جامعـــــة زيـــان عاشــور بالجلفـــة

كليـــة الحقــوق و العلــوم السياسيــة

قســـم الحقـــوق

النظـام القانونـي للأمـلاك الوطنية الخاصـة

في التشريع الجزائري

مذكرة نـهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهـادة ماستر

تخصص قانون عقاري

إعداد الطالبة :

صفراني كريمة

إشراف الدكتور:

حرشاوي علان

السنة الجامعية 2015/2014

جامعـــــة زيـــان عاشــور بالجلفـــة

كليـــة الحقــوق و العلــوم السياسيــة

قســـم الحقـــوق

النظـام القانونـي للأمـلاك الوطنية الخاصة

في التشريع الجزائري

مذكرة نـهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهـادة ماستر

تخصص قانون عقاري

إعداد الطالبة : **إشراف الدكتور:**

صفراني كريمـة **حرشاوي علان**

الجنة المناقشــة

د.أو.أ	درمـــاش بـن عـــــزوز	رئيســـا
د.أو.أ	حـــــرشــاوي عـــلان	مقـــررا
د.أو.أ	حمـــــلـــــــة العيـــد	مناقشـا

السنة الجامعية 2015/2014

بسم الله الرحمن الرحيم

تشكـــــرات

الحمد لله الذي أنار لي درب العلم والمعرفة وأعانني على انجاز هذا العمل.

أتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل وفي تذليل ما واجهته من صعوبات، وأخص بالذكر الأستاذ المشرف حرشاوي علان الذي قبل الإشراف على هذا البحث و كان عونا لي و سهل لي كل الصعوبات .

إلى الأستاذ بن ويس الذي لم يبخل عليا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت عونا لي في إتمام هذا البحث

إلى الأستاذ بن معمر رابح الذي ساعدني و دعمني.

إلى جميع أساتذة الحقوق و خاصة الذين درسوني طيلة مشواري الدراسي.

كما أتقدم بالشكر إلى كل من ساعدني من بعيد أو قريب خاصة أختي و صديقتي سرسوب سميرة و أخي وزميلي بريك عمر و أخي حميد مساهل و أختي العيداني نعيمة و صانع فاطمة ، و كل زملائي في العمل.

إهـــــــــداء

إلى روح أبي،أهدي هذه الثمرة التي لا تضاهي شيئا من جميلك و أدعوا الله الرحيم الحليم أن يجعلها صدقة جارية تصل إليك و أدعوا لك بالرحمة و المغفرة إلى أن يجمعنا رب العباد في الجنة إنشاء الله.

إلى من طالما حلمت أن تبصر نجاحي يوم التفوق الدائم والمتواصل في دراستي و لازلت أسمع صوتها يدغدغ مشاعري ويحن إلى قلبي ويضيء دربي أمي الكبيرة "جدتي "حفظها الله

إلى نبع الحنان و الحب أبي و جدي العزيز حفظه الله

إلى أعظم و أحن إنسانة في الوجود، إلى نبع الحنان و المودة و رمز العطاء و التضحية أمي

إلى إخواني محمد، صدام، فارس متمنيتا لهم مزيدا من التألق في حياتهم المهنية و الشخصية.

إلى أخواتي زوينة، الزهرة، خيرة.

إلى رفقاء الدرب في الدراسة أخص بالذكر نعيمة، حنان، بركاهم، مديحة، زهية، رزيقة غنية، قديرة ، الذين كانوا لي السند طيلة مدة البحث.

وإلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم صفحتي.

صفراني كريمة

مقـــدمـــة

إن أغلب التشريعات الحديثة تتجه إلي التمييز بين أملاك الدومين و هذا ما يعرف في الجزائر بالأملاك الوطنية فتقسمها إلى أملاك عمومية و أملاك خاصة تملكها الجماعات العمومية ، و يستمد هذا التمييز أصول من النظرية التقليدية للأمــلاك الوطنية التي يعــود الفضل في بلورتها و إنشــاء أصولهـا للفقـــــه الفرنسـي

ما يهمنا نحن هو الصنف الثاني من هذه الأملاك و هي الأملاك الوطنية الخاصة ، ففي الجزائر لا تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة موضوعا جديدا و إن عادت إلى الظهور حديثا في نظامنا التشريعي .

