

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

الميدان : الحقوق والعلوم السياسية

الفرع: حقوق

التخصص: قانون إداري

رقم:.....

إعداد الطالبين (ة):

عفيصة علي حيدر + عجرود حمزة

يوم: تاريخ الإيداع

2022/06/19

تكوين الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

رئيسل	جامعة بسكرة	أ م ح .أ	قروف موسى
مشرفا ومقررا	جامعة بسكرة	أ م ح .أ	بن عبد الله عادل
مناقشل	جامعة بسكرة	أ م ح .أ	كليبي حسان

السنة الجامعية: 2021 – 2022

شكر وعرفان

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: [من اصطنع إليكم معروفا فجازوه، فإن عجزتم عن مجازاته فدعوا له حتى تعلموا أنكم قد شكرتم فإن الشاكر يحب الشاكرين].

اللهم لك الحمد والشكر كما نقول، وفوق ما نقول، حمدا يليق بجلالك، وعظيم سلطانك لفيض نعمك، وجلال عطفك، وسعة عونك لنا، في إنجازنا هذا العمل المتواضع، عسى أن ينتفع به.

الشكر موصول أولاً إلى والدي اللذين لا يكفاني عن النصائح والدعوات الخيرة، وزوجتي وأولادي قرة عيني وإلى إخوتي وإلى كل من أعاننا في عملنا من أساتذة وأصدقاء.

ونتقدم بشكر خاص إلى أستاذنا المشرف "بن عبد الله عادل" الذي لم يخل علينا بالنصح والإرشاد والتوجيه.

إهداء

عجود حمزة

إلى أمي العزيزة نبع الحنان الصافي

إلى أبي العزيز رمز النيل والأخلاق والجود والكرم

إلى اخواتي و أخواني. عادل فارس عديلة شيما

إلى زوجتي النفس المليئة بالخير وابني قرة عيني همد عدي

وعائلتي الثانية صغيرا كبيرا

إلى استاذي الفاضل بن عبد الله عادل

و كل أساتذتي في كلية الحقوق عرفانا بالجميل

إلى كل اهلي واصدقائي إلى كل هؤلاء اهدي

لهم ثمرة جهدي.

إهداء

حفيدة علي حيدر

الى روح أبي الغالي رحمة الله عليه .

الى نبع الحنان أمي اطال الله في عمرها وحفظها .

* لفظلما علي *

الى زوجتي واولادي قرة عيني ورفقاء دربي

الى اختي العزيزة علي قلبي * عملة *

الى استاذتي الفاضلة ذات اخلاق العالية * بوسنة ايمان *

الى استاذي المشرف بن عبد الله عادل وكل استاذتي المحترمين

لهم منا كل الاحترام وتقدير والشكر .

بعد انتقال دور الدولة من اعتبارها الحارسة إلى المفهوم الحالي المتدخلة أصبحنا نجد في جميع مجالات الحياة داخل المجتمع الواحد ، فهي أخذة على عاتقها تلبية جميع الحاجيات المجتمع بصفتها الجهاز المخول بتحقيق الرفاه العام للمجتمع ، كما تسعى دائما لوضع الخطط المستقبلية لمواجهة التغيرات الراهنة ، مع مجاراة التطور بشكل عام ، لذلك وجب توفر في ذمتها جميع الإمكانيات سواء البشرية أو المادية ، هذه الأخيرة تعتبر الأملاك الوطنية من أهم الدعائم و المقومات الأساسية للدولة ، فالدول التي تسعى إلى الرقي والتطور هي التي تحسن التحكم في الاستغلال والاستخدام العقلاني والعلمي لأموالها الوطنية ، ولا يتم ذلك إلى بوضع إطار تنظيمي لهذه الممتلكات يضمن تحقيق المصلحة العامة ، وبالنظر إلى تطور مفهوم الأملاك الوطنية في الجزائر نجد انه مر بعدة مراحل ومحطات تاريخية ، ففي العهد العثماني عرفت باسم " أملاك البايلك " أما خلال فترة الاحتلال الفرنسي فقد اعتمد في تنظيمه للأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عامة وأخرى خاصة ، وبعد الاستقلال بقيت بنفس التنظيم السابق إلى غاية صدور القانون 84-16 كاول قانون منظم للأملاك الوطنية حتى صدور القانون 90-30 الساري المفعول في الوقت الحالي .

كما أن المشرع الجزائري أولى أهمية بالغة في تنظيم الأملاك الوطنية فخصها بترسانة من القوانين وتنظيمات معتوفير جميع للآليات والوسائل المتاحة لتوفير أقصى حماية لها لأنها تتعلق بالمال العام ، كما انه اعتمد على التقسيم الأزواجي للأملاك الوطنية بين العامة المخصصة للنفع العام ويستخدمها الجمهور إما بطريقة مباشرة أو بواسطة مرفق عمومي بين الأملاك الوطنية الخاصة ، والتي هي في الأصل مملوكة من طرف الدولة أو احد جماعتها المحلية ملكية خاصة ، وارتبطت هذه الأخيرة بدور الدولة لأنها تمول ذاتها ويقتصر الغرض منها الحصول على الأموال لإنماء وزيادة موارد الدولة والأشخاص العامة ولكن بطريقة غير

مباشرة تهدف لتحقيق المنفعة العامة ، وبعد الاطلاع على مضمون قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر ج ج ، العدد 52 المؤرخ في 02/12/1990 نجد ان المشرع قد ذكر طرقا وآليات لتكوين الأملاك الوطنية.

ونطلقنا في دراستنا من خلال طرح الاشكالية التالية وحصرها في سيق يمكن منه التعمق في الدراسة وجاءت كما يلي :

هل وفق المشرع الجزائري في تنظيم عملية اكتساب الأملاك الوطنية ؟.

المنهج المتبع :

اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي ، بالوصف حددنا المفاهيم ونقاط الاساسية المتعلقة بموضوع دراستنا وبالتحليل فكنا كل نص قانوني او فقهي يمكن الاستعانة به في اثراء بحثنا .

اهمية الدراسة :

إن أهمية موضوع دراستنا تتجلى من خلال كون ان الاملاك الوطنية هي تتعلق باهم عنصر وهو المال العام وبانها المورد الرئيسي للخزينة العمومية .

اسباب اختيار الموضوع :

هناك اسباب شخصية وهي بمااننا طلبة حقوق تخصص قانون اداري كان الاجدر بنا فهم موضوع الاملاك الوطنية ضمن تخصصنا مع محاولة فهمه جيدا كمادة تفيدنا في الحياة العملية. وسبب الثاني انه بعد دراستنا للمقياس الاملاك الوطنية ونظرا ل طرح الذي جاءت به الاستاذة المحاضرة لما له من اسلوب سلس وبسيط تولدت لدي رغبة في فهم الموضوع اكثر .

اهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة في معرفة الطرق والاساليب المنتهجة من طرف الدولة والمترجمة من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المثمنة لعملية اكتساب وادراج المال ضمن الاملاك

الوطنية وكيفية خرجه بالشكل الذي يجعله يؤدي الوظيفة النشطة به (تحقيق النفعة العامة) وحمايته من اشكال الاستغلال والمضاربة خاصة عند التنازل عنه .

-الصعوبات :

واجهتنا العديد من الصعوبات والمعوقات لعل اكبرها هو نقص المراجع التي نتحدث عن موضوع الاملاك الوطنية مما اعتمدنا على البديل تمثل في الدراسات السابقة.

والصعوبة الثانية اني بعد قراءة الدراسات السابقة وجدت انه يتم اعتماد نفس الخطة دائما وهي خطة بديهية تعتمد على تقسيم الدراسة بين املاك وطنية خاصة ثم العامة ، لذلك واجهنا صعوبة في ايجاد خطة بديلة وتكون مغايرة و متوازنة.

ولاجابة على الاشكالية المطروحة ارتأينا ان ننطلق من خلال تقسيم دراستنا الى فصلين تطرقنا في الفصل الأول الى عملية دخول المال في نطاق الاملاك الوطنية والذي قسمناه الى مبحث اول تحت عنوان الاحكام المشتركة لتكوين الاملاك الوطنية ومبحث ثاني خصصناه لادراج المال ضمن نطاق الاملاك الوطنية اما الفصل الثاني لدراسة فتناولنا فيه عملية خروج المال من خلال مبحث اول تحت عنوان خروج المال من نطاق الاملاك الوطنية العمومية ومبحث ثاني بعنوان خروج المال من نطاق الاملاك الوطنية الخاصة .ونرجو ان نوفق في طرحنا لحل الاشكالية المتولدة عن الموضوع .

الفصل: الأول

دخول المال في نطاق الأملاك

الوطنية

تمهيد:

تعتبر الأملاك الوطنية الركيزة الأساسية التي تقوم عليها أي دولة خاصة في ظل التغير الراهنة ، و معيار حاسما للتطور الإقتصادي والسياسي والإجتماعي ، و مثار للإهتمام سواء من الناحية القانونية أو التنظيمية، لأن مسار رقي أي دولة يعتمد على مدى التحكم العقلاني والعلمي في تنظيم هذه الممتلكات ، وبما أن الجزائر تعتبر من هذه الدول فهي تعتمد على الأملاك الوطنية في انتعاش نشاطها الإقتصادي، خاصة ما مرت به قبل الإستقلال وبعده حيث وجدت نفسها وسط فقر وجهل كبيرين بالنسبة للأفراد ولكنها بدأت تتطور خاصة في المجال الصناعي والإقتصادي وكذا نمو الوعي السياسي لدى شعبها، حيث بدأ جل اهتمامها على توفير وتحقيق المصلحة العامة للأفراد ، وذلك كان عن طريق اعتمادها على إيرادات الأملاك الوطنية لتمويل خزينتها العمومية ، حيث جاء القانون رقم 30/90 المعدل المتمم بتنظيم الأملاك الوطنية، حيث قسمها الى نوعين أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة ويتم اكتسابها بالطرق القانونية المعمول بها.

ومن هذا السياق سنتناول في هذا الفصل مبحثين ، اولهما الأحكام القانونية لإكتساب الأملاك الوطنية، والمبحث الثاني ادراج المال في الأملاك الوطنية العمومية .

المبحث الأول: الأحكام المشتركة لتكوين الأملاك الوطنية :

إن الإدارة وهي تمارس نشاطها بغية تحقيق أهداف المنفعة العامة وجب أن تتوفر لديها الأموال اللازمة لإدارة نشاطها، أي امتلاك الدولة و الإدارات العمومية مجموع أموال عقارية و منقولة وهذا ما يطلق عليه بالمال العام، وقد تكون هذه الأموال خاصة أو عامة، فالأموال الخاصة هي أموال (أملاك) تملكها الدولة أو الأشخاص الاعتبارية بغرض استغلالها والحصول على ما تنتج من موارد مالية أو تكون أموال عامة، فهي أموال تخصص للنفع العام أي ليستعملها الجمهور مباشرة ، وللحصول عليها هناك طرق قانونية خاصة لإكتسابها.

وعليه سنتناول في هذا المبحث طرق القانون الخاص لإكتساب الأملاك الوطنية في المطلب الأول ، وفي المطلب الثاني طرق القانون العام لإكتساب الأملاك الوطنية.

المطلب الأول: طرق القانون الخاص لإكتساب الأملاك الوطنية

أما عن طرق تكوين الأملاك الوطنية فقد بينت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية الجديد 30/90 على أنها تقام إما بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة¹.

و يقصد بالوسائل القانونية وأن المشرع قسمها إلى طرق إقتناء عادية هي العقد والتبرع والتبادل والتقادم والحيازة وطريقتان إستثنائيتان هما نزع الملكية والحق في الشفعة.

الفرع الأول: العقد(الشراء)

يعتبر العقد من أهم الوسائل القانونية التي تكتسب بها الملكية العقارية بصفة عامة والملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة بصفة خاصة ، ومن العقود التي تبرمها الدولة في هذا المجال عقود شراء و تبادل العقارات بمختلف أنواعها و يعتبر عقد الشراء سبب هاما من أسباب إكتساب الدولة للأملاك الوطنية الخاصة، وبإعتبار عقد الشراء عقد يمثل الوجه الثاني من

¹الأستاذ بوشنافة جمال، الأملاك الوطنية، محاضرة السداسي الثاني ، السنة الثانية حقوق اختصاص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الدكتور يحي فارس ،المدية، الجزائر، 2009/2008.

المعاملة أو التصرف القانوني لعقد البيع فكلاهما البيع و الشراء " empitio- venditio " وجهان لتصرف قانوني واحد.

01-تعريف عقد الشراء :

الشراء إتفاق على نقل ملكية عقار من يد إلى يد، وعقد الشراء كما عرفه "الأستاذ السنهوري": عقد ملزم الجانبين اذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر و يلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابل ذلك ثمنًا نقدياً¹ .

أما المشرع الجزائري فقد عرف البيع و بالمقابل الشراء في المادة 351 من القانون المدني الجزائري إذ جاء فيها مايلي: " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي وهو عقد يلزم بمقتضاه المشتري بدفع مقابل ثمن نقدي للبائع الذي يلزم بنقل الملكية عقاره له".

والدولة عند قيامها ببعض التصرفات الإدارية كإبرام عقود الشراء عن طريق مديرية الأملاك الوطنية هي كغيرها من الأفراد لا يمكن أن يحتج بالتصرفات التي تقوم بها في مواجهة الغير إلا بعد شهرها لدى المحافظة العقارية المختص اقليميا، غير أن المواد من 271 و 353 من قانون التسجيل و كذا المادة 161 من القانون رقم 14/82 الذي يمثل قانون المالية أعفت العقود المتعلقة بعمليات الشراء المذكورة في عملية التسجيل و الأشهر فبعد الإنتهاء من تحرير العقد من طرف مصالح الأملاك الوطنية شرع في عملية تسجيل الأملاك المشتريات على السجلات الخاصة بالأملاك الوطنية الخاصة² .

يتم إقتناء هذه الأملاك من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة³ ، بشروط محددة وهي:

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011، ص 21.

² بورقده سعدي، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، طرق إكتساب الدولة للملكية العقارية الخاصة، جامعة زيان عاشور - بالجلفة -كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، 2015/2014 ص 50.

³ أنظر المادة 91 من القانون 90/30 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 .

- لا يمكن للمصالح العمومية للدولة المستقلة ماليا منها أو غير المستقلة من إنجاز عمليات إقتناء العقارات والحقوق العقارية أو القواعد التجارية بالتراضي إلا بعد إستشارة إدارة أملاك الدولة لأن لها دراية كافية في المعاملات العقارية خاصة فيما يتعلق بالثمن وأخذ رأيها لتراقب الظروف التي إقتنت فيها هذه الأملاك والحقوق.
- على إدارة أملاك الدولة أن تدلي برأيها في مدة شهرين إبتداء من تاريخ إستلام الطلب.
- إذا لم تقبل المصلحة التي تتابع العملية بر أي إدارة أملاك الدولة عليها طلب ترخيص من الوزير المكلف بالمالية .
- يخضع ثمن شراء المتفق عليه بين المصلحة المختصة والجهات المعنية لتأشيرة المراقب المالي قبل صرف نفقة الشراء .
- تتوج عمليات الإقتناء بالتراضي بعقود إدارية حسب الحالة تعدها إدارة أملاك الدولة طبقا لدفتر الشروط العامة .
- عقود الإقتناء تعطي كامل الحق لتخصيص العقارات للمصالح المعنية¹.

الفرع الثاني : التبادل

تعتبر عملية التبادل من الطرق و الوسائل القانونية التي يمكن أن يكون لها أثر في تكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة و عليه سنقوم بتعريف التبادل و ذلك فما يلي :

اولا : تعريف التبادل:

نصت المادة 413 من القانون المدني الجزائري على أن المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل للأخر على سبيل ملكية مال غير النقود و عملية التبادل هذه تكون بصورة واضحة خاصة على العقارات أكثر منها على المنقولات .

¹ أنظر المواد 95، 96، 97، 98 من المرسوم التنفيذي رقم 12/ 427 المؤرخ في 16/ ديسمبر 2012. يحدد شروطوكيفيات ادارقوتسيير الاملاك العموميةالخاصة التابعة للدولة .

ثانيا : صور التبادل و أشكاله :

تتم عملية التبادل التي تقوم بها الدولة في غالب الأحيان على شكلين إما بين الدولة و المجموعات الإقليمية من جهة أو بين مصالح الدولة فيما بينها و الملاحظ أن هذه العملية الأخيرة ليست لها دور كبير في تكوين الأملاك و ذلك أن الملك في هذه الحالة يعتبر ملكا الدولة مسبقا، أما الحالة او الشكل الأول للعملية المتمثل في التبادل بين الدولة من جهة و المجموعات العمومية الإقليمية من جهة ثانية هو الذي يلعب دور كبير في تكوين الأملاك الخاصة للدولة و هو ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 92 من قانون الأملاك الوطنية 30 /90 و التي جاء فيها مايلي: " يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية و فق الشروط و الكيفيات التي يحددها التنظيم ".

أما الشكل أو الوجه الآخر للتبادل هو الشكل الذي نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 92 المذكورة سابقا و المتمثل في تبادل الأملاك العقارية الخاصة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تمتلكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص أو الأفراد و في هذه الحالة نجد أن العملية تخضع لقواعد و أحكام القانون المدني كشرعية عامة لأن الدولة هنا تتعامل و تتصرف في أملاكها و هي في منزلة الأفراد تماما و مساوية في ذلك معهم .

إستنادا إلى أحكام المادة 413 من القانون المدني الجزائري، يمكن أن يكون محل التبادل مالا عقاريا¹ أو منقولاً² بإستثناء النقود، فتنص على أن: " المقايضة عقد يلتزم به كل المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود "، بينما نجد في قانون الأملاك الوطنية أن عملية التبادل تكون بين الأشخاص العامة والخواص في العقارات فقط¹، يتم تبادل الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، يحرر عقد التبادل بناء على القرار المتخذ من طرف وزير المالية، إما في شكل عقد توثيقي أو في شكل

¹ أ عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدول والجماعات المحلية،، دار هومة، الجزائر، 2009، ص49 .

عقد إداري طبقا للشروط التي يحددها أطراف العقد، يشهر عقد التبادل في المحافظة العقارية وتخضع المنازعات المتعلقة به للقانون العام¹.

أما إذا تعلق الأمر بعملية التبادل مع الهيئات المحلية، فقرار التبادل يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، حسب الأحوال بعد مداولة المجلس الشعبي المعني وتستكمل العملية بإعداد عقد إداري من السلطة التي أتخذت قرار التبادل.

وهذا ما تناوله القانون 14/08 من خلال مواده من 115 الى 123.

الفرع الثالث: التبرع

اولا : تعريف التبرع :

وتتمثل في التبرعات التي يتم تقديمها للدولة سواء من قبل المنظمات الخيرية الدولية التي تعمل في إطار المساعدة، أو التعاون الثنائي أو متعدد الأطر اف وتكون خاضعة لأحكام المعاهدات والبروتوكولات أو الإتفاقيات التي تكون الجزائر طرفا فيها.

حيث يتم التبرع للدولة سواء للوالي أو لمؤسسة عامة وطنية ذات طابع إداري أ و مؤسسة عامة وطنية ذات طابع تجاري وصناعي ،إذا كان التبرع للوالي المختص إقليميا على أن يقوم بتحويل الملف لوزير المالية وهذا الأخير يأمر إدارة أملاك الدولة بدر استه وتحديد أهمية موضوع هذا التبرع عليه ثم يتخذ الوزير رأيه بهذا الشأن في أجل ثلاثة أشهر².

وإذا كان التبرع لصالح مؤسسة عامة وطنية إدارية ذات طابع إداري يتم قبولها بواسطة قرار يتخذه وزير المالية وإن إقتضى الأمر تقبل بمقتضى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بضمان تخصيص هذه الهبات³ ، ونفس الشيء بالنسبة إذا كانت

¹ دروس التكوين في مادة الأملاك الوطنية ،عصرنة ومساعدة الإصلاحات الإدارية، وحدة دعم البرنامج، UAP-MARA المديرية العامة للأملاك الوطنية ،ص46.

²أمر يحياوي، مرجع سابق ،ص،ص46،44.

