

# جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

## إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ

بن ويس احمد

إعداد الطالب

نوري نور الدين

### لجنة المناقشة

1- الأستاذ / عمران عطية رئيسا

2- الأستاذ / بن تشيش مصطفى مقرا

3- الأستاذ / بن ويس احمد مشرفا

السنة الجامعية

2016/2015

# إهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم

الأنبياء والمرسلين

أهدي هذا العمل المتواضع، إلى الوالدين الكريمين شفاهما الله

و أطال في عمرهما

إلى جميع إخوتي و أخواتي و كل أفراد العائلة

إلى زوجتي الكريمة و أبنائي ( إكرام ، وليد و سليم )

إلى الذي رحل عن الوجود لكنه في البال والقلب مازال موجود

ابني محمد أيوب ، رحمه الله و جعله ذخرا و شفيعا لنا

إلى كل زملائي وزميلاتي طلبة الماستر دفعة 2014/2016

إلى كل من نسيتمهم سموا ولم تنساهم ذاكرتي

وفي الأخير أرجو من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفعاً يستفيد من

جميع الطلبة المقبلين .

# شكر

عملاً بقوله عز وجل: "ولئن شكرتم لأزيدنكم"

وقوله - صلى الله عليه وسلم: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

إن أول من يستحق الشكر هو الله سبحانه و تعالى

كما يسعدني ان أتقدم بجزيل الشكر وعظيم العرفان إلى

كل من مد لي يد المساعدة من قريب أو من بعيد في سبيل إنجاح

هذه المذكرة و اخص بالذكر كل من :

أستاذي و مشرفي الأستاذ - بن ويس احمد - الذي

اشرف على هذا العمل المتواضع ، و أعاننا بكل مجهوداته .

الأستاذين الكريمين عيسوي عبد القادر و بوزكري

سليمان ، إطارين بمديريته أملاك الدولة لولاية الجلفة اللذان تفضلا

بتوجيهي ومساعدتي .

و كل أساتذتنا الكرام بقسم الحقوق بجامعة الجلفة .

# مقدمة

## مقدمة :

تكتسي الأملاك الوطنية أهمية كبيرة في التنمية الاقتصادية وفي خدمة الجمهور كونها تشكل معيارا أساسيا و حاسما في نفس الوقت لتطورها في شتى المجالات السياسية و الاجتماعية والاقتصادية.

والأملاك الوطنية هي كل الأموال العقارية و المنقولة و الحقوق المتعلقة بها و التي تحوزها الدولة و الجماعات المحلية لتديرها بما يحقق المنفعة العامة للمجتمع كما تساعدها على أداء المهام المنوطة بها.

فقد عرف النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر عدة تطورات منذ الاستقلال نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة والنظام السياسي والاقتصادي المطبق في البلاد، فمن فكرة وحدة الأملاك العامة التي تبناها المشرع في البداية باعتبار أن الدولة في النظام الاشتراكي تدخل في كل المجالات والتي كرسها قانون 84 - 16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية ، حتى جاء دستور 23 فيفري 1989 ليكرس من جديد النظرية التقليدية المبنية على التفرقة بين الأملاك العمومية التي تهدف لتحقيق أغراض إمتلاكية بحتة وبالتالي إن الملكيتين لا تخضعان لنفس الحماية ولا نفس النظام القانوني حيث صدر قانون التوجيه العقاري وقانون الأملاك الوطنية يجسد مبدأ الليبرالية المبنية على حماية الملكية الخاصة والمبادرة الحرة وتضييق مفهوم المنفعة العمومية حيث مرت الأملاك الوطنية بالجزائر بثلاثة مراحل .

**المرحلة الأولى :** تمتد من بعد الاستقلال مباشرة صدر القانون المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية التي كانت سارية المفعول باستثناء النصوص التي تمس بالسيادة الوطنية أو التي لها طابع استعماري عنصري أو التي تطال الحريات الديمقراطية و بالموازاة مع ذلك عملت الحكومة على سن جملة من النصوص القانونية الرامية إلى إعادة ما يمكن إعادته إلى نطاق الأملاك الوطنية ، خاصة بعد الرحيل الجماعي للمعمرين من مزارعهم الذين بطريقة أو بأخرى أثروا سلبا على الاقتصاد الوطني.

**المرحلة الثانية :** اقترنت هذه المرحلة بصدر أول قانون في عهد الاستقلال خاص بتنظيم الأملاك الوطنية ، ألا و هو القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 ، و الذي اتى بنصرة جديدة مناطها وحدة الأموال العامة مع تنوعها في أن واحـد

حيث قسم الأملاك الوطنية الى خمسة اقسام وذلك حسب وظيفتها لأملاك الوطنية وهي (الأملاك العمومية ، الأملاك المستخصة ، الأملاك الاقتصادية ، الأملاك العسكرية ، الأملاك الخارجية) ، و ما تجدر الإشارة إليه ، أن أحكام هذا القانون جاءت لتزواج بين نقيضين ( التراث القانوني الفرنسي المتأثر برموز الليبرالية و كذا النهج الاشتراكي المكرس لفكرة ملكية الدولة دون غيرها ) و بذلك حمل هذا القانون أسباب انقضاءه فلم يدم طويلا و تم الغاؤه في سنة 1990 .

ويعتبر صدور القانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون

التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية الذي بموجب تمتعت هاته المؤسسات بالاستقلالية بما يعني جواز التصرف فيها أو حجزها ، بالإضافة الى صدور القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08/12/1987 المحدد لكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة وحقوق والتزامات المستغلين بها ، فمبوجه الارض تبقى ملك للدولة اما ما يوجد فوقها من بناء ومنشات فهي ملكا للمستفيد وترتب له حقوقا عينية عقارية ، اثر على مبدأ وحدة الاملاك الوطنية التي قد حصيت بحماية استثنائية بما يجعلها غير قابلة للتصرف ولا للحجز ولا الاكتساب بالتقادم .

**المرحلة الثالثة** مرحلة ما بعد سنة 1990 حيث جاءت هاته المرحلة بعد صدور الدستور الجزائري لسنة 1989 الذي جاء بنظام سياسي جديد مخالف تماما لما كان عليه في نظام الحكم السابق ، و عهدا جديدا تميز بحركية الإصلاحات في شتى مجالات الحياة وانعكس التغيير على أرض الواقع بترسانة قانونية إصلاحية للسياسة و الاقتصاد و غيرها من المجالات ، فكانت للأملاك الوطنية حصة من هذا التغيير الإصلاحي الذي ألقى بضلاله فوق كل رموز العهد القديم، فساير التشريع المتعلق بالأملاك الوطنية خطوات الإصلاحات في ضل الأحكام الدستورية الجديدة فصدر القانون رقم 90-30 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 ، و كذا النصوص التطبيقية له، فكان على رأسها المرسوم بين التنفيذيين رقم 91-455 المؤرخ في 23/11/1991 المتعلق بجرد الاملاك الوطنية ، و المرسوم رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك ، والذي حل محله المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 .

وتكمن اسباب اختيار دراسة موضوع إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة في أهميته من حيث الدور الكبير الذي تلعبه هاته الأملاك في بناء سياسة اقتصادية و اجتماعية ناجحة بالنظر إلى طبيعتها المتمثلة في التنمية الاقتصادية كونها تمثل الذمة المالية للدولة وفي خدمة الجمهور بطرق مختلفة ، كما ان هناك دوافع اخرى جعلتنا نخوض في هذا الموضوع ، ألا وهو افتقار المكتبات إلى مراجع و دراسات متخصصة من هذا النوع باستثناء القليل منها .

وسنركز في هاته الدراسة على على مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة والعامة والى المبادئ التي تحكمها ، ثم تبيان طرق وكيفيات استعمالها ، مع التطرق الى الطرق القانونية التي كفلها المشرع الجزائري لحمايتها والمحافظة عليها ، ولدراسة هذا الموضوع نتبع طريقة معالجة و تحليل النصوص لمعرفة موقف القانون الجزائري في كيفية تنظيم و إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة ، بما يتماشى و تدعيم التنمية الوطنية ، ذلك أن هذه الأملاك هي معيار التطور في شتى المجالات كما سبقت الإشارة إليه .

ولعل السؤال الذي يطرح نفسه في هذا المقام **هو مامفهوم الأملاك الوطنية الخاصة والعامة وكيفية تكوينها ، و ماهي الطرق الكفيلة بتسيير هاته الأملاك ؟**

و سنحاول لدراسة هذه النقاط تقسيم الموضوع إلى فصلين ، لنتناول في الفصل الأول ماهية الأملاك الوطنية الخاصة والعامة ، وسنقسمه الى مبحثين ، المبحث الأول مفهوم و تكوين الأملاك الخاصة والمبحث الثاني مفهوم وتكوين لأملاك الوطنية العامة ، وسنتناول في الفصل الثاني قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة والعامة ، وسنقسمه الى مبحثين ، المبحث الأول قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة والمبحث الثاني قواعد تسيير الأملاك الوطنية والعامة .

# الفصل الأول

ماهية الأملاك الوطنية

الخاصة والعامّة



إن الدولة والجماعات المحلية (بلدية ، ولاية ) تمتلك نوعين من الأملاك ، أملاك وطنية خاصة و أملاك وطنية عامة ، وكل منهما ينظمه إطار قانوني مختلف عن الآخر و تنص المادة 02 من القانون 30/90 المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية على أنه: "عملا بالمادتين 17 و 18 من الدستور ، تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، والأملاك الوطنية الخاصة كما عرفها القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم المتضمن الأملاك الوطنية حسب المادة 18 منه <sup>(1)</sup> ، على أنها تلك الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية ، و تتضمن جميع الأملاك المنقولة و العقارية و القيم المنقولة و الحقوق الأخرى التابعة للدولة ، فالعقارات و المنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية و لكن غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية ، أما بالنسبة للحقوق و القيم المنقولة فهي مساهمات الدولة في المؤسسات الاقتصادية العمومية أو أصولها. أما الأملاك الوطنية العامة فهي الأملاك التي تخصص للنفع العام سواءا بطريقة مباشرة للجمهور او بتخصيصها لمرفق عام ، ولم ينص القانون 30/90 صراحة على مفهوم الأملاك الوطنية العامة و انما جاء بذكر مكوناتها وخصائصها وذلك حسب المادة 12 منه ، ولذلك سنتاولهم في مبحثين الاول لمفهوم وتكوين الأملاك الوطنية الخاصة والثاني لمفهوم وتكوين الأملاك الوطنية العامة .

## **المبحث الأول: مفهوم و تكوين الأملاك الوطنية الخاصة**

عملا بنص المادة 26 من القانون 30/90 فان الأملاك الوطنية الخاصة تتكون بتحديد القانون و طرق اقتناء أو انجاز الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية كما وردت في المادة 17 من نفس القانون ، كما نصت المادة 38 من القانون رقم: 30/90 على تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ويتم ذلك إما بتحديد القانون أو بالاقتناء أو بالانجاز و بالرجوع إلى المادة 26 من نفس القانون ، نجدها قد نصت على وسائل تكوين الأملاك الوطنية الخاصة و تتمثل في الوسائل الخاضعة للقانون الخاص وأخرى استثنائية تخضع لأحكام القانون العام ونلخصها فيما يأتي:

---

1 - القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية ، ج ر ال عدد 52 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 ، ج ر العدد 44 ، المواد 12 و 18 .

## المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

سنحاول من خلال هذا المبحث أن نلقي نظرة على نقطتين : نعرض في الأولى تعريف الأملاك الوطنية الخاصة و في الثانية نتطرق فيها إلى أهم الخصائص التي تميزها عن الأملاك الوطنية العامة.

### الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

وسنتناول في هذه النقطة ، التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة ثم ن تطرق الى ما جاء به المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المنظمة لهذه الأموال .

### أولا /- التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة

يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن الأملاك الوطنية الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى<sup>(1)</sup>، و هي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة ، بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تتقلب إلى أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة. و يكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة ، لا حق ملكية إدارية ، كما أنها تخضع بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن ملكية الأشخاص الطبيعية.

و يقول كل من جون ماري أوبي و روبار ديكوس أدير ( Jean-Marie AUBY – DUCOS-ADER Robert )<sup>(2)</sup> ، أن فكرة التمييز بين الأموال العامة والخاصة التابعة للدولة تكمن في كون وظيفة الأموال الخاصة وظيفية امتلاكية و مالية ، و هي موجهة لأن تجلب للدولة إيرادات و خدمات ، و بالتالي فان تسيير هذا الصنف من الأموال لا يشكل مرفقا عاما ما دام أن هدفها ليس تحقيق المنفعة العامة .

### ثانيا /-: موقف المشرع الجزائري

فبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من القانون 30/90 . و لكن باستقراء نص المادة 2/3 من ذات القانون يظهر لنا بأن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة ، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفية امتلاكية و مالية فتتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

1- د/ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، كتاب الرابع (عقد البيع)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي، لبنان، 1998 ،ص168.  
2- Jean Marie AUBY et Robert DUCOS ADER, Droit administratif – 3<sup>e</sup>édition –Dallos 1973– p 374

إلا أن وظيفة بعض الأموال الخاصة التابعة للدولة و الأشخاص المعنوية العامة، ليست دائما مالية، بل كثيرا ما تخصص لمرافق عامة. و رغم هذا فان المواد من 17 إلى 20 من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم ، قد عمدت إلى تعداد هذه الأملاك بالاعتماد على معيار عدم التخصيص للمنفعة العامة أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها (1).

و الأملاك الوطنية الخاصة بهذا المفهوم يمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية ، غير أن الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية و تنظيمية لابد من مراعاتها كما سيأتي بيانه . إلا أنها لا تقبل لأن تكون محلا للنقد المكسب ، و عدم قابليتها للحجز عليها ، إن قاعدة خضوع الأملاك الوطنية الخاصة للنظام القانوني المعمول به في القانون الخاص لا تجد لها تطبيق شامل وكامل في الجزائر خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار الإجراءات المعمول بها في التقاضي.

### **الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة**

تتميز الأموال الخاصة بنظام خاص يختلف عن نظام الأموال العامة تماما مع بعض الاستثناءات التي تقربها منها، فالاختلاف يكمن في الوظيفة التي تؤديها هذه الأموال و مصادر أحكامها من جهة ، و في مهمتها .

### **أولا : بالنسبة للقابلية للتصرف**

تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفة امتلاكية و مالية لكونها موجهة لجلب إيرادات للدولة و الجماعات المحلية، و من هنا فإدارتها لا تشكل مرفقا عاما بل نشاطا خاصا. إلا أنها لم تعد تؤدي هذه الوظيفة بمفهومها التقليدي فحسب بل أصبحت تحقق أيضا أهداف المنفعة العامة في أوسع مجال لها (2)، إذ يمكن أن تكون موضوع تخصيص للمصلحة العامة مثل الأملاك الوطنية العامة المخصصة لسير المرافق العامة و تلك الموجهة للاستعمال المباشر و غير المباشر للجمهور كالمطرق الريفية المصنفة بنص القانون في الأموال الخاصة . و حسب التعريف الوارد في المادة 3 من القانون 30/90 فإنها تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية و مالية .

1 - 3 - عبد العزيز صايغي، التشريع العقاري، منشورات نيوميديا، الجزائر، 2011، ص 114

2 - حمدي باشا عمر - ليلي زروقي - المنازعات العقارية - دار هومة - الطبعة العاشرة - 2008

## **أولاً : بالنسبة القانون الخاضعة له .**

أما عن مصادر أحكامها فان هذا النوع من الأملاك يخضع مبدئياً للقانون الخاص ، إذ تسيورها الإدارة ضمن شروطه و مقتضياته مع بعض الاستثناءات التي لا تؤثر على الأصل العام حينما توظف هذه الأخيرة لخدمة مرفق عام ، إذ تخضع في هذه الحالة لقواعد القانون العام التي تحكمها أيضا عندما يتعلق الأمر بحمايتها ضد تصرفات الأفراد ، و من جهة أخرى تخضع منازعاتها لاختصاص القضاء العادي إلا ما استثنى بنص أو بموجب اجتهاد قضائي .

## **ثانياً : بالنسبة لمهمتها .**

ان المهمة المنوطة بالأملاك الوطنية الخاصة هي مهمة اقتصادية محضى ، ولا علاقة لها بالنفع العام او المرفق العام ، وهي الاشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة و غير المخصصة للمنفعة العامة ، كما ان الاملاك العامة ذاتها قد تنقلب الى اشياء خاصة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة ، إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية، (1).

## **الفرع الثالث : التمييز بين الأملاك الوطنية العامة و الخاصة و أهميته**

### **أولاً : التمييز بين الأملاك الوطنية العامة و الخاصة**

إن فكرة التمييز بين أموال الدولة العامة و الخاصة فكرة قديمة تجد جذورها حتى في الشرائع القانونية القديمة خاصة عند الرومان الذين عرفوا المنع في التصرف الواقع على الأشياء العامة أو تملكها بالتقادم (1).

وانتقل هذا التمييز إلى التشريعات الحديثة بعد أن كان للقانون الفرنسي القديم أثر في هذا الشأن (2) ، وسنعرض فيما يلي أهم المعايير التي تبناها الفقه في صياغة التفرقة بين أموال الدولة العامة والخاصة دون نسيان لمعيار التشريعي بشقيه الايجابي و السلبي . هناك معيارين أساسيين اعتمد عليهما الفقه اء للتمييز بين نوعي الأملاك الوطني ة الخاصة و العامة و هما:

1- د/ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سبق ذكره ص 93 و ما بعدها.

2- محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984 ، ص 12 .

## 01 : المعيار الفقهي في التفرقة

### أ/ : معيار طبيعة المال

القائل بهذا المعيار الفقيهان ديكروك " Ducrog " وبارثلمي " Barthelemy " و يرتكز معيارهما على طبيعة المال من حيث قابليته للتملك الخاص أم لا ، فإذا كان لا يقبل التملك فهو مال عام أما إذا كان يقبل التملك فهو مال خاص ، و لقد وُجِه لهذا المعيار انتقاد لاذع مناطه أن فكرة عدم قابلية التملك الخاص تجافي المنطق ، ذلك أن كل مال أيا كان نوعه يقبل بطبيعته التملك الخاص (1).

### ب/ : معيار التخصيص لاستعمال الجمهور

يعتبر هذا المعيار من أقدم المعايير و أكثرها تأثيرا بالقانون الخاص ، و يرى أنصار هذا المعيار أن الأموال التي تكون تحت تصرف الجمهور بالاستعمال المباشر فهي أموال عامة أما الأموال الأخرى غير المستعملة من قبل الجمهور فهي أموال خاصة تابعة للدولة.

## 02 : المعيار التشريعي في التفرقة

نجد المشرعين حينما يريدون التمييز بين الأموال العامة و الأموال الخاصة يعمدون لإتباع أسلوبين هما أسلوب التحديد الايجابي و أسلوب التحديد السلبي.

### أ/ : أسلوب التحديد الايجابي

من خلال هذا الأسلوب يقوم المشرع بتعداد عناصر الأموال العامة في صلب القانون بشكل مفصل ، مثل ما قام به المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية ( المادة 15 و 16 و كذا المواد 35 ، 36 ، 37 ) أما الأملاك الوطنية الخاصة ( من المادة 17 إلى المادة 20 ). لكن يجد هذا المسلك التشريعي انتقادات لاذعة بحكم أن عملية تعداد الأملاك تكون دائما على سبيل المثال و ليس على سبيل الحصر، و بالتالي لا غنى عن الوقوع في الخطأ (3).

### ب/ : أسلوب التحديد السلبي

قد يُلجأ المشرع إلى استبعاد بعض الأملاك من طائفة الأملاك العامة و بالتالي تصبح أكيد في عداد الأملاك الخاصة بمقتضى نص تشريعي.

(1) Jacqueline morand-Deville-cours de droit administratif des bien-4eme édition-Montchrestien -EJA-2005 p321

(2) Ahmed Rahmani , les biens publics en droit Algérien ,édition internationales, 1996 , p 37 et s-

(3) - د/ سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة ، الطبعة الثانية، 1966 ، ص 583.