فلقد عرفت الجزائر نظام ازدواجية الأملاك الوطنية أي الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة غداة الاستقلال بعد تمديد العمل بالقوانين الفرنسية بموجب القانون 177/62 المؤرخ في 1962/12/31 و عرفت هذه المرحلة تطبيقا يكاد يكون مثاليا لمفهوم النظرية التقليدية للأملاك الوطنية من حيث التمييز بين صنفا الملكية الوطنية [1]، و بالتحديد من حيث خضوع الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام القانون الخاص فيما تعلق بطرق إدارتها.

و لقد تطور مفهوم الأملاك الوطنية تماشيا مع الأوضاع السياسية التي مرت بها البلاد فكان يطلق عليها " أملاك البايلك" في العهد العثماني ، ثم قام المستعمر الفرنسي بضمها إلى أملاك الدولة الفرنسية و التي يعتمد نظامها على تقسيم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة، و بعد الاستقلال بقيت الأملاك الوطنية خاضعة للنظام القانوني المورث عن الاستعمار الفرنسي إلي غاية 1984 ، و تنظيم و تسيير و إدارة هذه الأملاك يخضع لمجموعة القواعد و الأحكام التي تشكل قانون الأملاك الوطنية الذي يعد فرع من فروع القانون الإداري.

مرت المنظومة القانونية لأملاك الدولة في الجزائر بمراحل تبعت الأنظمة السياسية و الاقتصادية التي انتهجتها الدولة غداة الاستعمار ، عرفت خلالها الأملاك الوطنية ثلاث مراحل ، بدأت المرحلة الأولى مباشرة بعد الاستقلال و تملكها للحرية بعد الاستعمار الفرنسي [2].

1-أنظر إلى الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة 1963/07/01

2-المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتعلق بتنظيم المعاملات العقارية الشاغرة ،(ج،ر) العدد01 المؤرخ في 1962/10/26

و عرفت هذه المرحلة بالمرحلة التي سبقت المنظومة التشريعية للجزائر بصفة عامة و قانون الأملاك الوطنية بصفة خاصة ، تميزت بالغموض و الخلط في المفاهيم بسبب إبقاء المنظومة القانونية للمستعمر الفرنسي ، الذي كان يقسم دومين الدولة إلى أملاك عمومية و أملاك خاصة .

في المرحلة الثانية أهم ما ميزها توحيد الأملاك ، لأن التقسيم السابق الذي خلفه المستعمر الفرنسي لا يتماشى مع المنهج الشيوعي لأن كل من الأملاك العمومية و الأمـــلاك الخاصة يهدفان لتحقيق المنفعة العامــة حيث كرس المشرع هذه المبادئ بموجب القانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 الذي يمثل أول قانون خاص بالأملاك الوطنية حيث عرف تطبيق القانون 16/84 عدة أثار سلبية علي تسيير الأملاك الوطنية من حيث استعمال و الاستغلال هذه الأملاك بالصورة التي تمكن الأشخاص العموميين من أعمال و الاستفادة من الأملاك التي تحوزها.

و بعد صدور المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المتضمن دستور البلاد الذي أعلن و بشكل رسمي لا غموض فيه القطيعة مع النظام السابق خاصة من الجانب السياسي و هو الأمر الذي يرمي بثقله علي مفهوم الدولة و دورها و بالأخص فيما تعلق بالجانب الاقتصادي و الجانب الاجتماعي و بمقتضى هذا الدستور وجهت أول ضربة لنظام وحدة الأملاك الوطنية و بموجب المادة 18 منه ، بحيث كرست أسمى القواعد القانونية و أعلاها مرتبة الازدواجية الأملاك الوطنية.

و هذا النظام يتماشى و مبدأ الفصل بين نشاط الدولة باعتبارها القوة العمومية و نشاطها التملكي باعتبارها مالكة الأملاك.

