعد في الهبة باعتبارها تصرف قانوني بإرادتين، لا يتوقف نفاذها أبداً على رأي الورثة وعليه فإن المشرع في المرسوم 12-427 المذكور، أعطى القدر الكبير من الإجراءات التي تخص الوصية ولم يعطي للهبة إلا القليل مما جعلنا في فراغ قانوني ابتداء من كيف يعلم الوزير المكلف بالمالية بالهبة والى الأجل المحددة لقبول الهبة وكيفية إدماجها.

كما تجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 12-427 تم تغيير فيه بعض الإجراءات والمصطلحات عن تلك التي كانت في المرسوم السابق 91-454، من بين الإجراءات التي نجدها في المادة 84 من المرسوم 91-454 بحيث جاء في نصها على أن الموثق فور فتح الوصية أن يعلم الوالي بالوصية، وكذلك الوالي يرسل الملف الذي يخص الوصية والورثة، إلى الوزير المكلف بالمالية، أما المرسوم 12-427 حذف كلمة الوالي وأصبح الموثق فور فتح الوصية يعلم الوزير المكلف بالمالية وهذا ما جاءت به المادة 169 منه، أما مصطلحات المرسوم السابق ذكر إدارة الأملاك الوطنية أما المرسوم الجديد المعمول به أطلق عليها إدارة أملاك الدولة هذا فيما يخص الإجراءات والمصطلحات التي تغيرت ورغم التعديل لم ينتبه المشرع إلى الفصل بين إجراءات الهبة والوصية وتوضيح إجراءات الهبة.

الهبات المقدمة من طرف المنظمات الخيرية والهيئات الدولية: نص عليها المشرع الجزائري في المادة 42 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المذكور، "تخضع الهبات الآتية من المنظمات الخيرية والهيئات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة، أو التعاون الثنائي أو المتعدد الأطراف لأحكام المعاهدات والبروتوكولات أو الاتفاقيات التي تكون الجزائر طرفا فيها مع هذه المنظمات والهيئات وتسري عليها".

من ذلك ومما سبق يمكن اعتبار هذه الهبات طريقا هاما من طرق اكتساب الدولة الملكية العقارية الخاصة بها خاصة لو تعلقت بعقارات.

رابعا: إثبات الوصايا والهبات المقدمة لصالح الدولة طبقا لما جاء في المادة 47 الأملاك الوطنية " تثبت التبرعات التي تقدم للدولة أو الجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية التابعة لها، بعقد إداري تعده السلطة المختصة وفقا للتشريع المعمول به" والسلطة المختصة بإعداد العقود الإدارية في هذا المجال هي مديرية أملاك الدولة وذلك طبقا لما جاء في المادة 183 من المرسوم 12-427 والتي جاء في نصها على ما يلي: "يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، أن يمنح

تفويضاً بموجب قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهتم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.

إن مهمة إعداد العقود تدخل في إطار المهام الموكلة لمديرية أملاك الدولة والتي حددتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 إذ جاء فيها ما يلي: ".....تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي، وتقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة، ويحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها...¹"

ويجب أن تخضع العقود الإدارية المتعلقة بالتبرعات التي تقدم للدولة والمؤسسات العمومية التابعة لها لعملية الشهر بالمحافظة العقارية لكي ترتب الأثر العيني لها، وذلك طبقاً للمادة 16 من الأمر 75-74 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل بقانون المالية 2015، حيث جاء فيها ما يلي: " أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في البطاقات العقارية".

وفي الأخير يمكن القول بان التبرعات سواء كان متمثلة في الهبات أو الوصايا المقدمة للدولة أو للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها تعد مصدراً هاماً يساعد ويزيد في الملكية العقارية الخاصة للدولة.

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

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ ب 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم .

الفصل الثاني

طرق اكتساب الدولة الملكية

العقارية الخاصة بوسائل القانون

العام

طرق اكتساب الدولة للملكية العقارية الخاصة بوسائل القانون العام:

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

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

المبحث الأول : نزع الملكية للمنفعة العمومية

حق الملكية هو أحد الحقوق التي كفلها الدستور بحماية وهذا ما نستشفه من المادة 60 من التعديل الدستوري لسنة 2020 وكذا من خلال المادة 674 من قانون المدني حيث جاءت لتعرف الملكية بأنها: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً يحرمه القوانين والأنظمة"، كما أورد نفس القانون تعريف العقار في المادة 683 بأنه: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

فنزع الملكية قد يحرم المالك من حقه فيها كما يمكن نزع ملكيته بواسطة آليات وإجراءات قانونية وإدارية لفائدة الصالح العام وهو يطلق عليه بعملية نزع الملكية للمنفعة العامة وعليه سنعرف في هذا المبحث مفهوم نزع الملكية باعتبارها وسيلة استثنائية لحصول الدولة على الأملاك العقارية (كمطلب أول) ثم إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية (مطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية

تلجأ الإدارة إلى نزع الملكية عند احتياجها إلى أموال خاصة وتعتبر عملية النزع هي عملية إدارية تقوم بها الإدارة سواء بالتراضي وتخضع في ذلك إلى القواعد المنصوص عليها في الدستور سواء جبرا في حالة عدم الحصول عليها بالتراضي وهذا كاستثناء لذلك سنعرض في (الفرع الأول) تعريف نزع الملكية ثم أساسها (الفرع الثاني) ثم خصائصها (فرع ثالث).

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العمومية

تنص المادة 02 من القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية على أنه: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية". إن نزع الملكية للمنفعة العامة هو إجراء إداري تقوم به الإدارة من أجل المنفعة العامة، حين كان هذا الإجراء يمس المجتمع ويجب على المشرع التدخل من أجل تنظيم الإدارة في هذا المجال ولذا سنخرج في هذا العنصر إلى القوانين المنظمة لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة بداية من دستور

1976 ثم القانون المدني ثم القانون 91-11¹ المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة. **أولاً: نزع الملكية في إطار الدستور** يتضح اعتراف المشرع الجزائري بالملكية الخاصة من خلال دستور 1976² حيث أن هذه الملكية تكون موضوع استغلال مباشر من قبل أصحابها ويتبين ذلك من خلال المادة 16 والتي تنص على: "الملكية الفردية ذات الاستعمال الشخصي أو العائلي مضمونة"، كما يعرفها القانون، جزء لا يتجزأ من التنظيم الاجتماعي الجديد لاسيما إن الملكية الخاصة يجب أن تساهم في تنمية البلاد في المجال الاقتصادي وأن تكون ذات منفعة اجتماعية وهي مضمونة في إطار القانون.

فالمشرع الجزائري في هذا الدستور جعل الملكية الفردية ذات الاستعمال الشخصي أو العائلي مضمونة إلا أن هذا الضمان ليس مطلقاً بل ترد عليه قيوداً من بينها نزع الملكية للمنفعة العامة، ولقد ذكرها المشرع في المادة 17 من نفس الدستور بقوله: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عنه تعويض عادل ومنصف ولا تجوز معارضة إجراء نزع الملكية لصالح العام بحجة أي اتفاقية دولية"³.

فالمشرع الجزائري من خلال هذا الدستور جعل نزع الملكية لا تتم إلا في إطار القانون حماية الملكية الخاصة من تجبر الإدارة وتسلطها بل فرض تعويض عادل ومنصف للذي نزعت منه ملكيته.

أما في دستور 1989 فنصه المادة 20 منه على أنه: "لا تنتزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"⁴.

فالمشرع الجزائري اوجب في هذا الدستور على أن يكون التعويض قبلي عادل ومنصف خلافاً على ما نص عليه في دستور 1976 على أن يكون التعويض عادل ومنصف وفي إطار القانون أما في دستور 1996 نص على أن الملكية الخاصة مضمونة من خلال المادة 52 والتي تنص

1 - القانون 91-11، المؤرخ في 27 افريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، جريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991.
2- الأمر 76-97، المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، المتضمن اصدار دستور الجمهورية الجزائرية، ج ر، عدد 94، الصادرة بتاريخ: 24 نوفمبر 1976، ص : 1296- 1297
3 - مرجع سابق، من الأمر 76-97 ص: 1297.
4 --المرسوم الرئاسي 89-18، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور، الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989، ج ر، عدد9، صادرة بتاريخ 1 مارس 1989.

على: " الملكية الخاصة مضمونة¹ إلا أن هذا الضمان يكون دائما مقيدا يرد عليه قيود مثل نزع الملكية للمنفعة العامة حيث نصت المادة 20 من نفس الدستور على أن: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف، المشرع في هذا الدستور لم يأتي بجديد فيما يتعلق بنزع الملكية وأبقى على نفس المادة من حيث الرقم والصياغة الواردة في دستور 1989 أما في دستور 2016 في المادة 22 تراجع عن التعويض القبلي الذي ذكره في دستور 1996 واكتفى بالتعويض العادل والمنصف فقط وبخصوص التعديل الدستوري لسنة 2020 لم يأتي المشرع بالجديد في نزع الملكية حيث أبقى على نفس الصياغة في المادة 60 منه بقوله: " أن الملكية الخاصة مضمونة ولا تنتزع إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف²."

ثانيا: نزع الملكية في إطار القانون المدني نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون المدني نص عليها المشرع الجزائري في المادة 677 من الأمر 75- 58³ كما يلي: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة".

يفهم من خلال التعريف الذي أعطاه المشرع الجزائري لنزع الملكية في القانون المدني ما إذا كانت عملية النزع أنها أصل أو استثناء في اكتساب الدولة الملكية العقارية حيث أشار في عملية نزع العقار أنه قد تشمل كله أو جزء منه أو الحقوق العقارية إلا أنه لم يحدد ضابط مجال المنفعة العامة وهذا ما يمنح الدولة الحق في توسيع نطاق هذا المفهوم بكل حرية⁴.

ثالثا: نزع الملكية في إطار القانون 91- 11 تنص المادة 2 من القانون 91-11 على أنه: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

1 - مرسوم رئاسي، رقم 86- 488، متعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد: 76 صادرة بتاريخ: 8 ديسمبر 1996، الصفحة 13.

2 - المادة 60، دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 2020، الصادر بتاريخ: 30 ديسمبر 2020، ج ر، عدد 82.

3 - الأمر 75- 58، يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد: 78 صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

4 -- سمية رميلي- سامي حفار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 45، قالمة، السنة الجامعية، 2014- 2015، ص 12.

وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة " .

فالإدارة لا يمكنها مباشرة إجراءات نزع الملكية إلا إذا انتهجت جميع الوسائل الأخرى وكانت النتيجة سلبية (طرق القانون الخاص) وهذا حسب ما نصت عليه المادة 26 الفقرة الرابعة من القانون 90-130¹، أن الأملاك الوطنية تقام بالوسائل القانونية وتخضع للقانون العام، وأيضا المادة 39 منه وتعرض المشرع الجزائري في القانون 91-11 مبلغ التعويض من خلال نص المادة 21 بقوله: " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية....."² .

عاد المشرع من جديد في هذا القانون بالتخلي عن التعويض القبلي الذي نصت عليه الدساتير الماضية ولكن أضاف أن التعويض يجب أن يغطي كل ما لحقه من ضرر وما يفوته من كسب جراء نزع الملكية كأن يكون العقار في موقع تجاري فيراعى هذا الحق ويتم التعويض على قدر هذا الكسب بطرق قانونية .

الفرع الثاني : خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تتميز عملية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة بجملة من الخصائص نذكرها كما يلي:

أولا : نزع الملكية إجراء إستثنائي تلجأ الإدارة إلى استعمال أسلوب نزع الملكية عندما تستنفذ جميع الوسائل الرضائية والودية مع الملاك المعنيين بهذا الإجراء وتعتبر مخالفة للقانون عندما تقوم بهذا الإجراء بدون البحث عن الطريقة الرضائية في المستفيدين من نزع الملكية يكون مجبرا على تقديم تقرير يثبت فيه محاولته لاقتناء الأموال بالتراضي³.

وهذا ما أكدته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 93-186 على أساس أن ذلك من النظام العام، فلا يمكن البدء في عملية نزع الملكية إلا إذا تم التحقق من أن جميع المحاولات

¹ - القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتم بموجب القانون 14-08، ج ر، عدد 52.