## ج/: موقف المشرع الجزائري

بالرجوع إلى نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية و مواد أخرى في ذات القانون يتأكد لنا أنّ المشرع الجزائري اعتمد على معيار يجمع بين معيار التخصيص للمنفعة العامة الذي هو بدوره يجمع بين معيارين التخصيص لاستعمال الجمهور أو لخدمة مرفق عام و معيار التحديد الايجابي من قبل المشرع لطائفة الأملاك العمومية و الخاصة.

### **ثانياً : أهمية التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والعامة**

يترتب على التمييز بين الأملاك الوطنية العامة و الخاصة نتيجتين هامتين تقودان الى التمييز بين النظام القانوني الذي يخضع له كل نوع منهما ، والجهة القضائية المختصة للفصل في نزاعاتها ، و هذا ما سنحاول عرضه فيما يلي:

#### **01/ من حيث نظامها القانوني**

إن للتمييز بين هاذين الصنفين من الأملاك الوطنية أهمية قصوى ، تكمن في كون كلاهما يخضعان لنظامين قانونيين مختلفين عن بعضهما البعض . فالأموال الوطنية الخاصة من حيث المبدأ تخضع للقانون الخاص مع مراعاة الأحكام التشريعية في هذا الشأن . أما الأملاك الوطنية العمومية فإنها بدون شك تخضع لنظام خاص يستمد روحه من القانون العام و فيه من الأحكام الخاصة ما فيه ، حيث قاعدة عدم جواز التصرف فيها، الحماية الجزائية، تحديده لا يشبه تحديد الملكية الخاصة و هذه الأحكام تشكل مفهوم إضفاء الصفة العمومية على الأملاك .

#### **02/ من حيث الاختصاص القضائي**

تكون المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة مبدئياً من اختصاص القاضي العادي ، مثل المنازعات التي تنشأ بمناسبة تبادل العقارات بين الدولة و الخواص <sup>(1)</sup>، التنازل عن أملاك الدولة ، الأملاك الشاغرة و بعض المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 و المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم المعدل والمتمم، المتضمن عندما لا تهدف إلى التشكيك بالملكية ، أما المنازعات المتعلقة بالأملاك العامة فإنها تكون من نصيب القاضي الإداري .

1- القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 ، ملغى بموجب المادة 34 من القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 و المحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر العدد 46 .

2- د/ عبد العزيز السيد الجوهري ، محاضرات في الأموال العامة،دراسة المقارنة، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعة،الجزائر، 1987، ص7.

## المطلب الثاني : تكوين و مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة.

قد تلجأ الإدارة في كسبها لملكية أموالها إلى أساليب القانون الخاص كما سبقت الإشارة إليه و التي تضمنها القانون المدني عادة . فهي تكسب المال عن طريق اقتنائه ، كما قد يوصى لها به أو يوهب لها من مالكيه . فالإدارة في هذا المجال تتعامل مع الطرف الآخر كأحد أشخاص القانون الخاص ولا يمنعها تمتعها بامتيازات السلطة العامة من إتباع أساليب القانون الخاص عندما يكون هدفها تحقيق المنفعة العامة، و تنقسم هذه الوسائل إلى :

### الفرع الأول: الوسائل الخاضعة للقانون الخاص ( الطرق العادية )

#### أولاً: وسائل الكسب المجانية

#### 01/ الهبات و الوصايا

و قد نصت عليها المواد من 42 الى 47 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 ، و المواد من 169 إلى 172 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط و كفاءات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (1) ، و نميز بين الهبات التي تقدم للدولة و التي تقدم للجماعات المحلية و تلك التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

أ- الهبات التي تقدم للدولة : يتم قبولها بموجب قرار يصدر عن وزير المالية أو بموجب قرار مشترك و ذلك بعد القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 170 من المرسوم رقم: 427-12 المشار إليه أعلاه و التي تقضي بما يلي: " يقوم الوزير المكلف بالمالية بعد أن يعلم بالهبة قانونا بامر مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا، بإجراء بحث قبلي لتقدير مدى أهمية هذه الهبة و ملائمة وجهة الأملاك الموهوبة و الشروط المحتملة لتخصيصها و معرفة موقف الورثة من حيث قبولهم تنفيذها أو معارضتهم لذلك.

ب- الهبات المقدمة للجماعات المحلية : تقبل هذه الأخيرة من قبل المجلس الشعبي الولائي أو البلدي حسب الحالة.

ج- الهبات التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري: يتم قبولها بموجب قرار وزاري مشترك يصدر عن الوزير المكلف بالمالية و الوزير الوصي على المؤسسة المعنية.

---

(1) المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكفاءات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج ر عدد 69 . ، الذي حل محل المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 .

## **02/: الأملاك الشاغرة و التركات و التي لا مالك و لا وارث لها**

773 تعتبر الأملاك الشاغرة و التي لا مالك لها ملكا للدولة طبقا للمادة من القانون المدني ( أنظر المادة 48 من القانون 90-30 )، و يدخل ضمن هذه الأملاك كل المبالغ و الفوائد و الأرباح التي يصيبها التقادم الخماسي و قد عمل الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة على إدراج وضم جميع الأملاك الشاغرة لأملك الدولة فأضحت تحت تصرفها و لكن بالشروط التي أقرها القانون.

ويعتبر هذا الأمر من النصوص القانونية المرجعية التي ما زالت الدوائر الإدارية التابعة للدولة تتعامل بها خاصة في تحديد أصل ملكية العقارات المراد بيعها. وما يجدر التنويه إليه في ذات الصدد إنه بعدما أقر الأمر 102/66 أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة وضمها لدومين الدولة الخاص وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 88/63 ، صدر المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 الذي ألغى جميع النصوص المتعلقة بتنظيم و تسيير الأملاك الشاغرة لا سيما إجراءات و شروط التصريح بالشغور المحددة في المرسوم 88/63 .

## **ثانيا : وسائل الكسب بمقابل**

و هي الوسائل التي تكتسب بواسطتها الدولة و الأشخاص المعنوية العامة لأموالها عن طريق تقديم المقابل لذلك، و قد يكون هذا المقابل نقدا أو عينا كمبادلة عقار بآخر أو منح قطعة أرض كتعويض.

## **01/: التبادل**

نصت عليها المواد من 92 إلى 96 من القانون 30/90 و المواد من 115 إلى 123 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 ، و تخص العقارات فقط دون المنقولات<sup>(1)</sup> ، فهذه الأخيرة إذا أصبحت لا تصلح للوظيفة التي وجدت من أجلها ، تسلم لمديرية أملاك الدولة قصد بيعها بالمزاد العلني ، أما العقارات المتبادل بها ، فيتم إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بعد إتمام الإجراءات القانونية التي سنتعرض لها عند دراستنا لطرق تسيير هذا الصنف من الأملاك.

1- أمر يحيوي، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 50 .



## **02/: الصفقات العمومية**

و هي وسيلة أخرى من الوسائل التعاقدية التي تسمح لأشخاص القانون العام من اكتساب أموالها الخاصة. و هي منظمة بموجب قواعد قانونية خاصة ( المرسوم رقم : 250/02 المعدل و المتمم بالمرسوم الرئاسي 338/08 المؤرخ في 2008/10/06 ). وبمقتضى هذه القواعد ، تعتبر من قبيل الصفقات العمومية كافة طلبات الإدارة في مجال تنفيذ الأشغال العمومية و الدراسات و التوريدات و البناء ، فتتدخل الإدارة كمشتريّة و مكتسبة لحقوق ملكية أموال جديدة تضم لأموالها الخاصة.

## **03/: الشراء و الشفعة**

لقد أخضع المشرع الجزائري عملية اقتناء أشخاص القانون العام لأموالهم لأحكام قوانين المالية لاسيما المواد من 150 إلى 161 من القانون رقم: 82-14 المؤرخ في 1982/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1983 ، و يتم اقتناء العقارات من طرف مصالح الدولة و المؤسسات العمومية بعد إخطار مديرية أملاك الدولة التي تقوم بتحديد قيمتها طبقا للتشريع المعمول به في مجال تقييم العقارات، كما تخضع لترخيص إداري يقوم الوالي بإصداره أو الوزير المختص إذا كانت الغاية تحقيق مصلحة وطنية. أما العقد الذي يكرس عملية الشراء فيتم تحريره من طرف إدارة أملاك الدولة باسم الوالي و يدمج المال في الذمة المالية للدولة و يخصص فيما بعد للإدارة أو المؤسسة العمومية المعنية بموجب قرار تخصيص.

أما الشفعة فتمارسها الدولة و الجماعات المحلية طبقا للمادة 118 من قانون التسجيل و أحكام القانون 87-19 و القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و النصوص المتخذة لتطبيقها (1) .

حيث أنه في إطار مكافحة التهرب الضريبي نصت المادة 118 من قانون التسجيل (2) على إمكانية مصالح التسجيل التابعة لمديريات الضرائب في كل ولاية أن تستعمل هذا الحق في أجل أقصاه سنة تبدأ من يوم تسجيل العقد ، و على إثر أخذ القرار المتضمن التصريح بممارسة حق الشفعة يجوز للدولة نزع العقار من يد صاحبه على أن تدفع له نفس الثمن المصرح به في العقد مزيدا بـ 10% .

1- أعرم يحيوي، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 110

2- قانون التسجيل صدر بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/08/07 المعدل و المتمم ، ج ر العدد 81 ، ص 972.

## الفرع الثاني: الوسائل الخاضعة للقانون العام ( الطرق الاستثنائية )

تتميز هذه الوسائل بأنها تتم بإجراء انفرادي من الإدارة دون موافقة مالكي الأموال المراد ضمها إلى الأملاك الوطنية ، فيغيب إذا عنصر التراضي و تبادل الإيرادات المعروف في القانون ، وتتخلص هذه الوسائل في التأميم ، نزع الملكية و المصادرة .

### **أولاً: التأميم و المصادرة**

01/- يعتبر التأميم من بين التقنيات التقليدية التي تكتسب بها الدولة لأموالها الخاصة و هي وسيلة استثنائية لجأ إليها المشرع لتحقيق أهداف اقتصادية و اجتماعية و ذلك لضم الأملاك المؤممة و المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية .

وقد تبنى المشرع أسلوبين للتأميم ، الأول يتمثل في التأميم الكلي لأموال المتغيبين و الثاني يتمثل في تحديد الملكية بالنسبة للأراضي الشاسعة ، كما أن الأمر رقم: 73/71 قد نص في مادته 28 على صنفين من الأملاك التي يشملها التأميم و هي الأراضي الفلاحية المملوكة للخوادم و الأراضي الموقوفة (1).

02/- أما المصادرة في المفهوم القانوني عبارة عن عقوبة جنائية تصدر من الجهات القضائية الجنائية يتم تحديدها ( العقوبة ) بمقتضى قانون العقوبات و النصوص الخاصة الأخرى كقانون الضرائب و قانون الجمارك. فالمصادرة إذا هي جزاء لجريمة معينة يتم على إثرها نقل ملكية الأملاك المصادرة من الجاني إلى الدولة و يتم دمجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للتصرف فيها طبقاً للتشريع المعمول به .

### **ثانياً: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة**

أما نزع الملكية فهي من النظم الاستثنائية التي تعطي للإدارة إمكانية الحصول على الأموال العقارية و الحقوق العينية العقارية دون رضا مالكيها لاستعمالها في تحقيق المصلحة العامة مع توفير أكبر قدر من الضمانات للأشخاص المنزوعة ملكيتهم و المتمثلة في ضرورة تحقيق مقتضيات النفع العام ، استتفاذ كل الطرق الودية و التعويض القبلي و العادل.

وقد نظم المشرع الجزائري إجراءاته بموجب القانون رقم: 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في 27/07/1993 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون المذكور أعلاه.

**ملاحظة:** إن عملية نزع الملكية، كإجراء استثنائي، لا تتم إلا بغرض تحقيق المنفعة العامة ، و بالتالي فإن الأملاك و الحقوق العقارية المنزوعة ملكيتها تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية ، لكن قبل تخصيصها للمنفعة العامة يتم إدخالها بصفة مؤقتة في الأملاك الوطنية الخاصة ، ريثما يتم تهيئتها للغرض الذي انتزعت من أجله. ( المادة 39 فقرة 7 من القانون 90-30 المعدلة بالمادة 12 من القانون 14/08 ).

## **المطلب الثالث: مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة**

### **الفرع الأول: مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة**

حسب المادة 18 من القانون 90-30 المعدل والمتمم ، فإن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة تشتمل على مايلي :

- جميع البنيات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة و خصصتها لمرافق عمومية و هيآت إدارية سواء أكانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك
- جميع البنيات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي اقتنتها الدولة أو آلت إليها و إلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية أو امتلكتها أو أنجزتها و بقيت ملكا لها.
- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و كذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم<sup>(2)</sup>
- الأمتعة المنقولة و العتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة و إدارتها و مصالحها و المنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها.
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها بعثات الدبلوماسية و مكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج .

---

(1)- المرسوم التنفيذي 371/92 المؤرخ في 10 أكتوبر 1992 هو الذي حدد القواعد المطبقة لتسيير الأملاك العسكرية ج.ر العدد 74 ، ص 1567.

- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات و الوصايا و التركات التي لا وارث لها و الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا مالك لها و حطام السفن و الكنوز.
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائياً.
- الحقوق و القيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة و تمثل مقابل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية و كذلك الحقوق و القيم المنقولة .
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية و الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة.
- السندات و القيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك و الحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة للاقتصاد وفق للقانون .

### **الفرع الثاني: مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية و الولاية**

- حسب الم واد 19 و 20 من القانون 90-30 المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>، فإن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية والبلدية هي نفسها تشتمل على مايلي :
- جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية و التي تملكها الولاية و تخصص للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية.
  - المحلات ذات الاستعمال السكني و تابعها الباقية ضمن أملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
  - الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها للولاية.
  - الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية.
  - الأمتعة المنقولة و العتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة.
  - الهبات و الوصايا التي تقدم للولاية و تقبلها حسب الأشكال و الشروط التي ينص عليها القانون.
  - الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة.
  - الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها
  - الحقوق و القيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية و التي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي.

(1) - انظر المواد من 17 الى 20 من القانون 90-30 المعدل والمتمم بالامر 08-14 ، المذكور سابقا .

## المبحث الثاني: مفهوم و تكوين الأملاك الوطنية العامة

نحاول إعطاء مفهوم للأملاك الوطنية العمومية، اعتمادا على النصوص القانونية التي تحكمها وذلك في مطلب أول، ثم طرق تكوينها في مطلب ثان ثم بيان مشتملاتها في مطلب ثالث ، وهذا في ظل القوانين والتنظيمات الحالية التي تحكمها . وتعتبر الأملاك الوطنية العامة ، الأملاك التي تخصص للنفع العام سواءا بطريقة مباشرة للجمهور او بتخصيصها لمرفق عام ، ولم ينص القانون 30/90 صراحة على مفهوم الأملاك الوطنية ، و إنما جاء بذكر مكوناتها وخصائصها وذلك حسب المادة 12 منه.

### المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية العامة

تنص المادة 17 من دستور الجزائر لسنة 1989 على أن: " الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض، والمناجم، و المقالع ، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية ، والمياه ، والغابات ، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاكا أخرى محددة في القانون ".  
كما تنص المادة 18 منه على أن: "الأملاك الوطنية يحددها القانونــــــــــــــــون.  
وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة ، والولاية ، والبلدية و يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون".

#### الفرع الاول : تعريف الأملاك الوطنية العامة :

من خلال مجموع النصوص التالي ذكرها يمكن القول أن الأملاك الوطنية العمومية هي : " تلك الأموال والحقوق العقارية و المنقولة المحددة بموجب القانون أو تلك التي تملكها الدولة وجماعاتها الإقليمية، والتي يستعملها الجميع إما مباشرة أو بواسطة المرافق العامة وبصفة جماعية ومجانية، وهي بهذه الصفة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة إما بحكم طبيعتها أو الغرض المخصصة من أجله" (1) .

كما نصت المادة 25 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أنه: "تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة" ، و تنص المادة 02 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على أنه: " عملا بالمادتين 17 و 18 من الدستور، تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك من :

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية".

### **الفرع الثاني : معايير تحديد الأملاك الوطنية العامة :**

نصت المادة 03 من نفس القانون على ما يلي: " عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة يحكم طبيعتها أو غرضها. أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

و بالرجوع إلى المادة 12 من نفس القانون، نجد أنها تنص على ما يلي: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص بهذا المرفق ، وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور. لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملكية"<sup>(1)</sup>.

باستقراء مجموع هذه النصوص، يمكننا القول أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً محدداً وشاملاً للأملاك الوطنية العامة ، وإنما أعطى مفهوماً لها باعتماد معيارين :

(1) -أعمر يحيوي ، نظرية المال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 ، ص 12

- **أولا :** و هو معيار تقليدي، استند فيه المشرع الجزائري إلى المبادئ التي تحكم الأملاك الوطنية العمومية ، مثلما نص عليه المشرع في المادة 12 من القانون 30/90 والمادة 25 من القانون 90-25 ، وهذه المبادئ هي :

أ/ مبدأ الاستعمال الجماهيري العام المباشر والمجاني:

نصت عليه المادتين 03 و 12 من قانون الأملاك الوطنية 90-30، ويقصد به تلك الأملاك التي يستعملها الجمهور مباشرة دون المرور على المرافق العامة وبصفة مجانية، مثل الطرقات والحدائق العمومية، شواطئ البحار، الساحات العمومية ... الخ<sup>(1)</sup> .

ب/ مبدأ الاستعمال عن طريق المرافق العامة :

نصت عليه المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 688 من القانون المدني ، هذا النوع من الأملاك عكس الأولى لا يستعملها الجمهور مباشرة وإنما بواسطة المرافق العامة ويشترط أن تكون هذه الأملاك ضرورية لسير المرفق ومخصصة له، مثل المستشفيات والعيادات العمومية، المدارس ومعاهد التكوين والجامعات، ..... الخ.

ج/ مبدأ عدم القابلية للتملك الخاص والاكتساب عن طريق التقادم والحجز:

نصت عليه المادتين 01/03 و 02/12 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 ، والمادة 689 من القانون المدني.

- **ثانيا :** وهو معيار التعداد، أو ما يطلق عليه "الأملاك الوطنية بحكم الدستور"، وهي تلك الأملاك المنصوص عليها بموجب المادة 17 من الدستور، وهي تتضمن مجموعة من الثروات الطبيعية وبعض النشاطات الاقتصادية الحيوية، وكذا بعض الأملاك المذكورة على سبيل المثال في المادتين 15 و 16 من قانون الأملاك الوطنية.

وعليه فإن المشرع الجزائري اعتمد كما رأينا أسلوب مزدوج، فمن جهة يعرف الأملاك الوطنية استنادا على المبادئ التي تحكمها، ومن جهة أخرى اعتمد الدستور على أسلوب التعداد ، والسبب في رأينا في عدم وجود تعريف جامع لكل هذه الأملاك هو اتساع رقعتها وصعوبة حصرها، ومن جهة أخرى يبدو أنه تشدد من المشرع في حصر نطاق هذه الأملاك وبيانها بالتفصيل تسهيلا لجردها وتعدادها واستعمالها، ومنعا من وقوع التباس وخطب بينها وبين باقي الأصناف من الأملاك خاصة منها الأملاك الوطنية الخاصة وهذا بقصد التحكم في طرق ووسائل حمايتها.

(1) - (أعمر يحيوي ، نظرية المال العام، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2005 ، ص 23 .