و في المرحلة الأخيرة قد ساير المشرع الجزائري هذا التطور الحاصل في مفهوم الملكية الوطنية بإصداره للقانون رقم 25/90 المتضمن لقانون التوجيه العقاري الذي نـص علي ازدواجية الأملاك الوطنية ، و بشكل أكثر وضوحا و تفصيلا بإصدار قانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية الذي وضع المبادئ العامة و مجمل القواعد القانونية التي تحدد مفهوم الأملاك الوطنية ، و كذا القواعد التي تضبط التصرفات الواردة على صنفي الملكية الوطنية .

و تجدر الإشارة أن قانون الأملاك الوطنية تميز عن باقي القوانين الأخرى بحيث لم تطرأ عليه أية تعديلات برغم الأمور المستجدة التي ما فتئات تحصل، حيث لم يخضع قانون 30/90 إلى أي تعديل إلي غاية 2008 أين تم إحداث بعض تغيرات فيه.

تبرز أهمية الأملاك الوطنية الخاصة نظرا للحجم المعتبر الذي تمثله هذه الأملاك في الملكية الوطنية بمقارنتها مع حجم الأملاك الوطنية العمومية ، و بالنظر لكثرة التنوع الذي يميزها ، إذ تضم أصناف مختلفة من الأملاك حسب طبيعتها و بذلك أضحت الأملاك الوطنية الخاصة الأرض الخصبة لاستقبال كافة النشاطات الاقتصادية .

حيث صدر العديد من القوانين و التنظيمات في سبيل توظيف هذه الأملاك في خدمة المشاريع الاستثمارية الخاصة حيث أصبحت الأملاك الوطنية من أكثر مواضيع القانون الإداري صعوبة و تعقيدا ، كلما تعلق الأمر بالأملاك الوطنية الخاصة نظرا لارتباطاتها المتعددة مع الوضع في الحسبان اختلاف طبيعة مكوناتها و هذا ما يؤثر على القواعد القانونية التي يخضع لها كل صنف ، و بذلك الأملاك الوطنية الخاصة تحتل جانبا كبيرا من نشاط الإدارة التي تعتبر نواة الأشخاص العمومية ،حيث تتمتع الإدارة بامتيازات السلطة العامة في اتخاذ القرارات إبرام العقود المتعلقة بعملية إدارة هذه الأملاك و تبرم الإدارة عقود مع الأفراد.

و بهذا تظهر لنا إشكالية دراستنا و تتمثل في :

ما مدى تطبيق النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري ؟

و ما مدى فعالية القواعد في إدارتها و حمايتها التي اعتمد المشرع الجزائري عليها؟

وللقيام بهذا البحث اعتمدنا على منهج لمعالجة الموضوع، يتمثل في المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع الحقائق والمعلومات، وهو دراسة وتفسير الظاهرة من خلال تحديد خصائصها وأبعادها، وتوصيف العلاقات بينها، بهدف الوصول إلى وصف علمي متكامل لها، وظفنا هذا المنهج بالخصوص في تحديد مكونات ومشتملات المكونات للأملاك الوطنية، وكذا في وصف المصالح والمكاتب التي تشكل التنظيم الهيكلي لمرفق إدارة الأملاك الوطنية.

من خلال دراستنا هذا الموضوع تطرقنا إلى مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة و التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة و ، كما تطرقنا إلى مكونات و طرق توظيف الأملاك الوطنية الخاصة و عالجنا كيفية حمايتها و المنازعات الخاصة بها، و من أجل معالجة الإشكالية تم تقسيم لدراسة الخطة إلى فصلين حيث قمنا بدراسة ماهية الأملاك الوطنية الخاصة في الفصل الأول عالج فيه المبحث الأول مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة و تناولنا فيه تعريف الفقه و القانوني للأملاك الوطنية الخاصة و خصائصها، والمبحث الثاني التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة وتنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة، و خصصنا الفصل الثاني لدراسة التصرفات الواردة عليها و تطرقنا في المبحث الأول تكوين الأملاك الوطنية الخاصة و تسييرها والمبحث الثاني حمايتها و المنازعات المتعلقة بها.

وعليه يكون عرض هذا البحث حسب الخطة التالية:

الخطـة:

مقدمــة

الفصل الاول : ماهية الأملاك الوطنية الخاصة .

المبحث الأول : مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة.

المطلب الأول : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة.

المطلب الثاني : خصائص الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الثاني : التمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العمومية و أثاره.