² - المادة 91، قانون 91-11، مرجع سابق.

³ - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، ص 397.

الودية قد باءت بالفشل¹ وعدم إتباع هذه الخطوة يؤدي إلى إلغاء قرار نزع الملكية لعدم مشروعيته إذا تم تحريك الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة².

ثانياً: نزع الملكية إجراء إجباري تلجا الإدارة إلى إجراء نزع ملكية الأفراد بطريقة جبرية باستعمال امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها في حالة ما لم تستطيع الحصول على العقار المرغوب فيه لتحقيق المنفعة العامة والتي من نتائجها المساس بحق الملكية، ومن أجل حماية حقوق الأفراد من هذه التصرفات الغير مشروع ة والتعسفية من طرف الإدارة لابد من إخضاع تصرفاتها إلى قواعد قانونية يحددها كل من الدستور والتشريع وبناء على ذلك إذا تقرر نزع ملكية ما فلا خيار أمام الشخص المنزوع منه ملكيته للاحتجاج إلا فيما يخص مبلغ التعويض.

ثالثاً: نزع الملكية يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة من خلال الأساس القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتسنى للإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية والمتمثلة في العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وهذا ما جاء في القانون 91-11 في المادة 02 منه لغرض مسايرة النظام الاقتصادي الحر.

رابعاً: نزع الملكية يقتضي إلزامية التعويض العادل والمنصف إلزامية التعويض تكون عادله ومنصفه وتحقق ما فاتته من كسب وما لحقه من ضرر ،وهذا بقبول مبلغ التعويض من طرف المالك بصورة واضحة وإيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية.

في الغالب ما تؤدي قضية التعويض إلى منازعات كثيرة لأنه يحدد من جانب واحد³ وباعتبار إجراء نزع الملكية هي التي تمس بحق الملكية الخاصة فقد أعتبر المشرع الجزائري أن التعويض من الضروريات التي تستوجب على الإدارة القيام بهذا ولقد جاءت الأحكام المتعلقة بالتعويض بشكل منظم ومضبوط وهذا في إطار القانون 91 - 11 المتعلق بنزع الملكية والمرسوم التنفيذي 93-186 المحدد لكيفيات تطبيقه.

¹ -اسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 229.

² - رايح سلمان، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البلدة، فيفري 2010، ص 76.

³ - خوادجية سمية حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعه منتوري، قسنطينة، 2008، ص 27.

خامسا: نزع الملكية أسلوب ينصب على العقارات والحقوق العينية العقارية دون المنقولات جاء في نص المادة 03 من القانون 91-11 على أن نزع الملكية يقع على العقارات أو الحقوق العينية العقارية سواء الأصلية كحق الانتفاع والارتفاق والاستعمال السكني أو التبعية كرهنا الرسمي وحق الامتياز والتخصيص¹، وبالتالي لا يجوز استعمال هذا الأسلوب لنزع ملكية المنقولات للصعوبة الكبيرة في تقديرها.

سادسا: نزع الملكية يكون بالنسبة للأمالك العقارية الخاصة: جاء نص المادة 689 من القانون المدني الجزائري بقوله: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم"²، يفهم أن الأملاك العقارية التي تكون محل نزع الملكية هي أملاك خاصة وليست أملاك عامة لأن الدولة لو أرادت أن تنجز أي منشأة تهدف لتحقيق النفع العام فوق أرض مملوكة للجماعات المحلية (الولاية، البلدية)، فليس لها أن تلجأ إلى نزع الملكية العقارية وهذا عن طريق تجريده من صفته العمومية أو تغيير وجه تخصيصه³ لأن الأملاك العامة محمية بموجب الدستور.

الفرع الثالث: أساس نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تنص المادة على ضرورة مساهمة الملكية الخاصة في تنمية البلاد وأن تكون ذات منفعة عامة وهي مضمونة في إطار القانون أما دستور 1996 فقد نص في المادة 52 منه على أن الملكية الخاصة مضمونة.

وما يوجب الإدارة على نزع الملكية هي تلك الحالات المادية و القانونية لغرض إنجاز أشغال عامة وإدخال تحسينات عمرانية أو أي عمل يستوجب بالضرورة نزع ملكية الخواص حتى يتم الوصول إلى الهدف المرجو لتحقيق المنفعة العامة بينما في ظل قانون 91-11 في المادة 2 منه ذكر الأسباب الشرعية لنزع الملكية حيث نصت على المجالات التي يمكن فيها للإدارة الاستفادة من تقنية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بقولها: "وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية

¹ - المادة 03 من القانون 91-11، سالف الذكر.

² - المادة 689 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

³ - محمد قاسم جعفر، النظرية العامة لأمالك الدولة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص

والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية¹ ومن بين الحالات القانونية التي تعتبر سببا لنزع الملكية نجد كل من:

أولا: وجود مخططات للتهيئة والتعمير أو المشاريع تجهيز وأعمال كبرى: وهو ضرورة تنفيذ عمليات تتطلبها الأدوات المقررة في إطار مخطط التعمير والتهيئة العمرانية لأن هذه الأخيرة تشكل بحد ذاتها جزء من هذا المخطط²، ولهذا فان لكل نزع ملكية خاصة بغرض إنجاز عمليات خارج إطار مخطط عمراني أو خارج برنامج معين لإنشاء والتعمير يعتبر عملا غير مشروع يوجب على الإدارة التدخل لنزع الملكية وقيام مثل هذا السبب لا يثير أي إشكال في شرعية قرار الإدارة³.

ثانيا: قيام الحاجة العامة: وهو مستخلص من خلال المادة 03 من الأمر 76-48 و المستوحى من نص المادة 02 من القانون 91-11 متعلق بنزع الملكية.

وعلى هذا الأساس نجد قانون الملكية أنه اشترط أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة أهداف نزع الملكية في المادة 10 منه، وتحديد الأهداف يتضمن حتما معاينة وجود الأسباب الشرعية لنزع الملكية المتمثلة في مخطط التهيئة والتعمير أو وجود حاجه عامة⁵.

المطلب الثاني: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تلجأ الدولة إلى عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وهي إحدى الطرق التي تتدخل بها هذه الأخيرة من أجل تكوين رصيد عقاري بغية القيام بنشاطات مختلفة اقتصادية اجتماعية... الخ.

وتعد عملية نزع الملكية من أخطر الوسائل التي تلجأ إليها الإدارة لتلبية حاجيتها الضرورية ذلك لما فيها من طابع الاعتداء على ملكية الأفراد المحمية دستوريا، لذلك أحاطها المشرع بإجراءات تتبعها الإدارة أثناء ممارسة هذه العملية.

هذه الإجراءات تعتبر بمثابة قيد لسلطات الإدارة في عملية النزع، ومن جهة أخرى هي ضمانات للأفراد المنزوعة ملكيتهم وحماية حقوقهم من اجل أي تعسفات بداية من قرار التصريح بالمنفعة

1 - المادة 02/02 من القانون 91-11 سالف الذكر.

2 - خوادجية سمية حنان، مرجع سابق، ص، 31.

3 - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2006، ص 8.

4 - الأمر 76-48، متعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الصادر بتاريخ: 1976/6/1 ج ر، عدد: 44.

5 - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 9.

العمومية (فرع أول) ثم قرار قابلية التنازل و الهدف منه (فرع ثاني) ثم صدور قرار قابلية التنازل و الهدف منه (فرع ثالث).

الفرع الأول: قرار التصريح بالمنفعة العمومية

سنتطرق في هذا الفرع إلى إثبات المنفعة العمومية وكذا طبيعة القرار الصادر بشأنها.

أولا: إثبات المنفعة العمومية التحقيق المسبق هو طريق يتم من خلاله إثبات المنفعة العمومية التي من أجلها تتم عملية نزع الملكية، وهو ما نصت عليه المادة 04 من القانون 91-11 والتي تنص على: "يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة، ولا يتم فتح التحقيق إلا بعد أن يقوم المستفيد بتكوين ملف يشمل تقريرا يبين أن كل المحاولات التي قام بها بغرض الحصول على الأملاك بالتراضي قد فشلت، بالإضافة إلى تصريح يوضح الهدف المقصود من عملية النزع للملكية والذي يجب أن لا يخرج عن إطار التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك بالإضافة إلى مخطط يبين طبيعة الأشغال موقعها، وأهميتها كما يشترط تقريرا يحدد إطار تمويل العملية¹.

يرسل المستفيد الملف إلى الوالي المختص من أجل دراسته بعد أن يستوفي جميع الشروط، كما أن هناك إمكانية طلب بعض الوثائق والمعلومات التي يراها الوالي ضرورية ومفيدة ويقوم بدراسة الملف ويعين بعدها لجنة تقوم بالتحقيق في مدى فعالية المنفعة العمومية.

01- قرار التحقيق الإداري المسبق : فتح التحقيق يكون بقرار من الوالي² طبقا لنص المادة 06

من المرسوم التنفيذي 93-186 الأصل في التحقيق الإداري مسبق هو أنه إجباري ويستثنى من ذلك، العمليات التي تخص الدفاع الوطني وهذا ما تناولته المادة 12 من القانون السابق، ويعتبر هذا الاستثناء الوحيد في القانون الجزائري³.

يتم فتح قرار تحقيق الإداري مسبق بقرار من الوالي طبقا للمادة 6 من المرسوم 93-186 بغض النظر عن طبيعة الأشغال وموقعها⁴، ويجب أن ينطوي قرار فتح التحقيق حسب المادة على:

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 93-186، يحدد كيفية تطبيق القانون 91-11 ج ر، عدد: 50.
² - قرار الولائي، رقم: 521، مؤرخ في 17 أكتوبر 2006، متضمن فتح تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية لإنجاز مشروع مصعد هوائي تيليفريك، لمدينة قسنطينة.
³ - آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 90-30، مذكرة ماجستير، قسم قانون خاص، فرع قانون اداري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008-2009، ص 147.
⁴ - محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري، المفهوم والاجراءات، كلية الحقوق، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 1998، ص 47.

- الهدف من التحقيق .
- تاريخ بدء التحقيق وانتهائه.
- تشكيلة اللجنة (أسماء الأعضاء وألقابهم وصفاتهم) .
- كيفية عمل اللجنة (أوقات استقبال الجمهور، أماكن العمل، دفاتر تسجيل الشكاوى، وطرق استشارة ملف التحقيق).
- الهدف المبين من العملية .
- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها.
- وتشتراط أيضا أن يكون القرار موضوع إشهار بالمحافظة العقارية قبل 15 يوما من التحقيق ومشهرا بمركز البلدية المعنية وكذلك منشورا في يوميتين وطنيتين في مجموع القرارات الإدارية للولاية¹ .

تقوم لجنة بالتحقيق بناءً على ما جاء في المادة 5 من قانون 91-11، وتتكون هذه الأخيرة من ثلاثة أشخاص يختارون من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا حسب كيفية تحدد بطرق تنظيمية يشترط فيهم عدم انتمائهم إلى الجهة الإدارية، منازعة الملكية وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم.

فبعد دراسة الوالي الملف الخاص بالعملية يقوم بتعيين أعضاء لجنة التحقيق الثلاثة طبقا للمادة 03 من المرسوم 93-186 بحيث يكون أحدهم رئيسا لها، ويختاره المحققون كما ذكرنا من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية استنادًا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية².

02- ملف التحقيق وسيره : سنتعرف على ملف التحقيق وسيره كما يلي:

- أ- **ملف التحقيق:** يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور وغيابه يؤدي إلى إلغاء قرار المنفعة العمومية حيث نشط المادة 07 من المرسوم 93-86 على مجموعة من الوثائق تتمثل في:
- لقرار المنصوص عليه في المادة 06 من نفس المرسوم.
 - تصريح توظيفي للهدف من العملية .
 - مخطط الوضعية الذي يحدد طبيعة الأشكال المزمع إنجازها وموقعها.

¹ - اسيا حميدوش، مرجع سابق ص 148.

² - المادة 04 من المرسوم 93 - 186، سالف الذكر.

- دفتر المرقم وموقع من الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات.