³المادة 43 من قانون 30/90 المعدل ومتمم.

مؤسسة عامة وطنية ذات طابع صناعي وتجاري فلا يشترط قرار مركزي بل يكفي تقرير وزير المالية والوزير الوصي.

ثانيا: حالات رفض التبرع:

✓ إذا كان التبرع يقصد به الإقرار بالورثة.

✓ إذا كان المتبرع فاقد الأهلية.

✓ إذا رجع الموصي بالوصية صراحة أمام الموثق بحكم¹

الفرع الرابع: الحيابة

الحيابة في الأصل قرينة في الملكية إلا أنه قد تتوافر الحيابة دون توفر الملكية و العكس صحيح.²

الحيابة من أهم و سائل إكتساب الملكية و أخذت بها معظم التشريعات الوضعية عكس القانون السوفيياتي الذي لم يكن شرابه مع فكرة إعتبار الحيابة و التقادم سببا لإكتساب الملكية لإن فكرة التقادم المكسب نفسها تتعارض مع مفهوم الملكية الإشتراكية في النظام الإشتراكي³.

اولا: تعريف الحيابة :

الحيابة لغة تعني ضم الشيء و جمعه و نسبته إلى حائزه و الحائز هو كل من يضع اليد على العين و يستغلها و ينتفع بها ، الإنتفاع المعتاد المخصصة له العين ، سواء كان يستند في ذلك إلى سند شرعي كعقد البيع أو الإيجار و إن لم يكن مستندا إلى أي سند على الإطلاق طالما ثبتت حيابته الهادئة المستقرة المستمرة الظاهرة و الواضحة⁴.

ثانيا: الطبيعة القانونية للحيابة :

² رمضان جمال كامل ، الحماية القانونية للحيابة ، ط 1 ، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية بالمانيا ، ص 5

³ تنزي محمد الصادق المهدي ، الملكية في النظام الإشتراكي - دار النهضة العربية - القاهرة ، مصر (دون تاريخ) ، ص 292

⁴ عبد الحكيم فودة ، جرائم الإلتاف وإغتصاب الحيابة ، دار الفكر الجامعي ، مصر ، ص 418

لم نجد في التشريع المدني الجزائري و لا في التشريعات العربية الأخرى تعريفا للحيازة بل ترك الأمر للفقهاء ، هذا وقد عرف بعض الفقهاء¹ ، الحيازة بأنها وضع مادي ينجم عنه أنّ الشخص يسيطر سيطرة فعلية على عقار سواء كان الشخص هو صاحبه أو لم يكن و ذلك بأعمال مادية بلن يستعمل العقار يستغله و يتصرف فيه تصرف المالك .

و هناك من عرفها ب أن السيطرة العقلية التي تتجسد في قيام شخص بالأعمال المادية و القانونية على شيء تحوز حيازته بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالكا للشيء أو غير مالك له².

هذا و تختلف الحيازة عن التقادم من حيث الأحكام و الآثار القانونية ، و إن كانا يظهران كأنهما نظام واحد ، فالحيازة واقعة تتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء أو وضع اليد عليه و تترتب عليها آثار قانونية و قد تكون مصدر الحق على عكس التقادم الذي هو عبارة عن نظام قانوني دعت إليه مصلحة المجتمع و إستقراره و يؤدي إلى إكتساب الحقوق بمرور المدة القانونية و هو أن يكون مكسبا أو مسقطا للحق³.

ثالثا : نطاق الحيازة

يتحدد نطاق الحيازة في تحديد الأشياء التي يمكن أن تكون محلا للحيازة و الأشياء التي لا يمكن أن تكون كذلك و القاعدة العامة تقضي بأن كل ما يجوز تملكه تجوز حيازته و بما أنّ الملكية تكون على العقارات و المنقولات معا فالحيازة أيضا ترد على العقارات و المنقولات و هو ما أشارت إليه المادة 827 من القانون المدني الجزائري بقولها : " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا أو عقارا و العقارات التي ترد عليها الحيازة هي العقارات بالطبيعة و العقارات بالتخصيص" ، و أن تكون العقارات المراد إكتسابها بالحيازة من العقارات التي تخضع للحيازة و أن تكون قابلة للتعامل فيها⁴.

¹ عدلي امير خالد ، إكتساب بالحيازة ، دار الفكر الجامعي الاسكندرية ص 45

² رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص 21

³ سنية احمد يوسف، حماية الحيازة بين النيابة العامة و القضاء المستعجل، مصر 2001، ص 24/23

⁴ بورقده سعديّة، مرجع سابق، ص 57

01- العقارات التي لا تخضع للحيازة

هناك بعض العقارات خارجة من دائرة التعامل ولا يمكن أن تكون بحكم طبيعتها أو تخصيصها محلا للتصرفات القانونية أو لكونها أخرجت من دائرة التقادم المكسب بنصوص خاصة فإنه لا يجوز أن ترد الحيازة عليها، وهناك أيضا أصناف عقارية أخرجت من دائرة الإكتساب بالتقادم المكسب بنصوص قانونية خاصة كما هو الحال بالنسبة للأملاك الوطنية بنوعيتها العامة و الخاصة و ذلك بموجب قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المذكور كذلك لا تخضع الحقوق الشخصية لأحكام الحيازة لأن الحق الشخصي يترتب في حق المدين به و هذه الذمة المالية لشيء معنوي لا يمكن حيازته .

رابعا :أركان الحيازة

للحيازة بلعبتها واقعة أو سلطة مادية على الشيء بنية تملكه متجسدة بقيام الشخص بالأعمال المادية لها ركنين تحقق أحدهما لا يغني عن الآخر و هذان الركنان هما الركن المادي و الركن المعنوي بهما معا يعترف بالحيازة و ترتب آثارها ذلك أن توفر الركن المادي دون المعنوي يجعلنا بصدد الحيازة العرضية كما في حالة المستأجر حيث يكون بحيازته حائزا لحساب الغير لا لحساب نفسه و عليه فالحيازة القانونية هي التي تستوفي الركنين معا المادي و المعنوي و هناك من يري أن جوهر التميز بين الحيازة العرضية و الحيازة القانونية هو ليس فقط الركن المادي، و يتمثل الركن المادي للحيازة في كونه السيطرة المادية لممارسة الأعمال المادية على الشيء محل الحيازة فلين كانت أرضا زرعها أو بني عليها و أن كان منزلا سكنه أو اجره للغير¹.

أما الركن المعنوي للحيازة فقد اختلف الفقه كذلك في تحديد مفهومه و ظهرت بشأنه نظرتين النظرية الشخصية و النظرية المادية، و يتمثل الركن المعنوي في نية إستعمال الحق أو نية الحائزة في الظهور على الشيء بمظهر صاحب الحق موضوع الحيازة².

¹ رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص34.

² مصطفى كامل، مسائل علمية امام المحكمة الجنائية، منشأة المعارف الاسكندرية، ص19.

خامسا: مدة الحيازة المكتسبة للملكية

إن وضع اليد مقترنا بنية التملك أو نية إستعمال حق عيني عقاري قد يقضي إلى كسب الملكية بمرور مدة معينة على هذه الواقعة المادية هذه المدة هي مدة التقادم المكسب و قد تطول مدة وضع اليد أو تقصر فما هي مدة الحيازة المكتسبة للملكية العقارية؟.

و وضع اليد إما أن يكون لمدة طويلة و هو ما يعرف التقادم المكسب الطويل المدة أو قصيرة وهو ما يعرف بالتقادم المكسب القصير و وضع اليد لمدة طويلة على العقار أو حق عيني آخر بنية تملكه يؤدي إلى كسب الحائز ما حاز من حقوق عينية بعد أن تستمر مدة وضع يده خمسة عشر (15) سنة هذا و لا يشترط تقديم سند الملكية و لا حسن النية لإثبات هذه المدة و قد نصت المادة 827 من القانون المدني الجزائري على التقادم المكسب الطويل المدة حيث جاء فيها ما يلي :

"من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقار دون أن يكون مالكة أو خاصا به صار به ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته له لمدة خمسة عشرة (15) سنة بدون انقطاع " كما نصت المادة 829 من القانون المدني الجزائري على مدة أخرى للتقادم المكسب الطويل و هي ثلاثة و ثلاثين سنة 33 و هذا حين يتعلق الأمر بالحقوق الميراثية حيث جاء في المادة المذكور مايلي : " لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذ دامت الحيازة 33 سنة "، أما وضع اليد القصير المدة أو التقادم المكسب القصير فمدته هي عشرة 10 سنوات مع إشتراط حسن النية عند الحائز و تقديم سند صحيح في نفس الوقت هو ما نصت عليه المادة 828 من القانون المدني الجزائري بقولها: " إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية و مستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فلن مدة التقادم المكسب يكون عشر 10 سنوات "، و يكون حساب مدة التقادم المكسب طبقا لما جاء في المادة 832 من القانون المدني الجزائري التي أقرت سريان قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة و وقت التقادم و إنقطاعه و التمسك به أمام القضاء و التنازل عنه و الإتفاق على تعديل المدة و ذلك بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب مع مراعاة الأحكام الواردة في المادة 834/833 من القانون المدني الجزائري حيث تحسب مدة التقادم بالأيام لا الساعات و لا يحسب اليوم الأول و يكمل المدة بإنقضاء آخر يوم

منها¹، و من ذلك فليحسب مدة التقادم المكسب للملكية بالحيازة تبدأ بمرور يوم من وضع اليد وتنتهي بمدة الخمسة عشر 15 سنة أو عشرة 10 سنوات بلقضاء آخر يوم في وضع اليد 1

سادسا: شروط الحيازة

يشترط في الحيازة المكسبة للملكية :

✓ أن تكون مستمرة غير منقطعة غير متنازع عليها علنية ليست مشوبة بلبس هذه الشروط نصت عليها المواد الأولى من المرسوم 352/83 الذي يبين إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية و كذلك المواد 820/808 من القانون المدني الجزائري والمادة 39 من قانون التوجيه العقاري 90-25.

المطلب الثاني: طرق القانون العام لإكتساب الأملاك الوطنية

يقصد بالأملاك الوطنية تلك الأموال التي تملكها الدولة سواء كانت عقارا أو منقولا، وتحقق لها من أجل إشباع حاجاتها من خلال طرق كيفية إستغلالها وتتمثل في جميع ممتلكات الدولة مهما كانت طبيعتها؛ سواء ملكية الدولة لها عامة أو خاصة، حيث تمتاز هذه الملكية بالثبات وعدم خضوعها للتقلبات مما يؤدي ذلك إلى سهولة عملية تحديد نوع ملكيتها ويقصد بالأملاك الوطنية كذلك ما يعرف بالدومين أو الأشكال العامة الأخرى حيث تخضع لأحكام القانون العام وتخصص من أجل تحقيق النفع العام والمصلحة العامة.

الفرع الأول: نزع الملكية للمنفعة العمومية

من مبادئ القانون الإداري نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فيمكن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنه ذلك الاجراء الذي من خلاله، تخول الإدارة سلطة إرغام (إستثنائيا) ملك الخواص على التنازل لفائدتها عن الأملاك والحقوق العقارية من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف ، نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة

¹ رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص34

عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات
جماعية ومنشآت ذات منفعة عامة¹.

وفق مبدئين أساسيين هما :

- ✓ المنفعة العمومية وحدها فقط ، التي تبرر حق الإدارة في إستعمال صلاحياتها كقوة
عمومية لإرغام الخواص على التنازل لفائدتها عن الأملاك والحقوق العقارية .
- ✓ لا يكون الأخذ بحياسة الأملاك من طرف الإدارة، ممكنا ونظاميا إلا بالإحترام الصارم
للإجراء المنصوص عليه قانونا وإذا تم حسب الحالة ، دفع قيمة التعويض أو تسجيله².

أولاً: بعض القواعد العامة المطبقة على نزع الملكية:

- على نازع الملكية أن يبرر للوالي على أنه قد حاول إنتهاج الطرق الودية لإقتناء الأملاك،
مبدئي الوالي ملزم بمراقبة حقيقة هذا الإجراء المتخذ، وتجدر الإشارة هنا إلى أن القانون لم
ينص على عقوبات في حالة إغفال محاولة الطريقة الودية .
- نظريا فقط المشاريع المعترف لها قانونا بالمنفعة العمومية هي من يجب قبولها وتكون محل
إجراء نزع الملكية، وفق معايير تكون محددة بموجب القانون .
- نزع الملكية يعتبر إجراء مقصور فقط على الإدارة ولا يتدخل القاضي إلا إذا وقع النزاع
أمامه³.

ثانياً: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة :

إن إجراء نزع الملكية هو إجراء إداري محض، لا يتدخل فيه القاضي إلا إذا تم إبلاغه بنزاع
متعلق بالمراحل الخمسة المقررة قانونا وهي كالاتي :

¹ انظر المادة 2 الفقرة الثانية من القانون 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة
العامة. ج.د عدد 21. الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.

² القانون 11/91. مرجع سابق.

³ دروس التكوين في مادة قانون الاملاك الوطنية، مرجع سابق ، ص 48.

- التصريح بالمنفعة العمومية .
- التحقيق الجزئي (لتصريح بالمنفعة العامة لأبد من تحقيق مسبق) .
- التقويم المادي والمالي للأملاك المراد نزع ملكيتها .
- التنازل عن الأملاك يتطلب وجود تصريح.
- تحويل الأملاك (القرار النهائي بنقل الملكية)¹.

الفرع الثاني: الإستيلاء

تؤول الأملاك التي لا أصحاب لها أو التي لا مالك لها للدولة و تضم إلى الأملاك الوطنية الخاصة للدولة و هذا ماجاء في المواد 48.18.39 من قانون الاملاك الوطنية 30/90 المذكور و إستنادا كذلك لما جاء في المادة 773 من القانون المدني الجزائري وطبقا للمادة 92 من المرسوم 454/91 المذكور ف إن العقارات ملك الأشخاص المفقودين حسب المواد 111/31/109 من قانون الإجراءات الجزائية ، يكون للدولة الحق في الإستيلاء عليها وهذا بوقع دعوى أمام القضاء المختص للحكم بفقدان هؤلاء أو غيابهم و على غرار ذلك تتخذ التدابير المقررة في المادة 111 من قانون الأسرة²، و المتمثلة في تعيين مقدم لتسيير هذه الأملاك هذه السلطات التي لا تختلف عن سلطات الوصي الذي يتصرف لأنه وليا .

و يتوجب على إدارة الأملاك الدولة أن تدير أموال المفقود ادارة السيدة طبقا للمواد 95 و 10 من قانون الأسرة كما نتسأل عن كل تفريط أو إهمال طبقا للمادة 124 من القانون المدني الجزائري المعدلة و المتممة، وإن أرادت الإدارة القيام بالتصرفات الواردة في المادة 88 من قانون الإجراءات الجزائية كما في التصرفات الناقلة للملكية و كذا الإيجارات العقارية لمدة أكثر من 03 سنوات و ن كانت هذه التصرفات متضمنة في حكم فقدان ف إن القانون يخولها الرجوع إلى القاضي للترخيص لها بإجرائها وذلك في الحدود التي لا تتعارض مع إختصاصاتها

¹المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر عدد 51. الصادرة بتاريخ 01 اوت 1993.

²قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الاسرة الجزائري المعدل والمتم، ج ر، عدد 31 لسنة 1984.

العادية و بعد إنقضاء الأجل المخصصة للتحري و الإنتظار التي يحددها القاضي طبقا للقانون يحق للدولة ممثلة في شخص الوالي مطالبة الجهة القضائية المختصة إصدار الحكم بثبوت موت المفقود أو الغائب، هذا و ترفع الدعوى في الأجل التي يحددها القاضي في حكم الفقد و حكم الموت المفقود يكون بعد إنقضاء المدة أو الميعاد المقرر في المادة 133 من قانون الإجراءات الجزائية و التي جاء فيها: "يجوز الحكم بموت المفقود في الحروب و الحالات الإستثنائية بمضي 04 سنوات بعد التحري و في الحالات التي تغلب فيها السلامة يفوض الأمر إلى القاضي في تقدير المدة المناسبة بعد مضي 04 سنوات".

و يبدأ حساب الميعاد من تاريخ نشر الحكم بالفقد و بإصدار حكم موت المفقود نهائيا تطبق إجراءات الحراسة و تتم عملية إستلام هذه الأموال طبقا لما سنراه في التركات التي لا وارث لها فلذا لم يكن للمفقود وارث فلين تركته تؤول إلى الدولة طبقا لما جاء في المواد 92 من المرسوم 454/91 و المادة 39 قانون 30/90 بعد التعديل، و تجدر الإشارة إلى أن التركة لا تؤول إلى الدولة إلا بعد خصم قيمة ديون المفقود منها إن وجدت له ديون كما تنفذ وصاياه و ذلك طبقا لما جاء في المادة 180 من قانون الإجراءات الجزائية، و في حالة ما إذا تم الحكم بموت المفقود ثم ظهر بعد ذلك المتوفي حكما من جديد يحق له إسترجاع أملاكه عينا أو قيمة حيث نصت المادة 115 على: "لا يورث المفقود و لا تقسم أمواله إلا بعد صدور الحكم بموته و في حالة رجوعه أو ظهوره حيا يسترجع ما تبقى عينا من أمواله أو قيمة ما بيع منها" و المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه و لا تعرف حياته أو موته و لا يعتبر مفقودا إلا بحكم طبقا للمادة 109 من قانون الإجراءات الجزائية، أما الغائب فهو شخص الذي منعه ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة و تسبب غيابه في ضرر للغير يعتبر كالمفقود طبقا للمادة 110 من قانون الإجراءات الجزائية و عليه فالأحكام المذكورة سابقا تطبقا على كلا من المفقود و الغائب مادام القانون قد جعل الغائب في حكم المفقود وفقا للشروط المذكورة سابقا.¹

الفرع الثالث: التأميم

¹ بورقة سعدية، مرجع سابق، ص 72-73

يمكن تعريفه عموماً، بأنه: " أسلوب تنتقل بمقتضاه الأملاك الفردية إلى ملكية الشعب وتتولى الدولة نيابة عن إدارتها، وذلك تحقيقاً للصالح العام وفي مقابل الحصول على تعويض مناسب".

التأميم هو وليد السياسة الاشتراكية للدولة والتي إنتهجت النظام الإقتصادي الموجه، و أن أخذت به بعض الدول الرأسمالية من أجل تنفيذ خطط الدولة الإقتصادية بإعتبار أنه من وسائل كسب الإدارة لملكية عناصر مالية لأخذ أموال أشخاص القانون و تحويلها إلى ذمتها المالية من أجل إدارتها لحساب و صالح الأمة، و يمكن أن نفرق بين التأميم ونزع الملكية من عدة جوانب:

أولاً: التمييز بين التأميم ونزع الملكية

01- من حيث الجانب التاريخي

نزع الملكية مفهوم مرتبط بصفة عامة ، بمفهوم الملكية الخاصة الذي يعتبر من وسائل تقييد حق الملكية و تعود أصوله إلى حقبة تاريخية بعيدة، بينما التأميم يعتبر مفهوم جديد فهو وليد السياسة الإيديولوجية و الاشتراكية¹.

02- من حيث الأثر

يتفق كلاهما في أثرهما الناقل للملكية، إلا أنهما يختلفان من حيث أن التأميم يؤدي إلى نقل ملكية النشاط الاقتصادي من القطاع الخاص إلى القطاع العام، و لا تدخل المشاريع المؤممة الاقتصادية ضمن ملكية الدومين العام، بينما تدخل الأملاك العقارية المنزوعة الملكية من الأفراد إلى ملكية الدومين الخاص بعد تخصيصها للمنفعة العمومية، كما ان التأميم طريق لإنكار الملكية الخاصة في جوهره على عكس نزع الملكية التي يعترف بها، و إن كانت وسيلة لتقييدها².

¹ منذر عبد الحسين الفضل ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي، الطبعة الثانية،

ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1988 ص168

² منذر عبد الحسين الفضل، نفس المرجع، ص 168

03- من حيث الموضوع

ينصب التأميم على جميع أموال المشاريع والأنشطة الاقتصادية، بينما نزع الملكية لا يرد إلا على العقارات و الحقوق العينية العقارية¹.