أما عن معيار التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، فيمكن القول أن الأملاك الوطنية الخاصة هي تلك الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، والتي تؤدي وظيفة امتلاكية، إضافة إلى ذلك فإن الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتملك الخاص، عكس الأملاك الوطنية الخاصة التي يمكن أن تتصرف فيها الهيئة المالكة بأي شكل من أشكال التصرفات، وهو معيار مهم للترقية بين النوعين من الأملاك. كما يعد معيار الوظيفة التي يؤديها الملك العمومي مهم كذلك، فالأملاك الوطنية العمومية لا تؤدي وظيفة امتلاكية، بل أنها تهدف إلى تحقيق مهمة من مهام المرفق العمومي المخصصة له، أما الأملاك الوطنية الخاصة فعموما تؤدي وظيفة امتلاكية (المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية).

## المطلب الثاني: تكوين الأملاك الوطنية العامة

يعد موضوعا تكوين واستعمال الأملاك الوطنية العامة ذوا أهمية كبيرة ، وهذا لأن قواعد تكوين الأملاك العامة هي الأساس في وجودها، كما أن استعمال هذه الأملاك يتطلب وجود نظام قانوني صارم وواضح حتى يتسنى لهذه الأملاك تحقيق الغاية المرجوة منها بصفة فعالة، ويضمن لها الحماية اللازمة من سوء استعمالها .

تنص المادة 27 من القانون 90-30 على أنه: " يمكن أن يتفرع تكوين الأملاك الوطنية العمومية عن إجراءات متميزين مع مراعاة أحكام المواد 35 إلى 37 ، والإجراءات هم —ا: إما تعيين الحدود ، وإما التصنيف.

و حتى يكون تعيين الحدود والتصنيف مقبولين يجب أن يسبقهما الاقتناء باعتباره فعلا أو حدثا معينا يترتب عليه التملك القبلي للملك الذي يجب أن يدرج في الأملاك الوطنية العامة " إن الملك العمومي قبل إصباح هذه الصفة عليه، يجب أن يمر بمرحلة تمهيدية تسمى عملية الاقتناء أو الإدراج<sup>(1)</sup>، وهذه العملية تتم حسب المادة 26 من القانون 30/90 بإحدى الوسيلتين، إما بفعل الطبيعة وإما بالوسائل القانونية، وهذا حسب طبيعة الملك ذاته ما إذا كان من الأملاك الطبيعية أو الاصطناعية.



## الفرع الأول: إدراج الأملاك الوطنية العامة الطبيعية

يكون إدراج الأملاك الوطنية العامة الطبيعية عن طريق تعيين الحدود حيث نصت المادة 28 من القانون 30/90 في فقرتها الثانية على أنه: "يثبت الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية بالعملية الإدارية لتعيين الحدود".

و عرفت المادة 29 من نفس القانون عملية تعيين الحدود بأنها: " معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية.

وتبين هذه العملية بالنسبة لشواطئ البحر من جهة الأرض وبالنسبة لضفاف الأنهار حين تبلغ الأمواج أو المياه المتدفقة أعلى مستواها حدود المساحات التي يغطيها المد والجزر أو مجاري المياه والبحيرات.

ولهذه العملية طابع تصريحي ، ولا تتم إلا بمراعاة حقوق الغير بعد استشارته لزوما لدى القيام بإجراءات المعاينة.

ويبلغ عقد تعيين الحدود للمجاورين وينشر طبقا للتشريع المعمول به ".

والشاطئ هو جزء الساحل الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة ، ويكشفه اخفضها تارة اخرى ، كما عرفته المادة 11 من المرسوم رقم 12-427 .

ونصت المادتين 35 و 36 من نفس القانون، على أن الثروات الطبيعية تدرج قانونا ضمن الأملاك الوطنية العمومية بمجرد معاينة وجودها، كما ألحقت المادة 37 منه الغابات والثروات الغابية ضمن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية.

ان تعيين الحدود هي عملية ذات طابع تصريحي، وإجراء ادري من قبل السلطة المختصة ذلك ان كلا من المجال البحري والمجاري المائية يدرجان تلقائيا في الاملاك الوطنية العامة بحكم الطبيعة، وما على الإدارة إلا تقرير حالة مفروضة بالظواهر الطبيعية، وعرفه المشرع بنص المادة 1/29 من قانون الاملاك الوطنية اذ تنص على ان " تعيين الحدود هو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية"...، وانطلاقا من مما سبق سوف نعالج عملية تعيين الحدود في مجال البحار، ثم تعيين حدود الاملاك المائية، ثم في مجال الطرق والمواصلات (1) .

## أولا / في المجال البحري:

تثبت الأملاك العامة البحرية وفقا للمرسوم رقم 12-427 والمذكور سابقا، لاسيما المادة 08 والتي بين من خلالها المشرع ان تعيين حدود يكون من جهة الارض ابتداء من حد الشاطئ الذي تبلغ الامواج في اعلى مستواها خلال السنة ، وفي الظروف الجوية العادية، بحيث تعد المساحة التي تغطيها الامواج من الشاطئ على هذا النحو جزءا لا يتجزأ من الاملاك العمومية الطبيعية ، وتكون هذه المعاينة وفقا لبرنامج خاص بتعيين حدود البحر يعده الوزير بالتشاور مع السلطات المحلية المختصة، والذي يسهر لى تطبيقه.

و إجراء المعاينة يكون علنيا تقوم به المصالح التقنية المختصة، بمبادرة مشتركة بين الادارة المكلفة بالشؤون البحرية وإدارة الاشغال العمومية، ينتهي بإعداد محضر معاينة، ويثبت الوالي هذا التعيين بقرار، على انه يجب تبليغ الاشخاص المجاورين لعملية المعاينة بهذه الاجراءات، والذين يمكن لهم تسجيل ملاحظاتهم و ادعاءتهم المتعلقة بهذه العملية، وتجمع اراء المصالح أو الادارات المطلوبة قانونا .

وفي حالة عدم وجود اعتراض على عملية المعاينة، يضبط الوالي بقرار الحدود البرية للأملاك العمومية البحرية، مع تبليغه الى مدير أملاك الدولة المختص اقليميا.

اما في حالة وجود اعتراض وانعدام التراضي، يكون ضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير أو الوزراء المعنيين ووزير المالية (1)

## ثانيا /في مجال الأملاك المائية:

تدخل ضمن الأملاك العمومية المائية مجاري السواقي والوديان، والبحيرات والمستنقعات، والسباخ والغوط والظمي، والرواسب المرتبطة بها ، والأراضي وكذا النباتات الموجودة في حدودها، وتثبت حدود هذه الاملاك بعد ان يقوم الوزير المكلف بتسيير الاملاك العمومية المائية بإعداد جرد لمرافق هذه الاملاك، ويعد برنامجا سنويا لتعيين حدودها حسب الاولويات، اما اجراءات ضبط حدودها فتكون بناءا على تحقيق اداري تقوم به المصالح التقنية المختصة في مجال الري وإدارة أملاك الدولة، عن طريق معاينة تسجل اثناء هذه العملية ملاحظات الغير وادعاءاته وتجمع اراء المصالح العمومية المعنية هي الاخرى الموجودة في الولاية.

وعلى اثر ذلك يضبط الوالي المختص اقليميا، بقرار ضبط الحدود لمجاري الاملاك المائية المذكورة سابقا، يتخذ بناء على ملف معد لهذا الغرض في حالة انعدام اعتراضات معتبرة، ثم يبلغ هذا القرار لكل مجاور معني.

اما في حالة وجود اعتراض تعذر على اثره التراضي، تضبط بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالري والوزير او الوزراء المعنيين<sup>(1)</sup> بحيث تضبط حدود رفاق مجاري المياه المتدفقة والجافة تبعا لخاصيات كل جهة، حتى وان تركت مجاري المياه رفاقها وحفرت رفاقا جديدا، اذا كان منسوب سيلان المجاري غير منتظم، وكان اعلى مستوى المياه في السنة لا يبلغ حدود التدفق الاقوى، على انه يعد طمي المجاري ورواسبها التي تدخل في حدود هذه المجاري جزءا لا يتجزأ من الاملاك العمومية المائية، وما يخرج عن ذلك فهو ملك للمجاورين.

اما حدود البحيرات والمستنقعات والسباخ و الغوط ، فتضبط على اساس اعلى مستوى تبلغه المياه، فتدخل الاراضي والنباتات التي بلغت المياه في الاملاك العمومية المائية، والتي يمكن ان تضاف اليها القطع الارضية المجاورة المقدر عمقها حسب خاصية كل جهة مع مراعاة حقوق الغير

وقرار ضبط الحدود قابل للطعن فيه، امام الجهات المختصة، وفقا للإشكال المقررة للطعن في القرارات الادارية .

### **الفرع الثاني: إدراج الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية**

نصت المادة 2/28 من قانون الأملاك الوطنية<sup>(2)</sup> في فقرتها الثانية على ما يلي: "يكون الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات وعلى أساس التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الأخرى". إن المشرع قد ميز في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية بين إدراج الطرق، وبين إدراج الأملاك الأخرى من غير الطرق.

فبالنسبة لطرق المواصلات ، يتم إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية على أساس عملية الاصطفاف أو التصنيف ، وقد عرفت المادة 30 من القانون 30/90 الاصطفاف بأنه: "إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة".

1-المواد من 18 الى 22 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 ، المذكور سابقا .

2- المادة 28 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم ، المذكور سابقا .

ويختص الوالي بالطرق الولائية والوزير المعني بالطرق الوطنية، وإذا كانت الأملاك المجاورة تابعة للأفراد، فإنه يتم إدماجها عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة، وإذا تم إلغاء التصنيف فإنه يمكن للأفراد استعمال حق الشفعة لاسترجاع الأملاك التي يتم رفع التخصيص عنها.

### اولا / عن طريق الاصطفااف :

يكون إضفاء الصفة العمومية على الأملاك العامة الاصطناعية في مجال الطرق والسكك الحديدية بموجب الاصطفااف او التصنيف (1) ، والذي يهدف الى إثبات تعيين للحدود الفاصلة بين الأملاك الاصطناعية والملكيات المجاورة، ويكون على مرحلتين :  
-المخطط العام للاصطفااف وهو يبين حدود مجموعة من الطرق مثلا.  
-الاصطفااف الفردي وله طابع تصريحي على خلاف المخطط العام الذي لديه طابع التخصيص، الهدف منه تبيان للملاك المجاورين الحدود الفاصلة لأملاكهم من الأملاك العمومية.

و يعتمد مخطط الاصطفااف على الطرق الموجودة بحيث لا يؤدي الى تغيير محورها او تفريعه، ولا يكون اجراء مخطط اجباريا إلا في الطرق العمومية الواقعة في التجمعات السكنية، ويخضع اعداده تحت طائلة بطلانه وعدم الاحتجاج به امام الغير الى التحقيق والنشر وفقا للتشريع المعمول به، وقد يكون الاصطفااف بالتراضي أو بإتباع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وبذلك يمكن الطعن فيه أمام القضاء .

وتضبط حدود الاملاك العمومية الاصطناعية في مجال الطرق الوطنية والطرق السريعة ومرافقها، في التجمعات العمرانية حسب القواعد المنصوص عليها في التصميم العام للتصنيف او ادوات التهيئة والتعمير، وفي المناطق الريفية او الجبلية حسب المقاييس التقنية التي يحددها التنظيم والتي تتطابق مع تلك الحدود المنصوص عليها في التصميم المتبع في انجاز الطريق ومرافقه، اذا ضبط هذه الحدود يخضع للقواعد التقنية المتعلقة بتصميم ورسم وانجاز هذه الأملاك وتوابعها.

وتضبط حدود الأملاك العمومية الاصطناعية في مجال السكك الحديدية ومشتملاتها (الأراضي التي تكون أساس السكة الحديدية والرص والجوانب والخنادق والردوم وجدران الدعم والمنشآت الفنية والمباني والتجهيزات التقنية وإشاراتنا وكهربتها، والمحطات بجميع تهيئتها ومرافقها ) حسب التصميم العام للتصنيف، الموافق عليه بمرسوم اذا تعلق بالأشغال الكبرى، وبقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالنقل والأشغال العمومية والداخلية والمالية إذا كان التصنيف يشمل أكثر من ولاية، وبقرار من الوالي اذا كان التصنيف يشمل على ولاية واحدة .

وتضبط حدود الأملاك العمومية الاصطناعية البحرية المينائية بمنشأتها (المرافق اللازمة للشحن والتفريغ وتوقف السفن ورسوها والمرافق الضرورية لاستغلال المواني وصيانة السفن..)

من قبل الوالي بمبادرة من ادارة الشؤون البحرية بالاشتراك مع السلطة المكلفة بالميناء وإدارتي الاشغال العمومية والأملاك الوطنية، فيما يخص المواني المدنية بحيث تستثنى المواني العسكرية وملحقاتها الخاضعة لنص خاص.

وتخضع عملية ضبط حدود الأملاك العمومية الاصطناعية المطارية المدنية وتصنيفها للتشريع والتنظيم المعمول به في مجال سلامة الملاحة الجوية، والأملاك المطارية العسكرية لنص خاص يصدر لهذا الغرض (1)

أما بالنسبة لباقي الأملاك الأخرى، فإنه يتم إدراجها عن طريق ما يسمى عملية التصنيف ، ونصت المادة 31 من القانون 30/90 على أن التصنيف هو "عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية"، وتشترط نفس المادة أن يكون الملك المطلوب تصنيفه ملكا مؤهلا ومهيئا للوظيفة المخصص لها.

و تنص المادة 33 من قانون الأملاك الوطنية إدراج ملك ما ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على صدور قرار إداري بذلك، ولا يسري مفعول هذا القرار إلا بعد استلام المنشأة وتهيئتها تهيئة خاصة وفقا لطبيعتها وحسب الغاية منها.

### **ثانيا : عن طريق التصنيف:**

إجراء التصنيف يعرف على أنه تصرف من السلطة المختصة يعمل على اضافة ملك تابع للدولة أو لإحدى الجماعات الإقليمية ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، كتصنيف المواقع أو الأماكن التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال التاريخ أو الفن

اما إلغاء التصنيف فيجرد الملك وينزله ويعيد الحال إلى ما كان عليه قبل إجراء التصنيف، بحيث ترفع الصفة العمومية ويبقى الملك من مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة. وينبغي ان يتوفر في الملك المطلوب من اجل تصنيفه ما يلي:

1- ان يكون مملوكا للدولة او لأحد جماعاتها الاقليمية، اما بمقتضى حق سابق او بامتلاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام، تقوم به الجماعة او المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه.

2- ان تهيأ العقارات المقتناة ضمن الاملاك الوطنية قبل ان تصبح جزءا من الاملاك الوطنية العمومية.

3- ان يكون ملكا مؤهلا ومهيئا للوظيفة المخصص لها (1)

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 او علم الآثار، المؤسسات الخاضعة للتنظيم المطبق في ميدان الامن والوقاية من اخطار 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 العمومية).

### **الفرع الثالث: تجريد الملك من صفة الأملاك الوطنية العمومية**

يخرج الملك من نطاق الأملاك الوطنية العمومية بانتهاء تخصيصه، والتجريد أو إلغاء التخصيص كما اصطلح عليه المشرع الجزائري، هو عمل السلطة المختصة الذي يجرى الملك من طابع الملكية العمومية.

وينتهي التخصيص إما بصدور قرار إداري بإنهاء التخصيص، ويشترط في القرار أن يكون من سلطة مختصة أو مؤهلة وهي عموما نفس الهيئة التي أصدرت قرار التخصيص، وذلك مراعاة لقاعدة توازي الأشكال، وينتهي تخصيص الملك بنفس الطريقة التي نشأ بها.

## المطلب الثالث: مشتملات الأملاك الوطنية العامة

يتضح من خلال استقراء النصوص القانونية التي تحكم الأملاك الوطنية، أنها تشتمل على صنفين من الأملاك، أملاك عمومية طبيعية وأملاك عمومية اصطناعية، وذلك ما نصت عليه المادة 14 من قانون الاملاك الوطنية (1)

### الفرع الاول: الأملاك الوطنية العامة الطبيعية

هي تلك الأملاك الموجودة داخل إقليم الدولة، والتي أنشأتها الطبيعة دون تدخل من الإنسان، نصت عليها المادة 15 من القانون 30/90، وهي تشمل على الخصوص:

- شواطئ البحر.

- قعر البحر الإقليمي وباطنه.

- المياه البحرية الداخلية.

- طرح البحر ومحاسره.

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

- المجال الجوي الإقليمي.

- الثروات والمواد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، والمحروقات السائلة منها والغازية، والثروات المعدنية الطاقوية والحديدية، والمعادن الأخرى أو المنتجات المستخرجة من المناجم والمحاجر، والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه و/أو الجرف القاري، والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية.

---

1- المادة 14 من القانون 90-30 المعدل والمتمم ، المذكور سابقا

## الفرع الثاني: الأملاك الوطنية العامة الاصطناعية

هذه الأملاك عكس الأولى تنشأ بفعل الإنسان، نصت عليها المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية<sup>(1)</sup> ، وذكرت منها على سبيل المثال:

- الأراضي المعزولة اصطناعيا على تأثير الأمواج.
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها.
- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية
- الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية.
- الطرقات العادية والسريعة.
- المنشآت الفنية الكبرى وتوابعها.
- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية.
- الحدائق المهيأة
- البساتين العمومية.
- الأعمال الفنية ومجموعات التحف المصنفة.
- المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية.
- المحفوظات الوطنية.
- حقوق التأليف وحقوق المكتبية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية.
- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة والمهيأة لإنجاز مرفق عام.
- المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا.

---

1- المادة 16 من القانون 90-30 المعدل والمتمم ، المذكور سابقا



## الفصل الثاني

قواعد استعمال الأملاك  
الوطنية الخاصة و العامة

إن الأملاك الوطنية الخاصة تخضع لقواعد تسيير تختلف عن تلك المطبقة على الأملاك الوطنية العامة، وعلى اعتبار ان الأملاك الوطنية الخاصة تشكل الذمة المالية للدولة والجماعات المحلية ، وبذلك تكون قابلة للتصرف فيها ومحل معاملات مثل البيع والتبادل والتأجير وهذا ما سنتاوله في المبحث الأول ، أما الأملاك الوطنية العمومية فهي غير قابلة للتصرف ، ماعدا في إطار منح امتياز عن طريق الشغل المؤقت ولعل الهدف من هاته الأملاك هو تمكين الجمهور من استعمالها والانتفاع بها وجعلها في خدمة المصلحة العامة إما مباشرة او بواسطة مرفق عام وهو ما سنتاوله في المبحث الثاني .

### **المبحث الأول : قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة**

إن القواعد المنظمة للأملاك الوطنية الخاصة ، تستمد اساسا من أحكام القانون الخاص سواء تعلق الأمر بمفهومها أو طرق اقتنائها او كيفية حمايتها ، وهي تخضع الى نوعين من التصرفات تصرفات غير الناقلة للملكية (تخصيص ، تأجير ، امتياز... ) ، و تصرفات ناقلة للملكية (تنازل ، تبادل ، بيع ..... ) .

### **المطلب الأول : التصرفات غير الناقلة للملكية**

التخصيص و التأجير من التصرفات الغير ناقلة للملكية ، و قد نصت عليه المواد من 80 إلى 88 من القانون 90-30 و المواد من 83 الى 89 و من 100 الى 109 من المرسوم التنفيذي رقم : 427/12 ، تحت باب تسيير الأملاك الوطنية الخاصة. (1)

### **الفرع الأول: التخصيص**

يقصد بالتخصيص وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها . لتخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار وزاري صادر عن الوزارة المكلف بالمالية حتى يكون مقر لوزارة معينة ، أو تخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار ولائي يستعمل لإيواء مديرية تنفيذية ما.

1-نصت عليه المواد من 80 إلى 88 من القانون 90/03 المعدل والمتمم، والمواد من 83 إلى 89 من المرسوم 427/12 ، مذكورين

و حسب المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 فان قرار التخصيص يكون من صلاحيات الوزير المكلف بالمالية إذا كان لفائدة مؤسسة وطنية أو وزارة أو هيئة عمومية ذات اختصاص وطني أو جماعات محلية ، أما إذا تعلق الأمر بمصالح غير ممركرة أو مؤسسات و هيئات عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص المحلي في الولاية ، فان الاختصاص يعود للوالي كمثل عن وزير المالية .