ب- **سير التحقيق:** لم تحدد المدة القانونية لسير التحقيق في قانون نزع الملكية، لا الحد الأدنى ولا الأقصى بل اكتفى بذكر أن مدة التحقيق منوطة بأهمية العملية وكيفية عمل اللجنة¹، رغم أنه قد أشار في المادة 06 منه أن قرار الوالي بفتح التحقيق يجب أن يذكر فيه تاريخ بدء التحقيق وانتهائه كذلك نفس الأمر بالنسبة لتحديد مكان عمل اللجنة فهو من اختصاص الوالي طبقا لنص المادة 08 من المرسوم 93-186 حيث أن اللجنة تقوم بعملها بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو في مكان عمومي آخر يحدد في القرار. ويكمن عمل اللجنة في الاستماع لأي شخص للحصول على المعلومات الضرورية لأعمالها وإعداد استنتاجاتها، تدوين الملاحظات والتنظيمات المقدمة من الجمهور بخصوص المنفعة العامة وذلك في دفتر التحقيق².

وخلال 15 يوما من إنهاء التحقيق ترسل اللجنة إلى الوالي النتائج المتوصل إليها موقعة ومؤشرة ومؤرخة، كذا جميع الوثائق الإثباتية المفهرسة قانونا ويمكنها أيضا أن ترسل نفس نسخة إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم، كما يجب أن تفصح عن رأيها في مدى فعالية المنفعة العمومية طبقا للمادة 19/1 فقرة واحد من المرسوم 93-186. ولم يشترط القانون الجزائري أن يكون رأي اللجنة ذلك مطابقا للملاحظات المقدمة من طرف المهتمين أو المستفيدين³.

ثانيا: طبيعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية والجهة الإدارية المختصة بإصداره
سنرجع على الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة ثم طبيعة هذا القرار

01- **الجهة المختصة بإصدار التصريح بالمنفعة العمومية:** المتمحص في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة يلاحظ أن المشرع لم يحدد الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ولكن بالعودة إلى التنظيم نجده حدد هذه الجهات على سبيل الحصر في المادة 10 من المرسوم 93-186 على أن هذا القرار يصدر من جهتين إداريتين مختلفتين وذلك تبعا إلى الموقع الجغرافي للأماكن المراد نزع ملكيات وحيث جاء فيما يلي: "يصرح بالمنفعة العمومية حسب الأتي:

1- محمد الزغداوي، مرجع سابق ص: 276-277.

2- انظر المادة 07 من القانون 91-11 سالف الذكر.

3- المادة 9 من المرسوم 93-186، سالف الذكر.

-بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية وزير المالية إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات والحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة" .

02- **الطبيعة القانونية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية:** قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو قرارا إداريا باتفاق الفقه والقضاء وبغض النظر عن الجهة الإدارية المختصة بإصداره، وإن كان رئيس الجمهورية نفسه كما هو منصوص عليه في القانون المصري¹، إلا أن السؤال المطروح حول تحديد الطبيعة الإدارية للقرار هل هو قرار إداري تنظيمي أو فردي؟ وبمراجعة النصوص القانونية في مجال نزع الملكية نجد أن المشرع لم يحدد الطبيعة القانونية لهذا القرار الإداري.

وبالنظر إلى الأحكام المتعلقة به نجده قرارا مختلطا، فالمشرع أحيانا يصيغ عليه أحكام أو خصائص القرار التنظيمي، مثلا في المادة 11 من القانون 91-11 ينص على أنه ينشر القرار في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرار الخاصة بالولاية على اعتبار أن القرار التنظيمي وحده الذي ينشر دون الفردي .

وتارة أخرى يصيغ عليه أحد أحكام وخصائص القرار الفردي وهو التبليغ، حيث نصت نفس المادة 11 بأن يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية موضوع تبليغ لكل واحد من المعنيين. في فرنسا لم يعتبر لا القانون ولا القضاء الفرنسي القرار لا تنظيميا ولا فرديا، إذ اعتبره بعض الفقهاء مجرد قرار يستهدف إثبات المنفعة العمومية من أجل إتمام عملية نزع الملكية، حيث ينتج في حد ذاته آثار قانونية وحقوق على الملكية.

أما بخصوص شكل القرار فالمشرع الجزائري لم ينص على شكل معين لصدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ويكفي أن تعلن الإدارة من خلال القرار على نيتها ورغبتها في موضوع عملية نزع الملكية، ويكفي فقط أن يكون القرار مسبقا بالتحقيق المسبق، إلا أنه يجب أن يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي:

- الهدف من نزع الملكية المزمع القيام به.
- مساحه القطع الأرضية وموقعها.

¹ - محمد فاروق عبد الحميد، ص 04.

- قوائم الأشغال المراد الشروع فيها.
 - تقرير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية¹.
- و يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية موضوع طعن أمام الجهات الإدارية القضائية المختصة وفقا لأشكال القانون المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره².
- علاوة على ذلك يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد بإنجاز نزع الملكية والذي لا يمكن أن يتجاوز أربعة سنوات، وهي مدة قابلة للتجديد مرة واحدة، إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 2/10: من القانون 91-11. وما يعاب على المشرع أنه لم يراعي بعين الاعتبار تحديد المدة، الفرق بين القرار الصادر عن الوالي والقرار الصادر عن الجهة المركزية وكان عليه أن يساير المشرع الفرنسي في هذه المسألة، حيث أن تحديد الأجل الأقصى وكذا التمديد يكون تبعاً للجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

الفرع الثاني: قرار القابلية للتنازل والهدف منه

يهدف قرار القابلية للتنازل إلى تحديد الأملاك العقارية والحقوق المراد نزع ملكيتها وكذا أصحابها، لغرض تحديد أصحاب الحق بالتعويض، وهو ما نصت عليه المادة 16 من القانون 91-11، وقبل صدور قرار القابلية للتنازل يكون هذا الأخير على غرار قرار إعلان المنفعة العمومية مسبقاً بتحقيق جزئي (أولاً) كما يكون أيضاً مسبقاً بعملية تحديد قيمة الأملاك المراد نزع ملكيتها (ثانياً) ثم إصدار القرار (ثالثاً) .

أولاً: التحقيق الجزئي: يتم تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم طبقاً لما ورد في نص المادة 16 من القانون 91-11 ولهذا الغرض يتم تحقيق يسمى التحقيق الجزئي والذي سنتناوله كالأتي:

- 1- **موضوع التحقيق الجزئي:** بالرجوع لنص المادة 13 من المرسوم 93-186 نجد هذا الأخير أنه يهدف إلى إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين.

¹ - المادة 11 من القانون 91-11، سالف الذكر.

² - المادة 13 من نفس القانون.

وعليه فإن موضوع التحقيق الجزئي يتضمن أمرين:

أ- **إعداد المخطط الجزئي** : يقوم بإعداده المحافظ المحقق طبقاً للمادة 15 من المرسوم سالف الذكر، والهدف منه هو إعداد مخطط جزئي يتضمن: "مخططاً نظامياً للأراضي والبناء المطلوب نزع ملكيتها كما يبين بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشتملاتها طبقاً لما ورد في المادة 18 من قانون 91-11.

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

تشير المادة 14 من نفس المرسوم، أنه إذا كان العقار المراد نزعه ملكية مسجلة فإن خلاصة مخطط مسح الأراضي ووثيقة عملية المسح تغنيان عن المخطط الجزئي² وتقومان مقام هذا الأخير.

وفي حالة غياب السند القانوني للملكية تنص المادة 18 من المرسوم على أن: "إن المحافظ العقاري يقوم بتلقي تصريحات المستغلين للعقارات أو الحائزين المعنيين في عين المكان يبينون فيها الصفة التي يمارسون بها استغلالها أو حيازاتها ويتم المحافظ العقاري كل تصريح من التصريحات المتحصل عليها بجميع المعلومات التي تخص الوضعية المضبوطة لهذه الممتلكات وطبيعتها وقوامها ومساحتها³.

ب- **إعداد قائمة المالكين وأصحاب الحقوق**: نصت عليه المادة 13 من المرسوم 93-186 يهدف التحقيق الجزئي الذي يترتب عليه إعداد المخطط الجزئي إلى تحديد بكل دقة المالكين الحقيقيين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتها والحصول على هويتهم والتحقق منها، وهذا بواسطة فحص المستندات القانونية للملكية أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات.

ج- **سير إجراءات التحقيق**: ورد في نص المادة 12 من المرسوم 93-186 ما يلي: "يصدر الوالي، خلال الأيام الخمسة عشرة 15 الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية قرار بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي، ويجب أن يبين هذا القرار ما يأتي:

1 - المادة 13 مرسوم 93-186.

2 - المادة 14 نفس المرسوم.

3 - المادة 18 وما يليها من المرسوم 93-186.

- اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته.
- المقرر أو الأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.
- تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه.

يجب أن ينشر القرار حسب الإجراء المحدد في المادة 11 أعلاه. "المشرع الجزائري أسند مهمة انجاز التحقيق الجزئي إلى محافظ محقق¹ يعين من بين المساحين والخبراء المعتمدين لدى المحاكم طبقاً لنص المادة 17 من المرسوم 93-186. وفي نهاية المطاف ينتقل المحافظ المحقق من جديد بعد انقضاء 15 يوماً من تاريخ إشهار المحضر المؤقت الذي يقيد فيه استنتاجاته الأولى ويذكر التصريحات والأقوال التي جمعها والمعلومات التي تحصل عليها من عين المكان، وهو ما أورده نص المادة 27 من نفس المرسوم. وكمرحلة أخيرة يرسل المحافظ المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً ملف التحقيق الجزئي الذي يشتمل على المخطط الجزئي المحضر النهائي، وكذا جميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق وقائمه العقارات وهذا ما أكدته المادة 29 من المرسوم 93-186.

ثانياً: تقييم الأملاك المراد نزع ملكيتها: طبقاً لنص المادة 23 من القانون 91-11 والتي تشترط في تحرير القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعدده مصالح إدارة الأملاك الوطنية طبقاً لما جاء في نص المادة 96 من المرسوم التنفيذي 12-427 فإنه يجب أخذ رأي إدارة أملاك الدولة في تحديد سعر التعويض. باعتبار التعويض أساس في عملية نزع الملكية وهو مرحلة أساسية تسبق إصدار قرار القابلية للتنازل حيث نصت المادة 20 من القانون 91-11 والمادة 31 من المرسوم 93-186 على ما يلي:

"يرسل الوالي إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية قصد تحديد تعويضات نزع الملكية ملفاً يتكون مما يأتي:

- القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية.
- التصميم أو المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية¹.

¹ - قرار رقم: 965 مؤرخ ب 20 ديسمبر 2006، يتضمن تعيين السيد بوكرمة، خبير كمحافظ محقق لانجاز تحقيق جزئي في إطار مشروع انجاز مصعد هوائي ببلدية سكيكدة.

وتستند مصالح إدارة أملاك الدولة في تقييمها للأملاك المراد نزعها إلى قواعد معينة وفقا لطبيعة الأملاك أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين².

فإدارة أملاك الدولة هي وحدها الجهة المكلفة قانونا بتقييم الأملاك العقارية والحقوق الأخرى المراد نزعها أما الأشخاص المنزوع ملكيتهم لا يكون لهم دخل مباشر في عملية تقييم أملاكهم، كما يجب أن يصدر رد إدارة أملاك الدولة في أجل شهرين من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي وعند انقضاء هذا الأجل يجوز القيام بالعملية، وهذا ما نصت عليه المادة 96 و97 من المرسوم التنفيذي 12-3427.

وبقراءة نص المادة 20 من قانون 91-11 والمادة 30 من المرسوم 93-186 نجد أن من بين محتويات الملف المرسل إلى إدارة أملاك الدولة، المخطط أو التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق، وهذا الأخير يتم إعداد ه في إطار التحقيق الجزئي، وبما أن إدارة أملاك الدولة تستند إلى هذا المخطط فإنها تباشر عملية تقييم الأملاك المراد نزع ملكيتها بقصد إعداد تقرير التعويض بعد الانتهاء من التحقيق الجزئي.

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

1- موضوع قرار القابلية للتنازل وطبيعته القانونية: سنتعرض إلى موضوع القرار ثم إلى طبيعته القانونية.