03- من حيث دفع التعويض

كلاهما مقابل تعويض عادل، إلا أنهما يختلفان في أن نزع الملكية يتم التعويض قبلها ويكون قابلاً لرقابة القضاء، بينما التعويض في التأميم يتم بعد إتمام و انتهاء عملية التأميم و لا يخضع لرقابة القضاء.

04- من حيث الإجراءات

تختلف الإجراءات اختلافاً جوهرياً فالتأميم عمل قانوني يتم بناءً على نص قانوني طبقاً لأحكام المادة 678 من القانون المدني، وعليه يعتبر من أعمال السيادة، بينما نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتم عن طريق قرار إداري تصدره الجهة المختصة .

الفرع الرابع: حق الشفعة

الشفعة الإدارية هي كالشفعة المدنية من حيث كونها عبارة عن رخصة تجيز لمن تقررتمصلحته الحل محل المشتري في عقد البيع، لكنها تختلف عنها في كون الشفيع في الشفعة المدنية هو من أشخاص القانون الخاص ويهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة، أما في الشفعة الإدارية فالشفيع هو أحد أشخاص القانون العام (الدولة، الجماعات المحلية)، حيث يحق للإدارة عندما يوضع أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشترياً بالأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة أو منفعة عمومية².

وحسب نص المادة 118 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 29 سبتمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل والذي يجيز للدولة بأن تأخذ مكان المشتري إذا تبين أن الاملاك التي يراد

¹ منذر عبد الحسين الفضل، المرجع السابق، ص 168

² أمير يحيوي، مرجع سابق، ص 110

بيعها مصرح بأقل من قيمتها (تم تحويله) عن طريق المادة 20 من قانون المالية لسنة 2011 إلى قانون الإجراءات الجبائية م 39.

والمشرع الجزائري أضاف حالات أخرى يتقرر فيها حق الشفعة، أوردتها في إطار القانون الصادر تحت رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري والحق في الشفعة، وفقا للمواد التالية: المادة 52 من قانون التوجيه العقاري، أشارت إلى حالة قانونية تتمثل في ممارسة حق الشفعة لهيئة عمومية (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية)، المادة 55 من قانون التوجيه العقاري نفسه تجيز للهيئة العمومية، أن تمارس حق الشفعة عندما تبرم معاملات عقارية، تنص على أراضي فلاحية من شأنها إلحاق ضرر بقابليتها للإستغلال أو تحويل طبيعتها الفلاحية¹.

اولا: تعليل الأخذ بالشفعة

الشفعة في القانون المدني خيار ممنوح للأشخاص الذين لهم الحق فيه فلهم أن يأخذوا به أو يتركوه، و بالتالي فانهم غير ملزمون بأي حال من الأحوال بتبرير موقفهم في حالة ما اذا أرادوا ذلك، على خلاف الشفعة الإدارية فاذا ما قرر الشخص العام الأخذ بالشفعة فهو ملزم بتبرير و تعليل قراره الذي يجب أن يكون من أجل المنفعة العمومية.

ثانيا: الهدف من الشفعة

يختلف الهدف في الشفعة الادارية عن الشفعة المدنية، فهذه الاخيرة شرعت بهدف دفع الضرر الذي يلحق الشريك او الجار بمناسبة دخول اجنبي و كذا بقاء الملكية داخل الاسرة، و بالتالي يكون الهدف هو حماية مصلحة خاصة للأفراد، غير ان المصلحة العامة هي ما يدفع بالإدارة إلى إستعمال حق الأخذ بالشفعة، فسيتمكن بذلك من التأثير المسبق على المعاملات العقارية، من أجل تقادي اي إرتفاع غير منطقي في الأسعار، فتلعب بذلك دورا تهديديا ووقائيا، هذا و يجب أن نميز في الغرض من الشفعة الإدارية بين العقار الفلاحي و العقار العمراني أو الحضري.

¹ مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، ط2، الجزائر، دار هومه، 2011، ص 175 ص 176.

01- بالنسبة للعقار الفلاحي : يهدف تقرير الشفعة بالنسبة للعقار الفلاحي إلى إعطاء الفرصة لفئة الفلاحين لإكتساب الاراضي الزراعية ، و خاصة الفلاحين الشباب منهم و الذين نزعت منهم ملكيتهم .

- تدعيم خدمة الأرض و تطوير المستثمرة الفلاحية .

- منح المستثمر المستأجر حق الأخذ بالشفعة في حالة بيع الأرض التي يستغلها .

- حماية المستثمرة الفلاحية ، من خطر توسيع المنشأة القاعدية .

- محاربة المضاربة غير المشروعة في الأراضي الزراعية الفلاحية و كذلك المحافظة على المناطق الحساسة و ما يوجد بها و على ضفافها من غابات و حضائر طبيعية¹.

02- بالنسبة للعقار الحضري : حق الشفعة في العقار الحضري شرع لفائدة الدولة و الجماعات المحلية من أجل تحقيق حاجياتها ، فيما يخص الاراضي الحضرية العمرانية و هذا من أجل إنشاء المنشأة القاعدية العمومية الإقتصادية الثقافية و الإجتماعية²، هذاو تستعمل الشفعة الإدارية ايضا في المجال الحضري من أجل تحقيق عمليات التهيئة و التعمير و هددف الى :

- و ضع المشاريع الحضرية ، تحقيق سياسة محلية للسكن .

- تنظيم و توسيع و استقبال النشاطات الإقتصادية .

- تطوير الخدمات السياسية و الترفيهية .- إنشاء التجهيزات الجماعية الإجتماعية .

- مكافحة و محاربة تدهور النسيج العمراني .

- تأسيس و تثمين الاحتياط العقاري للدولة و الجماعات المحلية من أجل إنجاز عمليات التهيئة .

¹ article de Wikipédia, l'encyclopédie libre.

² Souad guerouda, la gestion du foncier urbain dans le cadre de la liberation, Ecole national D'Administration, 1995, p12

المبحث الثاني: إدراج المال في الأملاك الوطنية

تتكون الأملاك الوطنية من الأملاك الوطنية عمومية ، والأملاك الوطنية الخاصة ¹.

المطلب الأول: إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية .

الفرع الأول : ادراج المال في نطاق الاملاك العمومية الطبيعية :

هي الأملاك التي وجدت بفعل الطبيعة ولم تتدخل يد الإنسان في تكوينها، كالأملاك النهرية والفضاء الجوي الذي يعلو الإقليم الوطني، يكتسب صفة الملك العام وفقا للقانون دون الحاجة إلى صدور قرار إداري.

وهي الملكية العمومية للثروات والموارد الطبيعية المنصوص عليها في المادة 15 من القانون 30/90، المتمثلة في:

✓ شواطئ البحر .

✓ قعر البحر الإقليمي وباطنه.

✓ المياه البحرية الداخلية.

✓ طرح البحر ومحاصره.

✓ مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رفاق ا لمجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها.

✓ المجال الجوي الإقليمي الذي يعلو إقليم الدولة والذي تمارس في سلطة الضبط وتنظيم حركة الملاحة الجوية.

✓ الثروات والموارد الطبيعية والسطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف

أنواعها، والمحروقات السائلة والغازية والثروات المعدنية والطاقوية والحديدية، والمعادن الأخرى أو المنتجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية

¹ أنظر المادة 14 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 .

الواقعة في كامل ا لمجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه او في جوفه او الجرف القاري، والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية او لسلطتها القضائية¹.

اولا: تعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية البحرية

إن تعيين الحدود إجراء إداري يقصد به إدخال مال معين في هذا الصنف من الأملاك حيث تقوم بموجبه السلطة المختصة بمعاينة حدود الأملاك العمومية عموما، إذ تخضع أساليب تعيين حدود الأملاك العمومية على العموم إلى قواعد إستثنائية التي تميزها عن تلك المطبقة في تعيين الحدود بين الملكية الخاصة، وقد كان القصد من هذه القواعد هو الحفاظ على وحدة الأملاك العمومية وحمايتها ضد خطر الإعتداءات الفردية والجماعية.

يتم تحديد الأملاك العمومية عموما بفعل الظواهر و الجغرافية نفسها، فهي التي تنشأ وهي عامة بالعملية الإدارية لتعيين الحدود، التي تعني معاينة السلطة المختصة لحدود هذه الأملاك الوطنية العمومية وإن كان تحديد الأملاك العمومية البحرية الطبيعية يتم بفعل الظواهر الطبيعية والجغرافية نفسها، فإن تحديد الأملاك العمومية الإصطناعية البحرية يخضع لإجراءات وشروط قانونية صارمة و مضبوطة ، إذ يستلزم دخول الملك ضمن الأملاك العمومية الإصطناعية مسبقا توفر شرطين، الأول أن يكون محل ملكية من طرف الإدارة ، والثاني أن يكون محل تخصيص بموجب عمل إداري من طرف السلطة المختصة، التي تعين دمج الملك ضمن الأملاك العمومية الإصطناعية والذي يفرض على تصنيفه².

بالنسبة للأملاك العمومية البحرية تبين عملية تعيين حدود شاطئ البحر من جهة الأرض حين تبلغ الأمواج أو المياه المتدفقة أعلى مستواها وحدود المساحات التي يغطيها المد والجزر فتتسم ذات العملية ويشترط فيها مراعاة حقوق الغير و إستشارتهم إلزاما لدى ، Un caractère declarative بالطابع التصريحي القيام بإجراء المعاينة ثم إبلاغهم بقرار التحديد الواجب النشر طبقا للتشريع المعمول به³.

¹ أنظر المادة 15 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 مرجع سابق

² Tahar KHALFOUNE, Le domaine public en droit algérien : réalité et fiction, L'Harmattan, Paris 2004, pp. 370-380.

³ أنظر المادة 14 من القانون المرسوم التنفيذي رقم 454/91 السالف الذكر

تقوم الإدارة بتعيين حدود عناصر أملاكها العمومية بمقتضى تحقيق تقوم به لجنة مشكلة لهذا الغرض تنتقل إلى الموقع لتعيين الحدود، وتسمح خلال التحقيق بملاحظات الأفراد وخاصة الملاك المجاورين وتنتهي هذه المرحلة الإجرائية إلى صدور قرار تعيين الحدود يصدر الوالي المختص إقليمياً.

لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 454/91¹، إجراءات تحديد الأملاك العمومية البحرية حيث تقوم بتقدير و تحديد حدود البحر من جهة اليابسة ابتداء من حد الشاطئ الذي تبلغه الأمواج في أعلى مستوى لها خلال السنة في ظروف جوية عادية، وتعد مساحة الشاطئ التي تغطيها هذه الأمواج جزءاً من الأملاك العمومية البحرية الطبيعية، تتم المعاينة لهذه الحدود من طرف الجهات التقنية المختصة المسجلة في محضر بمبادرة من إدارة الشؤون البحرية، أو إدارة أملاك الدولة، أو حتى بمبادرة مشتركة عندما تصل الأمواج مستواها الأعلى، فيقوم الوالي المختص إقليمياً بتثبيت هذا الحد بقرار بعد إجراء معاينة علنية ثم إخبار المجاورين، فيقوم المجاورون عموميون كانوا أم خواصاً بتسجيل ملاحظاتهم، حقوقهم و إدعاءاتهم خلال جمع آراء المصالح إجراء المعاينة و الإدارات المطلوبة قانوناً إذا انتهت عملية المعاينة دون اعتراضات معتبرة، يقوم الوالي بضبط الحدود البرية للأملاك العمومية البحرية، أما إذا حصلت اعتراضات و انعدم التراضي، فإن ضبط الحد و البرية يكون بقرار وزاري مشترك بين الوزير او الوزراء المعنيون والوزير المكلف بالمالية.

غير أن الأمر يختلف الوضع عندما تغمر المياه أراضٍ لم تصل إليها من قبل ما يعرف بطرح البحر Le gain de la mer أو عندما تنسحب من جزء من الشاطئ الذي كانت تصله الأمواج من قبل ما يعرف بمحاسر Retrait de la mer ، بالنسبة لطرح البحر عندما تغمر مياه البحر أراضٍ واقعة بمحاذاة الشاطئ وكانت البحر بعيدة عن حركة الأمواج، تفقد هذه الأراضي خاصيتها كملكية خاصة وتصبح تابعة للأملاك البحرية العامة.

¹تضمن المرسوم التنفيذي رقم 454/91 لفظ الساحل مرتين و ثلاث مرات لفظ Littoral.

للتحكم أكثر في تحديد الأملاك العمومية البحرية الطبيعية، يكون من المفيد توسيعها في الأرض اليابسة لتشمل شريط ثلاثمائة 300 متر على طول الساحل كي يصبح هذا الشريط منطقة فاصلة بين البر والبحر خاضعة لقواعد حمائية صارمة نظرا لحساسيتها.

حتى ينسجم مع أحكام قانون الساحل¹، بالنسبة للثروات والموارد الطبيعية، حدد قانون الأملاك الوطنية الثروات الطبيعية التي تدرج قانونا ضمن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية بمجرد معاينة وجودها ومن بينها ثروات الجرف القاري والمنطقة الاقتصادية البحرية الواقعة وراء المياه الإقليمية بمجرد وضعها ضمن إختصاصات السلطة القضائية الجزائرية طبقا للقانون².

كما نص المرسوم التنفيذي رقم 91-454 السالف الذكر على تكوين إجراءات تحديد الأملاك العمومية الإصطناعية البحرية التي ركز فيها على الأملاك البحرية المينائية، حيث أستثنى الموانئ العسكرية وملحقاتها الخاضعة لنص خاص، يتم ضبط حدود الأملاك العمومية المينائية البحرية من طرف الوالي بناء على مبادرة إدارة الشؤون البحرية بالإشتراك مع كل من السلطة المكلفة بالميناء و إدارتي الأشغال العمومية والأملاك الوطنية بعد إجراء لتحقيق إداري فإذا إعترضت عملية ضبط الحدود صعوبات تقنية معقدة أمكن الإستعانة بلجنة إستشارية من الخبراء تعمل تحت إشراف الوزير المكلف بالنقل قصد مساعدة الوالي على إتخاذ القرار، إشتراط المشرع مراعاة حقوق الغير، الإرتفاقات والتبعات المرتبطة بالنشاط البحري والمينائي³.

كقاعدة أساسية تتمتع السلطة الإدارية بحق تعيين حدود أملاكها العمومية بمقتضى إرادتها الإفرادية، وتستطيع أن تفرضها في هذا المجال على الأملاك الخاصة للأفراد المجاورين الذين لا يمكنهم إجبار الإدارة على القيام بتعيين حدود أملاكها العمومية، ويتمثل تعيين حدود الأملاك العمومية في معاينة حدود الأملاك من طرف السلطة الإدارية المختصة على العموم، يتميز النظام القانوني لتعيين حدود الأملاك العمومية الطبيعية بسمة هامة، ذلك أنه يقتصر على

¹ في إطار ارتفاقات منع البناء و بمراعاة حالة الأنشطة و الخدمات التي تقتض ي مجاورة البحر، مدد القانون رقم 02/02 في مادته هذه الارتفاقات المانعة إلى مسافة ثلاث مائة متر لأسباب ترتبط بطابع الوسط الشاطئي الحساس.

² أنظر المادة 36م القانون 30/90 السالف الذكر.

³ أنظر المادة 144 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 أبعاد نص نفس المرسوم التنفيذي من الخضوع التلقائي لقواعد الملكية العمومية الأماكن و المعالم التاريخية و الطبيعية، غرائب الطبيعة و روائعها و المحطات المصنفة، هذه المساحات التي يمكن العثور عليها بالساحل الجزائري، ذلك أنها تخضع لتشريع خاص بها، أنظر المادة 146.

كشفت وإعلان الحدود التي ترسمها الطبيعة أصلا لهذه الأملاك فليس للتعين أي أثر منشئ للحدود ويقتصر أثر على إبراز الحدود الطبيعية، لا يعطي القرار الإداري الصادر بتعيين الحدود أي حقوق للملاك المجاورين لهذا القرار طابعا مقررًا ولا يتضمن تعيين الحدود للأملاك العمومية أي تعيين لحدود الأملاك الخاصة المجاورة له.

بصورة عامة يختلف نظام تعيين حدود الأملاك العمومية الطبيعية عن تعيين حدود الأملاك الضابط للحدود البرية المتعلقة L'acte réglementaire المخصصة للمرافق العامة و يتميز العمل التنظيمي بالأملاك العمومية الطبيعية البحرية بالطابع التصريحي، فهو تثبيت وتأكيد على أن المساحات التي غطتها الأمواج في أعلى مستواها بفعل الظواهر الطبيعية ، قد تم إدراجها بالفعل ضمن الأملاك العمومية، كما أن الأملاك التي لم تعد تغطيها الأمواج في أعلى مستواها تدمج ضمن الأراضي المكشوفة في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة¹ فالظروف الطبيعية لوحدها كفيلا بتحديد الملك العمومي البحري و قرارا لتصريح بالتحديد لا يعد مؤسسا للملكية العمومية.

إذا حصلت صعوبات تقنية معقدة وحالت دون ضبط الحدود البرية للأملاك العمومية البحرية وُلف لجنة استشارية من الخبراء تحت سلطة الوزير المكلف بالطبيعية، البحرية التجارية يوكل لها ضبط المقاييس والثوابت التي تساعد الوالي على اتخاذ القرار المناسب، و منه يمكن القول أن المشرع سمح بالتحديد لحدود الأملاك العمومية البحرية الطبيعية، وفي حالة ما إذا لم تتم عملية تعيين الحدود قانونيا، فإن للمعنيين بالأمر الطعن بتجاوز السلطة ضد قرار الإدارة لتعيين الحدود كما يمكنهم طلب تعويض² ، مع الإشارة إلى أن قرار تعيين الحدود ليس كاشفا بل مقررًا، لأن الإدارة لا يمكنها سوى ملاحظة هذه الظاهرة الطبيعية إذ لا يمكنها تمديد هذه الأملاك لأكثر من حدودها، كما أن إدراج هذه الأملاك يتم آليا دون أي شرط، أي أن الظواهر الطبيعية تؤدي تلقائيا للإدراج في الأملاك العمومية، دور الإدارة هنا يقتصر على تحديد امتداد البحر بدقة وبالتالي فتعيين الحدود هنا يأخذ شكل تقرير حالة سابقة الحدوث.

¹ أنظر المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 السالف الذكر.

² أعرم يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة، الجزائر 2002 ، ص 111، ص 36-37.

ثانيا :تعيين حدودالأملاك الوطنية العمومية المائية

تدخل ضمن هذه الأملاك، مجاري السواقي والوديان والبحيرات والمستنقعات... والرواسب المرتبطة بها، والأراضي والنباتات الموجودة في ضفافها. وحسب نص المادة 29/ف.02 من قانون الأملاك الوطنية، حينما تبلغ أقوى المياه المتدفقة في السنة وفي الظروف الجوية العادية أعلى مستواها، دون أن تصل إلى حد الفيضان كان لزاما على إدارتي أملاك الدولة والري أن تجريا معاينة علنية تسجل فيها ملاحظات واعتراضات لمالكي الأراضي المجاورة للملكية العمومية المائية. وعلى إثر نتائج المعاينة، ينفذ الوالي المختص إقليميا قرار وضع حدود الملكية الطبيعية المائية وله أن يستعين بخبرة استشارية من الخبراء موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالري في حالة وجود اعتراضات على قراره. لتضبط حدود الملكية العمومية المائية بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بالري والوزراء المعنيون (المادتين 16 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، سالف الذكر).

وقرار تعيين الحدود يبلغ لكل مجاور معني بالأمر ويكون قابلا للطعن فيه أمام السلطات القضائية الإدارية المختصة، ووفقا لإجراءات الطعن الإداري المقررة قانونا.¹

الفرع الثاني :إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية

هي الأملاك التي وجدت بمساهمة ا لإنسان في تكوينها، وقد عددها المشرع في نص المادة 17 من قانون الأملاك الوطنية، بحيث تشمل هذه الأملاك² على:

- ✓ الأراضي المعزولة إصطناعيا عن تأثير الأمواج.
- ✓ السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لإستغلالها.
- ✓ الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية.