فالتخصيص إذا لا يمنح إلا للمصالح التابعة للدولة و الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري ، إلا أنه يجوز حسب المادة 106 من القانون 30-90 المعدل والمتمم ، منح هذا الحق لفائدة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و مراكز البحث و التنمية اعتمادا على المهمة التي تمارسها باعتبارها مرافق عمومية (1).

### **أولاً: أنواع التخصيص : للتخصيص أنواع .**

01/- قد يكون التخصيص إما مجاني أو بالمقابل ، و يكون كذلك أي بالمقابل حينما تكون المصلحة المستفيدة من التخصيص متمتعة بالاستقلال المالي أو بميزانية ملحقة.

02/- كما يكون التخصيص مؤقت أو نهائي ، بحيث يكون مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها علما أن أي تخصيص مؤقت تفوق مدته 5 سنوات يصبح بقوة القانون نهائي (2).

### **ثانياً: إلغاء التخصيص .**

إلغاء التخصيص إجراء يثبت بواسطته أنّ ملكا من الأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا في عمل المؤسسة أو الهيئة التي كان قد خصص لها ، كما يمكن أن يلغى تخصيص ملك ما بقوة القانون إذا لم يستعمل لمدة تزيد عن 3 سنوات (3)، ويصدر إثر ذلك قرار إلغاء التخصيص بذات الأشكال التي تم فيها إصدار قرار التخصيص عملا بقاعدة توازي الأشكال ، و تسلم الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للإدارة المختصة ( مديرية أملاك الدولة) أو للجماعات الإقليمية حسب الحالة ، كما تتم معاينة كل ذلك بمحضر حضوري للتسليم من قبل ممثل الهيئة العمومية و ممثل عن المالك .

1- أنظر إلى نص المادة 85 من القانون 30/90. المذكور سابقا .

2- عمر حمدي باشا - ليلي زروقي - المنازل العقارية - دار هومة - الطبعة العاشرة - 2008 - ص 102 .

3- أنظر إلى نص المادة 87 من المرسوم 12-427 ، المذكور سابقا .

## الفرع الثاني : التآجير

تنص المادة 100 من المرسوم 12-427 على أنه تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتآجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسيورها مباشرة أو ألغى تخصيصها ، و تقوم بتحديد الشروط المالية لهذا التآجير ، كما أن التآجير يكون لمدة تسع سنوات قابلة للتجديد و عن طريق المزاد العلني في غير المحلات ذات الاستعمال السكني وفقاً لدفتر شروط يوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية (1).

## الفرع الثالث: التنازل عن حق الانتفاع الدائم لصالح المستثمرين الفلاحيين .

لقد عرفت الأراضي الفلاحية للأملاك الوطنية الخاصة عدة أساليب لاستغلالها منذ الاستقلال ،بدءاً من نظام التسيير الذاتي الذي منحت بموجبه الأراضي بدون مقابل و في شكل استغلا لات فلاحية لمجموعة من العمال للانتفاع بها دون مقابل و لمدة محددة مع الاستفادة من جزء من ثمارها . ثم جاء الأمر المتعلق بالثورة الزراعية الذي منح تلك الأراضي لمجموعات منظمة في شكل تعاونيات (2)، تنازلت لهم الدولة عن حق الانتفاع بصفة مؤبدة قابل للانتقال للورثة الذكور دون الإناث ،إلى أن صدر منشور عن وزارة الفلاحة بتاريخ 1987/08/30 تضمن تدابيرا جديدة لإعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي و الذي كان يهدف إلى تثبيت حقوق المنتجين و تحديد مسؤولياتهم.

ثم جاء القانون رقم : 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و المحدد لحقوق المنتجين و واجباتهم (3) بأسلوب جيد خَلَف قانون الثورة الزراعية في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، بحيث مُلك المنتجين الفلاحيين المنتظمين في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها مستثمراتهم مقابل أن يدفعوا أتاوى تحدد عن طريق قوانين المالية ، على أن تستبقي الدولة على ملكية حق الرقبة.

1- صدر القرار الوزاري المتضمن المصادقة على دفتر الشروط المعمول به في المزايدات القائمة على تآجير عقارات تابعة للدولة بتاريخ 1994/08/15.

2- د/ محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر، ص134

3- تم الغاء العمل بالقانون رقم 87-17 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و المحدد لحقوق المنتجين و واجباتهم ، بموجب المادة 34 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 ، المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج ر العدد 46 ، حيث حول نمط الاستغلال بواسطة الانتفاع الدائم الى نمط جديد وهو الامتياز الفلاحي .

و حق الانتفاع الذي جاء به القانون رقم 19/87 هو حق عيني عقاري ينتقل إلى الورثة و يمكن التنازل عنه و الحجز عليه و بالتالي رهنه ، و يمكن تعريف هذا الحق من خلال أحكام القانون المدني على أنه " حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير و استغلاله مع وجوب المحافظة عليه و رده لصاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي بموت المنتفع " كما نشير الى انه قد صدر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 ، المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الذي الغى القانون رقم 19/87 ، يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن النص على تحويل حق الانتفاع الدائم الذي كان سائدا في ظل القانون القديم لصيغة الامتياز ، حيث نصت المادة 03 منه على ان " يشكل الامتياز نمط الاستغلال الأراضي الفلاحية " و تم بموجب القانون 10-03 أعلاه، تغيير مدة الاستغلال التي كانت دائمة مدى الحياة في ظل القانون السابق 87-19 ، الى مدة 40 سنة قابلة للتجديد حسب المادة 04 منه.

**الفرع الرابع : منح حق الامتياز في إطار الاستثمار .**

يعتبر قانون الاستثمار الصادر بموجب الأمر 04/08<sup>(2)</sup> المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لشروط و كفيات منح حق الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، والنص التطبيقي له المرسوم رقم: 152/09 بتاريخ 17/10/1994 المحدد لشروط و كفيات منح حق الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، فهو قانون إصلاحى تقوم فلسفته على تسهيل الاستثمار في جميع المجالات بالجزائر بإعطاء ضمانات للمستثمرين الخواص مواطنين كانوا أم أجنبى و رفع الإجراءات و الشكليات المعقدة التي وقفت حجر عثرة في وجه أي استثمار.

يخول عقد الامتياز للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء ، كما يرتب له حقا عينيا يسمح له بتأسيس رهن على القطعة الأرضية لصالح هيئات القرض ، كما يرتب عليه واجبات محددة بدفتر الشروط المرفق بالعقد ، وهذه الخصائص انفرد بها عقد الامتياز في ظل هذا القانون ، و يمنح حق الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها 99 سنة .

---

1-انظر المواد من 03 الى 11 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لشروط و كفيات منح حق الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر العدد 49 .

## المطلب الثاني : التصرفات الناقلة للملكية

### الفرع الأول : التبادل

وهو مبادلة أملاك عقارية تابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص ، و ترسم عملية التبادل بعقد رسمي إداري بعد صدور قرار من الوزير المكلف بالمالية المتضمن الموافقة على التبادل، و قد تم تنظيم التبادل في المواد 115 إلى 123 من المرسوم التنفيذي 12-427. و تتم عملية التبادل إما بمبادرة من المصلحة العمومية أو من طرف صاحب العقار المتبادل معه ضمن الشروط و الأشكال المنصوص عليها في المادة 117 من المرسوم المذكور أعلاه ، و يتم تكريس هذا الإجراء إما بعقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة و يوقعه الوالي المختص إقليميا أو بعقد توثيقي يمثل فيه الوزير المكلف بالمالية من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا مع دفع معدل فارق القيمة المنصوص عليه في المادة 94 من القانون 30/90 .

كما يلتزم مالك العقار المتبادل معه أن يثبت خلو العقار من كل التسجيلات الرهنية أو شطبها إن كان مثقلا بها و ذلك قبل تحرير عقد المبادلة الذي يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر .

### الفرع الثاني : القسم

وهي تهدف إلى تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة و غيرها ، متى كان ذلك ممكنا فتخرج حصة الدولة بعد فرزها ، ثم يتم إقرار إما بيعها للشركاء في الشيوخ أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة (1) .

و من شروط القسمة التي نصت المواد 125 من المرسوم التنفيذي 12-427 أن لا يطرح ذلك إشكالا و أن لا يؤثر ذلك على البنية المعمارية للعقارات المبنية. أما عن عملية القسمة ، فقد تكون بالطريق الودي أو عن طريق القضاء. إذ يجوز للمالكين في الشيوخ مع الدولة تقديم طلب التقسيم إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ، او الجهة القضائية المختصة في حالة عدم التراضي إذا رغبوا بالقسمة الودية أو رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة طبقا لأحكام القانون المدني ، إذا تمت القسمة وديا بين الدولة و المالكين معها في الشيوخ ، فان التنازل عن الحصة العائدة للدولة قد تكون بالتراضي أو عن طريق المنافسة.

1- أنظر المادة 124 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 .

**أولاً: التنازل بالتراضي :** إذا استحالَت عملية القسمة لسبب من الأسباب أو لعدم توفر شروط إجرائها ، تقوم الدولة بالتنازل عن الحصة العائدة لها لفائدة المالكين معها في الشيوخ بعد تقييمها من طرف إدارة أملاك الدولة طبقاً لمعطيات السوق العقاري الحر .

**ثانياً: التنازل بطريق التنافس :** إذا كانت الحصة العائدة للدولة غير قابلة للتقسيم و رفض الشركاء في الشيوخ شراؤها ، يتم بيعها بكل الوسائل و الطرق القانونية التي تعتمد على المنافسة طبقاً لأحكام المادة 728 من القانون المدني ، و تنتج هذه العملية بقرار من الوالي المختص يصادق بموجبه على محضر توزيع الحصص على الملاك الشركاء في الشيوخ مع تبليغهم بالمحضر . فإذا وافقوا عليه، تكرر العملية بموجب عقد إداري تقوم بتحريره مديرية أملاك الدولة و الذي يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار .

أما إذا رفض الشركاء المصادقة على محضر القسمة ، تقوم مصالح أملاك الدولة برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة ( القسم العقاري ) قصد طلب القسمة .

**ثالثاً: القسمة القضائية :** و بالطبع يتم اللجوء إلى القضاء في الحالة التي يرفض فيها الشركاء محضر القسمة أو في حالة رفع الدعوى من أحدهم أو كلهم ، و في هذه الحالة يبقى على مصالح أملاك الدولة أن تطلب المصادقة على القسمة أو تعيين خبير مختص لإجرائها .

### **الفرع الثالث: بيع الأملاك الوطنية الخاصة**

أما عن عملية البيع للأملاك الوطنية الخاصة لاسيما العقارية منها ، فتستكون محلاً للدراسة و التحليل فيما سيلي ، محاولاً التركيز أكثر على بيع العقارات نظراً لأهميتها مقارنة بالمنقولات ، وإجراءات بيع المنقولات التي لا تختلف كثيراً عن الإجراءات المتعلقة بالعقارات . تخضع الأملاك الوطنية الخاصة من حيث تسييرها و استعمالها و خاصة التصرف فيها بالبيع أو بغيره إلى مجموعة من الأحكام القانونية لاسيما قواعد القانون الخاص التي تلزم الدولة بمضامينها ، و لذلك لن تكون الأحكام المتعلقة ببيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة التابعة للدولة بعيدة عن تلك الأحكام الجاري بها العمل فيما بين الخواص <sup>(1)</sup> ، و لما كانت الأشياء مملوكة ملكية خاصة للدولة لا حق ملكية إدارية شأنها في ذلك شأن الأشياء التابعة للأفراد ، ذلك أنها غير مخصصة للمنفعة العامة .

إن القانون المدني أولى بأن ينظم التصرفات الواقعة عليها في رسم حدودها و يبين مداها ، و طبعا عقد البيع و هو من أهم العقود التي يقدم عليها الخواص في مجال المعاملات المدنية يدخل بالتأكيد ضمن هذا النطاق خاصة و أن الأملاك الوطنية الخاصة كما عرفنا ذلك فيما سبق لا تحمل حصانة القاعدة التي تحمي المال العام ( قاعدة عدم جواز التصرف ).  
و قد نصت المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية أنه ( يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، و الجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية ، و يكون ذلك بالشروط و الأشكال و الكيفيات المحددة في القوانين و التنظيمات المعمول بها ) (1).  
فبمقتضى هذه المادة و مواد أخرى من قانون الأملاك الوطنية تم إرساء قواعد المبدأ القاضي بإمكانية البيع للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و حتى تلك التابعة للجماعات المحلية.

وحسب المرسوم 12-427 ،المحدد لشروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، حيث أورد طرق بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة و هي :

- طريقة البيع بالمزاد العلني ( نص المادة 90 من المرسوم ).
- طريقة البيع بالتراضي وفقا لأحكام عامة ( نص المادة 91 من المرسوم ).
- طريقة البيع بالتراضي وفقا لأحكام خاصة ( نص المادة 91 من المرسوم ).

هذه الطرق في البيع وردت في النص التطبيقي لقانون الأملاك الوطنية ، لكن المنظومة القانونية في الجزائر تتضمن أيضا طرق أخرى في بيع العقارات التابعة للدولة تم النص عليها في قوانين خاصة متفرقة عن بعضها البعض ، سنحاول التطرق إليها للإلمام بمسألة بيع العقارات التابعة للدولة من كل الجوانب.

و من هذا، تتبين أهمية دراسة هذا الموضوع من خلال التطرق لثلاث نقاط أساسية. تتمثل الأولى في طرق بيع العقارات المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية ، والثانية نتناول فيها الطرق الأخرى للبيع المقررة في القوانين الخاصة .

---

1- أنظر المادة 89 من القانون 90-30 و المواد 90 و 91 المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 .



## **أولاً : البيع في إطار قانون الأملاك الوطنية.**

نصت عليها المواد 90 و91 من المرسوم رقم 12-427 ، و تتمثل في :

### **01/ : البيع بالمزاد العلني**

تعتبر طريقة البيع بالمزاد العلني للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة الطريقة العادية و الأصلية المعتمدة في البيع ، فالبيع من هذا الصنف لا بد أن تكون علانية تفتح المجال للمنافسة ، الأمر الذي من شأنه أن يحقق للدولة مكاسب مالية معتبرة و يدرأ جميع الشبهات بحكم نزاهة عملية البيع بالمزاد ، و تبعا لذلك فإن طريقة البيع بالتراضي تكون استثناء عن الأصل.

وقد نصت المادة 90 من المرسوم 12-427 ، على هذه الطريقة الأصلية في البيع حيث ورد فيها " أنه يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ألغي تخصيصها و فيما إذا لم تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك ، كما تضيف المادة أنه ( يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني ، بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الدولة ) .

و تكون المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط ، تعده مديرية أملاك الدولة و يكون مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية (1).

أما عن الإجراءات التحضيرية للعملية فان مديرية أملاك الدولة و بعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه ، أو حتى عدم تخصيصه تقوم هذه الأخيرة بجملة من الإجراءات أو الأعمال التي تبتغي من خلالها التحضير الجيد لعملية البيع بالمزايدة و هي كالاتي (2).

(أ) - **تقييم العقار**: يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لتحديد قيمته ، هذه القيمة ستكون الثمن الأدنى الافتتاحي المشار إليه في الملصقات ، و هذا على خلاف بيع المنقولات حيث التقييم يبقى سريا فلا يمكن للمزيدين الإطلاع عليه في هذه الحالة ويفترض في حالة العقارات التي لم تخصص من قبل أن يجرى بشأنها تحقيق ميداني لتحديد أو تثبيت الطبيعة القانونية الخاصة بها ( ملك الدولة ) و أصل الملكية ( الكيفية التي حصلت عليها الدولة ).

1- صدر القرار المتضمن المصادقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة

للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية بتاريخ 05 مارس 1997 ج.ر العدد 55 المؤرخة في 15 ماي 1992 ص 09.

2- التأكد بقرار إلغاء التخصيص و محضر التسليم ، علما أن حراسة العقارات المسلمة قانونيا تبقى تحت مسؤولية المصلحة العمومية المسيرة للعقار.

ب)- الإعلان بالملصقات و الصحف : يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات و الإعلانات في الصحف الوطنية ، و ذلك قبل عشرين ( 20 ) يوما من تاريخ إجراء المزايمة ، حتى يسمح للمهتمين بعملية المزاد الإطلاع على حالة العقار المراد بيعه كما أنه تعلم كل مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بتنظيم عملية البيع .

ج)- إعداد دفتر الشروط: يتم إعداد دفتر الشروط الخاص بالمزايمة بحيث يذكر إلى جانب الشروط و البنود العامة للمزايمة ( كصيغة البيع ، الضمان ، الخ ... ) المسائل التي تخص العقارات ( حدودها ، مساحتها ، تعيينها الخ ... ) مع تقسيمها إلى حصص.

و تتمثل أهم البنود و الشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزايمة في صيغة البيع التي تكون إما بالمزايمة الشفوية أو بالتعهدات المختومة ، تحت إشراف لجنة تعمل على تنظيم العملية. وتكون المزايمة مفتوحة للجميع الذين يثبت لهم موطن معلوم و قدرة على الوفاء و يتم إقصاء المزايدين للأسباب الآتية :

- المساس بحرية المزايمة.

- عدم دفع الكفالة التي تمثل 10 % من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتناءها.

- المزايدون المخالفون ، المسجلين في سجل خاص على مستوى كل مديرية ولأية لأملاك الدولة يقيد فيه كل مزاييد مخالف على مستوى التراب الوطني .

ومن بين البنود كذلك، ذلك الذي ينص على انعدام الضمان باعتبار أن البيوع بالمزاد العلني تتم دون تقديم أي ضمان من طرف المصلحة البائعة .

كما يتضمن دفتر الشروط بند يتعلق بمصاريف البيع التي يدفعها الفائز بالمزاد و

تتمثل في المبلغ الذي رسا عليه المزاد، مصاريف الملصقات و الإعلانات، و حقوق التسجيل و الشهر العقاري و حقوق اعداد العقد .

وبعد الانتهاء من العملية و رسو المزاد على صاحب أحسن عرض يصبح هذا الأخير

مالكا منذ وقت رسو المزاد ، لكنه لا يستطيع أن يتسلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق و

المصاريف المذكورة أعلاه ، و لا تنتقل ملكية العقار المباع حتى يتم اشهار العقد المحرر من قبل مديرية أملاك الدولة مفوض من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد الإداري (1).

---

1- يعتبر مديري أملاك الدولة للولايات موثقي الدولة ، مفوضين عن وزير المالية لاعداد العقود الادارية التي تخص الاملاك العقارية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20 .

## **02/: البيع بالتراضي وفقا للأحكام العام-ة:**

إن القاعدة العامة في بيع العقارات التابعة لأملاك الدولة تقضى بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني كما رأينا ذلك فيما سبق ، لكن لكل قاعدة استثناء ، بحيث خروجاً عن الأصل يمكن أن تباع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية المذكورة في المادة 90 ، بالتراضي استناداً لرخصة من الوزير المكلف بالمالية ، و بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية ، ولقد حددت المادة 91 من المرسوم 12-427 هذه الحالات الاستثنائية ، في ثلاثة فقرات يمكن تفصيلها كما يلي :

**أ) - البيع المقرر لفائدة الولايات و البلديات و الهيئات العمومية و المؤسسات العمومية الاقتصادية و الجمعيات:**

من خلال النظر فقط إلى هذا العنوان يتبين بأن الدولة يمكنها أن تبيع بالتراضي بحكم خصوصية من يشتري، فكل هؤلاء المذكورين أعلاه بطريقة أو بأخرى سيساعدونهم هذا البيع في تحقيق الأهداف المرتبطة بنشاطهم ، ولولا المكانة الخاصة التي يتمتعون بها كل في مجاله لما سمح بهذه البيوع (1) .