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

1 - المواد 18-19-20 من القانون 91-11، سالف الذكر.

2 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 93-186، سالف الذكر.

3 - المواد 96-97، من المرسوم التنفيذي 12-427، سالف الذكر.

العمومية ،يجب أن يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل تحت طائلة البطلان على قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المجمع نزع ملكيتها ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو أصحاب حق الملكية وتعيين شامل للعقارات اعتمادا على التصميم الجزئي وبيان مبلغ التعويض وطريقة حسابه¹.

ج- الطبيعة القانونية لقرار القابلية للتنازل: جاء في نص المادة 25 من القانون 91- 11 يعتبر قرار القابلية للتنازل على الأملاك قرار إداري فردي لأنه يمس في موضوعه بحقوق الأفراد وبالتالي فقد جاز القانون الطعن فيه بالإلغاء بتوفر الشروط ،هذا ويجب أن يبلغ القرار إلى كل المعنيين به من ملاك وذوي حقوق عينية أو منتفعين ، مع إمكانية إرفاقه باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه².

2- الآثار القانونية لقرار القابلية للتنازل والطعن فيه: سنعالج الطعن في القرار ثم آثاره القانونية .

أ- الطعن في القرار: إن قرار الوالي المعلن والمصرح بقابلية التنازل عن بعض أو كل الملكيات قرار إداري فردي يمكن أن يكون موضوعا للطعن فيه أمام القضاء وفقا للشروط والشكليات المتبعة في الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية³، ومن هنا تنتهي المرحلة الثانية لإجراءات نزع الملكية بصدور قرار القابلية للتنازل الذي يعتبر المرحلة التي تكون بين قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار إعلان نزع الملكية، وللإشارة فإن قرار قابلية التنازل الصادر عن الوالي لا ينقل في حد ذاته الملكية من المنزوع ملكيته إلى الجهة المستفيدة حيث يبقى المالك الأصلي هو المالك الفعلي والقانوني للأملاك وله أن يتصرف فيها بجميع أنواع التصرفات القانونية إلى حين صدور القرار النهائي بنزع ونقل الملكية وهذا الأخير الذي يعتبر المرحلة الأخيرة من إجراءات نزع الملكية .

1 - المادة 24 من القانون 91- 11 والمادة 37 من المرسوم التنفيذي 93- 186، سالف الذكر.

2 - المادة 26 من القانون 91- 11، والمواد 38 و 39 من مرسوم 93- 186.

3 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 05- 248 ،مؤرخ ب 20 يوليو 2005، المتمم للمرسوم التنفيذي 93- 186، والذي يحدد كيفية تطبيق القانون 91- 11 المؤرخ في 27 افريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر 48 ،صادرة في 10 يوليو 2005.

ب- الآثار القانونية للقرار: يعتبر قرار القابلية للتنازل حلقة وصل بين قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار نزع الملكية، وهو مجرد قرار إداري يصرح فيه الوالي بقابلية التنازل عن الأملاك التي تدخل ضمن المشاريع المراد القيام بها في إطار نزع الملكية، لا ينقل في حد ذاته الملكية من المنزوع ملكيته إلى الجهة المستفيدة حيث يبقى المالك الأصلي هو المالك الفعلي والقانوني.

الفرع الثالث: قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

قرار نزع الملكية هو ذلك القرار الإداري الذي يعلن فيه عن إمكانية نقل الملكية العقارية والحقوق العينية من نمة المالك الأصلي وهو المنزوع ملكيته إلى الجهة النازعة للملكية التي سنتطرق إليها كما يلي:

أولاً: الجهة المختصة بإصدار القرار وشروط ذلك: سنعرض على الجهة المختصة بإصدار القرار وشروط ذلك

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

وقد تم تتميم المادة 10 من المرسوم بموجب المرسوم رقم 05-248 المؤرخ في 10 جويلية 2005 الذي يتم المرسوم 93-186 حيث جاء في نص المادة 02 منه: "أما بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي، يصرح بالمنفعة

العمومية بمرسوم تنفيذي"¹، وهذا تنفيذا لما جاء به القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ابريل 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005. وهذا في المادة 65 منه ،حيث تم بموجبها تميم القانون رقم 91-11 المذكور بالمادتين 12 مكرر و 12 مكرر 1 حيث نصوا كما يلي:

المادة 12 مكرر:" م 65 ق 04-21 يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني واستراتيجي.

المادة 12 مكرر 1: " يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تقوم بالحيازة الفورية بالنسبة لعملية إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني الاستراتيجي بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العامة.

وطبقا لما جاء في المادتين السابقتين نصت كذلك المادة 10 مكرر والمادة 44 مكرر من المرسوم 05-248 لتوضح ذلك، بحيث جاء في المادة 10 مكرر من المرسوم على:" بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العامة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأمالك أو الحقوق العينية العقارية مع مراعاة إيداع مبلغ التعويض الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين و/أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية".

أما المادة 44 مكرر من المرسوم المذكور أعلاه نصت على : "بغض النظر عن أحكام المادة 42 من المرسوم تتم إجراءات تحويل الملكية وفق الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بهما ولاسيما لأحكام المرسوم فيما يخص نزع الملكية المنفذة في إطار إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي بعد الحيازة الفورية لأمالك والحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية من الإدارة نازعة الملكية، حسب الكيفية المحددة في المادة 10 مكرر أعلاه. وعليه فإذا تعلق الأمر بمشاريع كبرى متعلقة بالبنى التحتية ذات المنفعة العمومية والبعد الإستراتيجي فإن التصريح بالمنفعة العمومية لا يكون بقرار يصدره الوالي بل يكون بموجب مرسوم تنفيذي.

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

¹ - محمد زغداوي ،مرجع سابق ،ص 358.

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون.

- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نازع الملكية.

ومما سبق يرى الأستاذ محمد زغداوي : " إن حصر المشرع لشروط نقل الملكية في الشروط السابقة يعتبر إهمالا منه لشروط أهم، حيث نراها غير كافية لتقف وراء إصدار قرار بمثل حجم وأهمية قرار نقل أو نزع ملكية، وكان على المشرع الجزائري إضافة شروط أخرى كتلك المتعلقة بتكوين ملف من قبل الجهة طالبة نزع الملكية¹.

ثانيا : إشهار قرار نزع الملكية وأثاره : بعد إصدار قرار نزع الملكية يجب إشهاره لينتج أثاره القانونية

1- **تبليغ القرار :** جاء في نص المادة 30 من القانون 91-11 يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه وإلى المستفيد، أما المادة 41 من المرسوم 93-186 فقد حددت الجهة المكلفة بتبليغ القرار حيث جاء فيها ما يلي: " يبلغ الوالي قرار نزع الملكية إلى الشخص المنزوعة ملكيته و إلى المستفيد من نزع الملكية" .

2- **شهر القرار :** هو إجراء نصت عليه المادتين 30 من القانون 90-11 بنصها على أن قرار نزع الملكية يجب أن " يخضع للشكليات القانونية المطلوبة في المجال في مجال التحويل العقاري، أما المادة 41 من المرسوم تنص على أنه : "يجب أن ينشر هذا القرار خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات والحقوق المنزوعة ملكيتها له، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للدولة، لأن قرار نزع الملكية القاضي بنقل ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية، في ذمة المالك الأصلي إلى نازع الملكية، يعد تصرفا قانونيا ناقلا للملكية كغيره من التصرفات القانونية الأخرى، فهو يخضع بذلك لإجراءات الشهر العقاري المنصوص عليه في القانون المدني وهذا ضمانا وحفاظا لحقوق الدائنين.

¹ - محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 375.

الفرع الرابع: الطعن في قرار نزع الملكية

مراعاة للمادة 161 من دستور 2016" ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطة الإدارية ، وبما أنه صادر عن سلطه مختصة فهو مشمول بالطعن القضائي. ونظرا للصفة و الطبيعة التي يتميز بها قرار نزع الملكية كونه قرارا إداريا، وكذلك للجهة الإدارية التي يصدر منها والمتمثلة في الوالي أو السلطة المركزية المتمثلة في الوزراء تجعله قابلا للطعن فيه أمام القضاء الإداري، رجوعا إلى المواد 800 و801 من القانون 09-08 المؤرخ في 2009/02/25 المتضمن ق إ م إ.

نجد أن هذه المواد قد منحت الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية، حيث أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات ذات الطابع الإداري طرفا فيها، حيث أنها تختص في حكم درجه بحكم قابل للاستئناف في جميع الدعاوى التي تكون أحد أطراف الدولة فيها، فهي تفصل في دعاوى إلغاء القرارات والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية ودعاوى القضاء الكامل¹، ونظرا لكون الوالي هو الجهة المختصة الوحيدة بإصدار هذا القرار، فإن الطعن في قرار نزع الملكية يكون أمام المحكمة الإدارية المختصة بالفصل في الطعون في القرارات نقل الملكية الصادرة عن الوالي. وقرار نزع الملكية لا يخضع لإجراء ولا شكل خاص، خلافا للطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار القابلية للتنازل وإنما يخضع للإجراءات والشروط والمواعيد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

وفي الأخير يتضح لنا بخصوص موضوع نزع الملكية من اجل المنفعة العامة بان هذه الطريقة لها أهمية في اكتساب وتكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة، كما يجب عدم الأخذ بها دائما لأنها تمس بحق الملكية الخاصة للأفراد، والتي نص الدستور على حمايتها، فلا يتم نزع الملكية من اجل المنفعة العامة إلا إذا تم إتباع وسائل أخرى لكن اتضح في الأخير أن تلك الوسائل أدت إلى نتائج سلبية أما إذا تم اللجوء إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بعد استنفاد

¹ - انظر المواد 800-801 من القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 2009/2/25 والصادر في 2009/4/25 ج ر، عدد: 21.

² - محمد زغداوي، مرجع سابق ص 399.

كل الوسائل والطرق الودية يجب فرض رقابة حقيقية صارمة وعادلة من أجل تعزيز وتطبيق القانون لإجراء نزع الملكية على أرض الواقع.

وبعد الانتهاء من موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة التي نصت عليها المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية كطريقة استثنائية تخضع للقانون العام، سنتقل إلى دراسة الوسيلة الاستثنائية الثانية المنصوص عليها في نفس المادة من نفس القانون.

المبحث الثاني: الشفعة كسبب لاكتساب الملكية العقارية

بعد تسليط الضوء على الطريقة الاستثنائية الأولى التي تكتسب بها الدولة ملكيتها العقارية الخاصة عن طريق النزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، سواصل دراستنا على الطريقة الاستثنائية الثانية التي تكون بها الدولة رصيدها العقاري، والتي نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية، وتستمد الدولة حقها في الأخذ بالشفعة كذلك من قوانين أخرى وهي حق الشفعة، التي سنخرج على تعريف وأساس حق الشفعة وخصائصها (مطلب أول) ثم إجراءات حق الشفعة الإدارية (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم الشفعة

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف حق الشفعة ثم أساسها ثم خصائصها

الفرع الأول: تعريف الشفعة

جاء التعريفات حق الشفعة في قوانين مختلفة سنعرضها كما يلي:

أولاً : الشفعة في القانون المدني وخصائصها سنعرف الشفعة و خصائصها كما يلي:

1- تعريف الشفعة في القانون المدني : عرفت المادة 794 من القانون المدني الشفعة بقولها " فالشفعة

هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأموال والشروط المنصوص عليها،

يتضح لنا من خلال التعريف بأن الشفعة سلطة منحها القانون للشفيع للحلول محل المشتري في

جميع العقار ضمن شروط معينة، وعليه فهي وسيلة قانونية لاكتساب الملكية العقارية لكونها

تضرب بمبدأ الرضائية بالتصرفات عرض الحائط بحيث تكون جبرا عن البائع والمشتري، وهذا ما

أكده قانون 30-90 في المادة 26 والمتعلق بالأملاك الوطنية، ومن التعريف نخلص إلى أن الأخذ

بحق الشفعة يستوجب توفر شرطين هما : **بيع العقار ووجود الشفيع.**

2- **خصائصها:** هناك خصائص أخرى تتميز بها إضافة عن كونها رخصة من الرخص واعتبارها

مصدرا من مصادر الحقوق العينية وأنها تتقرر لأشخاص حددهم القانون أهمها:

أ- أن الشفعة تعتبر قيذا على حرية التصرف الاعتبار أن العقار ينزع من المشتري رغما عنه ،لذا نجد أن المشرع قد ضيق الأخذ بها ولم يتوسع في ذلك.