المطلب الأول: التمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العمومية.

المطلب الثاني: أثار التمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العمومية.

الفصل الثاني : التصرفات الواردة علي الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الأول : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة و تسييرها.

المطلب الأول : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.

المطلب الثاني : قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الثاني: حماية الأملاك الوطنية الخاصة و المنازعات الخاصة بها.

المطلب الأول :حماية الأملاك الوطنية الخاصة .

المطلب الثاني : منازعات القضائية الخاصة بالأملاك الوطنية الخاصة.

الخاتمــة.

الفصل الأول

ماهيـــة الأملاك الوطنية الخاصة

الفصل الأول

ماهية الأملاك الوطنية الخاصة

إن قانون 30/90 و استنادا لمادته 03 فقرة 02 فإن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية وقد تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية وماليا و تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص، بمقابل نجد المادة 04 من قانون 30/90 فإن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز عليها فهي غير قابلة للبيع أو الإيجار، ولا يمكن كسبها بالتقادم من طرف الغير ولا يمكن توقيع الحجز عليها بموجب حكم قضائي، والأصل أن هذه الميزات ناجمة عن الطبيعة القانونية التي تستمد منها هذه الخصائص وكونها مسخرة للمنفعة والصالح العام وإن معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص . و هو ما سنتطرق إليه بعد تعريفنا للأملاك الوطنية الخاصة وتبيان خصائصها و التمييز بينها و بين الأملاك الوطنية العامة و تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة.

المبحث الأول : مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

من خلال هذا المبحث سوف نتطرق إلي تعريف الأملاك الوطنية الخاصة ، التعريف الفقهي و تعريف المشرع الجزائري و ذلك من خلال المطلب الأول و تعرض خصائص الأملاك الوطنية الخاصة في المطلب الثاني .

المطلب الأول : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة.

سنتناول تعريف الأملاك الوطنية الخاصة من خلال التعريف الفقهي حيث اختلاف الفقهاء في تعريف الأملاك الوطنية الخاصة و تعريف المشرع الجزائري و ذلك من خلال قانون 30/90 و قانون 14/08 .

1/تعريف الفقه للأملاك الوطنية الخاصة :

لقد اجتهد الفقه في هذا النوع و كان له الدور المهم في وضع عدة تعاريف لهذه الأملاك و أهمها:

1- الدومين الخاص المتكون من مجموعة الأملاك غير المخصصة للمنفعة العامة، و حق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأملاك الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية ، فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تتملك أشياء مثل الخواص و تباشر عليها نفس التصرفات و الأعمال التي يباشرها هؤلاء الخواص ، بل إن هذه الأملاك تخضع أصلا حين التصرف فيها إلى أحكام القانون الخاص و ليس إلي أحكام القانون العام مثل ما هو عليه الحال في الأملاك العمومية التي تحكمها قواعد خاصة تستمد أصولها من القانون العام.

2- إنها أملاك التي تشمل الأموال المنقولة و غير المنقولة و الحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية، و التي تخصص للمنفعة العامة، أي تخصص لاستعمال الجمهور[1].

3- و هو ممتلكات الدولة الخاصة من منشآت إنتاجية و زراعية و تجارية و هي منشآت تهدف إلي الربح و تحقيق عائد مادي للدولة ، أي أن الدومين الخاص هو ما يدر عائد علي الدولة .

- يري الدكتور عبد الرزاق السنهوري الأملاك الوطنية الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى ، و هي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة ،بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تنقلب إلي أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة ، و يكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة ، لا حق ملكية إدارية [2].
- و الأملاك الوطنية الخاصة بهذا المفهوم يمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية غير أن الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص .

1- نزيه كبارة ،الملك العام و الملك الخاص ، المؤسسة الحديثة للكتاب 2010 ، ص 11 ،13

2- عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ، الكتاب الثامن، حق الملكية ، دار إحياء التراث العربي ، 1967

لأن هناك أحكام قانونية و تنظيمية لا بد من مراعاتها، إلا أنها لا تقبل أن تكون محلا للتقادم المكسب [1] ، أما عن قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها ، فالأصل يقضي أنه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء الخاصة المملوكة لها ، و لكن الذي يقع من الناحية العملية أن الدولة لا تمكن الأفراد من الحجز على أملاكها الخاصة ، بل أكثر من ذلك يتردد الكثير من المحضرين على الإقدام لإجراء الحجز أمام الخزينة العمومية إذ من المفروض أن تكون الدولة صاحبة مسيرة لا معسرة .