أ1- / فالبدي و الولاية من جراء اقتناء هذه العقارات ستساهم بطريقة أو بأخرى في تحقيق و إشباع الحاجات العامة ، كإجراء عمارة بقصد تخصيصها كمقر للبلدية أو لإيواء إحدى المصالح التابعة للولاية ، و الملاحظ أن كلا من الولاية والبلدية تم النص عليهما في صدر الفقرة الأولى و هو اعتراف صريح من طرف المشرع بحق الأولوية أو الأسبقية في شراء العقارات التابعة للدولة قبل أي طرف آخر .

أ2- / بالنسبة للهيئات العمومية و هي المؤسسات العمومية المتمتعة بالشخصية المعنوية وبالاستقلالية المالية .

أ3- / أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فإن الأمر يختلف بحيث إقرار التصرف لفائدة المؤسسات الاقتصادية خاصة على العقارات التي تحوزها أمر بات أكثر من ضروري لتسوية وضعيتها القانونية و الدخول دون عراقيل في ساحة اقتصاد السوق .

أ4/- و بالنسبة للجمعيات ، و أكيد ان الجمعية عادة ما تهدف إلى تحقيق أغراض نبيلة في المجتمع ( خيرية ، إنسانية كرعاية الشباب و تربية الأجيال و غيرها من الأنشطة الاجتماعية... ) ، و أنه بمناسبة القيام بهذه الأعمال ستكون في حاجة ماسة إلى عقارات تؤدي نشاطها فيها و تسهم في تحقيق أهدافها ، و طبعا الحال نفسه ينطبق على الجمعيات السياسية و الثقافية التي يمكنها أيضا أن تستفيد من عملية البيع (1).

### **(ب) - البيع بالتراضي لفائدة الخواص :**

يمكن إقرار البيع لفائدة الخواص في الحالات الآتية— :

**ب 1 /- الشيوخ :** إذا كانت هناك أملاك عقارية مشاعة بين الدولة و الخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون ( موت فرد مالك لنصف عمارة من دون أن يترك ورثة ، فإن المالك الآخر يجد نفسه مشاركا للدولة بمقدار النصف ) فلا بد من إجراء التقسيم حتى يباع الجزء التابع للدولة في المزاد العلني ، أما إذا استحال التقسيم فإن البيع سيكون لا محالة للشخص المالك في الشيوخ مع الدولة بثمن لا يقل عن القيمة التجارية (2).

**ب 2 /- حالة الأراضي المحصورة :** وهي الأراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي

من استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة فإنها تباع للخواص الذين تكون ملكيتهم مجاورة للأرض المحصورة.

**ب 3 /- حالة الشفعة القانونية:** إذا قررت الدولة بيع شقق مؤجرة ، فإن شاغلي هذه الشقق يستفيدون من حق الشفعة في الشراء .

**ب 4 /- حالة الجوار عندما مساحة الأرض المحاذية لا تشكل وحدة عقارية :** إذا كانت القطعة الأرضية المحاذية موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء ، او اذا كان لا يمكن استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية حسب قواعد التعمير .

**ب 5 /- حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم :** و هذه الحالة لا تعبر على بيع بمعنى الكلمة بل هو تعويض على عملية نزع الملكية الذي لا بد أن يكون منصفا عادلا و مسبق ، و لا أظن أن هناك عملية توفي بالغرض في هذه الحالة إلا المبادلة و ليس البيع كما جاء في نص المادة 91 أعلاه .

1- انظر المرسوم التنفيذي رقم 156/93 المؤرخ في 1993/07/07 يتعلق بتبنيان كيفية منح الامتياز للجمعيات ذات الطابع لاجتماعي ج.ر. العدد 45

المؤرخة في 1993/07/11 ص 04.

2- المذكرة رقم 3645 المؤرخ في 1999/07/19 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية.

ب 6 /- حالة فشل بيع العقار مرتين بالمزاد العلني : في الحالة التي يتأكد فيها عدم نجاح عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للدولة فإنه يجوز أن تباع للخواسب ، و لكن نص المادة لم يبين من هم هؤلاء الخواسب ؟ أهو صاحب آخر عرض أو أعلى عرض في المزايعة والذي لم يصل عرضه إلى الثمن الأدنى المعروف ؟ فالأمر غير واضح من الناحية القانونية و حتى الواقعية .

### ج) - البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها و للبعثات الدبلوماسية و القنصليات المعتمدة بالجزائر .

هذا النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية ، فمن غير المعقول أن تدخل منظمة دولية مزايعة لاقتناء عقار معين ، فالطريقة المعتمدة هي بالتراضي و برخصة من الوزير المكلف بالمالية و بتنفيذ من الوزير المكلف بالشؤون الخارجية الذي تتصل به هذه المنظمات الدولية كمنظمة الأمم المتحدة ، أو الدول لإيواء بعثاتها الدبلوماسية و القنصلية ، مع مراعاة المبدأ المتعارف عليه في فقه العلاقات الدولية ألا هو مبدأ المعاملة بالمثل .  
وبالنسبة لثمن الاقتناء يكون تحديده بطريقة مزدوجة بين الدولة البائعة و الدولة أو المنظمة الدولية المعنية مع مراعاة أيضا الاتفاقيات التي تربط بينهما ، و الأعراف الدبلوماسية.

### 03/ : البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة:

ورد في نص المادة 92 من المرسوم التنفيذي 12-427 ( أنه خلافا لأحكام المادة 91 تباع العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي ، لفائدة متعاملين عموميين أو خواص و التعاونيات العقارية ، و ذلك بعد الموافقة من الوزير المكلف بالبناء عندما تكون هذه العقارات مخصصة لكي تستعمل في إنجاز عملية التعمير أو البناء ، و تتم البيوع بترخيص من الوزير المكلف بالمالية )<sup>(1)</sup> .  
كما نصت ذات المادة على أنه ( تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط ، تعدها مصلحة الأملاك الوطنية ، بمساعدة مصالح الوزارة المكلفة بالبناء ، و تحدد دفاتر الشروط كفيات فسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ المتنازل لهم عنها لالتزاماتهم ) .

من خلال نص المادة 92 يتبين لنا جليا بأن هدف المشرع كان يرمي إلى إرساء قواعد خاصة بالترقية العقارية أو النشاط العقاري بحكم أهميتها في الحياة لاسيما و أنها الطريقة المثلى في ظل اقتصاد السوق لإنجاز و تشييد أملاك عقارية تخصص للبيع أو الإيجار و ذلك سيؤدي لا محالة إلى التقليل من أزمة السكن الخائفة. كما أن المشرع في نفس الصدد ، و حتى لا تطغى البنايات الفخمة الموجهة لنخبة معينة من المجتمع ذوي الميسرة المالية على أعمال المرقين العقاريين ، فتح المجال لإمكانية تخفيض سعر الأراضي المباعة إذا احتفظ هؤلاء المرقون بنسبة معينة تستفيد من الدعم المالي للخرينة العمومية و تكون موجهة للفئات المعوزة من المجتمع (1).

كما ذكرت المادة 93 على أنه يمكن أن يتم النص في دفاतर الشروط على إمكانية الاحتفاظ بنسبة من المساكن في العقارات المشيدة لفائدة موظفي الدولة الذين تقرر استفادتهم من قبل لجنة خاصة .

#### **أ) - المستفيدون من عملية البيع وفقا للأحكام الخاصة:**

كما ذكرنا أن المتعاملين سواء كانوا عموميين أو خواص و كذا التعاونيات العقارية هم الذين يمكنهم الاستفادة من عملية البيع التي لا بد ألا يقل ثمنها على القيمة التجارية. 1أ- / **المتعاملون العقاريين:** و بالرجوع إلى نص المادة الثالثة من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري يتجلى لنا تعريف المتعامل العقاري " و هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات الخاصة بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ". و يعتبر المتعامل العقاري أو المرقى العقاري تاجرا ، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين معهم كالتعاونيات العقارية.

2أ- / **التعاونيات العقارية :** يلتجأ الأفراد عادة إلى تكوين تعاونيات عقارية جماعية ، فردية أو نصف جماعية من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة في السكن ، و تجمع الأفراد في تعاونيات عقارية لديه ما يبرره ، خاصة و أن عمليات البناء هي أنشطة جد مكلفة و تستدعي أكثر من فرد للقيام بها.

---

1- القرار الوزاري المشترك رقم 15 المؤرخ في 14/09/1994 المحدد لنسب التخفيض المطبقة على ثمن الأراضي المخصصة لإنجاز عمليات الترقية العقارية و / أو للأراضي ذات الطابع الاجتماعي في ج.ر رقم 61 المؤرخة في 17/09/1994

و البيع المقرر لفائدة التعاونيات يجب أن يكون منبثقا من السوق العقاري المحلية بحيث لا يمكن أن يكون الثمن أدنى من الأسعار الحرة المتداولة في السوق ، أيضا يتعين أن تحتوي العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن قطعة الأرض لفائدة التعاونيات ، و حتى عقود البيع الفردية ( من التعاونية إلى الأفراد المشكلين لها ) يستلزم أن تتضمن شرط يقضي بمنع إعادة بيع القطع الأرضية على حالها قبل إقامة أو إنجاز مشروع البناء ، بحيث لو تم البيع دون القيام بعمليات البناء لتلاشى أصلا سبب إقرار البيع الخاضع للأحكام الخاصة و لأصبحت مظاهر المضاربة على أملاك الدولة الجديرة بالحماية ، و لذلك يتعين على الجميع خاصة الموثقين و المحافظين العقاريين السعي لطلب شهادة المطابقة في كل صفقة عقارية أكيد أنها ستمر عليهم.

### **( ب ) - شروط البيع طبقا للأحكام الخاصة:**

وردت الشروط الخاصة بهذه البيوع في دفترا لشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 7 جوان 1994 المحدد لشروط و كفيات بيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات التهيئة العقارية و التعمير و أهم هذه الشروط :

- إقرار البيع أو منح حق الامتياز على الأراضي لا يكون إلا بقرار من الوالي ممثل الوزير محليا.
- البيع لا يكون إلا في حدود المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير حسب ما تتضمنه أدوات التهيئة و التعمير و يجب تعيين العقارات و تحديد طبيعتها القانونية بأنها تابعة للدولة.
- يفسخ البيع إذا ثبت تغيير في الوجهة الأصلية للمشروع.
- يتعين على المرقي العقاري أن يقدم الأوراق الثبوتية بأنه ميسور الحال.
- يمنع منعا باتا أي إيجار أو بيع من قبل المرقي إلا بعد استنفاد و استكمال المشروع.
- ليس هناك ضمان رغم أن البيع هو بالتراضي ( الطريقة الودية ) و ليس بالمزاد العلني.
- يتعين على المشتري أو صاحب حق الامتياز حسب الحالة أن يدفع الثمن أو الأتاوى مسبقا و كلية قبل تحرير العقد الإداري من قبل مديرية أملاك الدولة.

## **ثانياً: البيوع في إطار قوانين خاصة .**

تتم هذه البيوع وفقاً لما ورد من أحكام في قوانين خاصة تنظم الأملاك الوطنية الخاصة حسب طبيعة كل نوع منها و طبقاً لظروف معينة ، نتناولها فيما يلي:

### **01/: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في ظل القانون رقم : 01/81 .**

صدر القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية تحت تأثير ظروف سياسية واقتصادية معينة ، فكان يهدف إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل يناير سنة 1981.

ولكن تحت تأثير ظروف سياسية و اقتصادية أخرى قلبت الأمور رأساً على عقب في الجزائر جاء إلغاءه بنص المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001<sup>(1)</sup> ، فقد نوهت هذه الأخيرة بأن جميع أحكام هذا القانون بما فيها الأحكام المعدلة و المتممة له و كذا الأحكام التطبيقية تعد ملغاة،

كما أضافت ذات المادة أنه بالنسبة للأملاك العقارية التي أودع أصحابها ملفات طلب الشراء قبل 31 ديسمبر 2000 فإنها تبقى تخضع لأحكام القانون رقم 01/81 و تبعاً لذلك تكمل اللجان ما بين البلديات المكلفة بإقرار التنازل أعمالها بشكل عادي فيما يخص هذه الطلبات إلى غاية تطهير وضعيتها نهائياً ، كما تلتزم أيضاً في نفس الصدد لجان الطعن الولائية بمواصلة أيضاً الصلاحيات المخولة لها قانوناً.

بالرجوع إلى نص المادة 41 من قانون المالية لنفس السنة 2001 التي تنص على أن " جميع الأملاك العقارية ذات الاستغلال السكني ، المهني ، الحرفي أو التجاري التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو دواوين الترقية و التسيير العقاري ، يمكن أن تباع بالتراضي لفائدة شاغليها الشرعيين ، بناء على القيمة التجارية طبقاً للأحكام القانونية و التنظيمية الجاري بها العمل " و أضافت في فقرتها الثانية أنه " ستحدد شروط تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم " .

---

1- أنظر إلى القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ج.ر العدد 80 .



## **2/: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في ظل المرسوم التنفيذي 269/03 .**

على اثر إلغاء القانون رقم 01/81 ، بموجب بنص المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ، مع البقاء في معالجة الملفات التي أودع أصحابها طلب الشراء قبل 31 ديسمبر 2000 الى نفس القانون 01/81 .

صدر المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 ، الذي يحدد شروط كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولديوان الترقية والترقية العقارية الموضوعة في حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ، والذي يشابه في اجراءاته من وضع طلب الى دراسة الملف الى غاية تحرير العقد من طرف مصالح املاك الدولة باعتبارها موثق الدولة .  
والملاحظ على هذا المرسوم انه استبعد في تنظيمه الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية ، في انتظار صدور نص تنظيمي خاص بها (1) .

## **3/: التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها:**

بموجب القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية (1) و الأحكام التطبيقية له لاسيما المرسوم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83 و أحكام القانون 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ، و المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها، فتح المجال أمام الخواص لاكتساب الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها، و كان ذلك نقطة تحول هامة في السياسة العقارية التي كانت لا تقبل إلا بملكية الدولة للأراضي الفلاحية (الصندوق الوطني للثورة الزراعية).

والأهداف العامة لهذه النصوص القانونية أكيد لها طابع اقتصادي في الظاهر لكن هنالك أهداف أخرى (محاربة التصحر ، خلق مناصب شغل إلخ ...). و لقد بينت المادة الأولى من القانون 18/83 إحدى هذه الأهداف ، فنوهت بأن هذا القانون يرمي إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية بقصد استصلاحها و كذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية و القابلة لأن تكون فلاحية.

---

1- نصت المادة 50 من قانون المالية لسنة 2016 ، على التنازل عن الأملاك التابعة للجماعات المحلية بموجب نص تطبيقي يشرح العملية لاحقا .

وقد تم إلغاء القانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، بموجب وبتصديق القانون رقم 08-16 المؤرخ في : 20/07/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>(1)</sup> ، وبموجب المادة 18 منه نص على انه لا يمكن استغلال الاراضي الواجب استصلاحها والتابعة للاملاك الخاصة للدولة الا في شكل امتياز ، وبالفقرة 02 من نفس المادة نص على البقاء على صيغة الاستصلاح وفق القانون 18/83 فقط في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية ،

كما نصت المادة 03 من القانون 08-16 ، على ان " الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع اتاوة سنوية " وتكون مدة منح الامتياز الفلاحي 40 سنة قابلة للتجديد ، كما صدر بعد ذلك المنشور الوزاري المشترك 402 المؤرخ في : 08/06/2011 ، المتعلق بطمأنة الفلاحين على ملكياتهم العقارية<sup>(2)</sup> ، وجاء هذا المنشور لتطهير الملفات التي أودعت بشأنها ملفات استصلاح قبل صدور المنشور المذكور أعلاه ، والذي جاء لتسوية وتطهير وضعية الملفات التي قدمت بشأنها وصلوات لمفات استصلاح ولم يستقد اصحابها من العقود كما كان جاري به العمل .

كما صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في : 23/02/2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات ، والذي اعتمد على نمط الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، من خلال إنشاء محيطات فلاحية وتتم معالجة الملفات المودعة لدى امانة اللجنة على مستوى مصالح الفلاحية ، تتبع بمعاينة الارضية من طرف اللجنة التقنية للدائرة مكون من ممثلين عن المصالح (الدائرة ، الفلاحة املاك الدولة ، الري ، التعمير والبناء ، البلدية ، الديوان الوطني للاراضي الفلاحية) تكمل بصدور شهادة انتقاء تمضى من طرف السيد رئيس الدائرة ، يتبعها قرار ولائي يتضمن منح الامتياز على الارضية المعنية ، و اخيرا يحول الملف الى مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا ، لاعداد عقد الامتياز الفلاحي المرفق بدفتر شروط .

---

1- القانون القانون رقم 08-16 المؤرخ في : 20/07/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي جر العدد 44

2-المنشور الوزاري المشترك 402 المؤرخ في : 08/06/2011 ، المتضمن المتعلق بطمأنة الفلاحين على ملكياتهم العقارية ، صادر عن وزارتي الفلاحة والمالية .

## المطلب الثالث : حماية الأملاك الوطنية الخاصة

تتفرد الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو لغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة بقواعد حماية خاصة ، نظرا للأهمية الكبرى التي تحتلها هذه الأموال باعتبارها ركيزة الدولة في قيامها بوظائفها ، لهذا نجد أن معظم الدول تنص في تشريعاتها على وجوب حمايتها و دعمها و تنقسم هذه الحماية إلى إدارية ، مدنية و جزائية .

### الفرع الأول: الحماية الإدارية

لقد خص المشرع الجزائري الأملاك الوطنية بحماية قوية شملتها بصورة مطلقة بغض النظر عن نوعها، فجميعها تستفيد من قواعد الحماية . فنجد الدستور قد أفرد عددا من المواد استهدف من خلالها تأكيد و ضمان حماية الأملاك الوطنية (1)، إذ نصت المادة 63 من دستور 1989 على " يجب على كل مواطن أن يحمي الملكية العامة ، ومصالح المجموعة الوطنية ، ويحترم ملكية الغير " ، وبالتالي وجوب حماية الملكية العمومية و هو واجب على كل مواطن ، كما أن المادته 05 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل بالقانون رقم : 14/08 على واجب حماية الأملاك الوطنية التي تلزم الإدارة و الأفراد معا . و لكي تتمكن الإدارة من تحقيق هذا الهدف يجب أولا أن تتعرف على أملاكها بواسطة عملية الجرد التي تمكنها فيما بعد من ضبطها و صيانتها و المحافظة عليها . و عليه فقد ارتأينا أن نعرض على هاتين النقطتين و لو بصفة عامة ومختصرة نظرا لأهميتهما في ضبط حافظة الأملاك الوطنية الخاصة و حمايتها و تسييرها وفقا للتشريع المعمول به .

### أولاً: جرد الأملاك الوطنية الخاصة

يهدف الجرد إلى حماية الأملاك الوطنية و مراقبة استعمالها بما يتفق و الأهداف المحددة لها و كذا معرفة قوامها و تتبع حركتها . و تتمثل عملية الجرد في تسجيل وصفي و تقييمي لجميع الأملاك الوطنية بشكل يبين حركتها و العناصر المكونة لها (1) . و الجرد عبارة عن إجراء شامل بالنسبة لكل الأملاك الوطنية ( العمومية منها و الخاصة ، العقارية و المنقولة ) باستثناء ما جاء بنص خاص كالأشياء القابلة للاستهلاك باستعمالها مرة واحدة و البسيطة الثمن .

(1) - أنظر المادة 8 من القانون 30/90 المعدل والمتمم

(2) المادة 43 من المرسوم 454/91

(2) كما لا تخضع للجرد أملاك وزارة الدفاع الوطني نظرا لخصوصية هذا القطاع  
و قد أوجب المرسوم التنفيذي رقم : 91-455 المؤرخ في 23/11/1991 المتعلق بجرد  
الأملاك الوطنية على كل المؤسسات أيا كانت طبيعتها، إدارية أو تجارية ، إقليمية أو مصلحة  
أن تمسك دفاتر لجرد كل الأملاك العقارية الموجودة بحوزتها سواء كانت مالكة لها أو حائزة  
على سبيل التخصيص فقط ( المادة 8 من الرسوم ).