¹د. توابتي إيمان ريماء سرور، ملخص محاضرات مقياس، قانون الأملاك الوطنية، جامعة محمد لمين دباغين-سطيف2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2021/2020 ص29

²أنظر المادة 16 من القانون30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08

- ✓ الموانى الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية وغير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية.
- ✓ الطرق العادية والسريعة وتوابعها.
- ✓ المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العامة.
- ✓ الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية.
- ✓ الحدائق المهيأة.
- ✓ البساتين العمومية.
- ✓ الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة.
- ✓ المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية.
- ✓ المحفوظات الوطنية.
- ✓ حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية.
- ✓ المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لانجاز مرفق عام.
- ✓ المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا.
- ✓ المعطيات المترتبة عن اعمال التنقيب والبحث المتعلقة بالأملاك المنجمية للمحروقات.

إذا الأملاك العمومية الإصطناعية في مجال الطرق (الطرق الوطنية، الطرق السريعة) والأملاك العامة التابعة للسكك الحديدية المحطات، الجوانب وكل المباني المساعدة تقنيا لإستغلال شبكة السكك الحديدية¹، ونجد أيضا الأملاك العامة الإصطناعية المينائية والمطارية وكذا الأماكن والمعالم التاريخية والطبيعية المصنفة الأعمال الفنية والتحف، المباني التاريخية....²

¹ المادتين 25 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك، (ج.ر.ج) العدد 69 لسنة 2012.

- فؤاد حجري (تقديم أحمد بن بلة)، العقار الاملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 211/212

² المواد 54/53/52 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المذكور اعلاه.

أولاً: الإصطفاف

هو عمل تقوم به هيئة مختصة الغرض منه تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة ويتم تعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية المتمثلة في الطرق بالمرور على مرحلتين:

01-المخطط العام للتصنيف: وله طابع التخصيص ويحدد عموماً حدود أحد الطرق أو حدود مجموعة الطرق.

02- مخطط الإصطفاف الفردي : وله طابع تصريحي ويبين المجاورين حدود الطرق وحدود أملاكهم ولا يكون مخطط الإصطفاف إجبارياً إلا في الطرق العمومية الواقعة داخل التجمعات السكنية ويعتدها المخطط على الطرق الموجودة ولا يؤدي إلى تغيير محور الطريق أو تفرعه ويجب أن يحترم في إعداد ملاحظاته الغير وموافقة السلطة المختصة قبل العمل به.

مع ملاحظة أن الأشخاص المجاورين للطرق سواء الوطنية أو الولائية أو البلدية يجوز لهم في حالة إلغاء تصنيف هذه الطرق أن يمارسوا حق الشفعة في اقتناء هذه الأجزاء من الأراضي التي كانت تشكل الطريق الملغى تصنيفه.¹

ثانياً: التصنيف

إجراء التصنيف يعرف على أنه تصرف من السلطة المختصة يعمل على إضفاء ملك تابع للدولة أو لإحدى الجماعات الإقليمية ضمن الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية كتصنيف المواقع أو الأماكن التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال التاريخ أو الفن، أما إلغاء التصنيف فيجرد الملك وينزله ويعيد الحال إلى ما كان عليه قبل إجراء التصنيف، بحيث ترفع الصفة العمومية ويبقى الملك من مشتقات الأملاك الوطنية الخاصة.

وينبغي أن يتوفر في الملك المطلوب من أجل تصنيفه ما يلي:

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق.

- ✓ أن يكون مملوكا للدولة أو لأحد جماعاتها الإقليمية، أما بمقتضى حق سابق أو بإملاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام، تقوم به الجماعة او المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه.
- ✓ مخصص لمهمة ذات منفعة عامة.
- ✓ أن تهيأ العقارات المقتناة ضمن الاملاك الوطنية قبل أن تصبح جزءا من الأملاك الوطنية العمومية.
- ✓ أن يكون ملكا مؤهلا ومهيئا للوظيفة المخصص لها¹.

غير أن التشريع في هذا المجال يشير إلى أنه حتى ولو أن بعض الأملاك (العقارات والمنقولات وأماكن الحفريات والتقيب، والنصب التذكارية، والمواقع التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال الفن والتاريخ أو علم الآثار، المؤسسات الخاضعة للتنظيم المطبق في ميدان الامن والوقاية من أخطار الحريق والفرع، المناظر الطبيعية الخلابة والأماكن التابعة للبلديات التي جعلتها مصنفة، المساحات المحمية) تكون محل تصنيف من أجل المحافظة عليها وحمايتها، لا تخضع بالضرورة إلى قواعد نظام الملكية الوطنية وتبقى خاضعة للتشريع الخاص المطبق عليها غير أنه في حالة عمل فني أو شيء يمثل فائدة وطنية فمن المؤكد تصنيفه مع المجموعة الوطنية، سيدمج هذا الأخير في الملك العمومي بمجرد تصنيفه ضمن المجمع الوطني وسيجد نفسه إذا خاضع لنظام الملكية الوطنية العمومية².

المطلب الثاني: الطرق الإستثنائية لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما هو الحال بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية، لكن بإستقراء نص المادة 03 من ذات القانون يظهر لنا بأنّ المشرع إعتد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفية امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة، وهذه الأملاك على سبيل المثال:

¹ المادة 31 من قانون 30/90 السالف الذكر.

² المادة 32 من نفس القانون .

- ✓ العقارات والمنقولات غير المصنفة في فئة الأملاك العمومية.
- ✓ الحقوق والقيم المنقولة التي إكتسبتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون.
- ✓ الأملاك والحقوق الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية.
- ✓ الاملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية.
- ✓ الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي إستولى عليها أو شغلت دون حق¹

لكن إجتهد الفقه في هذا النوع كان له الدور المهم في وضع عدة تعاريف لهذه الاملاك، من أهمها:

- الدومين الخاص المتكون من مجموعة الأملاك غير المخصصة للمنفعة العامة، وحق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأملاك الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية، فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تمتلك أشياء مثل الخواص وتباشر عليها نفس التصرفات والأعمال التي يباشرها هؤلاء الخواص بل وإن هذه الأملاك تخضع أصلاً حين التصرف فيها إلى أحكام القانون الخاص وليس إلى أحكام القانون العام مثل ما هو عليه الحال في الأملاك العمومية التي تحكمها قواعد خاصة تستمد أصولها من القانون العام.

- انها أملاك التي تشمل الاموال المنقولة وغير المنقولة والحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة أو احد جماعاتها الاقليمية، والتي لم تخصص للمنفعة العامة، أي لم نخصص لاستعمال الجمهور².

الفرع الأول: إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بإرادة الغير

تتمثل طرق إكتساب الملكية الخاصة بدون بمقابل مالي في التبرعات و التي تكمن في الهبة والوصية.

¹ المادة 17 من قانون 30/90 المتضمن (ق،ا،و)، المعدل ولمتمم

2نزاهة كبرية، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010، ص 13

أولاً: الهبات

01-تعريف الهبة : الهبة من التصرفات الناقلة للملكية ، و هي عقد يبرم بين شخصين يسمى الأول الواهب ، و هذا الذي يتبرع بماله ، ويشترط فيه أن يكون سليم العقل بالغ سن تسع عشرة 19 عاما، و غير محجور عليه و يسمى الثاني الموهوب له و هو الذي يتبرع له بالمال و هو في هذه الحالة الدولة أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري التابع لها ، و يكون ذلك بدون مقابل .

و بالتالي فالهبة تملك بلا عوض كما جاء في المادة 202 من قانون الإجراءات الجزائية و الهبة إما أن تكون صريحة أو مستمرة أو غير مباشرة .

أ/ **الهبة الصريحة :** و هي الهبة المباشرة التي تخلو من أي غموض .

ب/ **الهبة المستمرة :** هي الهبة التي تنشأ عن عقد غير الهبة ، و تكون نية التبرع فيها ظاهرة كالإبراء ، أو وفاء الدين المترتب على الغير¹ .

02-أركان الهبة

تنص المادة 206 من قانون الإجراءات الجزائية على أن الهبة تتعقد بالإيجاب و القبول و تتم بالحيازة ، و مراعاة احكام قانون التوثيق في العقارات، و الإجراءات الخاصة في المنقولات ، و إذا اختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة و مما تقدم يتبين لنا أن للهبة أربعة أركان وهي : الإيجاب و القبول ، الحيازة ، الشكل الرسمي .

أ/الأموال التي تنصب عليها الهبة

للواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزء منها ، فلا يوجد نصيب معين تخضع له الهبة في القانون الجزائري ، و هذا طبقا لما جاء في المادة 205 من قانون الإجراءات الجزائية حيث جاء فيها ما يلي : " يجوز للواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزء منها عينا أو منفعة ، أو دين لها الغير " و عليه و طبقا لما جاء في المادة السابقة يجوز أن تنصب الهبة على حق الإنتفاع

¹ بورقذة سعدية، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، مرجع سابق ص61

و يحتفظ الواهب بملكية الرقبة إما أن تنصب الهبة على ملكية الرقبة و يحتفظ الواهب بحق الإنتفاع بالشيء الموهوب فهذا أمر غير وارد، على عكس ذلك في الوصية حيث يجوز أن يتصرف الشخص لورثته بشيء معين و يستثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه و الإنتفاع به مدة حيازته ، و هذا طبقا لما جاء في المادة 777 من القانون المدني الجزائري¹.

هذا و قد جاء في المذكرة رقم 689 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ فيفري 1995 ما يلي : "..... فلنّه طبقا للمادة 202 من قانون الأسرة التي عرفت الهبة بأنها تملك بلا عوض ، فلنّه عقد الهبة يؤدي الأصل إلى نقل حق الملكية أي ملكية الرقبة و حق التمتع ، غير أن المشرع إستثنى حق الإنتفاع من هذه القاعدة ، إذ يمكن أن يكون هذا الحق محل لعقد الهبة بمفرده طبقا للمادة 205 من قانون الأسرة .

كما نصت المادة 206 من قانون الإجراءات الجزائية على أركان الهبة و التي هي الإيجاب ، القبول ، الحيازة و الشكل الرسمي فإذا اختل أحد هذه الأركان بطلت الهبة ، و هذا بصريح نص الفقرة الثانية من المادة 206 المذكورة و التي نصت على أنه " إذا إختل أحد هذه القيود بطلت الهبة ، لذا فلنّه اذا كانت الهبة منصبة على حق الإنتفاع أي الواهب يحتفظ بملكية الرقبة فهي صحيحة قانونا اما الهبة الواردة على ملكية الرقبة فقط دون حق الإنتفاع فهي مستبعدة تماما "

ب/الرجوع في الهبة : ميز قانون الأسرة الجزائري فيما يخص الرجوع في الهبة بين الهبة الصادرة من الوالدين و الهبة الصادرة من غير الوالدين والهبة للمنفعة العامة .

أما الهبة الصادرة من الوالدين فإنه و طبقا لما جاء في المادة 211 من قانون الإجراءات الجزائية ، حق الرجوع فيها حق مقرر إستثناءا للوالدين فقط ، مهما كان سنهما يجوز لهما الرجوع في الهبة التي رتبها لأبنائهما إذا كانت هذه الأخيرة من أجل :

- ✓ زواج الموهوب له.
- ✓ ضمان قرض أو قضاء دين .

¹القرار رقم 240-92 المؤرخ في 05 مارس 1990 مجلة قضائية عدد 3 ص57

✓ إذا تصرف الموهوب له في الشيء الموهوب ، بيع ، أو تبرع أو ضاع منه أو أدخل عليه ما غير طبيعته¹ .

ج/الهبة الصادرة من غير الوالدين :

بمفهوم المخالفة لنص المادة 211 من قانون الإجراءات الجزائية المذكورة ، تتقرر القاعدة العامة التي تقضي بعدم الرجوع في الهبة أبدا لأي شخص، و ذلك أنها تصرف قانوني صادر من جانبين ، و للرجوع فيها يتوجب أن يتطابق الايجاب و القبول مرة اخرى و يحصل الرضا بين الواهب و الموهوب له ، و هذا يتم فقط عن طريق عقد التقابل² ، على عكس الوصية التي تعتبر تصرفا قانونيا صادرا من جانب واحد فأجاز القانون الرجوع فيها طبقا لما جاء في نص المادة 192 من قانون الإجراءات الجزائية .

د/الرجوع في الهبة لمنفعة عامة : إذا وهب شخص شيئا ما و كان ذلك بغرض تحقيق منفعة عامة ، فإنه لا يجوز بلأي حال من الأحوال الرجوع فيها ، و عليه فلن الهبات المقررة في قانون الأملاك الوطنية 30/90 طبقا للمواد المذكورة سابقا وهي 19/26 و 39 ، و لصالح الدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ، لا يجوز الرجوع فيها ، لاسيما اذا كانت مخصصة للنفع العام ، و هو ما نصت عليه صراحة المادة 212 من قانون الإجراءات الجزائية حيث جاء فيها مايلي: " الهبة بقصد المنفعة العامة لا رجوع فيها " ذلك أن المشرع اللبناني يري خلاف ذلك ، حيث لا يجيز هبة حق الإنتفاع لشخص معنوي ، لإن القانون يحضر إنشاء حق الإنتفاع لصالح الأشخاص المعنوية³ .

ثانيا : الوصايا

01-تعريف الوصية : كانت في بادئ الأمر واجبة في حق الوالدين و الأقربين ، لتصبح بعدها مستحبة فقط، و هذا بعد نزول آيات الميراث في سورة النساء ، حيث صارت مقيدة بنصاب معين ، حيث قال رسول الله صلى الله عليه وسلم " ان الله تبارك و تعالى تصدق

¹المذكرة رقم 626 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 14 فيفري 1994

²عمر حمدي باشا ، دراسات قانونية مختلفة ، دار هومة الجزائر ، ص25

³جان باز ، القانون العقاري اللبناني ،دراسة نظرية و عملية ، مكتبة بيروت ، ط 1968 ،ص32

عليكم بثلاث أموالكم في آخر أعماركم ، زيادة في أعمالكم ، فصفوه حيث شئتم " و قوله كذلك (ص) " الثلث و الثلث كثير ، انك ان ورثتك أغنياء خير من ان تدعهم عالة يتكفون الناس)¹ ، و هذا و قد عرف المشرع الجزائري الوصية في المادة 184 من قانون الإجراءات الجزائرية بلقها تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع ، و هو نفس التعريف الذي جاء به المذهب الحنفي .

أما المشرع المصري و السوري فقد عرفا الوصية ، بأنها تصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت ، و بالتالي فهي تصرف قانوني يتم بإرادة منفردة ، و هي إرادة الموصي ، فهي تصرف لا يرتب أثره إلا بعد و فاة الموصي ، كما تعتبر طريقة مهمة لإنتقال الملكية².

02- أركان و شروط الوصية

إختلف الفقه في بيان ما يعد ركنا في الوصية ، و ما يعتبر من شروطها ، و هذا الوضع راجع إلى إختلاف و جهات نظر الفقهاء حول مدى إمكانية قيام الوصية بالصيغة و حدها من عدمه فمنهم من يرى أن الوصية يمكن أن تنشأ بالصيغة وحدها و جعلها الركن الوحيد و الجوهري لها ، و منهم من قال بأن الصيغة لا تكفي و حدها لنشؤ الوصية و قرر أن لها أربعة أركان ، فبالإضافة إلى الصيغة نجد الموصي ، الموصي له ، و الموصي به³ و هو رأي الجمهور ، و نحن نأخذ بالرأي الأول القائل بلإعتبار الصيغة الركن الوحيد للوصية و الموصي، و الموصي له ، الموصي به شروطها .

أ/ ركن الصيغة : بما أن الوصية تصرف قانوني ينشأ بالإرادة المنفردة للموصي ، فلن الإيجاب هو ركن الوصية الوحيد ، أما قبول الوصية من الموصي له ، فهو شرط فقط لزوم الوصية ذلك أن تطابق الإيجاب و القبول يقضي بجعل الوصية عقدا ، و هذا لا يتفق مع تعريف الوصية ، هذا و قد قضى المشرع الجزائري على أن القبول قد يكون صراحة أو ضمنا بعد و فاة الموصي ، طبقا للمادة 179 من قانون الإجراءات الجزائرية المذكور ، كما أن الوصية تتعد

¹ من صحيح البخاري

² مصطفى جمال ، نظام الملكية ،الدار الجامعية ببيروت 1987 ص114/115

³ محد زهدور ، الوصية في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية ، جامعة الجزائر 1979 ص47

بطرق ثلاث ، إما اللفظ ، أو الكتابة ، أو الإشارة ، طبقا لما جاء في المادة 60 من القانون المدني الجزائري .

ب/شروط الوصية : للوصية شروط صحة ، إذ عليها يتوقف و جود الوصية ، و شروط نفاذ يتوقف عليها نفاذها و ترتب آثارها ، و هذه الشروط تتعلق إما بالموصي ، أو الموصي له أو الموصي به ، و لقد نظمها المشرع الجزائري في المواد من 182 الى 190 من قانون الإجراءات الجزائية.

03/القدر الذي تنفذ به الوصية : بما أن المصدر الرئيسي لقانون الأسرة الجزائري ، و كذا معظم التشريعات الإسلامية ، كانت أحكام الشريعة الإسلامية هي التي تطبق فيما يخص الأحوال الشخصية و الميراث و الوصايا و من هنا فإن القدر الذي تنفذ به الوصية هو الثلث و هذا طبقا للحديث المذكور أعلاه ، عن رسول الله صلى الله عليه وسلم " ان الله تبارك و تعالى تصدق عليكم بثلاث اموالكم في اخر اعماركم زيادة على اعمالكم فصفوه حيث شئتم " ، و قد أخذ المشرع الجزائري بهذا الحديث حيث نصت المادة 185(ق ا ج) المذكور على " تكون الوصية في حدود ثلث التركة و ما زاد عن الثلث يتوقف على اجازة الورثة " و بذلك فان الوصية تنفذ في حدود الثلث فقط ، اما ما زاد عن هذا الثلث فيتوقف على اجازة الورثة .

وكما جاء في نص المادة 189 من قانون الإجراءات الجزائية و التي جاء فيها " لا وصية لوارث إلا إذا اجازها الورثة بعد وفاة الموصي "¹

غير أن المشرع المصري في قانون الوصية ، المادة 37 منه يكون قد اجاز الوصية بالثلث للوارث و لغير الوارث ، و تنفذ من غير اجازة الورثة بعد وفاة الوصي ، و هذا أخذا برأي الشريعة الإسلامية.

04-الحقوق التي تجوز فيها الوصية : طبقا لما جاء في المادة 190 من قانون الإجراءات الجزائية التي اجازت للموصي بلأن يوصي بالأموال التي يملكها ، و التي تدخل في ملكه قبل موته ، عينا أو منفعة ، و طبقا كذلك لما نصت عليه المادة 777 من القانون المدني الجزائري

¹مصطفى جمال ، مرجع سابق ،ص116.

المذكورة ، فإن للموصي الحق في أن يوصي بلأي حق من الحقوق المالية التي تنتقل بموجب تصرف قانوني ، سواء كانت حقوق عينية أو حقوق شخصية أو حقوق معنوية .

فيجوز له أن يوصي بحق ملكية مال معين مهما كانت وضعيته ، حصة مفرزة أو شائعة وأن يوصي بحق إنتفاع أو إستعمال أو سكني ، كما يجوز له كذلك أن يوصي بترتيب حق إنتفاع لشخص آخر ، كما له أن يوصي بمبلغ من المال ، و الإبراء من الدين ، أو الكفالة كما يجوز للمؤلف أن يوصي بحق إستغلال مصنفة ، كما يجوز أن تتضمن الوصية تقسيمها للتركة بين الورثة أو بتعيين طريقة للوفاء بما على التركة من ديون¹ .