و قاعدة خضوع الأملاك الوطنية الخاصة للنظام المعمول به في القانون الخاص لا تجد لها تطبيق شامل و كامل في الجزائر و خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار الإجراءات المعمول بها في التقاضي[2].

2/تعريف المشرع الجزائري لأملاك الوطنية الخاصة:

لقد استند المشرع الجزائري في تعريفه للأملاك الوطنية الخاصة علي التعريف السلبي حيث عرف الأملاك الوطنية العمومية و اعتبر باقي الأملاك الوطنية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة ، "أما الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية فتتمثل في الأملاك الوطنية الخاصة " المادة 03 فقرة 02 من قانون 30/90 ، و هو ما يعني أن الأملاك الوطنية الخاصة تهدف إلي أغراض مالية و ليست أغراض خاصة .

1- عبد الرزاق السنهوري مرجع سابق ، ص 160

2- عبد الرزاق السنهوري مرج سابق.

من خلال قانون رقم 30/90 الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف و لا للتقادم و لا الحجز تخضع إدارة الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ة التصرف فيها لهذا القانون و الأحكام النصوص التشريعية المعمول بها.

حيث بعد التعديل أصبحت الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها و لا التقادم و لا الحجز، و يخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة.

و الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، و تخضع إدارة الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة و التصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى [1].

نجد أنه تم تعديل هذه المادة حيث أصبح في هذا القانون تسيير الأملاك العمومية خاضعا لهذا القانون مع مراعاة أحكام النصوص التشريعية الخاصة ، و تم في الفقرة 02 من هذه المادة إضافة خاصية للأملاك الوطنية الخاصة و هي عدم قابليتها للتقادم و لا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

إلا أن وظيفة بعض الأموال الخاصة التابعة للدولة و الأشخاص المعنوية العامة ليست دائما مالية بل كثيرا ما تخصص لمرافق عامة ، رغم أن المواد من 17 إلي غاية 20 من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم قانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 ، كما اعتمد المشرع على تعداد هذه الأملاك على معيار عدم التخصيص للمنفعة العامة أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها[2] .

1- المادة 04 المعدلة المتمم لقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20

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

المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

من خلال نص المادة 03 من قانون 30/90 فإن الأملاك الوطنية الخاصة تهدف إلى لتحقيق أغراض امتلاكية و مالية و تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص ، في فرنسا مثلا تخضع لاختصاص القاضي العادي باعتبار أن توزيع الاختصاص يخضع للمعيار الموضوعي [1] ، فالأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية لكونها موجهة لجلب إيرادات للدولة و الجماعات المحلية ، إلا أنها لم تعد تؤدي هذه الوظيفة بمفهومها التقليدي فحسب بل أصبحت تحقق أيضا أهداف المنفعة العامة في أوسع مجال لها ، إذ يمكن أن تكون موضوع تخصيص للمصلحة العامة مثل الأملاك الوطنية العام و المخصصة لسير المرافق العامة و تلك الموجهة للاستعمال المباشر و غير المباشر للجمهور كالطريق الريفية المصنفة بنص القانون في الأموال الخاصة .

إن إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة تدمج الأموال إما بإلغاء تصنيفها أي تجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة و الجماعات المحلية ، كما يمكن ذلك بطرق القانون العام أو القانون لخاص مجانا أو بمقابل[2] ، وتتمثل طرق القانون العام المجانية في امتلاك التركات التي لا وارث لها و الأموال التي لا صاحب لها.

و كذلك الأموال المصادرة عن طريق الهيئات القضائية و الإدارية كمصلحة الضرائب و الجمارك و الشرطة و الدرك بعد النظر في موضوعها من السلطة القضائية ، بإضافة إلي الحطام ذات القيمة الأثرية أو الفنية ، أما طرق القانون الخاص المجانية فهي تتمثل في التبرعات و الهبات و الوصايا ، أما الطرق الرضائية فهي تتمثل في الاقتناء و التبادل.