ترتكز عملية الجرد على مسك بطاقات حسب نموذج بموجب القرار المؤرخ في  
1992/02/04، تحدد فيها اسم المؤسسة التي تحوز العقار، نوعه، محتواه، موقعه، أصل ملكيته  
وقيمته و نفس الشيء بالنسبة للمنقولات. و تقوم مديريات أملاك الدولة على المستوى المحلي  
بجمع كل المعطيات و المعلومات الواردة إليها من طرف المؤسسات و الهيئات العمومية  
المعنية بالجرد لتسجيلها في السجلات الخاصة بذلك و تسهر باستمرار على فحص المجرودات  
و معاينة وجودها مع المراجعة الدورية لهذه السجلات بتدوين كل جديد يطرأ على الأملاك  
الوطنية حتى تتمكن من تتبع حركتها و بيان اتجاهها، سواء بالاستهلاك أو نقل تسييرها .

### ثانيا: وسائل المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة

إن خطر المساس بالأملاك الوطنية سواء من مستعملها و ذلك بعدم احترام قواعد  
تسييرها أو من طرف الإدارة نفسها المكلفة بالتسيير، يفرض على هذه الأخيرة و مستعملي هذه  
الأملاك واجب السهر على حمايتها و المحافظة عليها وفقا للقانون و تحمل مسؤولية الأضرار  
الناجئة عن تصرفاتهم، و تملك الإدارة في سبيل المحافظة على الأملاك التي تحوزها وسيلتين  
:

### **1) - الوسيلة القانونية**

و تتمثل في حق الإدارة في إصدار لوائح تنظيمية ( المادة 68 من القانون 90-30 )  
و هي عبارة عن لوائح ضبط إداري قصد المحافظة على الملك الوطني و الحد من الخطر  
الذي يهدده ، و هي تختلف عن قرارات الضبط الإداري التي تستهدف المحافظة على النظام  
العام ، إذ يقع على عاتق كل إدارة حائزة واجب وضع قواعد تنظيمية و فرض جزاءات على  
كل مخالف لها في إطار القوانين الخاصة أو طبقا لقواعد المسؤولية المدنية ( المواد من 134  
إلى 140 من القانون المدني ).

(1) - أنظر المادة 8 من القانون 30/90

(2) - المادة 43 من المرسوم 455/91 المتعلق بجرد الاملاك الوطنية .

## (2) - الوسيلة المادية

يقع على عاتق كل إدارة مالكة أو مستفيدة من تخصيص ملك من الأملاك الوطنية الخاصة أن تسهر على صيانتها بصفة دورية و ذلك بتخصيص جزء من ميزانيتها لهذا الغرض و تتكفل هي بنفسها بالعملية عن طريق أجهزتها أو أنها تلجأ لإبرام عقود إدارية مع أشخاص و مؤسسات أخرى مختصة في إطار التشريع المعمول به ( المادة 67 من القانون 30/90 ).

### الفرع الثاني: الحماية المدنية

نصت المادة 689 من القانون المدني على أنه "لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم"، غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لأحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 تحدد شروط إدارتها و عند الاقتضاء، شروط عدم التصرف فيها. و هي القواعد الثلاثة التي أكد عليها قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 في مادته الرابعة. و رغم الجدل الفقهي و القضائي الذي كان سائداً حول قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها و كسبها بالتقادم ، إلا أن المشرع قد تدخل في تعديله للقانون 30/90 بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008<sup>(1)</sup>، ليحسم الموقف و يقرر خضوعها لقاعدتي عدم القابلية للحجز و التقادم المكسب ، شأنها شأن الأملاك العمومية . أما التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة فهو جائز وفقاً لأحكام قانون الأملاك الوطنية مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى<sup>(2)</sup>.

إن خضوع التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام قانونية خاصة مقرر أساساً لتحقيق الغرض الذي وجد من أجله الملك، وهذا يعتبر قيداً على الإدارة المالكة أو المسيرة لهذا الملك ، إذ لا يجوز لها إجراء أي نوع من أنواع التصرفات الناقلة للملكية، إلا بمراعاة أحكام قانون الأملاك الوطنية والنصوص التشريعية الأخرى وذلك تحت طائلة البطلان المطلق للتصرف، و قاعدة عدم جواز تملك الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم فهي تعد بمثابة ركيزة

أخرى يتم الاعتماد عليها لحماية الملكية الوطنية .

(1) - أنظر المادة 4 فقرة 2 من القانون 14/08

(2) - محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام، مرجع سابق، ص 733

ومن الوسائل المقررة لحماية الأملاك الوطنية كذلك، قاعدة عدم جواز الحجز عليها ، وتحضر هذه القاعدة إتباع سبل التنفيذ الجبري ضد الأشخاص العامة و ذلك لتعارضه مع المصلحة العامة ، وهي القاعدة الثالثة التي أقرها القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية. إذا كان قد حصل اتفاق حول عدم جواز التقادم و الحجز على الأموال العامة للدولة، فإن رأى الفقه والقضاء المصري والفرنسي قد تضارب حول تطبيق نفس القاعدة على الأموال الخاصة للدولة، فتبلور رأيان متناقضان ،الأول يجيز و الثاني يمنع ذلك. أما في الجزائر فقد فصل المشرع في الأمر بموجب تعديل قانون الأملاك الوطنية في سنة 2008 ، أما قبل ذلك فرغم ازدواجية الأملاك الوطنية واختلاف المبادئ التي تحكم كلا منها، إلا أن هذا المبدأ كان ينطبق على كل من الأملاك الوطنية العامة والخاصة، ذلك أن المبدأ يجد أساسه في فرضية ملاءمة دمة الدولة، إذ أن التنفيذ الجبري على أملاكها قد يزعزع الثقة المفترضة في تصرفات الدولة ومرافقها، لأن الدولة كما يصطلح عليها أنها " مدين شريف"، ومن جهة أخرى فإن التنفيذ الجبري يهدف إلى حماية مصلحة خاصة وذلك على حساب مصلحة عامة، ومن البديهي أنه لا يمكن تقديم المصلحة الخاصة على العامة. و تتمثل وسائل الحماية المدنية للأملاك الوطنية في السلطات الممنوحة للإدارة في مواجهة جميع أشكال التعدي عليها ، و تتمثل أساسا في حق الإدارة في رفع دعاوي الحيابة و الملكية أمام القضاء لوقف الاعتداءات الحاصلة على هذه الأملاك، و ذلك عن طريق تجهزتها المؤهلة قانونا (1) .

### الفرع الثالث: الحماية الجزائية

لقد أولى المشرع الجزائري ( الجنائي ) أهمية كبيرة للمال العام بمختلف أنواعه ، فكان تدخله بتقرير حماية خاصة له تحفظه من مختلف أشكال التعدي الصادرة من الأفراد أو من الأشخاص ( الطبيعية و المعنوية ) الحائزة لها بأي صفة كانت و حتى الموظفين و ما في حكمهم القائمين بتسييرها و السهر على حفظها و صيانتها ، وهذه الحماية تشمل جميع الأموال الوطنية ( عامة و خاصة ) .

---

(1)- د/ أحمد محيو ، المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1993، ص 105.

و ما يجدر التنبيه إليه أن النصوص الجزائية التي تكفل الحماية للمال العام بصفة عامة ، لم تجمع في تشريع واحد ، بل جاءت مبعثرة في مختلف القوانين و المراسيم الخاصة المتعلقة بكل نوع منها ، بالإضافة لما تضمنه قانون العقوبات، لا سيما المادة 119 مكرر منه التي تنص على: " يعاقب بالحبس من ستة ( 6 ) أشهر إلى ثلاث ( 3 ) سنوات وبغرامة من 50.000 دج إلى 200.000 دج كل قاض أو موظف أو ضابط عمومي أو كل شخص ممن أشارت إليهم المادة 119 من هذا القانون، تسبب بإهماله الواضح في سرقة أو اختلاس أو تلف أو ضياع أموال عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة وضعت تحت يده سواء بمقتضى وظيفته أو بسببه ".  
كذلك أشارت المادة 386 إلى معاقبة أفعال التعدي على الملكية العقارية بما فيها الملكية الوطنية .

من جهة أخرى ، نجد أن المشرع الجزائري قد أورد عدة أحكام جزائية في نصوص خاصة جاءت بعقوبات جد صارمة لردع كل محاولة للمساس بسلامة المال العام بمختلف أشكالها. فقد تضمن القانون رقم: 01/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته أحكاما جزائية لمحاربة الاختلاس و تبديد المال العام ( بمفهومه الواسع ) و إتلافه أو تبيده .

و قد نصت المادة 137 من القانون 30/90 المعدلة بالمادة 39 من القانون 14/08 على مايلي: "علاوة على ذلك تبقى سارية المفعول الأحكام الجزائية المنصوص عليها في القوانين التي تحكم تنظيم وسير المصالح العمومية والمؤسسات والهيئات العمومية وكذا أحكام التشريع الخاص لمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالأموال التي تتكون منها الأملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون".  
هذه بعض الأمثلة على النصوص الجنائية التي تعاقب على مختلف أشكال التعدي على الأملاك الوطنية التي تشمل كما سبقت الإشارة إليه أعلاه ، وقد اقتصرنا في هذا المجال على إعطاء بعض الأمثلة فقط ، لأن المجال لا يسعنا لأن نغوص في الموضوع ، نظرا لاتساعه ولكونه أيضا مجالا من مجالات القانون الجنائي بصفة عامة و القانون الخاص بالجرائم الاقتصادية بصفة خاصة (1).

## المبحث الثاني: قواعد استعمال الأملاك الوطنية العامة

إن الهدف من اقتناء الأملاك الوطنية العمومية وتكوينها هو تمكين الجمهور من استعمال هذه الأملاك والانتفاع بها وجعلها في خدمة المصلحة العامة وتمكين المرفق العمومي المخصصة له من أداء مهمته<sup>(1)</sup>، وقد حدد المشرع طرق استعمال هذه الأملاك بموجب نصوص قانونية وتنظيمية تهدف إلى تحسين استغلالها والانتفاع بها، ويتم استعمال الأملاك الوطنية العمومية إما استعمالاً جماعياً وإما استعمالاً خاصاً.

### المطلب الأول: الاستعمال الجماعي العام للأملاك الوطنية العامة

تنص المادة 61 من القانون 90-30 أنه: "يمكن أن يستعمل الجمهور الأملاك الوطنية العمومية استعمالاً مباشراً أو عن طريق مصلحة عمومية في شكل تسيير بالوكالة أو استغلال بامتياز على أن تكون هذه المصلحة قد اختصت بتلك الأملاك...".  
و تنص المادة 02/62 من نفس القانون على أنه: "يخضع الاستعمال الجماعي للأملاك الوطنية الذي يمارسه الجمهور لمبادئ الحرية والمساواة والمجانبة، مع مراعاة بعض الرخص الاستثنائية".

إن هذين النصين قد كرسا القواعد العامة والمبادئ التي تحكم استعمال الأملاك الوطنية العمومية التي يمكن تلخيصها فيما يلي:

- إن هذا النوع من الاستعمال يكون مطابقاً لهدف التخصيص، ومثال ذلك استعمال طرق المواصلات العمومية، الشواطئ والاستجمام في الغابات.
- استعمال الجمهور لهذه الأملاك يمكن أن يكون إما بطريقة مباشرة أو بواسطة المرافق العامة، فقد يستعمل الجمهور المرافق العمومية بحرية ودون حاجة إلى رخصة بذلك ولا تملك الإدارة هنا سوى سلطة التنظيم ، مثل استغلال الشواطئ والطرق ، وقد يكون هذا الاستغلال بواسطة المرافق العامة مثل استغلال المتاحف والمستشفيات والمدارس والجامعات .... الخ .



- **الفرع الاول : الحرية في الاستعمال:** يخول هذا المبدأ للفرد استعمال الأملاك بحرية كما يشاء ووقت ما شاء، مادام أن هذا الاستعمال يتفق مع الغرض المخصص له المرفق، ويشترط أن يكون هذا الاستعمال عاديا <sup>(1)</sup>، مع ضرورة احترام ضوابط الاستعمال التي تحددها القوانين والتنظيمات، مثل منع السباحة في الشواطئ الملوثة أو في غير أوقات السباحة أو الخضوع إلى إشارات المرور في الطرق.

- **الفرع الثاني : المساواة في الاستعمال:** وقد نصت على هذا المبدأ المادة 63 من المرسوم التنفيذي 12-427، ومقتضاه أن الجميع متساوون في استعمال الأملاك الوطنية العمومية. غير أن المساواة هنا يجب أن تفهم بمعناها الإيجابي وليس السلبي، بمعنى أن المساواة ليست بين جميع المواطنين وإنما بين جميع من تتوفر فيهم نفس الشروط، أي بين نفس الفئة من الأفراد، ومثال ذلك المساواة لدخول الجامعات لكل من له شهادة تمكنه من ذلك.

- **الفرع الثالث : المجانية في استعمال الأملاك الوطنية العامة:** الأصل أن المواطن لا يدفع إتاوات على استعماله للمرافق العمومية، غير أن القانون قد يجيز فرض بعض الرسوم على استعمال بعض أنواع الأملاك ولا شك في أن هذه الإتاوات تهدف إلى حسن سير المرافق وتوفير موارد تسمح بصيانتها وحسن استغلالها .

## **المطلب الثاني: الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة**

يعد الاستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العمومية هو الأصل والاستعمال الخاص هو الاستثناء، ويعد هذا الاستعمال غير عادي ولا يتطابق مع أهداف تخصيص الملك، غير أنه لا يتعارض مع الهدف من التخصيص، ويكون هذا الاستغلال إما عن طريق رخصة أو بطريقة تعاقدية ويكون بمقابل مالي.

مقتضى الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية هو استحواد شخص أو فئة معينة من الأشخاص على جزء من الأملاك الوطنية العمومية وحرمان بقية الأفراد من استعمالها، شريطة أن لا يعيق هذا الاستعمال الانتفاع العام والمصلحة العامة ، وقد نص المشرع الجزائري على شروط هذا النوع من الاستعمال في المادة 156 من المرسوم التنفيذي 454/91.

(1)- نوفل علي عبد الله صفي الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 93

## الفرع الأول : الاستعمال الخاص بناء على رخصة الاستعمال (قرار):

يكون هذا الاستعمال بناء على رخصة تمنحها الإدارة (قرار إداري) لشخص ما دون غيره لاستغلال جزء من الأملاك الوطنية العامة، وتكون هذه الرخصة مؤقتة، ولا ترتب حقوقا امتلاكية للمستفيد منها وتكون بمقابل مالي، تكون للإدارة السلطة التقديرية في منح الرخص وكذا في سحبها في حالة عدم وفاء صاحب الرخصة بالالتزامات المترتبة عليه، وباستقراء نصوص القانون 30/90 نجد أن هناك نوعين من الرخص:

**أولا / رخصة الوقوف:** نصت عليها المادة 64 من القانون 90-30، وعرفت المادة 71 من المرسوم التنفيذي 12-427 على أنها: "الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العامة لاستعمال الجميع شغلا خاصا دون إقامة مشتملات على أرضيتها وتسلم لمستفيد معين اسميا".

وتمكن رخصة الوقوف احد الأشخاص من الشغل مؤقتا لجزء من مال عام مخصص لاستعمال الجميع ، لكن دون أن يكون له تغيير أساس المال المشغول و إقامة مشتملات عليه ومن أمثلة الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة بموجب رخصة الوقوف ، وضع صاحب المقهى لمنقولات عبارة عن طاوولات و كراسي على رصيف الطريق العام<sup>(1)</sup>

يسلم الوالي هذه الرخصة بالنسبة للطرق الوطنية و الولائية الواقعة خارج التجمعات السكانية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للطرق الواقعة داخل التجمعات السكنية . أما عن حق الإدارة وحقوق صاحب الرخصة ، فانه لا يحق للإدارة طلب تغيير مواقع قنوات المياه والغاز والكهرباء والهاتف ، وذلك راجع الى طبيعة رخصة الوقوف التي لا تتطلب بطبيعتها إحداث تغييرات أو إقامة مشتملان في أساس القطعة المشغولة .

**ثانيا/ رخصة الطريق:** نصت عليها المادة 64 من القانون 90-30، وعرفت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 12-427 بأنها: "الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العامة المخصصة لاستعمال الجميع شغلا خاصا مع إقامة مشتملات في أرضيتها، وتسلم لفائدة مستعمل معين، كما تنجر عنها أشغال تغيير أساس الأملاك المشغولة".

إذا فرخصة الطريق هي تصرف من الإدارة تسمح بموجبه لشخص بشغل جزء من الأملاك العمومية وإقامة منشآت مثبتة على الأملاك تؤدي إلى تغيير في أساس الأملاك، وللإدارة التي منحت الرخصة أن تقوم بسحبها .

ومن أمثلة الاستعمال الخاص للأماكن الوطنية العامة بموجب رخصة الطريق ،  
إقامة شخص ما محطة خدمات لتوزيع البنزين في حافة الطريق العام<sup>(1)</sup>، ويسلم هذه الرخصة:  
أ- المدير الولائي للأشغال العمومية المختص إذا كان الشغل في حافة الطريق الوطني أو الولائي  
ب- المدير العام للوكالة الوطنية للطرق السريعة إذا كان الشغل في حافة طريق سريع .  
ج- الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا تعلق الأمر بطريق بلدي .

أما حقوق والتزامات الإدارة و الشاغلين لمرفقات الطريق العام فنلخصها فيمايلي:

01/- **حقوق الإدارة** :- للإدارة الحق في منح أو عدم منح الرخصة استنادا لما تملكه  
من سلطة تقديرية .

- إذا كان الشغل الاشخاص لمرفقات الطرق العامة مؤقتا ، فان ذلك يخول للإدارة حق  
الغاء الرخصة في اي وقت لسبب مشروع ولا تلتزم بدفع اي تعويض .  
- الحصول على مقابل مالي .

- يحق للإدارة ان تطلب من المستفيد من رخصة الطريق ان يغير على نفقته ، مواقع  
قنوات المياه والغاز والماء والكهرباء والهاتف ، اذا قررت القيام بأشغال ذات مصلحة  
عامة او خاصة بدعم الطريق العمومي .

02/- **حقوق الشاغلين**: اذا كانت الإدارة تملك سلطة تقديرية في منح رخصة الطريق او  
عدمه

فان للأفراد الحق في مقاضاتها إذا كان قرار الرفض مشوبا بعيب الاستعمال التعسفي  
للسلطة في حالة قيام صاحب الرخصة بتغيير موقع قنوات الماء والغاز والكهرباء والهاتف  
يحق له الحصول على تعويض مناسب .

-يمكن لصاحب الرخصة ان يطلب تعويض إذا ألغيت رخصته قبل الاجل في الظروف  
التالية : -اذا كان الالغاء بسبب الأشغال لا تمت بصلة لمصلحة المال العام الذي تم شغله  
-اذا كان غرض الالغاء هو تجميل الطريق او تغيير محوره .  
-اذا كانت نفقات انابيب الماء والكهرباء والغاز والهاتف تستهلك خلال فترة طويلة .  
-اذا انقضى اجل الرخصة ، يحق للشاغل المؤقت طلب التجديد .

## الفرع الثاني/ الاستعمال الخاص ذو الطابع التعاقدى:

يقصد به عقد يبرم بين الإدارة والمستفيد سواء كان شخص معنوي او طبيعي من الامتياز بهدف شغل الأملاك العمومية وضمان تسييرها حسب ما اتفق عليه ولمدة لا تتجاوز خمسة وستين ( 65 ) سنة، مقابل ان يدفع صاحب الامتياز اتاوى سنوية على اساس القيمة الاجارية لملاحق الملك العمومي او نتائج استغلال هذا الملحق، على ان يحصل المستفيد من اجل تغطية تكاليف التسيير والاستثمار وكسب اجرته على اتاوى يدفعها مستعملو المنشأة او الخدمة وفق تعريفات او اسعار قصوى محددة كشرط مسبق، مثل تنظيم شغل الأسواق العمومية.