05-شهر الوصية : لم يتعرض المشرع الجزائري في الأحكام المتعلقة بالوصية بمدى الزامية شهر الوصية في المحافظة العقارية ، و هذا عكس الميراث الذي ينقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري إلى الورثة بمجرد الوفاة ، و هذا طبقا للمادة 15 من الامر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و التي جاء فيها ما يلي : ".... غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق " و من هنا ذهب بعض الفقه² ، إلى الأخذ بحكم الميراث في هذا الصدد و القول بأن الوصية تنقل ملكية العقار الموصي به إلى الموصي له بمجرد وفاة الموصي من دون حاجة إلى شهرها .

غير أن هذا القياس في نظرنا يعتبر غير منطقي و ليس في محله ، على اعتبار أن الميراث كمصدر للحق هو واقعة مادية قانونية ، على عكس الوصية التي تعتبر تصرفا قانونيا و إذا كان هناك مجال للقياس فيجب أن تقاس الوصية بإعتبارها تصرفا قانونيا ناقلا للملكية على التصرفات القانونية الأخرى كالعقد مثلا ، و تأخذ حكمه من عدم انتقال الملكية إلا بالشهر و من هنا يتوجب على المشرع الجزائري تدارك هذا الوضع و النص بنص خاص على وجوب شهر الوصية ، مادام أن هذا الأمر سيحقق مصلحة للموصي و للغير ، مما يؤدي إلى إستقرار المعاملات³ ، هذا و تثبت ال وصية بتصريح من الموصي أمام الموثق و تحرير عقد ذلك

¹ عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ص 808.

² مصطفى الجمال ، مرجع سابق، ص 117 و 118.

³ عمر حمدي باشا ، نقل الملكية ، مرجع سابق ، ص 30.

و في حالة وجود مانع تثبت بحكم على هامش أصل الملكية و هو ما تضمنته نص المادة 191 من قانون الأملاك الوطنية¹.

الفرع الثاني: الإقتناء المجاني (بقوة القانون)

تكتسب الدولة أملاكاً عقارية خاصة بالإضافة إلى الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة ولمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري و المتمثلة في الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها و التركات التي لا وارث لها.

أولاً: الأملاك الشاغرة والتركات المهملة.

إن الدولة هي الوحيدة المخول لها الحصول على التركات المهملة و الأملاك الشاغرة التي لا مالك لها، الحطام والكنوز بدون مقابل .

01- الأملاك الشاغرة والتركات المهملة: نصت المادة 773 من ق.م تعتبر ملكاً للدولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لأصاحب لها وكذا أملاك الأشخاص الذين يموتون بدون ترك وارث تهمل تركتهم. ويجب الإشارة في هذا المجال أن مفهوم الشغور على حسب المرسوم 63/88 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تشريع الأملاك الشاغرة الذي من خلاله تم التصريح بشغور عدة أملاك (مزارع ، أملاك عقارية، حدائق،... إلخ) غداة الإستقلال بهدف حماية الإقتصاد الوطني، وعلى إثر الذهاب المكثف والسريع للأوربيين أين آلت الملكية للدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة والذي لانجد له تطبيق في الوقت الحالي ،الإبمقتضى الإجراءات الجديدة المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية 30/90، والمرسوم التطبيقي له رقم 427/12 المذكور سابقاً فالمرجع لم يعطى مفهوم آخر للأملاك الشاغرة التي لا مالك لها بل إكتفى بالتصريح بأن كل الأملاك الشاغرة التي لا مالك لها وتلك المملوكة للأشخاص الهالكين بدون ترك وارث ، أو التركات المهملة ملك للدولة والتي لها الحق في المطالبة بثلاث أنواع من الأملاك².

¹قرار المحكمة العليا ، رقم 350-160 المؤرخ في 23 ديسمبر 1997 ، مجلة الاجتهاد القضائي لغرقة الأحوال الشخصية ، عدد خاص 2001 ص 295.

²أنظر المادة 773 من القانون المدني الج ا زئري المعدل والمتمم، مرجع سابق.

الجرائد اليومية والملصقات والذي من خلاله تطلب الإدارة من الورثة المحتملين الظهور والتعريف بأنفسهم يتم هذا الإجراء عن طريق إدارة أملاك الدولة أو المصالح الولائية الأخرى .

أ/شروط قضائية: بعد نشر الإعلان الخاص بالبحث عن الورثة المحتملين تقوم الدولة بالمطالبة بالحصول على حكم تصريحي أمام الجهات القضائية المختصة بالوفاة عمليا، يطلب الوالي من الجهات القضائية المختصة الحصول على قرارات متتاليين، الأول يسمح لإدارة أملاك الدولة بتسيير التركة مؤقتا ، والثاني يسمح لها بالتسليم النهائي للتركة¹.

• الأملاك الشاغرة التي لأصاحب لها.

• أملاك الأشخاص المتوفين بدون ترك ورثة .

• أملاك الأشخاص الذين يتخلون عن حقوقهم في التركة.

ب/شروط إدارية: لتمكين الدولة والجماعات المحلية من تحويل هذه الأملاك إليها بصفة نهائية ينبغي على الإدارة القيام بإجراء تحقيق وتحري وتقصي معمق للبحث عن الورثة المحتملين عن طريق النشر والإعلان في صفحات.

02: الأملاك التي لا صاحب لها

تقول الأملاك التي لا صاحب لها أو التي لا مالك لها للدولة و تضم إلى الأملاك الوطنية الخاصة للدولة و هذا بموجب المواد 39،18،48 من القانون الاملاك الوطنية 30/90 المذكور و إستنادا كذلك لما جاء في المادة 773 من القانون المدني الجزائري ،وطبقا للمادة 92 من المرسوم 91-454 المذكور فإن العقارات ملك للأشخاص المفقودين حسب المواد 111/31/109 من قانون الإجراءات الجزائية، يكون للدولة الحق في الاستيلاء عليها وهذا يرفع دعوى أمام القضاء المختص للحكم بفقدان هؤلاء او غيابهم و على غرار ذلك تتخذ

¹أنظر المادة 51 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 مرجع سابق.

التدابير المقررة في المادة 111 من قانون الأسرة¹، و المتمثلة في تعيين مقدم لتسيير هذه الأملاك هذه السلطات التي لا تختلف عن سلطات الوصي الذي يتصرف لأنه وليا .

و يتوجب على إدارة الأملاك الدولة أن تدير أموال المفقود إدارة السيدة طبقا للمواد 95 و 10 من قانون الاسرة كما نتسأل عن كل تفريط أو إهمال طبقا للمادة 124 من القانون المدني الجزائري المعدلة و المتممة²، وان أرادت الإدارة القيام بالتصرفات الواردة في المادة 88 من قانون الإجراءات الجزائئية كما في التصرفات الناقلة للملكية و كذا الإيجارات العقارية لمدة أكثر من 03 سنوات و أن كانت هذه التصرفات متضمنة في حكم فقدان فليق القانون يخولها الرجوع إلى القاضي للترخيص لها بإجرائها وذلك في الحدود التي لا تتعارض مع إختصاصاتها العادية و بعد انقضاء الآجال المخصصة للتحري و الإنتظار التي يحددها القاضي طبقا للقانون يحق للدولة ممثلة في شخص الوالي مطالبة الجهة القضائية المختصة إصدار الحكم بثبوت موت المفقود أو الغائب، هذا و ترفع الدعوى في الآجال التي يحددها القاضي في حكم الفقد و حكم الموت المفقود يكون بعد إنقضاء المدة أو الميعاد المقرر في المادة 133 من قانون الإجراءات الجزائئية و التي جاء فيها: " يجوز الحكم بموت المفقود في الحروب و الحالات الإستثنائية بمضي 04 سنوات بعد التحري و في الحالات التي تغلب فيها السلامة يفوض الأمر إلى القاضي في تقدير المدة المناسبة بعد مضي 04 سنوات " و يبدأ حساب الميعاد من تاريخ نشر الحكم بالفقد و بإصدار حكم موت المفقود نهائيا تطبق إجراءات الحراسة و تتم عملية إستلام هذه الأموال طبقا لما سنراه في التركات التي لا وارث لها فلذا لم يكن للمفقود وارث فان تركته ، تؤول إلى الدولة طبقا لما جاء في المواد 92 من المرسوم 91-454 و المادة 39 قانون 30/90 بعد التعديل ، و تجدر الإشارة إلى أن التركة لا تؤول إلى الدولة إلا بعد خصم قيمة ديون المفقود منها إن وجدت له ديون كما تنفذ وصاياه و ذلك طبقا لما جاء في المادة 180 من قانون الإجراءات الجزائئية ، و في حالة ما إذا تم الحكم بموت المفقود ثم ظهر بعد ذلك المتوفي حكما من جديد يحق له استرجاع أملاكه عينا أو قيمة حيث نصت المادة 115 على: " لا يورث المفقود و لا تقسم أمواله إلا بعد صدور الحكم بموته و في حالة رجوعه أو ظهوره حيا

¹ القانون رقم 84-10 المعدل والمتمم

² المادة 124 المعدلة و المتممة ، طبقا للقانون رقم 05-10 المؤرخ في 10 جويلية 2005 ، ج ر 44 التي جاء فيها مايلي " كل فعل ايا كان يرتكبه الشخص بخطئه ، و يسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه التعويض"

يسترجع ما تبقى عينا من أمواله أو قيمة ما بيع منها" ، و المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه و لا تعرف حياته أو موته و لا يعتبر مفقودا إلا بحكم طبقا للمادة 109 من قانون الإجراءات الجزائية ، إمّا الغائب فهو شخص الذي منعه ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة و تسبب غيابه في ضرر للغير يعتبر كالمفقود طبقا للمادة 110 من قانون الاجراءات الجزائية و عليه فالأحكام المذكورة سابقا تطبيقا على كلا من المفقود و الغائب مادام القانون قد جعل الغائب في حكم المفقود.¹

03: الحطام والكنوز

أ/الحطام: تعتبر حطاما كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالکها في أي مكان وكذا التي يكون مالکها مجهولا، أي الأشياء التي تخلى عنها المالك بطريقة لا ارادية ، تعتبر ملكا للدولة تبيعه مصالح إدارة أملاك الدولة ويبقى الاجل . للاسترجاع لفائدة المالك مدة 366 يوما كاملة².

ب/الكنوز: كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة ولا يمكن لأحد ان يثبت ملكيته لها، فالدولة هي مالكة الكنز الذي يكتشف في أحد توابع الأملاك الوطنية وجميع الأشياء المنقولة أو العقارية . التي بحكم غرضها تكتسي طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي أو الفني أو الاثري³.

¹ بورقده سعديّة، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، مرجع سابق ص74

² انظر المادة 56 من القانون 30/90 السالف الذكر.

³ أنظر المادتين 57 و 58 من نفس القانون .

خلاصة الفصل

الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة وهذا متضمنه قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 الذي أقر مبدأ ازدواجية الأملاك المنصوص عليه في الدستور، حيث فرق بين الملكية الوطنية العمومية و الملكية الوطنية الخاصة وبينت المادة الثالثة من القانون 30/90 بأن الأملاك العمومية لا يمكن أن تكون ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، وهذه الأخيرة تتميز بطابع خاص فهي تخضع لنظام قانوني مختلط بين القانون الخاص والقانون العام، فقد نص القانون 30/90 على طرق عديدة لتكوين الأملاك العقارية الخاصة لفائدة الدولة، وذلك بإستعمال الطرق العامة المنصوص عليها في القانون المدني أو باستعمال طرق استثنائية بالقانون العام و التي تظهر خلالها بمظهر صاحبة السلطة العامة .

فبالنسبة للطرق العادية فإنها تنحصر في نوعين، طرق الإكتساب بمقابل مالي و طرق الإكتساب بدون مقابل مالي أي مجانية، فتتعامل الدولة بطريقة عادية أي أنها لا تظهر بمظهر السلطة العامة و السيادة لكونها تخضع لمبدأ سلطان الإرادة في تعاملها بالتراضي مع أحد أشخاص القانون الخاص مع احترام مبدأ عدم إضرار التصرف بمصالح الدولة .

فعملية شراء العقارات والحقوق العينية العقارية أوكلت سلطة الإشراف فيها لإدارة الأملاك الوطنية، بتقديم رأيها وجوبا طبقاً لأحكام المادة 91 مكرر من قانون الأملاك الوطنية ، وتحديد القيمة التجارية للعقار موضوع الشراء وإتمام إجراءات تحرير عقد الشراء، وذلك بصفتها الثنائية خبير و موثق الدولة .

أما فيما يخص عملية تبادل العقارات فإنها تخضع لأحكام المادة 92 من قانون الأملاك الوطنية و أحكام المرسوم 427/12 حيث نصت على الإجراءات و المراحل التي تمر بها عملية التبادل بحسب الجهة الطالبة أو المبادرة، و تجسد بعقد تبادل يمكن أن يأخذ شكل عقد إداري أو شكل عقد توثيقي إذا ما اشترط صاحب الملك العقاري ذلك .

وبالنسبة للحيازة و التقادم نصت المادة 26 من القانون 30/90 على أنها من أسباب إكتساب الملكية العقارية غير أن المادة إكتفت بالإشارة إليها فقط دون التطرق أو النص على الكيفيات

والإجراءات و الواجبة لإتباع من طرف الأشخاص المعنوية العامة لإقرار هذا الإكتساب ، مما يستوجب الرجوع إلى الشروط المنصوص عليها ضمن القواعد العامة في القانون المدني بما يتلاءم مع صفة الشخص المعنوي العام.

هذا و تقوم الدولة من أجل تحقيق النفع العام بنزع أملاك تابعة للخواص متبعة في ذلك إجراءات قانونية محددة للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وهذا في قانون 91-11 الصادر بتاريخ 1991/04/27، و الذي جاء مكرسا للقواعد التي حددها الدستور لا سيما فكرة التعويض القبلي العادل و المنصف ، و تدخل الأملاك العقارية المنزوعة مباشرة ضمن الملكية العقارية الخاصة للدولة ، و هذا قبل إفراغ المشروع الذي من أجله تمت عملية نزع الملكية في قالب النفع العام و كذا تهيئته .

كما تعتبر الشفعة التي تمارسها الدولة سواء على الأراضي الفلاحية أو الأراضي العمرانية أو قابلة للتعمير كذلك طريقا هاما لإكتساب هذه الاملاك ، غير ان المشرع نص عليها كطريقة استثنائية تكسب الدولة الملكية العقارية الخاصة بطريق القانون العام ، و تخضع لأحكامه ، الا انه لم ينظم إجراءاتها و تبقى بذلك هذه الاخيرة مجرد وسيلة مذكورة لأنها طريق مدني بحت و إن كان له بعض النقاط التي تخص الإدارة كإدارة ، تبقى احكام الشريعة العامة هي التي تطبق في هذا الشأن.

أما بشأن الأملاك الوطنية العمومية من حيث طبيعتها فهناك أملاك وطنية طبيعية و هناك أملاك وطنية اصطناعية،

بالنسبة للأملاك الطبيعية وهو ما تم تكوينه بفعل الطبيعة،دون جيد أو عمل بشري ومن قبيلها مجاري الأنهار والوديان أو تلك التي يكشف عنها البحر، أو الثروات أو الموارد الطبيعية السطحية أو الجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعه ، والمحروقات السائلة منها و الغازية و الثروات المعدنية و الطاقوية والحديدية، أو المعادن الأخرى و المنتوجات المستخرجة من المناجم و المحاجر، والثروات البحرية وكذلك الثروات الغابية وقد ورد تفصيل ذلك في القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم في نص المادة 15 .

وبخصوص الأملاك الإصطناعية وهي الأملاك التي كان في وجودها عامل الإنسان حيث نصت عليه المادة 07 من قانون الأملاك الوطنية.

من كل ما سبق يتبين أن الدولة على غرار الأفراد ، يمكن أن تمارس حق ملكية مدنية على الأملاك التي تحوزها ، لكنها رغم ذلك تكون خاضعة لنظام قانوني مختلط ، يجمع في طياته بين أحكام القانون الخاص و أحكام القانون العام.

Summary

Public ownership is the property of the national group and consists of public and private property, and this is included in the National Property Law 90/30 of 01/12/1990, which approved the principle of property duplication stipulated in the Constitution, where a difference between public national ownership and national private ownership and the third article of the Law 90/30 states that public property cannot be private property by virtue of its nature or purpose. As for private national property, it performs a proprietary and financial function, and the latter is characterized by a special character, as it is subject to a mixed legal system between private law and public law. Law 90/30 stipulates that There are many ways to create private real estate for the benefit of countries The latter is characterized by a special character, as it is subject to a mixed legal system between private law and public law. Law 90/30 provides for many ways to create private real property for the benefit of the state, by using the general methods stipulated in the civil law or by using exceptional methods in the public law that appear During which the appearance of the owner of public authority.

As for the normal methods, they are limited to two types, methods of acquisition for a financial consideration and methods of acquisition without financial consideration, i.e. free. The state deals in an ordinary way, that is, it does not appear as public authority and sovereignty because it is subject to the principle of the authority of the will in its consensual dealings with a person of private law while respecting the principle of Do not harm the interests of the state.

The process of buying real estate and real property rights has been entrusted with the authority to supervise it to the National Property Administration, by submitting its opinion and obligatory in accordance with the provisions of Article 91 bis of the National Property Law, determining the commercial value of the property subject of purchase and completing the procedures for issuing the purchase contract, in its dual capacity as an expert and state notary.

As for the real estate exchange process, it is subject to the provisions of Article 92 of the National Property Law and the provisions of Decree 12/427, where it stipulates the procedures and stages that the exchange process goes through according to the requesting party or initiative, and is embodied in an exchange contract that can take the form of an administrative contract or a form A notarial contract if the owner of the real estate stipulates that.

With regard to possession and prescription, Article 26 of Law 90/30 states that it is one of the reasons for acquiring real estate ownership. The procedures and procedures to be followed by the public legal persons to approve this acquisition, which requires reference to the conditions stipulated within the general rules of the civil law in a manner consistent with the capacity of the public legal person.

In order to achieve the public benefit, the state expropriates private property, following specific legal procedures for the rules related to expropriation for the public benefit. Especially the idea of fair and equitable tribal compensation, and the expropriated real estate enters directly into the state's private real estate ownership, before emptying the project for which the process of expropriation took place in the form of public benefit, as well as its preparation.

The preemption exercised by the state, whether on agricultural land, urban land, or buildable land, is also considered an important way to acquire these properties. However, the legislator stipulated it as an exceptional way for the state to acquire private real estate by way of public law, and it is subject to its provisions, but it did not regulate its procedures and it remains. Thus, the latter is just a means mentioned because it is a purely civil road, and if it has some points that pertain to the administration as an administration, the general provisions of Sharia are the ones that are applied in this regard.

As for the national public property in terms of its nature, there are natural national properties and there are artificial national properties.

The preemption exercised by the state, whether on agricultural land, urban land, or buildable land, is also considered an important way to acquire these properties. However, the legislator stipulated it as an exceptional way for the state to acquire private real estate by way of public law, and it is subject to its provisions, but it did not regulate its procedures and it remains. Thus, the latter is just a means mentioned because it is a purely civil road, and if it has some points that pertain to the administration as an administration, the general provisions of Sharia are the ones that are applied in this regard.

As for the national public property in terms of its nature, there are natural national properties and there are artificial national properties.

With regard to the artificial property, which is the property in which the human factor was present, as stipulated in Article 07 of the National Property Law.

From all of the above it is clear that the state, like individuals, can exercise the right of civil ownership over the property it owns, but it is nevertheless subject to a mixed legal system, which combines the provisions of private law and the provisions of public law.

تمهيد :

ان عملية خروج المال من نطاق الاملاك الوطنية لا تقل اهمية عن سالفتها، فهي ايضا تخضع لجملة من النصوص القانونية المنظمة لها ، وباخذ بقاعدة توازي الاشكال فان هذه الاجراءات لا تتم الا بعد انتهاء تخصيص المال الموضوع للمنفعة العامة سواء كان المال من الاملاك الوطنية العمومية الطبيعية او الصناعية ، وبالتالي نخرج عن ما جاء به مبداء عدم جواز التصرف في الاملاك العامة التي تمتاز بصفة العمومية والموضوعة لخدمة الجمهور وينتقل الى الاملاك الخاصة ومنها يمكن التصرف فيه من طرف الادارة العمومية المختصة ويتم التنازل عليه لاحد الادارة الاخرى او احد اشخاص القانون الخاص ، ويقصد بخروج المال من الذمة المالية للدولة او جماعاتها الاقليمية الى ذمة اشخاص القانون الخاص ، فيتحول الى مال خاص فاقتدا الحماية المقررة للمال العام بصورتها المدنية والجنائية كما توقف التراخيص الاستعمال الخاص المقرر على الملك الوطني وبالتالي يصبح خاضعا الى القانون الخاص والجهة التي تنتظر في منازعاته هي القضاء العادي لعدم توفر المعيار العضوي وهذه بعض النتائج التي تترتب عن خروج المال من نطاق الاملاك الوطنية والتي سنتطرق لها في هذا الفصل بالتفصيل ضمن الخطة المتبعة في دراستنا لهذا الموضوع .