1- حمدي باشا عمر – ليلى زروقي- المنازعات العقارية ، دار هومة ، الطبعة العاشرة 2008

2- عبد الرزاق السنهوري مرجع سابق.

أما طبيعة حق الإدارة على الأملاك الوطنية الخاصة حيث قرر حق الملكية منذ البداية للإدارة و المؤسسات العمومية فيجوز للهيئات المالكة سواء كانت إدارية كالجماعات المحلية أو ذات طابع اقتصادي أو صناعي أو تجاري تحول ملكية هذه الأموال مجانا أو بمقابل عن طريق عقود بيع ، تبادل أو التخصيص.

- يمكن استخلاص خصائص الأملاك الوطنية الخاصة من خلال ما تكلما عليه :

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

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

المبحث الثاني : التمييز الأملاك الوطنية العمومية عن الأملاك الوطنية الخاصة و أثاره.

من خلال هذا المبحث سوف نتطرق إلي التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة و كذلك نتكلم عن أثار التمييز بينهما و تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة.

المطلب الأول : التمييز الأملاك الوطنية العمومية عن الأملاك الوطنية الخاصة.

اعتمد المشرع على عدة معايير للتمييز تتمثل في معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام و معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص مبرزا بذلك عودته لتوظيف المعايير التقليدية [1]، التي كانت سائدة في النظرية التقليدية الفرنسية .

1- محاضرات الأستاذ بوشنافة جمال ، ألقيت على طلبة الحقوق تخصص قانون عقاري ،جامعة المدية

حيث نصت المادة الثالثة من قانون 30/90 علي مايلي :"عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها أما الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية و تمثل الأملاك الوطنية الخاصة ".

يستخلص من هذه المادة أن المشرع قد اعتمد على معيارين للتمييز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة معيار عدم قابلية التملك الخاص و معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام [1] .

1. معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص:

لقد جسد المشرع هذا المعيار في المادة 03 و 12 بنصه في المادة 03 على انه تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه و التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها ،أما الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية تتمثل في الأملاك الوطنية الخاصة ، تتكون الأملاك الوطنية العمومية من حقوق و الأملاك المنقولة العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام شريطة تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها خاصة تكييفا مطلق أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق ،و تدخل أيضا الأملاك العمومية الثروات و المواد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من هذا القانون[2] .

1- محاضرات الأستاذ بوشنافة جمال ، ألقيت على طلبة الحقوق تخصص قانون عقاري ، جامعة الدكتور يحي فارس المدية

2- محاضرات الأستاذ بن ويس ، ألقيت على طلبة الحقوق تخصص قانون عقاري ،جامعة زيان عاشور الجلفة.

- **معيار التخصيص المال العام للاستعمال العام الجماعي و للمرفق العام:**

من خلال المادة 12نلاحظ بأن المشرع قد أكد على معيار المنفعة العامة حيث يفترض أن الأملاك العمومية المخصصة دائما لتحقيق المنفعة العامة سواء كانت هذه الأملاك مخصصة للاستعمال الجماعي العام أو مخصصة للمرافق العام ، و تعتبر أملاكا المخصصة للاستعمال العام هي تلك الأموال التي لا يتمكن الجمهور من استعمالها مباشرة دون المرور على المرفق العام مثل الأسواق العمومية و الشواطئ.

- **معيار تخصيص المال العام للمرافق العامة:**

يقصد بالتخصيص الإجراء الإداري الذي يرمي إلي نقل حيازة المال العام من الدولة إلي مرفق عام بهدف دمجها للإسهام في تحقيق المهام المخولة للمرفق العام و يشرط في هذا المجال لكي يخصص للمرفق العام [1]

1- أن يكون بطبيعته مناسبة للمرفق العام .

2- أن يكون مهيأ خصيصا لهدف المرفق العمومي.