ويكون تحديد شروط منح هذا الحق وفقا لدفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم ، في مقابل ذلك يحق للمتعاقد ان يتحصل على تعويض اذا ما قامت الإدارة بتغيير عقد الشغل او الغائه قبل انقضاء اجل العقد (1) .

يخضع استعمال الأملاك الوطنية العامة في هذه الحالة إلى الشروط الواردة في عقد الاستغلال المبرم بين الإدارة والمستغل، وفي هذه الحالة يكون المستغل في وضع أحسن من حالة الاستغلال بواسطة رخصة، لأن شروط الاستغلال هنا تكون محددة وفقا لدفتر الشروط، وهذا يشكل حماية للمستغل من تعسف الإدارة، ويجعله في مأمن من سحب الرخصة، لأن الإدارة يمكنها أن تسحب الرخصة في أي وقت باعتبار أنها قرار إداري قابل للسحب، يرتب عقد الاستغلال هذا للمستغل حقوقا وواجبات.

يحق لصاحب حق امتياز أو حق شغل جزء من الأملاك الوطنية العمومية أن يقوم بالاستغلال وفقا لشروط العقد، ويحق له الانتفاع بالملك دون سواء والاستفادة من ناتجه وتحصيل الأتاوى من المستعملين، وإذا تعلق الأمر بالأملاك الوطنية العمومية المخصصة لمهمة مصلحة عمومية، يمكن لصاحب حق الامتياز أو الاستغلال أن يمنح لقاء إيجار لمستأجرين مؤقتين حق انتفاع بالمساحات أو العقارات المحجوزة حسب ما نصت عليه المادة 65 من القانون 30/90 .

## أولا/ - امتياز استغلال الشواطئ :

يمكن للدولة ان تمنح امتياز استغلال شواطئ البحر للبلديات والمؤسسات العامة المكلفة بالنشاطات السياحية ، ويكون ذلك بقرار يتخذه الوالي المختص اقليميا (1)، ويتجسد الامتياز في عقد ينقسم الى قسمين :

اتفاقية و دفتر شروط تمثل الاتفاقية نصا موجزا نسبيا يتضمن المبادئ الاساسية ، اما دفتر الشروط فهو نص مفصل وتقني ، ويرتب عقد امتياز استغلال الشواطئ حقةق لفائدة الملتزم وحقوق لفائدة صاحب الامتياز :

### أ/- حقوق الملتزم :

- 1 للملتزم ان يضع خلال فصل الصيف وفي اجزاء الشاطئ المبينة في المخططات الملحقة بقرار منح الامتياز ، الخيام ، المقاعد ، وكل المعدات الضرورية .
- 2 -تحصيل اتاوى عن منحه لرخص الشغل المؤقت وتاجير مقاعده وكل استعمال لمعداته
- 3 يحق للملتزم ان يطلب تخفيض مقابل الامتياز او فسخ العقد اذا قامت الادارة باشعال او برزت قوة قاهرة ، بشرط ان تسبب هاتان الحالتان تعرضا شديدا لانتقاعه ، ولا يقبل الطلب الا اذا تم تقديمه للوالي بعد ثمانية ايام على الاكثر من انتهاء الاشغال او من تاريخ القوة القاهرة .
- 4 -يمكن للملتزم طلب فسخ العقد قبل 06 ستة اشهر على الاقل من انتهاء مدة العقد .

### ب / - حقوق مانح الامتياز :

- 1 -لايمنع عقد الامتياز الدولة من الترخيص باقامة اكشاك ، في اجزاء الشاطئ الممنوح امتيازها وتحصيل اتاوي المترتبة عن ذلك .
- 2 يحق للسلطة المانحة الامتياز ان تقوم باشغال او باجراء يتعلق بحماية الملاحة او الشاطئ او باي غرض ذي نفع عام دون ان يكون للملتزم طلب أي تعويض بسبب تقليص انتقاعه ، ولكن يمكن للملتزم ان يطلب الفسخ او تخفيض مقابل الامتياز بالكيفية التي اوضحناها سابقا .

3 يكون للدولة كذلك ان ترخص للغير باستخراج الرمل والحصى الحجر او ماء البحر في امتداد جزء الشاطئ الممنوح امتيازه .

4 يمكن للوالي ان يلغي عقد الامتياز في أي وقت بباعث المنفعة العامة دون ان يكون للملتزم ان يطلب تعويضا لكن لا يستحق ثمن الامتياز اعتبارا من انتهاء الاستغلال فعليا

5 -يتمثل الحق الجوهري الذي يعود للدولة في مقابل او ثمن الامتياز المحدد بدفتر الشروط بنسبة 20 % من الايرادات الاجمالية المختلفة التي يقبضها صاحب الامتياز.

### ثانيا/- عقد شغل أماكن في الأسواق :

نصت عليه المادة 77 من المرسوم التنفيذي 12-427 ، " هو عقد يخول حق استعمال عادي للمال العام لان السوق بطبيعتها مخصصة لعرض السلع وبيعها ، وككل شغل خاص للاموال العامة يترتب عنه دفع مقابل للهيئة المسيرة .

ويتعين على الإدارة أن تمنح حق الاستعمال الخاص لكل طالب وذلك في حدود الاماكن المتوفرة ، وتراعى عند إعطاء الترخيص حفظ النظام ، الحرص على حسن استعمال المال العام واحترام ترتيب الأسبقية .

وتلغى جميع العقود عند إلغاء تخصيص المال العام (السوق العامة) ويحق للشاغلين بناء على ذلك أن يطلبو الحقوق الآتية : التعويض و الاسبقية في منحهم اماكن جديدة و امكانية اقتراح خلف لهم .

### المطلب الثالث : حماية الأملاك الوطنية العامة .

لقد وضع المشرع مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية تهدف إلى حماية الأملاك الوطنية من الضياع والتلف، فإضافة إلى الحماية القضائية التي تستهدف متابعة وعقاب المعتدين على هذه الأملاك والتي سنتناولها في الفصل الثاني، أورد المشرع نصوصا وقواعد أخرى تستهدف حماية الأملاك العامة قبل حصول الاعتداء وهذه القواعد يمكن أن يطلق عليها " قواعد الحماية المدنية "(1).

1- د/ محمد أنس قاسم جعفر ، النظرية العامة لاملاك الادارة والاشغال العمومية ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1992 ، ص 50 .

## الفرع الاول : قواعد الحماية المدنية

نص المشرع الجزائري على هذه القواعد في القانون المدني، وكرسها بنصوص خاصة أخرى، وهذا النوع من الحماية يتمثل في مجموعة من المبادئ والأحكام في مجملها تتفق وطبيعة الأملاك الوطنية العمومية، ومن خلال هذه المبادئ تبرز جليا الفروق الموجودة بين الأملاك الوطنية العمومية وملكية الخواص.

نصت المادة 689 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم، غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 تحدد شروط إدارتها وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها"<sup>(1)</sup>. من خلال نص هذه المادة يتضح بأن المشرع قد أرسى ثلاثة قواعد أساسية لضمان حماية الأملاك الوطنية، يمكن أن يصطلح عليها "قواعد الحماية المدنية" وهي: قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية، قاعدة عدم جواز تملكها بالتقادم وقاعدة عدم جواز الحجز عليها.

كما أكد قانون الأملاك الوطنية هذه المبادئ، حيث نص في المادة 04 منه أن الأملاك الوطنية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا الحجز، وأضافت المادة 66 من نفس القانون على أنه: "تستمد القواعد العامة لحماية الأملاك العمومية مما يأتي: مبادئ عدم قابلية التصرف، عدم قابلية التقادم وعدم قابلية الحجز".

وفيما يلي نحاول التطرق إلى هذه المبادئ في النقاط التالية:

### اولا: عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية

وإذا كانت العبارات المستعملة في نص المادتين 689 من القانون المدني و 66 من القانون 90-30، قد توحيان بأنه لا يجوز التصرف بشكل مطلق في الأملاك العمومية، إلا أن المقصود في الحقيقة هو عدم جواز إجراء التصرفات المدنية الخاضعة للقانون الخاص كالبيع والهبة والتبادل، أما التصرفات الأخرى التي تتلاءم وطبيعة الأملاك الوطنية العمومية مثل الترخيص باستغلالها فلا يشملها هذا المبدأ.

غير أن هذا المبدأ ليس مطلقا، لأنه كما رأينا مرتبط بفكرة التخصيص، فإذا تم رفع التخصيص عن الملك فإنه يفقد صفته كملك وطني عمومي، وبالتالي جاز التصرف فيه.

ويمكن القول أن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية هي قاعدة نسبية وليست مطلقة، خاصة بعد رجوع المشرع الجزائري في دستور 1989 إلى تبني فكرة ازدواجية المال العام، وعليه وجب التفرقة بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة، إذ أن هذه الأخيرة لا تخضع لهذا المبدأ، وهذا ما كرسه القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والقانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

إن عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العامة يعد من النظام العام، وبالتالي فإنه يجوز لكل ذي مصلحة سواء الإدارة صاحبة الصفة في التقاضي باسم الملك أو الأفراد، وعلى العموم كل من له مصلحة في الدفع بعدم صحة التصرف وهذا حماية للملك العام.

### **ثانياً: عدم جواز تملك الأملاك الوطنية العمومية بالتقادم**

تعتبر قاعدة عدم جواز تملك الأملاك الوطنية العمومية بالتقادم نتيجة مباشرة لقاعدة عدم جواز التصرف فيها التي سبق بيانها، تعد بمثابة ركيزة ثانية يتم الاعتماد عليها لحماية الأملاك العمومية، وهي تهدف إلى منع الأشخاص من الاستفادة من قاعدة التقادم المكسب المعروفة في القانون المدني.

غير أنه من حيث الفعالية في حماية الأملاك العمومية، فإن هذه القاعدة تبدو أهم من قاعدة عدم جواز التصرف في المال العام، لأن خطر التعدي على الأملاك الوطنية عن طريق وضع اليد عليها من قبل الأفراد يبدو أشد تهديداً من تصرف الإدارة في هذه الأملاك.

### **ثالثاً: مبدأ عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية العمومية**

من مظاهر الحماية المقررة لحماية المال العام كذلك، قاعدة عدم جواز الحجز عليه<sup>(1)</sup>، وتؤسس هذه القاعدة على أساس منطقي مقتضاه أن إتباع سبيل التنفيذ الجبري ضد الأشخاص العامة غير ممكن لتعارضه مع المصلحة العامة، وهي القاعدة الثالثة التي أقرها القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية.

تعتبر هذه القاعدة نتيجة لقاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية، ذلك أنه إذا كان نقل ملكية الأملاك الوطنية إلى الغير بإحدى التصرفات القانونية مثل البيع والهبة والمبادلة غير جائز لتعارض ذلك مع تخصيص المال للمنفعة العامة، فإنه من باب أولى أن يمنع نقل ملكية هذه الأملاك عن طريق التنفيذ الجبري عليها.



## الفرع الثاني: الحماية الجزائرية للأموال الوطنية العامة.

إلى جانب النصوص نظيف تلك المتعلقة بتنظيم الأملاك الغابية و المياه و الطرق العمومية و كذا الموانئ و المطارات و مختلف قطاعات الاقتصاد الوطني .  
و قد نصت المادة 137 من القانون 30/90 المعدلة بالمادة 39 من القانون 14/08 على مايلي: "علاوة على ذلك تبقى سارية المفعول الأحكام الجزائرية المنصوص عليها في القوانين التي تحكم تنظيم و سير المصالح العمومية و المؤسسات و الهيئات العمومية و كذا أحكام التشريع الخاص لمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالأملاك التي تتكون منها الأملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون" .

### 1/ جرائم التعدي على الملكية:

تنص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية على أنه: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل لها مباشرة إما بواسطة مرفق عام و تكون الدولة أو الولاية أو البلدية هي المالك حسب كل حالة".

وعليه فإن الملكية الوطنية العمومية تشمل الأملاك المنقولة و العقارية، و لذلك فهي

محمية بموجب النصوص الحامية للملكية بغض النظر عن طبيعتها، كما أن صفة الملكية العمومية قد تكون ظرفاً مشدداً للعقوبة.

و بالرجوع إلى قانون العقوبات، فقد تضمن العديد من النصوص التي تجرم الاعتداء على الملكية، و هذا بغض النظر عن المالك.

ففي مجال الاعتداء على الملكية العقارية نصت المادة 386 منه <sup>(1)</sup> على أنه "يعاقب

بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 2000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقاراً مملوكاً للغير، و ذلك خلسة أو بطرق التدليس، و تشدد العقوبة بموجب الفقرة الثانية من نفس المادة إذا كان انتزاع الملكية وقع ليلاً بالتهديد أو بالعنف أو بطريقة التدليس أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح، فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات، و الغرامة من 10.000 إلى 30.000 دج.

إضافة إلى النص العام الذي تضمنته المادة 386 من قانون العقوبات<sup>(1)</sup> في مجال حماية الملكية العقارية، فقد نصت المادة 417 على جريمة نقل أو إزالة الحدود، والتي تنص على أنه: "كل من ردم حفرة أو هدم سوراً مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع أو اقتلع سياجاً أخضر أو أخشاباً جافة منه أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود أو أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك، يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 500 إلى 1000 دج.

ونصت المادة 396 مكرر على أنه: "إذ كانت المخالفات المشار إليها في المادتين 395 و 396 تتعلق بأملاك الدولة فتطبق عقوبة الإعدام"، وبذلك يكون صنف الملكية عمومية ظرفاً مشدداً للعقوبة في هذه الجريمة.

و يعتبر كون الأملاك عمومية ظرفاً مشدداً للعقوبة كذلك في جريمة "التخريب عن طريق مواد متفجرة"، المنصوص عليها في المادة 400 التي تقرر العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في المواد من 395 إلى 399، وذلك لكل من يخرب عمدًا مبانٍ أو مساكن أو غرفاً... وعلى العموم أية أشياء منقولة أو ثابتة من أي نوع، كلياً أو جزئياً أو يشرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مادة متفجرة أخرى.

## 2/ الجرائم المتعلقة بالطرق وبعض المنشآت العمومية:

يخص قانون العقوبات بعض مشتملات الأملاك الوطنية العمومية بحماية خاصة، وتعد الطرق العمومية والمنشآت التي تكملها كالجسور أكثر هذه الأملاك حماية بالنظر إلى عدد النصوص التي تطرقت إليها، ولعل هذه العناية ترجع إلى الأهمية والمصلحة العامة التي تؤديها الطرق، وكذا في كونها أكثر الأملاك الوطنية استعمالاً من قبل الجمهور استعمالاً مباشراً.

### الفرع الثالث: الجرائم الواقعة على الأملاك العمومية وفقاً لبعض القوانين الخاصة

تتضمن كل النصوص الخاصة بكل نوع من أنواع الأملاك الوطنية نصوصاً عقابية تقرر جزاءات للمعتدين على هذه الأملاك، وسنحاول التطرق إلى أهم هذه النصوص وذلك بتقسيمها إلى طوائف حسب القوانين التي تضمنتها، وهذا على سبيل المثال لا الحصر، وذلك نظراً لتعدد هذه النصوص وكثرتها:

## أولاً/ مخالفات نظام الغابات:

تعتبر الثروة الغابية من أهم مشتملات الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، وذلك استناداً إلى نص المادة 15 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وهي تتمثل في الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني سواء في سطحه أو في جوفه، وهي من الأموال الأكثر عرضة لخطر الاعتداء عليها من طرف الأفراد نظراً لكونها من الأموال المخصصة للاستعمال الجماهيري العام، ولذلك كان من الضروري أن يتدخل المشرع لتوفير الحماية اللازمة لهذا النوع من الأملاك لأن زوالها أو تدهورها يكون سبباً في ذهاب وانقراض كائنات حيوانية ونباتية وعضوية كثيرة لا حصر لها.

ولما كان قانون الأملاك الوطنية يحيلنا إلى قانون العقوبات بشأن حماية الأملاك

الغابية، فإن النص الخاص الذي يضيف الحماية الجزائية على هذا النوع من الأملاك ، فضلاً عن قانون العقوبات وهو القانون 84-12 المعدل والمتمم بالقانون 91-20<sup>(1)</sup> المتضمن النظام العام للغابات، حيث تنص المادة 71 منه على أنه: "علاوة على المخالفات المنصوص عليها في قانون العقوبات، تحدد الأحكام المنصوص عليها في القانون، المخالفات التي تمس التشريع الغابي"، المواد من 72 إلى 88 منه، ونذكر منها (قطع أو قلع الأشجار ، قلع الحلفاء أو حرق طبقات الحلفاء...الخ)

وبالتالي فبالإضافة إلى نص المادة 396 من قانون العقوبات وما يليها والتي سبق

التطرق إليها، والتي تشكل حماية للغابات بوصفها من الأملاك العمومية، فقد نص قانون

العقوبات في بعض موارد على الجرائم الماسة بالأشجار والأخشاب وهي من مكونات للغابة

ما يمكنه ملاحظته بالنسبة لهذه المخالفات أنها بسيطة بالنسبة لنصوص قانون العقوبات

الخاصة بالجرائم الواردة على الأملاك الغابية التي تعد أكثر صرامة، والتي تصل عقوبتها في

بعض الجرائم إلى حد الإعدام، رغم جسامة وخطورة الأضرار التي تلحق بالمنشآت الغابية،

حيث تتراوح تلك العقوبات بين الغرامات المالية التي تصل إلى 50.000 دج في جريمة البناء

في الأملاك الغابية أو بالقرب منها دون رخصة والحبس من شهرين إلى سنة واحدة على أكثر

تقدير وهي عقوبات بسيطة لا تحقق الردع العام.

## ثانيا/ مخالفات الأملاك المائية العامة:

تعتبر الموارد المائية من مشتملات الأملاك الوطنية العمومية بنص المادة 15 من القانون 90-30 المنظم للأملاك الوطنية، ونظراً لأهميتها الحيوية والاستراتيجية في توفير حاجات السكان والاقتصاد فقد أحاطها المشرع بعناية خاصة، وجسد القضاء هذه الحماية في أكثر من قرار متى كانت الموارد المائية محل نزاع.

وقد حددت المادتين 04 و 16 من القانون 12/05 المتعلق بالمياه <sup>(1)</sup>، مكونات الأملاك الطبيعية والاصطناعية للمياه، وتضمن ذات القانون كفاءات استغلال الموارد المائية وكذا سبل المحافظة عليها، وجرم الأفعال التي تشكل تعدياً عليها وحدد العقوبات المقابلة لها، وذلك في الفصل الثاني من الباب التاسع منه، تحت عنوان المخالفات والعقوبات، حيث حددت الجزاءات الجزائية المقررة للاعتداءات على الملكية العامة للمياه، نذكر منها ما يلي:

- استخراج مواد الطمي بأية وسيلة، وإقامة مرامل في مجاري الوديان، وعقوبتها الحبس من سنة إلى خمس سنوات، والغرامة من 20.000 إلى 2.000.000 دج، طبقاً للمادتين 14 و168.

- عرقلة التدفق الحر للمياه السطحية، وعقوبتها الحبس من شهرين إلى ستة أشهر، والغرامة من 50.000 إلى 100.000 دج، طبقاً للمادتين 15 و169.

- إنجاز آبار أو حفر جديدة أو أي تغييرات للمنشآت، وعقوبتها الحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات، والغرامة من 50.000 إلى 1.000.000 دج، طبقاً للمادتين 32 و170.

## ثالثا/ مخالفات الأملاك البحرية العامة:

تعتبر شواطئ البحر، قعر البحر الإقليمي وباطنه، المياه البحرية الداخلية طرح البحر ومحاسره، الثروات البحرية... من الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية طبقاً للمادة 15 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، وقد خص المشرع مجال الأملاك البحرية بعناية خاصة، وهذا نظراً لأهمية هذه الأملاك واتساع رقعتها، وكذا الأخطار المعرضة لها وتتجلى هذه العناية في كثرة النصوص التي تطرقت إليها، ومثال ذلك قانون البيئة، القانون البحري، القانون المتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات، القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، القانون 02-03 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ.