و فسرت النصوص التي تضمنها تفسيريا ضيقا ويسقط فيها الحق بسهولة.

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

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

الزوجين والأصول والفروع والإخوة والأخوات أو إذا كان العقار قد بيع ليكون محل العبادة أو

يلحق بمحل العبادة (المادة 798 من قانون المدني)¹.

ج- الشفعة تكون في العقار المبيع فلا تكون في المنقول.

د- الشفعة لا تتجزأ فإذا بيع عقارا وتوافر سبب من أسباب الشفعة فلا يجوز أن يشفع في جزء

منه دون الباقي، فعلى الشفيع أن يشفع في العقار كله أو أن يتركه كله.

ثانيا تعريف الشفعة الإدارية وخصائصها: سنعرف الشفعة الإدارية ثم نتطرق إلى خصائصها

1- **تعريف الشفعة الإدارية وخصائصها:** سنتطرق إلى تعريف الشفعة الإدارية وخصائصها كما

يلي:

أ- **تعريف الشفعة الإدارية:** إذا كان التقنين المدني قد أثبت حق الشفعة لثلاثة أشخاص هم:

مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة، الشريك في الشيوخ إذا بيع

جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها المادة

95 من القانون المدني.

¹ - بورابة مريم ،حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90 -25 مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع دولة ومؤسسات ،2011- 2012 ،ص 10 - 11.

فقد تقرر حق الشفعة لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية لأغراض التهيئة والتعمير¹.
الشفعة الادارية هي رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري في بيع العقار وفقا للشروط وحالات خاصة.

ب- كما عرفت الشفعة الإدارية أيضا بأنها: الأداة التي تسمح للشخص الطبيعي أو المعنوي الحلول محل شخص آخر، في بيع العقار وذلك حسب نوع الحلول ونوع الشفعة، لم يعرف قانون التوجيه العقاري حق الشفعة الإدارية ولكن ورد تعريف الشفعة في المادة 03 من المرسوم المتعلق بكيفية ممارسة الدولة على المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية والعمرانية بالشكل التالي: "الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع"².

ج- خصائص الشفعة الإدارية: من خصائص الشفعة الإدارية ما يلي:

المستفيد من الشفعة الإدارية: هم أشخاص القانون العام، الدولة والجماعات المحلية، ويتم ممارستها بواسطة هيئات خاصة، وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضاريين.

د- التعليل الأخذ بالشفعة الإدارية : عندما يقرر الشخص العام الأخذ بالشفعة هو ملزم بتبرير وتعليل قراره الذي يجب أن يكون من أجل المنفعة العامة.

هـ- الهدف من الشفعة الإدارية: أن المصلحة العامة هي ما يدفع بالإدارة إلى استعمال حق الأخذ بالشفعة، فتمكن بذلك من التأثير المسبق على المعاملات العقارية من أجل تفادي أي ارتفاع غير منطقي في الأسعار فتلعب بذلك دورًا تهديديها ووقائيا³.

الفرع الثاني: الأساس القانوني لحق الدولة للأخذ بالشفعة وشروطها

تستمد الدولة حقها في الأخذ بالشفعة من قوانين متعددة وهذا فيما يلي:
أولاً قانون الأملاك الوطنية 90-30: طبقا لما ورد في نص المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية 90-30، تعتبر الشفعة من الوسائل الاستثنائية التي تستطيع الدولة بواسطتها اكتساب

¹ - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، مدعم بقرارات قضائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية ط01، ج 01 ، 2004، ص 166.

² - بورابة مريم، مرجع سابق، ص 11.

³ - أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة 01، دار هومة، الجزائر ، 2006 ، ص 104.

أملاك عقارية وعليه يحق للدولة والجماعات المحلية استعمال رخصة الشفعة بالحلول محل المشتري في بيع العقار.

ثانيا القانونون 10-03: الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نصت المادة 15 منه: "في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز في نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسه حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به .

- كما ورد في نص المادة 26 منه عند انتهاء مدة حق الامتياز فإنه:
- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده.
- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.
- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته وفي كل الحالات المذكورة أعلاه تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالات التي هي عليها.

يترتب على نهاية الامتياز الحق في التعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، يكون مبلغ التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة ."

ثالثا في القانون المدني : الدولة تمارس حقها في الأخذ بالشفعة وفق الترتيب المنصوص عليه في القانون المدني في المادة 795.

رابعا في القانون التوجيه العقاري 90-25 : بالعودة إلى نصوص قانون التوجيه العقاري المتعلقة بحق الدولة في الأخذ بالشفعة، نجدتها مقسمة إلى أحكام خاصة بالشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية، أو المستثمرة الفلاحية من جهة وأحكام خاصة بالشفعة الممارسة على الأراضي العمرانية والقابلة للتعمير من جهة أخرى.

نصت المادة 62 على أنه: "تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من المرسوم 10-03 المذكور أعلاه.

وعليه مما سبق فإن قانون التوجيه العقاري هو الواجب التطبيق وبالتالي منح الحق في ممارسة الشفعة إلى المجاورين بالنسبة للأراضي الفلاحية غير المستثمرة وفي إطار أحكام المادة 52 من

القانون 90-25¹ أنشطتها ولو كانت هذه الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع أو بنايات، أما الأراضي القابلة للتعمير فقد جاء في نص المادة 21: "الأراضي القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطاع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير". هذا وقد منح نفس القانون الدولة حق الأخذ بالشفعة بالأراضي العامرة والقابلة للتعمير، حيث نصت المادة 71 منه على: "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.

الفرع الثالث: شروط الشفعة

تخضع جميع المعاملات العقارية والتصرفات العقارية في الملكية العقارية الفلاحية والحضرية لممارسة الشفعة عليها من طرف الدولة، هذا وتنصب التصرفات العقارية الخاضعة للأخذ بالشفعة على أن أهم شروط الممارسة من قبل الدولة هي التي جاء بها القانون المدني والتوجيه العقاري والقانون 10-03، وجود شفيع وهو الدولة المالكة لحق الرقبة وصاحب حق الانتفاع أن الحديث عن الشروط الواجب توافرها في العقار محل المطالبة لممارسة حق الشفعة يوجب علينا أن نفرق بين الشروط المتعلقة بالعقار الفلاحي وتلك المتعلقة بالعقار الحضري²، أما بخصوص الشروط الواجب توافرها في العقار محل أخذ بالشفعات بالنسبة للدولة هي:

1- الشروط الواجب توافرها في العقار الفلاحي يجب أن نفرق بالنسبة المستثمرة الفلاحية بين:

أ- الأراضي المبنية: فيما يخص الأراضي المبنية فيقصد بها المباني المتواجدة فوق المستثمرة بقصد السكن أو بقصد استعمالها للتخزين كالمخازن والمستودعات و أي منشأة رصدت لخدمة المستثمرة الفلاحية والتي يكون لها دور كبير في استغلالها. وعليه فإذا تم عرض المستثمرة الفلاحية كاملة للتنازل عن الامتياز أو البيع، في هذه الحالة لا مجال لتمييز بين الأرض المبنية وغير المبنية على النحو الذي سبق، فالدولة تمارس حقها في الشفعة على كامل المستثمرة الفلاحية كما نصت المادة 52 من قانون التوجيه العقاري³.

1 - ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية دار هومة، الجزائر، 2003، ص 23.
2 - اسماعيل شامة، النظام القانوني، للتوجيه العقاري، الطبعة 4 دار هومة الجزائر، 2004، ص 151.
3 - اسماعين شامة، مرجع سابق، ص 153.

ب- الأراضي غير المبنية: ونقصد بها كل الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها أو طبيعتها، فعليه لا يمكن استعمال حق الشفعة في التصرف في :
 - كل أرض تم تغيير طبيعتها الفلاحية قبل التصرف فيها حتى وإن استمر استغلالها في الفلاحة وعاده ما تكون أراضي متواجدة على أطراف المناطق الحضرية ويتم اعتمادها في أدوات التهيئة والتعمير على اعتبار أراضي قابلة للتعمير على الأمد المتوسط أو الطويل.
 - كل أرض ملحقة مباشرة بعقار غير فلاحي كالحوائك البساتين العائلية، الأراضي المستعملة كمساحات غابية أو مخصصة لاستغلال المناجم والمقالع¹ .

2- الشروط الواجب توفرها في العقار الحضري: إن اللجوء إلى استعمال رخصة الشفعة من قبل الدولة لها أهمية كبيرة، ذلك أن استعمالها يمارس على جميع الأراضي العمرانية بدون استثناء.

والدولة في ممارستها للشفعة على العقار الحضري تكون في مرتبة سابقة على الأشخاص الذين لهم حق الأخذ بالشفعة في القانون المدني المشار إليهم في المادة 795 قانون المدني. العرض والطلب على الأراضي العمرانية لا يكون متساويا في جميع المناطق المحددة بموجب أدوات التعمير، بذلك يكون استعمال حق الشفعة أكثر نجاعة بتحديد المنطقة التي يجب أن تكون خاضعة له بدل أن يبقى معها على كافة الأراضي العمرانية دون استثناء. ولذا تبقى المناطق التي هي أكثر حاجة لاستعمال حق الشفعة تلك المتواجدة بوسط المراكز الحضرية لموقعها الإستراتيجي ولحيوية النشاط الاجتماعي والاقتصادي بها، وكذلك تلك الواقعة على أطراف المدن إذ تعد مناطق حساسة تمثل خط تماس بين العالمين الحضري والريفي والتي تستقطب اهتمام الحاضرين الذين يلجؤون للاستثمار بشرائها تحسبا للتوسع العمراني المرتقب².

الفرع الرابع : الأشخاص الممارسين للشفعة الإدارية طبقا للمرسوم التنفيذي 12- 427 .

لقد حددها المرسوم التنفيذي في المادة 99 منه حيث تنص المادة على: "يمارس حق الشفعة المقرر لحق الدولة بموجب المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية والمادة 15 من

¹ - احمد خالدي، مرجع سابق، ص 61

² - بورابة مريم، مرجع سابق، ص 84.

القانون 10-03 سالف الذكر، والمادتين 62 و71 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المذكور أعلاه يكون وفقا للشروط المذكورة سابقا كذلك وفقا للإجراءات والكيفيات المنصوص عليها بموجب هذه الأحكام أو النصوص المتخذة لتطبيقها.

1- إدارة التسجيل: تمارس الدولة حق الشفعة عن طريق إدارة التسجيل التابعة لمديرية الضرائب لفائدة الخزينة العمومية طبقا لما جاء في المادة 99 من المرسوم والمادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية¹.

تنص المادة 38 مكرر 3 على: تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه، وكذا الأسهم والحصص في الشركة التي ترى فيه بأن ثمن البيع أو القيمة غير كاف مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايدي فيه العشر (1/10) لذوي الحقوق، وذلك فضلا عن الدعوة المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد من 38 مكرر 2-أ إلى 38 مكرر 2-همن هذا القانون وذلك خلال أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد.

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

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

1 - أسس المشرع الجزائري قانون الإجراءات الجبائية بموجب المادة 40 من قانون 01-21، مؤرخ في 2001/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2022 الجريدة الرسمية العدد 79 لسنة 2001.

كان إجراء الشفعة لفائدة الخزينة المنصوص عليه في المادة 118 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل، ثم نقل المشرع مضمونها إلى المادة 38 مكرر 3 من الإجراءات الجبائية بموجب المادة 20 من القانون 10-13 في 29-12-2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2011 الجريدة الرسمية العدد 80 لسنة 2010 وهي معدلة بموجب المادة 38 من الأمر 15-01 المؤرخ في 23/07/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الجريدة الرسمية عدد 40 لسنة 2015، فحسب منشور وزارة المالية رقم 01-09 الصادر في 12 أوت 2007¹.