المبحث الأول : خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية العمومية.

ان عملية خروج المال من نطاق لاملاك الوطنية بنوعيتها لا تقل اهمية من عملية دخولها في نطاقها، لذلك تخرج الأموال من نطاق الأملاك الوطنية العمومية بانتهاء تخصيصه للمنفعة العامة كان تفقد الادارة ملكيتها للمال العام ويخرج من ذمتها وهو فرض مستبعد ، او تفقد الاملاك قدرتها على تحقيق المنفعة العامة خاصة بالنسبة لاملاك الطبيعية ، او تخرجه الادارة بمحض ارادتها من الاملاك العامة حين تقدر ان الملك لايحقق المصلحة العامة المرجوة وبالتالي اتاح المشرع لادارة امكانية التصرف في هذه الاملاك والتنازل عليها سواء اياي ادارة مختلفة او لاحد الخواص ولفهم الموضوع اكثر قسمنا المبحث الى مطلبين وجاء كالآتي :

المطلب الأول : خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية

وإذا كان تخصيص الأملاك الوطنية العمومية يتم بصورة واقعية بمجرد توافر الشروط الطبيعية لوجوده وتخصيصه للنفع العام او لمرفق عام دون صدور قرار رسمي بالتخصيص ، فان رفع التخصيص هذه الاملاك يتم بنفس الاسلوب اذا ادت الظروف الطبيعية الى تعديل جذري في طبيعة هذه الاموال وتجعلها غير صالحة لتحقيق اهداف التخصيص .

الفرع الاول: زوال سبب الضم للأملاك الوطنية العمومية الطبيعية.

وبالتالي فان الاملاك الوطنية العمومية تخرج بحكم الظواهر الطبيعية لانها تنشأ في البداية بالظواهر الطبيعية والعوامل الجغرافية ، فنجد ان الاملاك البحرية الطبيعية تدخل في الاملاك الوطنية العمومية عندما تصبح مساحتها لاتغمرها امواج البحر في اعلى مستواه في السنة وفي الظروف العادية ، غير انه اذا اصبحت هذه المساحات لاتغمرها امواج البحر بالكيفية السابقة ، فان هذه الاملاك تتحول الى املاك خاصة للدولة وكذلك اذا تغير النهر عن مساره ،

فالمسار القديم (المجرى) يلحق بالاموال الخاصة للدولة¹

¹النوعي احمد ،النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري ،اطروحة لنيل شهادة التكتوراه ، جامعة محمد خيضر،كلية الحقوق،بسكرة ، السنة الجامعية 2018/2017،ص،153.

الفرع الثاني : تجريد الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية من صفتها العمومية.

اما الثروات الطبيعية فانها تجرد من صفتها العمومية بمجرد نفاذ مخزون الثروة ذاته ومثال ذلك حقول البترول التي ينتهي مخزونها ، والغابات التي التهمتتها النيران (الحرائق) او تعذر الاستفادة منها بسبب ارتفاع تكلفتها ، وينابيع المياه التي فقدت قوة دفعها الطبيعية وغيرها من الثروة الطبيعية وعندئذ ينتقل المال من نطاق الاملاك العامة الى الاملاك الخاصة للدولة .³ ودور الادارة يكونفي معاينة ما فعلته الطبيعة واثباته بمعنى ان قراراتها كاشفة لفعل الطبيعة ، وفي حالة صدور قرارا بانهاء تخصيص هذه الاموال فلا يكون له اثر كاشف كما ذكرنا ، وبالتالي فان الادارة لا تملك السلطة التقديرية في اخراج مال كان مخصصا للمنفعة العامة بفعل الظواهر الطبيعية ملم تكن هذه الاخيرة قد اخرجته .

وقد وقع جدال كبير سواء في الفقه الفرنسي او المصري حول مدى جواز فقدان المال للصفة العمومية بالفعل ، فمنهم من ذهب الى عدم جواز ذلك مطلقا واشترط صدور قانون او فقرار بانتهاء تخصيصه للمنفعة العامة ، وهناك من رأى جواز ذلك فيما يخص الأملاك العمومية فقط كاجار والانهار والبحيرات حيث يمكن انهاء تخصيصها للمنفعة العامة بالفعل عكس الاملاك الوطنية الصناعية ، التي ينبغي صدوراجراء قانوني ينهي التخصيصي للمنفعة العامة وهناك راي ثالث يرى جواز الصفة العمومية العامة للملك بالفعل .

وبما ان الملك الطبيعي يكتسب الصفة العمومية بمجرد تكامل الظواهر الطبيعية للاستعمال الجماهيري العام للمرفق العمومي دون صدور قرار رسمي بالتخصيص فانه يمكن تصور انهاء تخصيص مثل هذا الاسلوب ، اذا ما ادت الظروف الطبيعية الى تعديل جذري في طبيعة هذه الاموال بحيث تجعلها غير صالحة للتخصيص للنفع العام .¹

¹النوعي احمد،المرجع السابق،ص154.

الفرع الثالث: النتائج المترتبة عن خروج المال من نطاق الاملاك الوطنية الطبيعية .

إن تجريد الملك من الصفة العمومية بسبب انتهاء تخصيصها للمنفعة العامة يترتب عليه النتائج التالية :

1- خروجها من نطاق الأملاك العامة ودخولها إلى الأملاك الخاصة للشخص العام الذي يملكه وتنص الفقرة الثانية من المادة 31 من قانون الأملاك الوطنية ((...إما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرد الملك من الطابع الأملاك الوطنية العمومية وينزله غالى الأملاك الوطنية الخاصة ..)).

كما نصت الفقرة الثالثة من المادة 6 من المرسوم 427/12 ((...وإذا جردت مرافق الأملاك العمومية التابعة للدولة من صفتها العمومية عادت إلى الأملاك الخاصة للدولة ا وإلى الجماعات العمومية المالكة مقابل استرداد مبلغ التعويضات المحصل عليها أن اقتضى الأمر ...)).

وإذا عادت الأملاك العامة إلى حظيرة الأملاك الخاصة يمكن التصرف فيها ولا تطبق عليها أحكام الملكية العامة بخصوص التصرف .

2- يختص القانون الخاص بالنظر في المنازعات التي تثيرها الأملاك التي نزع عنها الصفة العمومية ويعكس ما هو الحال في فرنسا فان المنازعات الأملاك الخاصة في الجزائر تقع تحت هيمنة المعيار العضوي المكرس في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية وبالتالي فان القضاء الإداري كمبدأ عام هو المختص بالنظر فيها إلا ما استثنى بنص أو اجتهاد قضائي ملزم .

3- يخرج الملك من نطاق الحماية الجنائية بحيث لا تشكل الاعتداءات التي تقع على الأملاك التي فقدت صفتها العامة جرائم جنائية ، وإنما أكثرها اعتداءات مدنية تخضع للقانون الخاص .

4- تتوقف حقوق الاستعمال العام والخاص التي منحتها الإدارة للشاغلين للأملاك التي أزيلت عنها الصفة العمومية وتملك الإدارة سحب التراخيص إلا الشغل الخاص للأملاك العمومية دون دفع تعويضات .¹

¹النوعي احمد ، المرجع السابق ، ص ص 156،155.

5- يفقد الملاك المجاورين للمال العام الذي فقد صفته العمومية كافة حقوق التمتع التي كانت متاحة لهم على المال العام ، مثل حق المرور والمنظر ، بينما يظهر لهم حق جديد وهو حق شفعة في شراء مساحات الطرق التي تفقد تخصيصها والمجاورة لأملاكهم نتيجة لتعديلات وتقويم الطرق ، كما يجوز تحميل هذه الأملاك التي نزع عنها الصفة العمومية بارتفاقات الجوار من مطل ومسيل وحائط مشترك وغيرها.

وينبغي أن نشير في الأخير إلى إجراء تحويل التسيير والذي يتمثل ف بتحويل ملك عمومي من جماعة عمومية إقليمية إلى أخرى لا يترتب عليه فقد الصفة العمومية ولكن يعدل غرض تخصيصه وتغير وجهة استعماله بنقل الصلاحيات والاختصاصات المتعلقة بالتسيير بين الجماعات العمومية والإقليمية ، حيث نصت المادة 73 من ق ا و ((لا إذا كان الملك خاضع لعملية التصنيف والتخصيص من الأملاك الوطنية العمومية أصلا فان العملية تتم بمجرد تحويل وتسيير دون تحويل الملكية ..)).

وقد تعرضت المادة 7 من المرسوم 427/12 إلى إجراءات تحويل التسيير والتي تتم بقرار من الوالي بعد استشارة مصلحة الملاك الوطنية ، بإذن فيها بتسليم عقارات الأملاك العمومية التابعة للدولة. التي تغيرت وجهة استعمالها قصد تحويل تسييرها وإذا تطلب تحويل التسيير أن تدفع مصلحة الدولة المستفيدة تعويضا أو مقاصة ، فان إدارة الأملاك الوطنية هي المختصة بتحديد وتقويم العملية ماليا من جهة أخرى تحدد قوانين المالية الكيفيات والشروط المالية لعملية تحويل التسيير لفائدة إحدى الجماعات المحلية استثناء إذا نص القانون أن تدفع الجماعة المستفيدة تعويضا .

" وإذا حول تسيير العقار بعد ذلك وجرى من صفته العامة وجب إرجاعه إلى الأملاك الخاصة التي تدخل في أملاك الجماعة التي تكون تحوزه في الأصل مالم يترتب عليه دفع تعويض لهذه الجماعة)¹

¹ النوعي احمد ، المرجع السابق ، ص، ص 157 ، 158.

ويؤدي خروج الملك من نطاق الأملاك العامة إلى إلحاقه بالأملاك العامة قد تم دون تعويض او مقاصة ، او مقابل استرداد مبلغ التعويضات المحصل عليها إذا كان الإلحاق بمقابل . ويتم الإلحاق بمحضر رسمي يثبت عملية تسليم العقارات التي جردت من صفتها العامة لمصلحة أملاك الدولة بعد جرد او بيان وصفي للعقار او العقارات التي جردت من صفتها العامة .

المطلب الثاني : خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية العمومية الصناعية .

حسب قاعدة توازي الأشكال فانه من المنطقي ان تخرج الاملاك العمومية الصناعية برفع التخصيص عنها بنفس الصيغة التي انشأت بها .

الفرع الاول : تجريد المال من الصفة العمومية بالنسبة للطرق

المشروع الجزائري تشدد في عملية رفع التخصيص وبالتالي خروج المال من نطاق الاملاك الوطنية العمومية ينبغي ان يكون بقرار صريح ولا يمكن ان يكون بقرار ضمني . واذا كان قرار التجريد صادر من وزير المالية او الوالي ، فانه بالنسبة للطرق الوطنية فتجريدها يكون بمرسوم تنفيذي ، أما الطرق الولائية فتجرد من الصفة العمومية بقرار من الوزير المكلف بالاشغال العمومية ووزير الداخلية اما الطرق البلدية فيلغى تصنيفها بقرار من الوالي المختص اقليميا¹.

الفرع الثاني : تجريد المال من الصفة العمومية بالنسبة للعقارات والمنقولات.

اما خروج الأملاك الوطنية العمومية الاصلانية بصورة فعلية اجاز القانون المدني الجزائري اكتساب الصفة العمومية بالفعل حسب نص المادة 688 منه حيث اعتبرت أموال الدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل او بمقتضى نص قانوني ومن اجل تحقيق مصلحة عامة او للادارة او مؤسسة عمومية او لهيئة ذات طابع اداري او لمؤسسة اشتراكية وغيرها تكون ملك الدولة²

عزوز مريم، تكوين الاملاك الوطنية في القانون الجزائري ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون اداري ، جامعة بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، السنة الجامعية 2020/2019 ، ص 53 .
² انظر المادة 688 القانون المدني الجزائري .

نجد ان لا القانون المدني ولا قانون الاملاك الوطنية نص على امكانية الغاء التصنيف بالفعل وحسب الرأي السائد في الجزائر فانه لا مانع ان يكون التجريد من الصفة العامة فعليا ، ولكن بشروط مشددة وان يكون التجريد الفعلي واضح لا يحتمل لبس ولا تاويل يفسر مقاصد الادارة بعيدا عن اتجاه الادارة الى تجريد المال بصفة عامة ، وبالتالي فان سكوت الادارة عن عمل يقوم به الغير في مالها العام بدون موافقتها لا يؤدي الى إنهاء تخصيص المال ، وما ذلك الى تسامح او اهمال من الادارة في حماية المال العام لا يترتب عليه إنهاء تخصيص المال للمنفعة العامة ، وعليه يحق لتزول عن المال الصفة العمومية ، ان يكون التخصيص للمنفعة العامة قد انتهى في الواقع ، اذا انتهى الغرض الذي من اجله خصصت تلك الاموال يلزم التنبيه بانه لكي تزول عن المال صفته العمومية بالفعل فانه يجب ان يكون هذا التخصيص قد انتهى فعلا بصورة فعلية¹.

ومنه فان المال يكتسب بالفعل كما تم ذكره في المادة 688ق.م.ج فانه من المنطق ان تزول الصفة العمومية بنفس الطريقة التي اكتسبتها ولكي يفقد المال صفته العمومية بالفعل يجب ان يكون فقدان واقعي ونهائيا ، كما انه جاء في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 08/247 ، انه ياذن الوزير المكلف بالمالية او الوالي كل فيما يخصه وفيما يخصه صلاحياته بعد استشارة الادارة المعنية بتجريد عقارات الاملاك العمومية التابعة للدولة من صفتها العامة ، الا اذا كان هناك مفعول للقوانين والتنظيمات الخاصة التي تنص على غير ذلك ، ويثبت بمحض تسليم العقارات التي جردت من صفتها العامة لمصلحة املاك الدولة .

وبعد جرد او بيان وصفي للعقارات او العقارات التي جردت من صفتها العامة ، واذا جردت مرافق الاملاك العمومية التابعة للدولة من صفتها العامة عادت الى الاملاك الخاصة للدولة والى الجماعة العمومية المالكة مقابل استرداد مبلغ التعويضات المحصل عليها اذا اقتضى الامر²

¹ عزوز مريم ، مرجع سابق ،ص،157.

² انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 08/247 السالف الذكر .

كما تعرضت المادة 72 من القانون 30/90 المعدل ومتمم الى الغاء التصنيف وجاء في نصها "ذا اذا فقد ملك من الاملاك الوطنية الطبيعية وظيفته اللتين تبرران ادراجه في هذا الصنف او ذلك من الاملاك الوطنية ، وجب الغاء تصنيفه طبقا لاحكام الفقرة القلى من المادة 31 اعلاه + وتلحق بالأملاك التي الغلى تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية حسب أصلها بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة او الجماعة الاقليمية التي كانت تحوزها اول الامر . وتتثبت عملية التسليم على أية حال بمحضر ويترتب عليها إعداد جرد ، إن اقتضى الأمر ذلك

»

وبمقتضى النصوص السابقة فان المال يخرج من نطاق الأملاك الوطنية العمومية بمقتضى إجراء قانوني ينهي تخصيصه ، وهو عبارة عن قرار صريح أما من وزير المالية أو الوالي بتجريد الأملاك من صفتها العامة بعد استشارة الإدارة المعنية ويعبر عن اتجاه قصد الإدارة لإحداث هذه النتيجة وهو إجراء ينبغي أن يقترن فيه العمل الرسمي والإجراء الفعلي ، لان عدم إنهاء التخصيص الفعلي يعني بقاء الملك مخصص للنفع العام بصورة فعلية وهو وضع كاف لإضفاء صفة العمومية عليه بالرغم من صدور قرار شكلي بتجريده من العمومية^{1 05}

¹ عزوز مريم ، مرجع سابق ، ص، 155.

المبحث الثاني: خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية الخاصة

بعد ما شاهدنا في الفصل الاول من الدراسة عملية دخول المال في نطاق الاملاك الوطنية بنوعيه وكيف يتم انهاء تخصيص المال العمومي الذي كان موضوع تحت خدمة الجمهور وادراجه ضمن الاملاك الوطنية الخاصة وبالتالي تزول عنه صفة العمومية ومنه يمكنه التصرف فيه بعد فقدانه الى الغاية التيادرج من اجله ولم يعد يحقق المنفعة العامة ولاستفادة منه يتم التنازل عليه الى احد اشخاص القانون الخاص وهو ما سنتطرق اليه من خلال هذا المبحث

المطلب الأول : طرق التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.

وهي تتمثل في التصرفات الناقلة للملكية وهي كالتالي :

الفرع الاول : البيع بالمزاد العلني.

ولعل اعتبار اللجوء الى البيع بالمزاد العلني بهدف تحقيق الشفافية في تسيير الاملاك الوطنية الخاصة والاهم هو الحصول على افضل عرض للشراء والمساومة في تقديم العروض ، فالاصل ان باب دخول المزايدة مفتوح لاي شخص تتوفر فيه الشروط الواردة في دفتر الشروط وتأخذ المزايدة بدورها شكلين هما :

اولا: المزايدة الشفاهية: وتتم تحت رئاسة موظف يتولى الاعلان عن الثمن الادنى والعروض المقدمة الى ان يرسو المزاد على احسن عرض.

ثانيا: المزايدة المختومة : وهي عبارة عن تعهدات مكتوبة يحدد فيها يوضع عليها طابع مع اثبات دفع الكفالة و يوضع الكل في ظرف يودع لدى مديرية املاك الدول قبل اجل المزايدة التي تكون مفتوحة للجميع .ياذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني بناء على راي المدير الولائي للاملاك الوطنية وتكون المزايدات على اساس دفتر الشروط بعد الاشهار واعلان المزايدة.¹

مبدئياً تباع المنقولات والعقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة والجماعات المحلية بالمزاد العلني . فتنص المادة 58 من مرسوم التنفيذ 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 على انه :
"تبيع مصلحة الأملاك الوطنية لفائدة الخزينة العامة ، جميع أنواع الأثاث والأمتعة والبضائع²

¹ عبدلي سهام ، ملخص دروس الاملاك الوطنية ، جامعة منتوري 1 قسنطينة ، السنة الجامعية 2014/2015 ص 41.
² انظر المادة 58 من مرسوم التنفيذ 91/454.

ومعدات ومواد وجميع الأشياء المنقولة بطبيعتها التابعة للأملاك الخاصة للدول....." وتضيف المادة 02/59: "وتتم هذه البيوع بعد الإشعار وإعلان المزيدة".

أما فيما يخص العقارات فتتص المادة 10 من المرسوم نفسه على انه: "يكون بيع ممتلكات العقارية الخاصة للدولة..... عن طريق المزاد العلني..."، وهو ما رده قانون المالية لسنة 1998 في مجال الاستثمار الخاص، اذا نص في المادة 51 على "يمكن التنازل.... على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني.....".

فيما يخص المنقولات التابعة للبلدية أو الولاية، تتص المادة 62 فقرة 1 من المرسوم نفسه على انه: "يمكن لإدارة الأملاك الوطنية، عندما يطلب منها صراحة، ان تباع بالمزاد العلني، الأشياء المنقولة المعدات التابعة للأملاك الخاصة للولاية أو البلدية.....".