وقبل هذا نشير إلى أن القانون 01-11 المتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات، تضمن عددا هاما من النصوص العقابية المتعلقة بالمخالفات الماسة بنظام الصيد وتربية المائيات، والتي تهدف إلى حماية الأحياء البحرية وبذلك حماية الثروات البحرية.

أما بالنسبة للقانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، فقد نص في مادته الأولى أنه يهدف إلى تحديد الأحكام الخاصة المتعلقة بحماية الساحل وتثمينه، ونص في مادته الثامنة أن القانون يهدف إلى حماية المنطقة الشاطئية التي تضم، الشاطئ الطبيعي، الجزر والجزيرات، المياه البحرية الداخلية، سطح البحر الإقليمي وباطنه.

وقد حدد ذات القانون أدوات تسيير الساحل، وأقر بموجب الباب الثالث منه على أحكام جزائية لمخالفة أحكامه، وهذه العقوبات نجملها فيما يلي:

- استخراج مواد من الشاطئ دون رخصة أو من مناطق محمية، بموجب المادة 20 من نفس القانون، وعقوبتها الحبس من سنة إلى سنتين، وغرامة من 200.000 إلى 2000.000 دج.
- البناء أو إنجاز منشآت في المناطق الشاطئية التي تكون فيها التربة هشة، وعقوبتها الحبس من ستة أشهر إلى سنة، وغرامة من 100.000 إلى 500.000 دج.

الملاحظ على العقوبات المقررة في هذا القانون أنها كلها عقوبات جنحية، وذلك باستثناء مخالفة السير على الضفة الطبيعية، كما أن عقوبة الغرامة فيها جد مهمة.

وبالتالي فالقانون يهدف إلى حماية حسن الاستعمال الجماهيري لهذا النوع من الملكية العامة، فحدد شروط وكيفيات استغلال الشواطئ، وأقر بموجب الفصل الرابع منه أحكاماً جزائية تتعلق بمخالفة أحكامه، فقد أقرت المادة 45 منه على سحب حق الامتياز من صاحبه إذا لم يحترم دفتر الشروط وذلك دون الإخلال بالمتابعات الجزائية، ويمكن إجمال المخالفات الواردة بهذا القانون كما يلي:

- الاستغلال السياحي دون حق امتياز، وعقوبتها الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة، والغرامة من 100.000 إلى 300.000 دج.
- استخراج الرمل والحصى والحجارة من الشاطئ، وعقوبتها من الحبس ستة أشهر إلى سنتين، والغرامة من 200.000 إلى 2000.000 دج.

خاتمة

## خاتمة :

في ختام بحثنا حول إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة ، نستخلص ان لهاته الاملاك أهمية كبيرة في بناء اقتصاد وطني متكامل ، كونها تشكل الذمة المالية للدولة والتي بدورها تعكس مدى قوة أو ضعف الدولة ، كما تجعل منها أكثر أهمية يهدف إلى دفع عجلة النمو الاقتصادي و الاجتماعي في كل دولة ، نظرا للأهمية التي يلعبها العقار بمختلف انواعه (الصناعي ، الفلاحي ، الحضري و السياحي) ، كون العقار يشكل أساسا للاستثمار سواءا تعلق الأمر بمنح الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة او برخص الاستغلال على الأملاك الوطنية العامة وما يشكله من مورد مالي للدولة والذي ينعكس بدوره على النمو الاجتماعي والاقتصادي للمجتمعات ، كما يمكننا ان نستعرض أهم ما توصلنا إليه من نتائج و هي :

- أن المشرع الجزائري تبني مبدأ " ازدواجية الأملاك الوطنية " فمنها العمومية ومنها الخاصة، التي اقرها بموجب المادتين 17 و 18 من دستور 1989 ، والذي لم يخرج عنه في التعديل الدستوري لسنة 1996 و سنة 2012 ، وعلى ضوء ذلك قسم الأملاك الوطنية ، إلى أملاك الوطنية العامة وكفلها بقواعد حماية خاصة كونها موضوعة تحت تصرف الجمهور سواءا بصفة مباشرة او بواسطة مرفق عام والى أملاك وطنية خاصة تشكل الذمة المالية للدولة وقابلة للتصرف .

- و بخصوص الأملاك الوطنية الخاصة ، ما جاء به القانون رقم: 08-14 المعدل و المتمم للقانون 90-30 و التي كانت محل جدال فقهي و قضائي ، ويتعلق الأمر بقابلية هذا الصنف من الأملاك للحجز عليها و كسبها بالتقادم طبقا لقواعد القانون المدني ، فجاء المشرع الجزائري ليحسم الأمر بإقراره في نص الماد 04 منه على عدم جواز ذلك شأنها ، شأن الأملاك الوطنية العامة .

- تطور نظرة المشرع الجزائري للأملاك الوطنية العامة ، فلم تعد مرتبطة بمفهوم المصلحة العامة لإشباع حاجات الجماهير ، بل أصبحت تحقق مصالح اقتصادي ة لا سيما من حيث منح الامتياز على الأملاك الوطنية العمومية في مقابل دفع أتاوى حسب المادة 69 مكرر من القانون 08-14 المذكور أعلاه ، استحداث قسم جديد تحت عنوان الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية المنشئ لحقوق عينية

و يخول هذا الحق للشاغل إنشاء حقوق عينية على الملك العام صنفت بأنها من نوع خاص تسمح له بالتصرف كمالك عادي على الملك الذي يشغله طيلة فترة الشغل التي لا يمكن أن تتجاوز 65 سنة و لمدة غير قابلة للتجديد .

- بخصوص حماية الأملاك الوطنية الخاصة من الاستنفاد والنهب المقنن ، فقد عدل المشرع الجزائري عن التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة ، واعتبر انه لا يمكن استغلال العقار الصناعي أو الفلاحي الا عن طريق الامتياز وذلك بموجب الأمر رقم 04-08 المتعلق بمنح حق الامتياز بواسطة الاستثمار و القانون رقم 16-08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ، فهو بذلك حافظ على الاملاك الوطنية من التلاعب وتحويل وجهتها باعتبارها ملك المجموعة الوطنية ، وذلك تفاديا لما جرى من مشاكل بحصول اشخاص على عقود ملكية في اطار الاستصلاح بموجب القانون رقم 83-18 بمقابل الدينار الرمزي ، و قامو بتحويل وجهتها من فلاحية لتحقيق الامن الغذائي المرجو ، الى المضاربة وتحويل وجهتها الى عقار حضري مقابل الحصول على الملايير بدون وجه حق .

- ان قواعد الحماية الإدارية الوقائية على الخصوص في الالتزام بجرد الأملاك العمومية حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المتعلق بالجرد فإنه و على الرغم من الأهمية القصوى التي يكتسبها هذا الإجراء في مجال تقييم و تثمين مختلف أصناف الأملاك الوطنية وتتبعها الا انه يبدو بعيدا عن الواقع، بالنظر إلى عدم اهتمام اغلب مصالح الدولة بهذا الاجراء ، وكذا التأخر الواضح في عمليات لأسباب عديدة اقتصادية تتمثل في تأخر عمليات المسح العام للأراضي باعتباره أهم شكل لتسجيل الأملاك العمومية وبالتالي يتعين على المشرع الجزائري اعادة النظر فيه واعادة تفعيله باعطاء صلاحيات أكثر لمصالح املاك الدولة ، ومدتها بمختلف الوسائل القانونية والمادية لذلك .

- أمّا على مستوى الحماية الجزائية ، فقد عرفت العقوبات المتعلقة بالجرائم الواقعة على الاملاك الوطنية الخاصة ، و بالأخص على الأملاك الوطنية العمومية تشديدا واضحا، نلمسه على الأخص في العقوبات التي رصدتها القوانين الخاصة ببعض أصناف هذه الأملاك فيما يتعلق بالثروات و الموارد الطبيعية على غرار ما هو الحال بالنسبة للثروة المائية و المنجمية ، وهو ما يتناسب و طبيعة هاته الاملاك نظرا لأهميتها البالغة .



المراجع

## أولا / قائمة المراجع بالعربية :

### 01 / -الكتب:

- 1- أحمد محيو ، المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1993 .
- 2- أ عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر ، 2009
- 3 -أ عمر يحيوي، مساهمة في دراسة المالية العامة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001
- 4 -أ عمر يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005
- 5- بن رقية بن يوسف - شرح قانون المستثمرات الفلاحية - الطبعة الأولى - الديوان الوطني للأشغال التربوية - 2001 .
- 6 -عبد الحميد أحمد طلال، النظام القانون لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن، 2001
- 7 -عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الثامن، دار النهضة العربية، مصر، 1962
- 8- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الكتاب الرابع (عقد البيع) ، الكتاب الثامن (حق الملكية) الطبعة الثالثة منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 1998 .
- 9- عبد العزيز الجوهري ، محاضرات في الأموال العامة، دراسة المقارنة، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987 .
- 10- عمر حمدي باشا - ليلي زروقي - المنازعات العقارية ، دار هومة ، الطبعة العاشرة ، 2008.
- 11 -عبد العزيز صايغي، التشريع العقاري، منشورات نيوميديا، الجزائر، 2011 .
- 12 - فؤاد حجري ، سلسلة القوانين الإدارية ، العقار الاملاك العمومية و املاك الدولة ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2006 .
- 13 - محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984
- 14- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1988 .
- 15- محمد أنس قاسم جعفر- النظرية العامة لأملاك الادارة و الأشغال العمومية - ديوان المطبوعات الجامعية - الطبعة الثالثة - 1992 .
- 16 - نوفل علي عبد الله صفى الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005

## 2- / المذكرات والرسائل الجامعية:

- توام حدة ، قواعد حماية الأملاك الوطنية العمومية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص الإدارة و المالية ، جامعة ورقلة ، 2014/2013 .
- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون إداري ، جامعة الجزائر ، 2011/2010 .

## 3 /- النصوص القانونية:

- \* دستور الجزائر لسنة 1989 ، المعدل والمتمم.
- \* الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة ج.ر العدد 36 المؤرخة في 1966/05/06 .
- \* الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم ج.ر العدد 47 المؤرخة في 1966/06/09 .
- \* الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ج.ر العدد 49 المؤرخة في 1966/06/11 .
- \* الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية ج.ر العدد 97 المؤرخة في 1971/11/30 .
- \* الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية للبلديات ج.ر العدد 19 المؤرخة في 1974/03/05 .
- \* الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري ج.ر العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 .
- \* الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ج.ر العدد 55 المؤرخة في 1995/09/27 .
- \* الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/08/07 المتضمن قانون التسجيل ، المعدل والمتمم ج.ر العدد 81 المؤرخة في 1976/12/18 .
- \* الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على لأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. ج.ر العدد 49 المؤرخة في 2008/09/03 .
- \* القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين

- الترقية التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، معدل ومتمم ج.ر العدد 06  
المؤرخة في 10/02/1981 .
- \* القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم ج.ر العدد  
30 المؤرخة في 19/07/1983 .
- \* القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية ج.ر 34  
المؤرخة في 16 أوت 1983 .
- \* القانون رقم 06/84 المؤرخ في 07/01/1984 المتضمن قانون المناجم المعدل والمتمم ج.ر  
العدد 05 المؤرخة في 31/01/1984 .
- \* القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن قانون الغابات المعدل والمتمم ج.ر  
العدد 26 المؤرخة في 26/06/1984 .
- \* القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج.ر العدد  
24 المؤرخة في الفاتح جويلية 1984 .
- \* القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كفايات استغلال الأراضي الفلاحية  
التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم المعدل والمتمم ، ج.ر العدد 50 المؤرخة  
في 09/12/1987 .
- \* القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتعلق بقانون التوثيق المعدل والمتمم ج.ر  
العدد 28 المؤرخة في 13/07/1988 .
- \* القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بقانون البلدية المعدل والمتمم ج.ر  
العدد 15 المؤرخة في 11/04/1990 .
- \* القانون رقم 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بقانون الولاية المعدل والمتمم ، ج.ر  
العدد 15 المؤرخة في 11/04/1990 .
- \* القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49  
المؤرخة في 18/11/1990 .
- \* القانون رقم 29/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير المعدل  
والمتمم ج.ر العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990 .
- \* القانون رقم 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية المعدل  
والمتمم ج.ر العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990 .
- \* القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة  
العمومية المعدل والمتمم ج.ر العدد 21 المؤرخة في 27/04/1991 .

- \* المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في الفاتح مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج.ر العدد 14 المؤرخة في 1993/03/03 .
- \* المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بقانون الاستثمار الخاص ج.ر العدد 64 المؤرخة في 1993/10/10 .
- \* القانون رقم 10/01 المؤرخ في 2001/07/03 المتعلق بقانون المناجم ج.ر العدد 35 المؤرخة في 2001/07/04 .
- \* الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 02 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ج.ر العدد 47 المؤرخة في 22 أوت 2001 .
- \* القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ج.ر العدد 21 المؤرخة في 2008/04/23 .
- \* القانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل و المتمم للقانون 30/90 ، المتضمن الاملاك الوطنية ج.ر العدد 44 المؤرخة في 03 أوت 2008 .
- \* القانون 16/08 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل و المتمم للقانون 30/90 ، المتضمن الاملاك الوطنية ج.ر العدد 44 المؤرخة في 03 أوت 2008 .
- \* القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 ، المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ج ر العدد 46 المؤرخة في 2010/08/18 .

#### **4- النصوص التنظيمية**

- \* المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتعلق بتنظيم المعاملات العقارية الشاغرة ج.ر العدد 01 المؤرخة في 1962/10/26 .
- \* المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة ج.ر العدد 12 المؤرخة في 1963/03/20 .
- \* المرسوم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكفيات تطبيق القانون 18/83 المتعلق بالاستصلاح ج.ر العدد 51 المؤرخة في 1983/12/13 .
- \* المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كفيات ذلك ج.ر العدد 60 المؤرخة في 1991/11/24 .
- \* المرسوم التنفيذي 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.
- \* المرسوم التنفيذي 371/92 المؤرخ في 1992/10/10 المحدد للقواعد المطبقة في تسيير الأملاك العسكرية ج.ر العدد 74 المؤرخة في 1992/10/14 .

- \* المرسوم التنفيذي رقم 156/93 المؤرخ في 07/07/1993 المتعلق بكيفية منح الامتياز لصالح الجمعيات ذات الطابع الاجتماعي ج.ر العدد 45 المؤرخة في 11/07/1993 .
- \* المرسوم التنفيذي رقم 290/93 المؤرخ في 28 نوفمبر 1993 المتعلق بتحويل ملكية الأملاك الشاغرة الآيلة إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري ج.ر العدد 79 المؤرخة في الفاتح ديسمبر 1993 .
- \* المرسوم التنفيذي رقم 294/94 المؤرخ في 25/09/1994 المتعلق بكيفيات حل وتصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة . ج.ر العدد 63 المؤرخة في 05/10/1994 .
- \* المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 المحدد لشروط وكيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ، المعدل للمرسوم 454/91 ج ر العدد 69 . ج المؤرخة في 09/12/2012 .
- \* القرار المؤرخ في 22 جوان 1988 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الخاص بالبيع للمنقولات التابعة لأملاك الدولة عن طريق المزاد العلني ج.ر العدد 37 المؤرخة في 14/09/1988.
- \* القرار المؤرخ في 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة ج.ر العدد 30 المؤرخة في 23/04/1992 .
- \* القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/08/1994 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط المعمول به في المزايدات القائمة على تأجير العقارات التابعة للدولة ج.ر العدد 01 المؤرخة في 08/01/1995 .
- \* القرار الوزاري المشترك رقم 15 المؤرخ في 14/09/1994 المحدد لنسب التخفيض المطبقة على ثمن الأراضي المخصصة لإنجاز عمليات الترقية العقارية و/أو للأراضي ذات الطابع الاجتماعي. ج.ر العدد 61 المؤرخة 17/09/1994 .
- \* القرار المؤرخ في 05 مارس 1997 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية ج.ر العدد 55 المؤرخة في 08 مارس 1997 .

ثانيا: قائمة المراجع باللغة الفرنسية :

- 1/- Ahmed Rahmani «Les Biens publics en droit Algérien» Editions Internationales, Alger 1996
- 2/- Jacqueline Morand - Deviller – cours de droit administratif des biens – 4<sup>e</sup> édition – Montchrestien – EJA – 2005
- 3/- Jean - Marie AUBY et Robert DUCOS - ADER – Droit administratif – precis Dalloz- 3<sup>e</sup> édition – 1973 .
- 4/- B. Genevois, les grands arrêts des jurisprudences administratives, 13eme édit, Dalloz, 2001, p 294.

الفقه رس



الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
04	<b>الفصل الأول</b> ماهية الأملاك الوطنية الخاصة والعامة
04	المبحث الأول مفهوم و تكوين و الأملاك الوطنية الخاصة
05	المطلب الأول مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة
05	الفرع الأول تعريف الأملاك الوطنية الخاصة
06	الفرع الثاني خصائص الأملاك الوطنية الخاصة
07	الفرع الثالث التمييز بين الأملاك الوطنية العامة الخاصة و أهميته
10	المطلب الثاني: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة
10	الفرع الأول: الوسائل الخاضعة للقانون الخاص ( الطرق العادية )
13	الفرع الثاني: الوسائل الخاضعة للقانون العام ( الطرق الاستثنائية )
14	المطلب الثالث: مشمتمات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة
14	الفرع الأول: مشمتمات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة
15	الفرع الثاني: مشمتمات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية و الولاية
16	المبحث الثاني: مفهوم و تكوين و مشتملات الأملاك الوطنية العامة
16	المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية العامة
16	الفرع الأول : تعريف الأملاك الوطنية العامة
17	الفرع الثاني : معايير تحديد الاملاك الوطنية العامة
19	المطلب الثاني: تكوين الأملاك الوطنية العامة
20	الفرع الأول: إدراج الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية
22	الفرع الثاني: إدراج الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية
25	الفرع الثالث : تجريد الملك من صفة الأملاك الوطنية العمومية
26	المطلب الثالث: مشمتمات الأملاك الوطنية العامة
26	الفرع الأول: الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية
27	الفرع الثاني: الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية
29	<b>الفصل الثاني:</b> قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة والعامة
29	المبحث الأول قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة
29	المطلب الأول التصرفات غير الناقلة للملكية
29	الفرع الأول: التخصيص

31	التأجير	الفرع الثاني:
31	التنازل عن حق الانتفاع الدائم لصالح المستثمرين الفلاحيين	الفرع الثالث:
32	منح حق الامتياز في إطار الاستثمار	الفرع الرابع :
33	التصرفات الناقلة للملكية	المطلب الثاني:
33	التبادل	الفرع الأول :
33	القسمـة	الفرع الثاني :
34	البيع	الفرع الثالث:
46	حماية الأملاك الوطنية الخاصة	المطلب الثالث:
46	الحماية الإدارية	الفرع الأول:
48	الحماية المدنية	الفرع الثاني:
49	الحماية الجزائية	الفرع الثالث:
51	قواعد استعمال الأملاك الوطنية العامة	المبحث الثاني:
51	الاستعمال الجماعي العام للأملاك الوطنية العامة	المطلب الأول:
52	الحرية في الاستعمال	الفرع الاول :
52	المساواة في الاستعمال	الفرع الثاني :
52	المجانية في استعمال الأملاك الوطنية العامة	الفرع الثالث :
52	الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة	المطلب الثاني:
53	الاستعمال الخاص بناء على رخصة الاستعمال (قرار)	الفرع الأول :
55	الاستعمال الخاص ذو الطابع التعاقدي	الفرع الثاني:
57	حماية الأملاك الوطنية العامة	المطلب الثالث:
58	قواعد الحماية المدنية	الفرع الاول :
60	الحماية الجزائية للأملاك الوطنية العامة	الفرع الثاني:
61	الجرائم الواقعة على أملاك العمومية وفقاً لبعض القوانين الخاصة	الفرع الثالث:
65		خاتمة
67		قائمة المراجع
73		الفهرس