إن الهدف من حق الشفعة في المجال الجبائي هو المحافظة على الحقوق المستحقة الخزينة العمومية من الإيرادات الجبائية المرتبطة بتسجيل عقود البيع العقارية، وتتم هذه العملية وفق إجراءات يتعين على إدارة الضرائب الالتزام بها.

2- الديوان الوطني الأراضي الفلاحية: بالنسبة للقانون المتضمن التوجيه العقاري 90-، 25 المعدل والمتمم وطبقا للمادة 25 منه التي تنص على: "تمكن الهيئة العمومية من ممارسه الشفعة الإدارية لحساب الدولة" جعل حق الشفعة المنصب على الأراضي الفلاحية يمارس من طرف هيئة خاصة وهي الديوان الوطني الأراضي الفلاحية، وأنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرق في 24 فيفري 1996 والمتضمن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لسنة 1996 وطبقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 96-87 سالف الذكر يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويخضع الديوان للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، في حين يعد تاجرا في علاقاتها مع الغير، ومقرها في العاصمة وهذا طبقا لنص المادة 02 من المرسوم المذكور.

3- وكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين: طبقا لما جاء في المادة 71 من قانون التوجيه العقاري 90-25 دائما، يتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1991، إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، حيث تم النص

¹ - منشور وزارة المالية رقم 01-09، الصادر في 12 أوت 2007، الموجه لكل من مديرية الضرائب وأملاك الدولة والحفظ العقاري بالولايات، يتعلق بممارسة حق الشفعة الدولة ص02.

في المادة الأولى من ذلك المرسوم على أنه: "يتعين على كل من المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية وحدها، أو بالتعاون فيما بينها إنشاء مؤسسات تكليف بتسيير سندات العقارية الحضارية ومن ثم فإن ممارسة الشفعة الإدارية على العقارات الحضارية يكون من طرف الجماعات المحلية طبقاً للمادة 71 سابقة الذكر .

غير أن المرسوم 90-405¹ المذكور، وطبقاً لما جاء في المادة الأولى منه، يكون قد خص بها البلدية والولاية بإنشاء الوكالة المحلية المكلفة بتنظيم العقار الحضري، وبذلك يكون قد أقصا الدولة من ذلك والتي تبقى دائماً صاحبة الحق في الأخذ بالشفعة.

أما عن الشفعة بالنسبة للدولة فإنه طبقاً للمادة 71 من قانون التوجيه العقاري 90-25 نشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية .

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

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

إذا تمارس الدولة الشفعة بصفة مباشرة عن طريق مديرية أملاك الدولة في الولاية.

المطلب الثاني: الإجراءات الخاصة لحق الدولة في الأخذ بالشفعة

طبقاً لما جاء في نص المادة 99 من المرسوم 12-427 المذكور يمارس حق الشفعة المقررة لحق الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل، والمادة 15 من القانون 10-03 المذكور والمادتين 62 و71 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المذكور أعلاه، يكون وفقاً للشروط المذكورة سابقاً كذلك وفقاً للإجراءات والكيفيات المنصوص عليها بموجب هذه الأحكام والنصوص المتخذة لتطبيقها".

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 5 جمادى الثانية 1411، الموافق 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، ج ر، عدد 56

الفرع الأول: إجراءات تطبيق حق الشفعة لفائدة الخزينة (إدارة التسجيل)

طبقا لنص المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية، ونص المادة 99 من المرسوم التنفيذي 12-427، فإن الدولة تمارس حق الشفعة عن طريق إدارة التسجيل لفائدة الخزينة العمومية.

تنص المادة 38 مكرر 3 على: "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه وكذا الأسهم أو الحصص في الشركة، الذي ترى فيه بأن ثمن البيع أو القيمة غير كافية مع دفع مبلغ هذا الثمن مزيدة فيه 1/10 لذوي الحقوق وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد من 38 مكرر 2-أ اثنين إلى 38 مكرر 2-هـ من هذا القانون وذلك خلال أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد.

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

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

أولا إحصاء وتعيين الأموال : طبقا للمادة 38 مكرر 2 من قانون الإجراءات الجبائية" إذا كان الثمن أو التقدير الذي أعتد كأساس لتحصيل الرسم النسبي والتصاعدي، يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للأموال المنقولة أو المبينة، تستطيع الإدارة الجبائية أن تقدر أو تعيد تقدير هذه الأموال بالنسبة لجميع العقود أو التصريحات التي تثبت نقل أو بيان الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال العقارية والمحلات التجارية...

وتنص المادة 38 مكرر-أ على: " تأسس لدى مديريات الضرائب على مستوى الولايات لجنة توفيق تتشكل من:

- 1- مدير الضرائب على مستوى الولاية رئيسا .
- 2- مفتش التسجيل.
- 3- مفتش الشؤون الخاصة بالأموال الوطنية والعقارية.
- 4- قابض الضرائب المختلفة.
- 5- مفتش الضرائب المباشرة.
- 6- موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية .
- 7- ممثل عن إدارة الولاية .

وتنص المادة 38 مكرر 2ب" يقوم بمهام الكتابة مفتش للتسجيل ويحضر الجلسات بصوت استشاري ويعين أعضاء غير الموظفين للجنة لمدة عامين تكون وكالتهم قابلة للتجديد كما يخضعون للالتزامات السر المهني.

تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها وتكون مداولتها صحيحة شريطة أن يحضر خمسة أعضاء على الأقل بما فيهم الرئيس.

المادة 38 مكرر ج 2 يكلف بالحضور الخاضع للضريبة بمجرد إعلام موسى عليه مع إشعار بالاستلام، أمام لجنة التوفيق الولائية التي توجد في نطاقها الأملاك أو المسجلة بها، ويستدعى الخاضعون للضريبة المعنيون 20 يوما على الأقل قبل تاريخ الاجتماع ويطلب منهم الإدلاء بأقوالهم أو إرسال ملاحظاتهم مكتوبة، يمكنهم أن يستعينوا بمستشار يختارونه أو يعينوا وكيلاً مؤهلاً قانوناً ."

ومما سبق أنه حينما تعين إدارة الضرائب ثمن البيع المصرح به لا يناسب القيمة التجارية للعقارات، يكون لها مطلق الحرية في اختيار اللجوء إلى أحد الإجراءات التالين إما إعادة المراقبة أو باستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة.

تستطيع إدارة التسجيل أن تثبت نقصان الثمن المصرح به أو التقديرات المقدمة لها من المكلفين، مما يسمح لها بإعادة التقويم محل التصرفات والوقائع الغير مصرح بقيمتها الحقيقية عند إجراء التسجيل، بحيث تحاول إدارة الضرائب أن تتحصل بطريقة ودية على الاعتراف بهذا النقص ودفع الرسوم المستحقة عنه، وعند الاستحالة تلجأ وجوباً إلى أخذ رأي لجنة التوفيق على مستوى الولاية.

بحيث يشكل فرصة للمكلف المعني لإبداء أوجه دفاعه أمام الإدارة ثم أمام لجنة التوفيق¹، إن إدارة الضرائب لها كامل الحرية أن تطبق حق الشفعة على شخص ولا تطبقه على آخر، رغم معاناة نقصان الثمن وهذا طبق للمنشور الوزاري 09-01 بحيث أشارت صراحة بأن إدارة الضرائب غير ملزمة بممارسة حق الشفعة لفائدة الخزينة، وإنما هو حق مخول لها تمارسه بكل حرية حسب الظروف الخاصة بكل عملية حسب سلطتها التقديرية.

تقوم مصالح التسجيل القيام بإحصاء الحالات التي يبدو فيها تقليل ثمن واضحا، بحيث تستطيع الإدارة الجبائية أن تقدر أو تعيد تقدير هذه الأموال بالنسبة لجميع العقود أو التصريحات، وهذا من خلال العقود التي تقدم لاستكمال التسجيل، ثم بعد ذلك تقوم بتكوين ملفات كاملة على الحالات المرصودة وترسلها إلى المدير الولائي للضرائب، ليقرر بعد ذلك في شأن الأموال التي يجب إخضاعها لحق الشفعة، في أجل أقصاه شهرين اعتبار من تاريخ إيداع العقد الناقل للملكية لدى مفتشية الضرائب.

بحيث أن مصالح التسجيل تقوم بتسجيل عملية نقل الملكية الخاصة لحق الشفعة، والتي يكون وعائها المادي خارج اختصاص الإقليمي، ملزمة بإرسال الملفات المرصودة والذي تم إعدادها من قبلها، في أجل لا يتعدى 10 أيام لمفتشية التسجيل المختصة إقليميا للقيام بالإجراءات اللازمة لاستعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة العمومية².

ثانيا: تبليغ المشتري أو ذوي الحقوق: تنص المادة 38 مكرر 2 "إذا لم يتم الاتفاق بين الإدارة وأطراف أو إذا لم يحضر هؤلاء الآخرون أو لم يرسلوا ملاحظاتهم مكتوب، تصدر اللجنة رأيا يبلغ إلى المكلف بالضريبة بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار الاستلام".

تنص المادة 38 مكرر 2 هـ "أن التقدير الذي يقدمه المكلف بالضريبة يمكن أن يكون موضوع زيادة، تلقائيا، وذلك في أجل 20 يوما ابتداء من تبليغ رأي لجنة التوفيق وتبلغ هذه الزيادة إلى المكلف بالضريبة بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام وإذا لم يدفع المكلف بالضريبة الرسوم والغرامات التي هو مطالب بها خلال 10 أيام يحزر في حقه سند تحصيل ضمن الكيفيات المنصوص عليها في المادة 354 وما يليها من قانون التسجيل".

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

2 - توفيق زيداني، استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع، جوان 2016، ص 5.

وبعد إتباع هذه الإجراءات المنصوص عليها في المواد السابقة فإنه طبقاً لنص المادة 38 مكرر 3 فقرة 2 فإنه ينبغي على الإدارة الجبائية تبليغ المشتري أو ذوي الحقوق بمقرر ممارسة حق الشفعة، ضمن أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسجيل العقد المشوب بعد كفاية الثمن عن طريق: إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط، أو بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام مرسلة من قبل المدير الولائي للضرائب المختص ويجب أن يتضمن هذا القرار التزام الإدارة بدفع الثمن المصرح به مضاف إليه 10% من الثمن المصرح به¹.

ثالثاً: اكتساب الدولة المال العقاري موضوع الشفعة إن إتمام إجراءات الاكتساب من طرف الدولة للملكية العقارية موضوع الشفعة هو من اختصاص إدارة أملاك الدولة، إذ يكلف مدير أملاك الدولة بالولاية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع الشفعة، بالأمر بصرف الثمن وتقوم كذلك بإعداد العقد الإداري المتعلق بعملية الشراء عملاً بالملف المرسل إليه من طرف إدارة الضرائب.

وفي الأخير يتم تكملة الملف بالعقد الإداري لاكتساب الملكية العقارية، ويقوم مدير أملاك الدولة بتحرير أمر بالدفع بالمبلغ المحدد (الثمن المصرح به مضاف إليه 10%). يدفع لدى صندوق أمين الخزينة الولائي المعني، وبعد المراقبة اللازمة يقوم هذا المحاسب بقبول دفع المبلغ بعنوان "نفقات يتم تحويلها لأمين الخزينة الرئيسية، لحساب شراء أملاك عقارية ومحلات تجارية مشفوعة من طرف الدولة". وفي الأخير فإن كل مال عقاري مشفوع فيه ومكتسب وفقاً للإجراءات المتبعة التي ناقشناها سابقاً، يدمج ضمن الأملاك الخاصة للدولة وينظمه قانون الأملاك الوطنية².

الفرع الثاني: حق الشفعة الإدارية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

سنعرض حق الشفعة طبقاً للقانون 10-03 (أولاً) ثم ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ثانياً).

أولاً طبقاً للقانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة : تطبيقاً للمادة 15 من قانون 10-03 يمكن الديوان الوطني للأراضي

1 - توفيق زيداني مرجع سابق، 205.

2 - توفيق زيداني نفس المرجع ، 306..

الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به¹.