ويمكن إن تمتد إجراءات البيع بالمزاد العلني إلى العقارات التابعة لهذه الهيئات لان المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري ن تتص على إن: "باستثناء الأحكام المخالفة،¹ التي ينص عليها دفتر الشروط المشار إليه في الفقرة الخامسة أعلاه، تتدخل الوكالة حسب القواعد السارية عادة و الأعراف والعادات الممارسة وقت قيام بالشراء أو البيع العقاري".²

بالنسبة للمنقولات تسلم لمصلحة أملاك الدولة بعد إلغاء استعمالها وحينئذ تشطب في سجل الجرد الممسوك من الهيئة او المصلحة التي سلمت هذه المنقولات للبيع .

أحيانا يمكن تسليم دون حاجة إلى قرار إلغاء استعمال، ويتعلق الأمر بالأحوال التالية :

-بيع السيارات المحجوزة التي تركها ملاكها . Les véhicules mis en fourrière .

-الطرود البريدية المهملة لدى البريد او التي تتضمن مواد سريعة التلف .

¹ اعمر يحيوي، المرجع السابق، ص 114.

² انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 90-405.

-حطام السفن والطائرات المهجورة في المراسي والمطارات وكذلك الأشياء المهمة لدى مقاولات النقل البري والبحري والصحراوي والجوي .

-الأشياء التي عثر عليها في الطريق العام والمسلمة للبلدية او محافظة الشرطة والتي لم يتمكن من ردها إلى اصحابها.¹

-المواد المحجوزة في إطار الأمر رقم 95-06 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالمنافسة والتي يخشى تلفها .

-الأشياء المحجوزة التي تسلمها كتابة الضبط .

-أشياء المتوفين في المستشفيات والتي لم تسلم لذوي الحقوق .

غيران لإدارة أملاك الدولة أن ترفض التسليم في الحالتين التاليين:

-إذا كان المنقول محل التسليم عديم او ضئيل القيمة .

-إذا كانت المنقولات مما هو محظور بيعه قانونا ولا يمكن بيعه بسبب مضايقات .

وعندئذ تقوم المصلحة الحائزة بإتلاف مثل هذه المنقولات او تغير نوعيتها او تطهيرها على نفقتها .

في بعض الحالات ، ينبغي أن تراعي الإدارة الجانب الأخلاقي والإنساني ، فعندما تكون بعض المنقولات ضئيلة القيمة يمكن ان تمنح للجمعيات الخيرية والمتكفلة بالفئات المعوزة التي تقوم بصيانة هذه الأموال قصد وضعها تحت تصرف هذه الفئة .

الفرع الثاني : البيع بالتراضي .

إذا كان الأصل أن تباع الموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية بالمزاد العلني ، فان الاستثناء أن تباع بالتراضي بالنسبة للمنقولات حيث تنص المادة 3/114 من قانون الأملاك الوطنية على ((.....يمكن التنازل بالتراضي لأسباب خاصة بالأمن العمومي او الدفاع الوطني أو الفرصة السانحة"،وللإدارة تقدير هذه الظروف ، ويكون البيع خاصة لصالح ((المصالح

¹اعمر يحيوي ، المرجع السابق ، ص 117.

والجماعات أو الهيئات العمومية والجمعيات))، لكن هذا لا يعني أن الأفراد لا يستطيعون الترشح للشراء ، وكل ما في الأمر هو ان التعداد السابق للمستقدين المحتملين يفيد فقط إن هؤلاء لهم الأفضلية ، بل في بعض الأحوال يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار هذا الترتيب التفاضلي ، اذ يجب البيع مباشرة للإفراد إذا كان تخوف من تلف المنقول، وهو ما يتفق مع خصال القائم بالإدارة الرشيد الذي يسهر دائما على حماية مصالح الخزينة ويؤكد هذا الطرح ما نصت عليه المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الناصة على ((يتم البيع بالتراضي للخواص ، إذا نصت التنظيم المعمول به على ذلك)).

أما البيع بالتراضي للعقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة ، فنجد أساسه المادة 11 من المرسوم نفسه تنص على : ((يمكن أن تباع العقارات التابعة للأملاك الوطنية المذكورة في المادة 10 اعلاه ، بالتراضي لفائدة¹ :

1-الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات .

2-الخواص في حالة :

-الشيوع .

-الأراضي المحصورة .

-الشفعة القانونية

-ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم .

-او في حالة ما إذا لم يتم بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد العلني .

3-الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها والبعثات الدبلوماسية او القنصلية المعتمدة بالجزائر))، نصت المادة 119 من قانون املاك الوطنية 30/90 ((تخضع الاملاك الوطنية المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج او التي تستعملها هذه البعثات والمكاتب في نظامها القانوني وتسييرها وحمايتها للاتفاقيات الدولية والاعراف الدبلوماسية وقانون مكان موقعها وذلك بالنظر الى طبيعتها ومكان اقامتها الخاصة

¹ اعمر يحيوي ،مرجع سابق ،ص119.

بامتلاكها ، فثمن الاقتناء في هذه الحالة يكون تحديده بطريقة مزدوجة بين الدولة او المنظمة الدولية ، مع مراعاة الاتفاقيات التي تربط بينهما ،والاعراف الدبلوماسية .

كذلك تباع عقارات الجماعات المحلية بالتراضي ، سواءا عن طريق نفسها او عن طريق الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري ، فقد تباع الجماعة المحلية العقار مباشرة لفائدة شخص عام دون غيره وإلا كان التصرف باطلا ، وهو ما تضمنته المادة 2/73 من قانون التوجيه العقاري ، إذ تنص على : ((كل عقد التصرف الذي تقوم به مباشرة الجماعة المحلية المعنية لفائدة غير شخص عام يعتبر باطلا وعديم الأثر)) ،البيع بالتراضي عن طريق الوكالة العقارية ، فيستند إلى نص المادة 6من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22ديسمبر 1990.¹

فبعد ان وضع هذا النص المبدأ العام ، وهو البيع بالمزاد العلني ، قيد هذا المبدأ بالأحكام المخالفة المتضمنة في دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 5 ،الذي يحدد حقوق وواجبات الوكالة تجاه الهيئة المحلية المعنية .

الفرع الثالث : النتائج في حالة خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية الخاصة .

اولا: النتائج المترتبة في حالة إن كان المال عقارا .

أ/- تتجسد المعاملات العقارية التي تكون الدولة او جماعاتها المحلية طرفا فيها في شكل عقود ادارية والتي ينبغي ان تتوفر على جميع اركان وشروط العقد الموضوعية والشكلية ، حيث تسهر مديرية املاك الدولة على المستوى كل ولاية على تحرير العقود الرسمية خاصة تلك التي ينصب محلها على العقارات التابعة للدولة ، فنصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 153/18 على انه ((يبرم عقد بيع تعده مصالح أملاك الدولة بين الطالب ومالك العقار موضوع التنازل طبقا لتشريع المعمول به))، ونصت المادة 120من ق أ و 30/90على ان ((تدرس الإدارة المكلفة بأملاك الوطنية والمصالح المسيرة الأخرى كل فيما يخصها ، وتعد وتحضر ثم تقدم إلى السلطة المخولة أي مشروع عقد تسيير او تصرف معد طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ويكون متعلقا بأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية او الأملاك الوطنية الخاصة التابعة

¹محمد لمين قدوح ، تسيير وادارة الاملاك الخاصة التابعة للدولة ،مذكرة ماستر ، تخصص قانون اعمال ؛ جامعة بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، السنة الجامعية 2019/2020،ص،75.

للدولة ، ويتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة (...)).

وتحرر هذه العقود من طرف مديرية أملاك الدولة بإضافة للوزراء والولاية ، باعتبارهم ممثلوا الدولة والمسندة إليهم وظيفة المكلفين بالعمل على تحرير هذه العقود ، حيث وبتفويض من وزير المالية وترخيص من الوالي يقوم مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية بتحرير عقد البيع الكرس لعملية التنازل طبقا لما جاء في المادة اولى من القرار الوزاري المؤرخ في : 1992/01/20 الصادر عن وزير الاقتصاد المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة على مستوى الولايات إعداد وإمضاء العقود المتعلقة بالأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المحدد لشروط ادارة وتسيير الأملاك الخاصة والعامه التابعة للدولة .¹

ليتحول بعدها الى مفتشياتها للتحقيق من قانونيتها ومن ثم تعاد الى المديرية ، حيث يخضع عقد التنازل عندها لإجراءات التسجيل والشهر العقاري ، وبالتالي فان إبرام عقد البيع المكرس لعملية التنازل ، تتم بعد استكمال كافة الإجراءات الإدارية المطلوبة وتحديد أسعار الأملاك محل التنازل ، لفائدة المستفيدين من العقارات المراد اكتسابها ، سواء كانوا طبيعيين من جنسية جزائرية أو أشخاص معنويين خاضعين للقانون الجزائري ، حسب حالة الدفع التي يختارها المستفيد سواء طريقة الدفع الكلي أو طريقة الدفع بالتقسيط .

ب/-تسجيل وشهر ونفاذ عقد التنازل :

هو مجموعة الأعمال المادية والقانونية التي تثبت الحالة المادية للعقار ، وتبين وضعيته القانونية ، من خلال ضبط وتعيين مالكيه (حدوده ، مساحته ، مشتملاته) وجميع الحقوق المترتبة عنه ، لذا فهو يكتسي أهمية بالغة في حماية حقوق المتعاملين حيث يتم التسجيل لدى مصالح التسجيل والطابع على مستوى كل الولايات قبل إيداعها لدى المحافظات العقارية المختصة إقليميا من اجل شهرها والإعلان على كل تصرفات الواقعة على العقارات والحقوق الأخرى وذلك استقرار للمعاملات العقارية وتدعيما للانتماء العقاري ، ونظرا لأهميته اوجد له نظامان هما نظام الشهر الشخصي²

¹ اعمر يحيواوي ، المرجع السابق ، ص 45.

² نظام الشهر العيني : وهو نظام حديث نسبيا فيكون الشهر فيه قائم على اساس العقار ذاته لا على الاسماء بحيث يكون لكل عقار بطاقة عقارية تشكل جميعها السجل العقاري تدون فيها كل المعلومات المتعلقة بالعقار من (الحدود ، المساحة ، الحقوق المنقولة له ...).

ونظام الشهر العيني² .

لقد عرفت الجزائر اثناء فترة الاحتلال ازدواجية في نظام الشهر واستمرت هذه الازدواجية بعد الاستقلال بحيث كان لنظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي مطبقا على الاراضي المحررة عقودها الى جانب النظام المستمد من الشريعة الاسلامية والمستند على الاشهاد والكتابة العرفية والحياسة .

لكن بدأت بوادر التغيير تظهر قصد تبني نظام الشهر العيني السبعينات وصدور قانون الثورة الزراعية ثم تاسيس السجل العقاري بعد صدور المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/مارس 1976 وفي اطار التحويلات التي عرفها التشريع الجزائري تطبيقا للدستور سنة 1989 صدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري للتأكد على الاتجاه الجديد لنظام الشهر العقاري

للإشارة فان المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني كأصل لاعتماد أساسا على عمليات المسح ، فإذا لم تتم هذه العمليات يؤخذ بنظام الشهر الشخصي كاستثناء ، وقد اوجب المشرع على مصالح أملاك الدولة تسجيل عقد التنازل الدولة او دواوين الترقية والتسيير العقاري لدى مصالح التسجيل في البطاقة الوطنية للسكن إجباريا حسب ما جاء في نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 153/18 التي تنص على ((يسجل المشترون للامتلاك العقارية بعنوان هذا المرسوم ، في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة بموجب المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11مايو سنة 2008 ، وبهذه الصفة يستثنى المشترون من الحصول على السكن الاجتماعي أو على أي شكل آخر من الإعانة التي تمنحها الدولة في هذا المجال)) .

01/الشهر : تعتبر قاعدة الشهر من الضمانات الأساسية للحفاظ على انتقال ملكية الحقوق العقارية فقد نصت المادة 27 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في : 12 نوفمبر 1975 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، على ن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات او حقوق عينية ريفية موجودة

2 نظام الشهر الشخصي : هو قائم على شهر التصرفات الواقعة على العقار بناء على الاسماء والاشخاص دون التركيز على ذكر مايقع على العقار من تصرفات وفي هذا النظام يكون الشهر العقاري سوى وظيفة علنية تصرح لاحقا عن الصفة العقارية التي تكون قد تمت وربتت جميع آثارها القانونية بما في ذلك انتقال الملكية ، ولا يتحر هذا النظام ايضا صحة التصرفات من بطلانها فقد يحصل وان تشهر التصرفات العقارية سواء كانت صححة ام معيبة دون رقابة .

في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي ، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة البطاقات العقارية مؤقتة وتمسك على شكل فردي .

02/النفاد: بعد استيفاء عقد التنازل لكافة الشروط والإجراءات القانونية من تحرير وتسجيل والشهر يصبح العقد نافذا ومرتباً لجميع الآثار القانونية حيث يتم نقل الملكية غير انه في العقود الإدارية لا تلتزم الدولة (البائع) إلا بتحويل ملكية العقار إلى المشتري أو الطالب كونه كان شاغلاً شرعياً حائزاً لمحل عقد التنازل ، دون حقوق الضمان على أساس أن لاضمان في البيوع الإدارية فضلاً عن القضائية التي تكون الدولة طرفاً فيها على اعتبار ان المستفيد على دراية بمزايا والعيوب الخفية وان غالباً ما تتصرف هذه البيوع بالتنافسية التي لا تحتمل المساومة وحسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم : 196/08 ألزم المشرع من خلالها في العقود الإدارية التي تحررها إدارة أملاك الدولة الخاصة بالتنازل وجود بند يتضمن عدم إعادة التنازل لمدة عشرة سنوات وذلك مهما كانت طريقة الدفع والتي عدلت الى سنتين من تاريخ العقود . إن هذا الشرط المانع للتصرف في السكنات العمومية خاصة ذات الاستعمال السكني والمنجزة بتمويل من الدولة والمنتازل عنها الذي اشترطه المشرع إنما يهدف إلى تملك هذه العقارات خاصة بالنسبة للفئات ذات الدخل المحدود والمتوسط من جهة ، وحمايتها الاتجار والمضاربة والقضاء على أزمة السكن من جهة أخرى من تحرير وتسجيل.

ج-تحصيل عائدات التنازل :

تقع مهمة تحصيل عائدات التنازل على عاتق إدارة أملاك الدولة التي يخول لها القانون ذلك على حسب نوع العقار محل التنازل والاستعمال الموجه له ، ويتم ذلك من طرف مدير مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليمياً بعد تحرير سعر التنازل والأخذ بعين الاعتبار مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن المعني وكذا احتساب خصم مبالغ الإيجار والتخفيضات الواردة على السعر الأصلي والمتعلقة بطريقة الدفع المختارة من قبل المستفيد من التنازل سواء بالدفع الفوري للثمن أو بالتقسيط .¹

¹حفاص خوخة ،مرجع سابق ، ص ص،84، 85.

المطلب الثاني : شروط و كفايات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

إن عملية التنازل تتعلق على الخصوص بالأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أو الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري حسب المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 المؤرخ في: 4 يونيو 2018 المعدل والمتمم والمحدد لشروط وكفايات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من دواوين الترقية والتسيير العقاري والمادة 23 من القانون رقم : 01/81 المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح من يناير 2004 ، تتم العملية حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم : 153 / 18 المؤرخ 4 يونيو 2018 المعدل والمتمم والمحدد لشروط وكفايات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية المذكورة في المادة الأولى منه لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية ، على ان يتم تحديد معايير القيمة التجارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية ولوزير المكلف بالسكن .

هذا تطبيقا لأحكام المادة 41 من القانون رقم : 06/2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 وأحكام المادة 209 من رقم : 21/01 المؤرخ في 22 ديسمبر 2002 حيث نصت المادة 41 من القانون رقم : 06/2000 على انه : "يمكن التنازل بالتراضي على أساس القيمة التجارية ،وفقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول ولفائدة شاغليها الشرعيين على الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري او الحرفي التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية التسيير العقاري ،وتستثنى من هذا الاجراء :

- * السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الاقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992 .
- * الأملاك المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي .
- * الأملاك العقارية للجماعات المحلية .

الأملاك العقارية المهدة بالانهيار.¹

¹حفاص خوخة ، مرجع سابق ص 86.

الفرع الاول : شروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة .

اولا: الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني

يمكن ان يترشح لاكتساب العقارات السكنية القابلة لتنازل ، الاشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستاجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم الايجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون الاماكن بصفة دائمة¹ .

اما عن شروط التنازل عن الأملاك العقارية فقد حددته المادة 04 حيث يتم بمقتضاها تمكين الشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني من اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا او بالتقسيت على إن يستفيدوا من خصم مبالغ المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن المعني .
أ/ في حالة الدفع الفوري للثمن : في حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا ، يستفيد الطالب من تخفيض في القيمة بنسبة 10 % من ثمن التنازل .

ب/ في حالة دفع الثمن بالتقسيت : في هذه الحالة يستفيد الطالب من اجل أقصاه عشرة سنوات لدفع ثمن التنازل ، وفي هذه الحالة يجب دفع قسط اولي نسبته 05% من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع يدفع عند إبرام عقد البيع ، ويخضع المبلغ الباقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد ب 01 % في السنة في حالة اختيار صيغة شراء السكن بالتقسيت ، يستفيد الطالب من تخفيض مبلغ التنازل قدره 07% عندما تكون المدة المتفق عليها اقل من ثلاث سنوات ✓ و 05% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث سنوات و اقل من خمسة سنويات او تساويها .

يترتب على عدم تسديد المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد تطبيق زيادة نسبتها 01 % ، وفي حالة عدم دفع الطالب ستة مستحقات الشهرية المتتالية تطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به لاسيما منها إلغاء البيع ، وفي هذه الحالة تؤل المستحقات الشهرية المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة .
في حالة اختيار صيغة الشراء لسكن بالتقسيت يجب ان يتضمن عقد البيع بندا يمنع بيع إعادة السكن قبل دفع مبلغ التنازل بالكامل ، هذا حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 18/153 .

ويستثنى من الاستفادة من الأحكام المنصوص عليها فيما يخص خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات من سعر التنازل ، الشاغلون الشرعيون الراغبون في شراء مسكن في إطار المرسوم المذكور الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة او استفادوا من إعانتها المالية في إطار السكن² .

¹ عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص 309.

² حفص خوخة ، مرجع سابق ، ص 73.

02- الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري او المهني او الحرفي .

بالنسبة لهذه الأملاك لا يستفيد الشاغلون الشرعيون لأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري ، المهني ، الحرفي والراغبون في الشراء محلاتهم من التخفيض من سعر التنازل وخصم مبالغ الإيجار المدفوعة ، هذا حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 18/153 .
كما ان الاستفادة من التنازل يجب ان لا تتعدى باي حال من الاحوال :

-محل واحد للاستعمال السكني .

-محل واحد للاستعمال المهني او التجاري او الحرفي .

وهذا من اجل تكريس مبدأ المساواة بين افراد المجتمع في الاستفادة من عملية التنازل . اما اولاد الشاغل المتوفي الذين لم يبلغوا سن الرشد والذي تتوفر فيه شروط التنازل ، فيجوز لهم ان يترشحوا لاكتساب المحل القابل للتنازل على الشيوخ بواسطة وليهم الذي يعمل لحسابهم في اطار التشريع المعمول به في هذا المجال مع ابقاء الشيوخ الزاميا الى غاية بلوغ اصغر ولد سن الرشد .¹

الفرع الثاني : اجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

اولا : الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 انه من اجل الاستفادة من عملية التنازل يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف الطالب ، لدى لجنة الدائرة التي نصبها لهذا الغرض الوالي او الوالي المنتدب المختص إقليميا ولهذا الغرض ينبغي :²
أ/ تكوين ملف الشراء : ويتكون من الوثائق التالية:
السند الشرعي لشغل الملك العقاري .

. وثيقة تثبت دفع كل المستحقات الإيجار تصدرها مصلحة المسيرة .

. نسخة من بطاقة هوية الطالب او نسخة من قانون الأساسي للشخص المعنوي .

ب/ إيداع ملف الشراء :

يتم إيداع الملف على مستوى لجنة الدائرة المنصبة من طرف الوالي او الوالي المنتدب المختص إقليميا تتكون من :

¹ عمر حمدي باشا وليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 313.