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

1- **صاحب الامتياز:** معني شخصيا بوضع الملف على مستوى المديرية الولائية للديوان الوطني

للأراضي الفلاحية، بيان الاستلام، طلب مصادق عليه، رخصه التنازل عن حق الامتياز يبين :

- وثيقة المعلومات تخص مستثمراته الفلاحية أو حقه في الأرض.

- تعريف المتنازل له ومعلومات أخرى.

- الثمن الحقيقي للتنازل والقبول من كلا الطرفين .

ونصت المادة 26 منه على عندما تنتهي مدة حق الامتياز فإنه :

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حاله عدم تجديده .

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مده الامتياز.

- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

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

2- **دراسة الملف:** تقوم مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الملف، وتحديد إذا كانت

المستثمرة الفلاحية فردية أو جماعية، وهذا تطبيق للمادة 15 من القانون 10-03 التي تحدد كيفية

استعمال حق الشفعة، حيث تكون الأولوية للمستثمرين أصحاب الامتياز من نفس المستثمرة

الفلاحية أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

3- **بالنسبة للمستثمرين الآخرين:** عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ، يخطر الديوان

الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة بوصول استلام، قصد الممارسة

المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من القانون 10-03 المذكور أعلاه،

لأنه من المحتمل التعامل بحقهم في الشفعة، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني

للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوما .عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في

اقتناء حق الامتياز المعروف للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب

¹ - المادة 15 من القانون 10-03، المؤرخ في 05 رمضان عام 1431، الموافق ل 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، ج ر، عدد 46.

الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل.

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

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

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

يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته يكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة¹.

ثانيا : ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: طبقا لنص المادة 52/3 فقرة 03 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، تخول للدولة أن تتقدم في حالة بيع الأرض الفلاحية الخصبة أو الخصبة جدا بممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في نص المادة 795 من القانون المدني عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²، بحيث يكون الترتيب الجديد للأشخاص الممارسين للشفعة طبقا لنص المادة 795 من القانون المدني على النحو التالي : الدولة، مالك الرقبة، الشريك في الشيوخ، صاحب حق الانتفاع.

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

1 - المادة 26 / 2 من القانون 10 - 03، سالف الذكر.

2 - المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 87 - 96، المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ج ر، عدد: 15، 1996.

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

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

جعلت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية من حق الشفعة طريقة استثنائية لتكوين الأملاك الوطنية وفي مجال الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، منح القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم، للدولة والجماعات المحلية الحق في ممارسة الشفعة وذلك بغرض توفير حاجات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل لإجراء نزع الملكية. ولقد أعطت المادة 71 من القانون 90-25 المعدل والمتمم مهمة تطبيق حق الشفعة إلى مصالح وهيئات عمومية معينة، التي تحدد عن طريق التنظيم.

فبالنسبة للجماعات المحلية فإن المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 قد خصص هذه الجماعات بإنشاء الوكالات المكلفة بتنظيم العقار الحضري بموجب المادة 02 من هذا المرسوم التي جاء فيها: " يتعين على المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية وحدها أو بالتعاون فيما بينها إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 73 من القانون 90-25 المؤرخ ب 18 نوفمبر 1990، وقد أعطت المادة 73 من القانون رقم 90-25 للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، مهمة تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار ممارسة حق الشفعة .

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

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

لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، إلا للشروط المتعلقة بأهلية الأطراف و إرادتهم، وتعيين موضوع الاتفاقية التي يجب أن تحرر في عقد رسمي، أما حق الشفعة الممارس من قبل الدولة والجماعات المحلية، فبالإضافة إلى الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم فإنها تخضع للأحكام المنصوص عليها في القانون المدني الخاصة بالشفعة¹.

ولصحة الشفعة الإدارية لابد من احترام مجموعة من الإجراءات على أن هذا الحق لا يمارس في كل الحالات.

أولاً إجراءات الشفعة التي تتم عن طريق الوكالة الوطنية للتسيير ومديرية أملاك الدولة: تتمثل الإجراءات الواجب إتباعها لصحة الشفعة الإدارية فيما يلي :

¹ - راجع المادة 74 من قانون التوجيه العقاري 90-25، سالف الذكر.

1- **الإندار بنية التعاقد** : ينذر البائع أو المشتري الأشخاص العامة التي لها الحق في ممارسة حق الشفعة عن نيتهم في التعاقد وهذا طبقا للمادة 799 من القانون المدني، على أن هذا الإندار يوجه إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضاريين، بالنسبة للجماعات المحلية والى مديرية الأملاك بوزارة المالية و المحافظات العقارية بالنسبة للدولة¹.

2- **الإعلان عن الرغبة في الشفعة** : طبقا للمادة 799 من القانون المدني، تعلن الدولة أو الجماعات المحلية عن رغبتها في الشفعة، عن طريق الهيئة المكلفة قانونا بتطبيق حبتها في الشفعة، وذلك في أجل 30 يوما من تاريخ الإندار الموجه للشخص المعنوي العام، وإلا سقط الحق في الشفعة.

يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بموجب عقد رسمي، يتم الإعلان عنه عن طريق كتابة الضبط، وإلا كان هذا التصريح باطلا، على أنه لا يحتج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلا².

3- **إيداع ثمن البيع والمصاريف لدى الموثق** : يجب على الشخص المعنوي الذي صرح برغبته في الشفعة أنه يودع ثمن البيع والمصاريف، بين يدي الموثق خلال 30 يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة. على أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة، وفي حالة عدم الإيداع في هذا الأجل سقط الحق في الشفعة المادة 801/2 من القانون المدني، وفي حالة قبول الهيئة العمومية بالثمن المحدد في الإندار الذي يتضمن نية التعاقد، ينعقد العقد بين البائع والهيئة العمومية المعنية، الذي ينبغي أن يحرر في شكل عقد رسمي، أما إذا عرضت هذه الهيئة ثمنا مغايرا، يكون بالطبع أقل من الثمن المصرح به، ورفض البائع ذلك الثمن، تلجأ الهيئة العمومية إلى القضاء لتجديد ثمن العقار المعروض للبيع³.

4- **رفع دعوى الشفعة**: يجب أن ترفع دعوى الشفعة في حالة عدم التراضي، أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار وذلك في اجل 30 يوما من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة من قبل الهيئة العمومية.

على أن الحكم النهائي الصادر بثبوت الشفعة يعد سندا للملكية لأبد من شهره لدى الجهة المختصة⁴.

1 - اسماعيل شامة ، مرجع سابق ،ص 250- 251.

2- المادة 801 /2 من القانون 75- 58 المتعلق بالقانون المدني، سالف الذكر.

3 - اسماعيل شامة، مرجع سابق ،ص 252.

4- راجع المادتين 802- 803 من القانون المدني .

الْحَائِمَةُ

الخاتمة

تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة الشق الثاني بعد الأملاك الوطنية العامة ، حيث تتمتع الدولة بحق ملكية خاصة على أملاكها، مثلها مثل الأفراد، فهي تخضع لنظام قانوني مختلط، بين تطبيق أحكام القانون الخاص وبين أحكام القانون العام، ونلمس ذلك في الخصائص والحماية التي نص عليها قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم رقم 08-14، حيث أقر طرق عامة تكون بوسائل القانون الخاص المنصوص عليها في القانون المدني، أما النوع الثاني من الاكتساب يكون بطرق استثنائية وهي طرق القانون العام، والتي تظهر فيها الدولة بمظهر السلطة العامة مستعملة الامتيازات التي حولها لها القانون.

وعليه فإن الدولة عند قيامها باكتساب الملكية العقارية الخاصة، أوجب عليها قانون الأملاك الوطنية 90-30 والمرسوم التنفيذي 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، إتباع إجراءات وشكليات تحت طائلة البطلان ، وذلك لتأكيد تحقيق المصلحة العامة، وتجنب كل ما يهدد و يمس بمصالح الدولة، عند القيام بعملية الشراء والتبادل كما رأينا ذلك في المطلب الأول من الفصل الأول، و أضف إلى ذلك الحيابة والتقدم طبقا لأحكام القانون المدني، والتي نص عليها قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم في المادة 26 منه ، لكن نشير بأن المشرع أغفل تنظيم الإجراءات التي يجب إتباعها لتنظيم طرق اكتساب أملاك عقارية للدولة بالحيابة والتقدم كذلك حسب نص المادة 39 من قانون الأملاك الوطنية، يمكن للدولة أن تمارس الحيابة بوضع اليد على الأملاك الشاغرة والتي لا مالك لها، كذلك التبرعات المتمثلة في (الهبة والوصية) التي تقدم للدولة أو مؤسساتها العمومية طبقا لما نص جاء في المادة 26 والمادة 39 من قانون الأملاك الوطنية فهي تعتبر من وسائل الاكتساب ، و هذه الإجراءات وجب تثبيتها بعقود إدارية خاضعة لأحكام الشهر العقاري، كمرحلة نهائية بعد إتباع جميع الإجراءات المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي المذكور، كما أن المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية في المادة 26 منه، ذكر طريقتين استثنائيتين تخضعان للقانون العام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وحق الشفعة.

إن الطريقة الاستثنائية الأولى المتمثلة في نزع أملاك تابعة للخواص لها إجراءات قانونية محددة في قانون نزع الملكية 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 المعدل والمتمم بالمرسوم 05-248 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 91-11 الإدارة تحت طائلة عدم إتمام العملية .

أما بالنسبة للشفعة التي تمارسها الدولة سواء كانت على الأراضي الفلاحية أو الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير، لاكتساب هذه الأملاك فإنّ المشرع في قانون الأملاك الوطنية لم ينظم إجراءاتها وحتى المرسوم التنفيذي 12-427 لم يعطي لها القدر الكافي، وكذلك لم نجد لها أثرا في أي قانون بحيث تبقى الشفعة مجرد وسيلة مذكورة، في قانون الأملاك الوطنية وقانون التوجيه العقاري 90-25، وفي هذه الحالة يتم اللجوء إلى الشريعة العامة لتطبيق بعض إجراءات الشفعة وفي هذه الحالة نكون أمام تنازع القوانين حيث أن قانون الأملاك الوطنية نص عليها كطريقة استثنائية من طرق القانون العام وليس القانون الخاص فكيف لنا في هذه الحالة بأن نطبق على الشفعة أحكام القانون المدني، وهذا الأمر الذي يعتبر من الأسباب التي جعلت الدولة نادرا ما تلجأ للشفعة لغياب النصوص القانونية التي تنظمها.

إلا أنه بصدور المرسوم التنفيذي 12-427 حددت جهات إدارية يحق لها ممارسة الشفعة الإدارية لصالح الدولة بطرق القانون العام دون اللجوء إلى القانون الخاص، ومن خلال ما سبق لاحظنا بأن قانون الأملاك الوطنية رغم تعديله بقانون 08-14 إلا أنه لم يصل إلى حلول مناسبة المتمثلة بتقديم نصوص قانونية تنظيمية توضح لنا أحكامه، لأن أحكام هذا القانون جاءت مجردة وعامة، فغياب هذه النصوص التنظيمية تؤدي إلى تعطيل وتأجيل الكثير من المعاملات العقارية والقضايا، وهذا ما تؤكد مصالحي إدارة أملاك الدولة مما يجعل هذه الأخيرة تلجأ إلى تطبيق أحكام عرفية تم العمل بها في السابق.

أولا: نتائج الدراسة

فيما يخص تعريف الأملاك الوطنية الخاصة للدولة إن المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية الخاصة لم يعطي تعريفا واضحا بل نجده اكتفى بمقارنته مع الأملاك الوطنية العامة فقط.

فيما يخص الحيابة والتقادم :

- أن المشرع في قانون الأملاك الوطنية اكتفى فقط بذكرهم في المادة 26، على أنهم طرق لاكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بطرق القانون الخاص، بدون ذكر الإجراءات التي تنظمها .

- المرسوم التنفيذي 12-427 لم يتكلم على إجراءات الحيابة والتقادم، بحيث وجدناه قد تكلم على إجراءات اكتساب الدولة للأملاك العقارية عن طريق الشراء والتبادل.