² حفص خوخة ، مرجع سابق ، ص 74.

-رئيس الدائرة ، رئيسا .

-ممثل المديرية الولائية لأملاك الدولة .

-ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن .

-رئيس او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية .

تتوسع اللجنة لتشمل ممثل مديرية الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية وتتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة ، ويتعين على لجنة الدائرة الفصل في كل طلب شراء في اجل شهرين من تاريخ إيداع الطلب

ثانيا :الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

في هذه الحالة وحسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 153/18 انه من اجل الاستفادة من عملية التنازل يجب ان يودع طلب الشراء لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني **أ/ تكوين ملف الشراء :**

.عقد إيجار الملك العقاري .

.وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة .

. نسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من قانون الأساسي للشخص المعنوي .

يتم إيداع الملف على مستوى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري ومتكونة من:

مدير لديوان الترقية والتسيير العقاري (رئيسا) .

*ممثل المديرية الولائية لأملاك الدولة .

*ممثل المدير الولائي او نائبه المكلفين بالسكن .

*ممثل مدير الصندوق الوطني للسكن .

تقوم لجنة الدائرة او لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لأملاك التابعة للدولة أو المسيرة من طرفه ،بالفصل في كل طلب شراء في اجل أقصاه شهرين بالنسبة لأملاك الدولة وشهر واحد فقط بالنسبة للجنة لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري، وذلك ابتداء من تاريخ إيداع الطلب ويجب ان يبلغ صاحب الطلب رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام قرارها وثن التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن .¹

¹حفاص خوخة،مرجع سابق ، ص.75

وعند قبول الملف يتم تسليم وصل استلام للمعني بعد تبليغه من طرف لجنة الدائرة بقرارها وبثمن التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء ذلك لتمكينه من الطعن أمام اللجنة الولائية وفي هذه الحالة يتعين على لطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في اجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ .
 أ/ فكل ملف مقبول مودع لدى الدائرة يجب ان يكون مقرر التنازل ممضي من طرف رئيس الدائرة ومعد في ثلاث نسخ ، بحيث تبلغ نسخة للطالب (الشاري) ، ونسخة ترسل الى المصالح المالية لإعداد عقد بيع ونسخة تبقى على مستوى أرشيف الدائرة ، ويسهر رئيس الدائرة على إرسال في اجل أسبوع إلى مديرية أملاك الدولة ، على ان يبرم عقد البيع الذي تعده مصالح أملاك الدولة مباشرة بعد إرسال الملف من طرف لجنة الدائرة ، ويجب ان يبين في عقد البيع على الخصوص ثمن التنازل والمدة بالنسبة للبيع بالتقسيط وكذا حقوق الطرفين وواجباتهما .
 اما بالنسبة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري فعند قبول الملف يتم تسليم وصل للشاري وفق النموذج المعمول به بموجب قرار الوزير المكلف بالسكن ، ويتعين على الطالب تأكيد طلبه وفي هذه الحالة يتعين على اللجنة تقديم جواب في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ التبليغ وبالتالي يقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة في هذا المرسوم .
 ويسجل المشترون لأملاك العقارية بعد تمام العملية في البطاقة الوطنية للسكن ومنه يستثنون من الحصول على أي سكن اجتماعي او على أي شكل آخر من الإعانة التي تمنحها الدولة في هذا المجال .
 أما في حالة رفض الطلب ، فبالنسبة لأملاك العقارية التابعة للدولة ، يتعين على لجنة الدائرة تبليغ قرارها برسالة موصى بها مع التسبب كي يتمكن النعني من الطعن أمام السلطات المختصة في اجل شهر واحد من تاريخ التبليغ ، وتكلف اللجنة الولائية من دراسة الطعون المقدمة والفصل فيها في اجل شهر واحد من تاريخ إخطارها ويكون قرار هذه الأخيرة في حال كان لفائدة العرض يتضمن تعديلات في السعر أو المكونات وبالتالي يتعين على لجنة الدائرة إعداد قرار تعديلي .

والحالات التي يرفض فيها الطلب تتعلق بـ:

*الملفات غير كاملة .¹

¹حفاص خوخة، مرجع سابق ، ص76

*ملفات المرشحون الذين لم يستجيبوا لتبليغ التقييم المتعلق بمحل التنازل في غضون شهر واحد.

*المرشحون الذين لم يقدموا طعن أمام اللجنة الولائية.

أما بالنسبة للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاريين يجب أن يكون رفض الطلب الشراء معللاً مع تبليغ الطالب ، والطعون تكون أمام المديرية الولائية للسكن ، في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ ، وتدرس الطعون التي يقدمها الطالبون والفصل فيها في اجل خمسة عشر يوماً ابتداء من تاريخ الإخطار .¹ ونصل في النهاية الى الاستنتاج التالي، وهو ان عملية التنازل عن الذمة العقارية الايجارية التابعة للقطاع العام كانت ذات ابعاد واهداف اجتماعية اكثر منها اقتصادية ، لان الدولة لم تكن باي حال من الاحوال تهدف الى الربح من وراء هذه العملية ، بل كان شغلها الشاغل هو تمكين كل مواطن من امتلاك سكن يليق به .²

¹ حفاص خوخة ،مرجع سابق ، ص78.

² عمرحمدي باشا وزروفي ليلي ، المنزعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع -الجزائر -2015 ص 318.

-ملخص :

لقد رأينا في هذا الفصل انه لايمكن اخراج المال من نطاق الاملاك العمومية الا بعد انتهاء تخصيصه للمنفعة العامة بموجب قرار اداري صادر عن السلطة الادارية المختصة اقيما وبذلك يترتب على هذا الاجراء امكانية التصرف في هذا المال عن طريق التنازل عليه لصالح احد اشخاص القانون الخاص ، اما عن طريق البيع بالمزاد العلني او بالتراضي ،بعد تجريد الملك العمومي من الصفة العمومية او زوال سبب الضم ، فذلك في الاملاك الوطنية العمومية الطبيعية ينجم عن العمليتين تحرير عقد بيع يتضمن التزامات الطرفين تجاه بعضهما ويكون من طرف مديرية املاك الدولة او احد دواوين الترقية وتسيير العقاري ويصادق عليه الوالي المختص اقليميا وبالتالي تترتب عن عملية خروج المال جملة من النتائج تتمثل في الامتيازات التي كانت مكفولة للاملاك بصفتها مال عام تابعة للدولة .

-Summary :

We have seen in this chapter that it is not possible to remove the money from the scope of public property except after the end of its allocation for the public benefit according to an administrative decision issued by the competent administrative authority in its place, and thus this procedure entails the possibility of disposing of this money by assigning it to the benefit of one of the private law persons. By selling by public auction or by mutual consent, after the public domain has been stripped of its public character or the cause of the annexation has ceased to exist. In the natural public national property, the two processes result in the issuance of a sale contract that includes the obligations of the two parties towards each other, and it is by the Directorate of State Properties or one of the offices of promotion and management of real estate and is approved by the regionally competent governor. As public money belonging to the state.

الخاتمة: نصل في نهاية المطاف الى القول ان المشرع الجزائري قد تطرق الى كل العمليات التي تتعلق بطريقة اكتساب الاملاك الوطنية وكيفية خروجها من نطاقها ، وبذلك هو تكيف مع مختلف الصعوبات التي صادفته في ارض الواقعة فكل قانون صادر دائما مايكون هناك بعض النقاط التي لم يشملها او لم يتطرق لها بشكل كامل لذلك شاهدنا مدى التطور الذي عرفه قانون الاملاك الوطنية من حقبة الاستقلال بداية من فكرة وحدة الاملاك الوطنية في ظل النظام الاشتراكي انذاك الى غاية صدور دستور 1989 الذي تبنى المكرس لنظرية التقليدية بعد صدور قانون التوجه العقاري 25/90 وقانون الاملاك القوانين 90/30 وقسمت الاملاك الوطنية بين املاك وطنية عمومية واخرى خاصة هذا الاخير فصل في طرق تكوين الاملاك الوطنية بنوعيتها كما تطرق لعملية ادراج المال في نطاق الاملاك الوطنية باضافة الى خروجه منها عن طريق نهاية تخصيص الملك العمومي بعد زوال الصفة العمومية عنه سواء طبيعيا او بصدور قرار من الجهات المختصة الى ان تدخل الاملاك سواءا العقارية او المنقولة التابعة للدولة ضمن الاملاك الخاصة التي يمكن بعد ذلك م التنازل عنه اشخاص القانون الخاص اما عن طريق البيع بالمزاد العلني الذي اعتبره المشرع هو الاصل او البيع بالتراضي كاستثناء ضمن شروط بينها وفق التنظيم المعمول به .

وعمليات التنازل عن الاملاك التابعة لدولة هي الاخرى عرفت تطورات عديدة في التشريع الجزائري من الامر رقم : 01/81 المؤرخ في : 07 جوان 1981 ، تلتها سلسلة من المراسيم اخرها المرسوم التنفيذي رقم : 153/18 المؤرخ في : 04 افريل 2018 ، المحددل شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري . عملية التنازل عن الاملاك الخاصة التابعة للدولة ، يعبر عنها بانها اجراء قانوني استحدثه المشرع الجزائري قصد تحويل الملكية العقارية من الدولة الى الشاغل الشرعي او المستفيد الذي يمكن ان يكون من الاشخاص الطبيعيين الحاملين للجنسية الجزائرية او الاشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري .

ولعل السبب الرئيسي لتنازل عن الاملاك الوطنية هو الجانب الانساني والاجتماعي الذي تهدف من خلاله الدولة التكفل من الناحية الاجتماعية للسكان لمحاربة المضاربة وغلاء اسعار السكنات ومن خلال القوانين وتشريعات التي صدر ومتضمنة في نصوصها موضوع الاملاك

الوطنية نجد ان المشرع قد ضبط جيدا عملية دخول وخروج المال من نطاق الاملاك الوطنية
منعا من اي تعسف قد يصدر من الادارة فكل خطوت او اجراء او قرار لابد ان يكون وفق
القانون وتنظيم المفعول به والساري المفعول لاضفاء صفة الشرعية عن الاعمال التي تقوم بها
الادارة العامة فمن خلال النصوص القانونية المنظمة للعملية نجد ان المشرع بينا الجهة التي
لها صلاحية اصدار القرار التخصيص وادراج المال في نطاق الاملاك الوطنية بالاضافة الى
تحديد الجهة المخولة لاجراء عملية تقييم الاملاك وتصرف فيها بالبيع في حالة الاستغناء عنها
لعدم تحقيق المنفعة العامة .

ومن خلال الدراسة التي تطرقنا اليها نقترح بعض التوصيات في هذا الموضوع منها :

وجب مراقبة اكثر عملية توزيع الوعية العقارية ورخص المستفيدين من التجزئات العقارية لمنع
كافة عمليات المضاربة وارتفاع الاسعار .

تسهيل عمليات التشهير زتسجيل في الدفتر العقاري لمنع اي تهرب لضبط البطاقية الوطنية
وتحنيها .

تحسين اداء كل من مصالح املاك الدولة ومصالح دووين الترقية وتسيير العقاري لتجنب هدر
الحظيرة الوطنية المساحات العقارية .

تفعيل عمل المخططات التهيئة وتعمير الوطنية والجهوية والاعتماد على الوسائل الحديثة لحفظ
ورقمنة المعطيات الجديدة .

قائمة المصادر والمراجع

المصادر :

النصوص القانونية

اولا: القوانين

1 قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتم، ج ر، عدد 31 لسنة 1984.

2 القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08.

3 - القانون 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة. ج.د عدد 21. الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.

ثانيا :المراسيم التنفيذية :

1 المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، ج ر عدد 51. الصادرة بتاريخ 01 اوت 1993.

2 المرسوم التنفيذي رقم 91-454 أبعده نص نفس المرسوم التنفيذي من الخضوع التلقائي لقواعد الملكية العمومية الأماكن و المعالم التاريخية و الطبيعية، غرائب الطبيعة و روائعها و المحطات المصنفة، هذه المساحات التي يمكن العثور عليها بالساحل الجزائري، ذلك أنها تخضع لتشريع خاص بها.

3 المرسوم التنفيذي رقم 427/12 ، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك، (ج.ر.ج) العدد 69 لسنة 2012.

ثالثا: الكتب

- 1 + عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدول والجماعات المحلية ،، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 2 علاء الدين عشي، مدخل قانون الإداري. الجزء الثاني، دار هومة ، عين مليلة الجزائر .
- 3 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع، الجزء الرابع ، الطبعة الثالثة الجديدة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011.
- 4 عبد الحكيم فودة ، جرائم الإلتلاف وإغتصاب الحياة ، دار الفكر الجامعي ، مصر
- 5 - عمر حمدي باشا و ليلي مرزوقي ، المنازعات العقارية ،دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر ، 2015.
- 6 عدلي امير خالد ، اكتساب بالحياة ، دار الفكر الجامعي الاسكندرية.
- 7 محمد سليمان الطماوي ، مبادئ القانون الإداري . الكتاب الثالث ،أموال الإدارة العامة وامتيازاتها، دار الفكر العربي ،القاهرة.
- 8 منذر عبد الحسين الفضل ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1988.
- 9 رمضان جمال كامل ،الجمالية القانونية للحياة ، ط 1، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية بالمنيا ،
- 10 مجيد خلوفي ،شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، ط2 ،الجزائر، دار هومه، 2011
- 10 نزي محمد الصادق المهدي ، الملكية في النظام الاشتراكي - دار النهضة العربية - القاهرة ، مصر (دون تاريخ) .
- 11 سنية احمد يوسف، حماية الحياة بين النيابة العامة و القضاء المستعجل، مصر 2001

1 فؤاد حجري(تقديم أحمد بن بلة)، العقار الاملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.

رابعا: الرسائل الجامعية

1/ أطروحات الدكتوراه:

أ-النوعي احمد ، النظام القانوني لاملاك الوطنية ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون عقاري ، جامعة محمد خيضر ، كلية الحقوق ، بسكرة ، لسنة الجامعية 2018/2017

2/ مذكرات الماستر

أ-بورقذة سعديّة، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، طرق إكتساب الدولة للملكية العقارية الخاصة،جامعة زيان عاشور – بالجلفة -كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق،2015/2014.

ب-بولحبال الهام ،الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، مذكرة مكلمةمن متطلبات لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون اداري ،جامعة بسكرة ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية2012/2011.

ت- حفاص خوخة ، التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون اداري ،جامعة بسكرة ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية 2020/2019.

ث-عزوز مريم ، تكوين الاملاك الوطنية في النظام القانوني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون اداري ،جامعة بسكرة ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية2020/2019.

ج-مقراني كريمة ، التنازل عن الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اداري ،جامعة بسكرة ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية2013/2012.

ح-محمد لمين قدوح ، تسيير وادارة الاملاك الخاصة التابعة للدولة ،مذكرة ماستر ، تخصص قانون اعمال ؛ جامعة بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، السنة الجامعية 2020/2019،

3/ محاضرات :

1. الأستاذ بوشنافة جمال، الأملاك الوطنية، محاضرة السداسي الثاني ، السنة الثانية حقوق اختصاص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، الجزائر، 2009/2008.
2. دروس التكوين في مادة الأملاك الوطنية ،عصرنة ومساعدة الإصلاحات الإدارية، وحدة دعم البرنامج، UAP-MARA المديرية العامة للأملاك الوطنية .

خامسا: كتب بالأجنبية

- 1- Tahar KHALFOUNE, Le domaine public en droit algérien : réalité et fiction, L'Harmattan, Paris 2004
- 2- Souad guerouda, la gestion du foncier urbain dans le cadre de la liberation, Ecole national D'Administration 1995

سادسا: المواقع الإلكترونية

1. article de Wikipédia, l'encyclopédie libre.

الفهرس

الصفحة	العنوان
01	الشكر والعرفان
02	الإهداء
05-03	مقدمة
48-06	الفصل الأول: دخول المال في نطاق الأملاك الوطنية
06	تمهيد
25-07	المبحث الأول: الأحكام المشتركة لإكتساب الأملاك الوطنية
16-08	المطلب الأول: طرق القانون الخاص لإكتساب الأملاك الوطنية
09-08	الفرع الأول : العقد (الشراء)
11-10	الفرع الثاني : التبادل
12	الفرع الثالث : التبرع
16-13	الفرع الرابع : الحيازة
25-17	المطلب الثاني: طرق القانون العام لإكتساب الأملاك الوطنية
18-17	الفرع الأول : نزع الملكية للمنفعة العمومية
20-19	الفرع الثاني : الاستيلاء.
22-20	الفرع الثالث : التأميم
25-22	الفرع الرابع : حق الشفعة
44-25	المبحث الثاني: إدراج المال في الأملاك الوطنية
33-25	المطلب الأول: إدراج المال في الأملاك الوطنية الطبيعية
30-25	الفرع الاول : إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية
33-30	الفرع الثاني : إدراج المال في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية
44-33	المطلب الثاني: الطرق الاستثنائية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة
40-35	الفرع الاول : اكتساب الاملاك الوطنية الخاصة بارادة الغير
44-41	الفرع الثاني : الاقتناء المجاني (بقوة القانون).
48-45	خلاصة الفصل

72-48	الفصل الثاني: خروج المال من نطاق الاملاك الوطنية .
48	تمهيد
56-49	المبحث الأول: خروج المال من نطاق الاملاك الوطنية العمومية
52-49	المطلب الأول: خروج المال من نطاق الاملاك الوطنية العمومية الطبيعية
49	الفرع الاول :زوالسبب الضم لاملاك الوطنية العمومية الطبيعية .
50	الفرع الثاني:تجريد الاملاك الوطنية العمومية الطبيعية من صفتها العمومية
51	الفرع الثالث : النتائج المترتبة عن خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية الطبيعية
55-53	المطلب الثاني: خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية العمومية الصناعية
53	الفرع الاول : تجريد الصفة العمومية بالنسبة للطرق .
55-54	الفرع الثاني : تجريد الصفة العمومية بالنسبة للعقارات والمنقولات
66-56	المبحث الثاني: خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية الخاصة
64-56	المطلب الأول : طرق التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
57-56	الفرع الاول : البيع بالمزاد العلني
63-58	الفرع الثاني : البيع بالتراضي
66-64	المطلب الثاني : شروط كفيات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
65	الفرع الاول : شروط التنازل عن الأملاك العقارية التابع للدولة.
69-66	الفرع الثاني : إجراءات التنازل .
70	الملخص

ملخص

لقد راينا من خلال هذا البحث لملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة وهذا متضمنه قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 الذي أقر مبدأ ازدواجية الأملاك المنصوص عليه في الدستور، حيث فرق بين الملكية الوطنية العمومية و الملكية الوطنية الخاصة وبينت المادة الثالثة من القانون 30/90 بأن الأملاك العمومية لا يمكن أن تكون ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، وهذه الأخيرة تتميز بطابع خاص فهي تخضع لنظام قانوني مختلط بين القانون الخاص والقانون العام، فقد نص القانون 30/90 على طرق عديدة لتكوين الأملاك العقارية الخاصة لفائدة الدولة، وذلك بإستعمال الطرق العامة المنصوص عليها في القانون المدني أو بإستعمال طرق استثنائية بالقانون العام و التي تظهر خلالها بمظهر صاحبة السلطة العامة .

Summary

Public ownership is the property of the national group and consists of public and private property, and this is included in the National Property Law 90/30 of 01/12/1990, which approved the principle of property duplication stipulated in the Constitution, where a difference between public national ownership and national private ownership and the third article of the Law 90/30 states that public property cannot be private property by virtue of its nature or purpose. As for private national property, it performs a proprietary and financial function, and the latter is characterized by a special character, as it is subject to a mixed legal system between private law and public law. Law 90/30 stipulates that There are many ways to create private real estate for the benefit of countries The latter is characterized by a special character, as it is subject to a mixed legal system between private law and public law. Law 90/30 provides for many ways to create private real property for the benefit of the state, by using the general methods stipulated in the civil law or by using exceptional methods in the public law that appear During which the appearance of the owner of public authority.