فيما يخص الهبة والوصية :

- ضم الهبة و الوصية في مادة واحدة مع العلم بأن في قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي 12-427 لم يوضح لنا بدقة الإجراءات التي تخص الهبة .
- وفي المرسوم نص على كيفية علم الوزير المكلف بالمالية بالوصية، لكن لم ينص على الإجراءات الخاص بالهبة،

فيما يخص نزع الملكية من اجل المنفعة العامة:

- القانون 91-11 منح السلطة الكاملة للإدارة للقيام بكل مراحل نزع الملكية

فيما يخص الشفعة الإدارية:

- المشرع لم يقوم بإعطاء تعريفا للشفعة الإدارية.
- عدم وجود احكام تنظيمية تنظم الشفعة الادارية رغم تعديل قانون الاملاك الوطنية و المرسوم 12-427.

ثانيا: الاقتراحات

- نقترح على المشرع بأن ينص بمادة صريحة وخاصة، تضم في محتواها تعريفا للأملاك الوطنية الخاصة، مع ذكر مكوناتها وعناصرها... .
- إننا نقترح على المشرع بأن يضع نص قانوني يبين فيها الإجراءات التي تنظم الحياة والتقدم في كل من قانون الأملاك الوطنية وكذا المرسوم التنفيذي 12-427.
- نقترح على المشرع في القانون المدني والمرسوم بأن يعطي لكل من الهبة و الوصية مادة تنظم إجراءاتها .
- نقترح على المشرع في القانون 91- 11 والمرسوم التنفيذي الذي يحدد كيفية تطبيقه بأن ينظر في مراقبة السلطات المختصة لاحترام الإدارة لشروط وإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، كما يجب إشراك المتضرر من نزع الملكية في عملية تقييم الأملاك، وإشراكه كذلك في تحديد قيمة التعويض المدفوع له.
- نقترح كذلك بمراقبة مدى تطبيق المادة 60 من دستور 2020 ،كما نقترح على من له سلطة المراقبة بأن يعمل على مراقبة مدى تطبيق المادة 33 من القانون 91- 11 التي تنص على

أن الإدارة المختصة في دفع التعويض إذا تأخرت عن دفعه فإنها تتعرض إلى عقوبة.
- نقتراح على المشرع بإعطاء تعريفا للشفعة الإدارية، وهو الحق بالأخذ بالشفعة من أجل اكتساب أملاك عقارية خاصة للدولة لأن الشفعة في القانون المدني تختلف عن الشفعة الإدارية.

بما أن المشرع اعتبر الشفعة طريقة من الطرق التي تكتسب بها أملاك عقارية خاصة للدولة، إلا أننا بعد دراسة موضوع الشفعة لم نجد أحكام تنظيمية، تبين إجراءاتها وتنظيمها رغم تعديل قانون الأملاك الوطنية والمرسوم 12-427.

وفي الأخير نرجو أن نكون قد وفقنا في عملنا هذا وقدمنا ولو قدرا قليلا من المعلومات التي تخص طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، لكي يستفيد كل من يقرأ هذه المعلومات.

قَائِمَةٌ الْمَصَادِرِ

وَالْمَرَاجِعِ

أولا : المصادر

1-دساتير الجزائر

- دستور 1976
- دستور 1989
- دستور 2016
- دستور 2020

2-القوانين

- الأمر: 58/75 المؤرخ في: 20/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.
- الأمر 76-48، متعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الصادر بتاريخ: 1/6/1976 ج ر، عدد: 44.
- الأمر 76-97، المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية، ج ر، عدد 94، الصادرة بتاريخ: 24 نوفمبر 1976، ص : 1296 - 1297.
- القانون 76-105، المؤرخ في 20 ديسمبر 1976 المتعلق بالتسجيل، الجريدة الرسمية العدد 101.
- القانون 82/14 المؤرخ في 30/12/1982 المتعلق بقانون المالية لسنة 1983.
- القانون رقم 84 - 11، المؤرخ في 9 جويلية 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم.
- القانون رقم: 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 52 .
- القانون رقم : 90-25.
- القانون 91- 11، المؤرخ في 27 افريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، جريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991.
- القانون 91 - 10 المؤرخ في 27/4/1991، المتعلق بالأوقاف جريدة الرسمية، العدد 21، صادرة في 08/05/1991.
- قانون المالية 2004. الجريدة الرسمية، العدد 83.

قائمة المصادر والمراجع

- القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25/2/2009 والصادر في 25/4/2009 ج ر، عدد: 21.
 - القانون 10-03، المؤرخ في 05 رمضان عام 1431، الموافق ل 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة بالدولة، ج ر، عدد 46.
 - قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية، العدد 78.
- 3- المراسيم:**
- مرسوم رئاسي، رقم 86-488، متعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد: 76 صادرة بتاريخ: 8 ديسمبر 1996، الصفحة 13.
 - المرسوم 87-96، المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ج ر، عدد: 15، 1996.
 - المرسوم الرئاسي 89-18، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور، الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989، ج ر، عدد 9، صادرة بتاريخ 1 مارس 1989.
 - المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 5 جمادي الثانية 1411، الموافق 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين و تنظيم ذلك، ج ر، عدد 56.
 - المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ ب 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموالك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم.
 - المرسوم التنفيذي 93-186، يحدد كيفية تطبيق القانون 91-11 ج ر، عدد: 50.
 - المرسوم التنفيذي 05-248، مؤرخ ب 20 يوليو 2005، المتمم للمرسوم التنفيذي 93-186، والذي يحدد كيفية تطبيق القانون 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر 48، صادرة في 10 يوليو 2005.
 - المرسوم التنفيذي 12-427 مؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق ل 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وإدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69.

4-قرارات :

- قرار الولائي، رقم: 521 ،مؤرخ في 17 أكتوبر 2006، متضمن فتح تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية لإنجاز مشروع مصعد هوائي تيليفريك، لمدينة قسنطينة.
- قرار رقم:965 مؤرخ بـ20 ديسمبر 2006، يتضمن تعيين السيد بوكرمة، خبير كمحافظ محقق لانجاز تحقيق جزئي في إطار مشروع انجاز مصعد هوائي ببلدية سكيكدة.

5-مناشير:

- منشور وزارة المالية رقم 01-09، الصادر في 12 أوت 2007، الموجه لكل من مديرية الضرائب وأملاك الدولة والحفظ العقاري بالولايات، يتعلق بممارسة حق الشفعة الدولة.

ثانيا: المراجع

1-الكتب :

- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة 01، دار هومة، الجزائر، 2006.
- أحمد زهدور، الوصية في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية، جامعة الجزائر، 1979.
- أسامة عثمان، أحكام التصرف في أملاك الدولة العامة والخاصة في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر ،دون تاريخ.
- إسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- بن رقية يوسف ،شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- أمزيان عزيز، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 200.
- حمدي باشا عمر، محررات الشهرة، الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2001.
- حمدي باشا ،زروقي ليلي ،المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر، 2003 .

قائمة المصادر والمراجع

- حمدي باشا عمر ، دراسة قانونية مختلفة، دار هومة، الجزائر.
- رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، طبعة 1، دار الألفة لتوزيع الكتب القانونية، بالنيا، دون تاريخ.
- زاهية سي يوسف ، عقد البيع ، الطبعة الثالثة ، دار الأمل، الجزائر.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 06، دار هومة ، الجزائر 2009.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني-حق الملكية، دار إحياء التراث، بيروت، 1986.
- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الاول، أسباب كسب الملكية الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.
- عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر ،بيروت، دون تاريخ.
- عدلي أمير خالد ،اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في ضوء المستجدات من أحكام محكمة النقض والفقهاء القانوني ،دار الفكر الجامعي، الإسكندرية،دون تاريخ.
- عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة الجزائر، 2001.
- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية بالتشريع الجزائري، دار الخلدونية،الجزائر،2010.
- ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر، 2011.
- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية دار هومة ،الجزائر، 2003.
- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، مدعم بقرارات قضائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية ط01، ج 01 ، 2004.

- محمد حسنين ،عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ،الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية ،القاهرة ،2011.
- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1988.
- محمد قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الدولة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983 .
- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،طبعة 2 ،منشورات البغدادي، الجزائر، 2010.
- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2006 .
- وهبه الزحيلي ،الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، طبعة 2 ،دار الفكر، دمشق، سوريا، 1993.

ثالثا : المجالات

- توفيق زيداني، استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية، كليه الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة01، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع ،جوان 2016.

رابعا : الرسائل و البحوث الجامعية

- محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات ،كلية الحقوق، رسالة دكتوراه ، جامعة قسنطينة، 1998.
- آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 90 -30، مذكرة ماجستير ،قسم قانون خاص، فرع قانون إداري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008 -2009 .

- بورابة مريم ،حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90- 25
مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع دولة ومؤسسات ،2011- 2012.
- حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة
الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر.
- خوادجية سمية حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون
خاص، كلية الحقوق، جامعه منتوري، قسنطينة، 2008.
- رابح سلمان، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري
الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري ،جامعة سعد دحلب
البلدية فيفري 2010.
- زهير بوراس، إشكالية العقار في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا مذكرة شهادة
المدرسة العليا للقضاء الدفعة 18 ،الجزائر.
- سمية رميلي- سامي حفار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة مذكرة ماستر في القانون
كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 45، قالمة، السنة الجامعية، 2014 -
2015.

الفهرس

	كلمة شكر وعرفان
	الإهداء
01	مقدمة:
04	الفصل الأول : اكتساب الدولة الملكية العقارية بطرق القانون الخاص
05	المبحث الأول : طرق اكتساب الملكية العقارية بعوض
05	المطلب الأول : عقد الشراء والتبادل
05	الفرع الأول : عقد الشراء
10	الفرع الثاني: عقد التبادل
14	المطلب الثاني: اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بالحيازة والتقدم
14	الفرع الأول : الحيازة
17	الفرع الثاني : التقدم
19	الفرع الثالث : الحالات والصور التي تكتسب بها الدولة الأملاك العقارية بالحيازة والتقدم
21	المبحث الثاني:مصادر الاكتساب الواردة في المادة 39 من قانون الأملاك الوطنية
21	المطلب الأول: الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها والتركات التي لا ورث لها
22	الفرع الأول : الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها
24	الفرع الثاني: التركات التي لا وارث لها
32	المطلب الثاني : الهبة والوصية كأسلوبين لاكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة
32	الفرع الأول: الهبة
33	الفرع الثاني: الوصية
35	الفرع الثالث : كيفية الاكتساب (الهبة والوصية)
43	الفصل الثاني : طرق اكتساب الدولة الملكية العقارية الخاصة بوسائل القانون العام
44	المبحث الأول : نزع الملكية للمنفعة العامة
44	المطلب الأول : مفهوم نزع الملكية
44	الفرع الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العمومية
47	الفرع الثاني : خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
49	الفرع الثالث : أساس نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

50	المطلب الثاني : إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
51	الفرع الأول : قرار التصريح بالمنفعة العمومية
55	الفرع الثاني : قرار القابلية للتنازل والهدف منه
60	الفرع الثالث : قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
63	الفرع الرابع: الطعن في قرار نزع الملكية
64	المبحث الثاني: الشفعة كسبب لإكتساب الملكية العقارية
64	المطلب الأول : مفهوم الشفعة
64	الفرع الأول : تعريف الشفعة
66	الفرع الثاني : الأساس القانوني لحق الدولة للأخذ بالشفعة وشروطها
68	الفرع الثالث : شروط الشفعة
69	الفرع الرابع:الأشخاص الممارسين للشفعة الإدارية طبقا للمرسوم التنفيذي 12-427
72	المطلب الثاني: الإجراءات الخاصة لحق الدولة في الأخذ بالشفعة
73	الفرع الأول: إجراءات تطبيق حق الشفعة لفائدة الخزينة (إدارة التسجيل)
76	الفرع الثاني: حق الشفعة الإدارية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
79	الفرع الثالث:الشفعة الإدارية عن طريق الوكالة الوطنية للتسيير ومديرية أملاك الدولة
81	الخاتمة
86	قائمة المصادر والمراجع
87	المصادر
89	المراجع
91	المجلات
91	الرسائل والمذكرات