2. **معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام:**

هذا المعيار يسود ضمنيا النظرية التقليدية و يستعمل من قبل الفقه القضاء الفرنسي دون أن يكرس في أي قانون أو حكم قضائي ، أما المشرع الجزائري فقد كرسه صرحة في المادة 03 من قانون 30/90 و ذلك للتأكيد على الفصل بين النشاط الإداري الرامي إلي تحقيق مهمة من مهام المرفق العام و النشاط الاقتصادي مع العلم أن قانون 30/90 قد جاء بعد الشروع في الإصلاحات الاقتصادية التي بدأت بصدور قانون 01/88 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ،و بالتالي فإن الأملاك التي تستغل لغرض يتعلق بالنفع العام تعتبر أملاك عمومية و تلك الأملاك التي تخصص بغرض مالي فهي أملاك خاصة بالإدارة، إلا أن هذا المعيار – الوظيفة التي يؤديها المال العام ليست كافية لأن الغرض من استغلال الثروات الطبيعية هو تحقيق أهداف مالية[2].

1- محاضرات الأستاذ بن ويس ، ألقيت على طلبة الحقوق تخصص قانون عقاري ، جامعة زيان عاشور الجلفة

2- محاضرات الأستاذ بوشنافة جمال ، ألقيت على طلبة الحقوق تخصص قانون عقاري ،جامعة الدكتور يحي فارس المدية

بالرغم من ذلك فإن هذه الأملاك تعتبر أملاك وطنية عمومية من جهة ثانية فإن التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة على أساس الغرض من استعمال و استغلال هذا المال ، قد تثير عدة انتقادات لذلك فإنه يمكن أن نصنف الأملاك الوطنية إلي أملاك وطنية عمومية تحكمها قواعد القانون العام و قواعد القانون الخاص التي تحكم الأملاك الوطنية الخاصة و قواعد القانون الخاص تحكم الثروات الطبيعية [1].

المطلب الثاني :آثار التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطني الخاصة :

إن التمييز بين نوعي الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة له أثار من حيث القواعد القانونية التي يخضع لها كل نوع فالأملاك الوطنية العمومية تخضع إلي قواعد القانون العام بينما الأملاك الوطنية الخاصة تخضع للقانون الخاص أما الثروات الطبيعية فتخضع لقواعد خاصة بكل قطاع (المحروقات ، المناجم الغابات المياه) و بذلك أخذ بازدواجية القواعد القانونية [2] .

إن ازدواجية النظام القانوني وفقا للنظرية التقليدية تؤدي حتما لازدواجية الاختصاص القضاء حيث يختص القضاء العادي بتطبيق قواعد القانون الخاص و القضاء الإداري يختص بتطبيق قواعد القانون العام لحل النزاعات التي تتعلق بالأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة ، حيث النظام القضائي الجزائري الذي كان مبنيا على وحدة القضاء و لم يكن متكون من هيكلين مثل ما هو عليه الحال في فرنسا حيث يقوم بتوزيع الاختصاص القضائي على المعيار العضوي و ليس المادي و بالتالي يكفي أن يكون أحد الأشخاص المعنوية العمومية طرفا في النزاع ليكون قضاء الإداري هو الجهة المختصة مثلا إذا حدث نزاع بين بلدية و أحد الأفراد على قطعة أرض لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية يكون النزاع من اختصاص القاضي الإداري لأن البلدية طرف فيه و على الرغم من أنه يتعلق بأملاك الوطنية الخاصة .

1- محاضرات الأستاذ بوشنافة جمال ، ألقيت على طلبة الحقوق تخصص قانون عقاري ،جامعة الدكتور يحي فارس المدية

2- مسعود غراب – الملكية العقارية – دار الأوطان

الفصل الثاني

التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة

الفصل الثاني

التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة

إن الأملاك الوطنية الخاصة 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 أصول هذه الأخيرة بالمرة ، أنظر إلى نص المادتين 107 و108 من القانون 30/90 و تتكون من الأملاك الخاصة التابعة للدولة و أخرى تابعة للجماعات المحلية (بلدية – ولاية).

المبحث الأول : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة و طرق تسييرها

تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية ،و بما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تمليكي و مالي فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص.

وقد بينت أحكام المواد من 38 إلي 58 من قانون رقم 30/90 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة و التي نصت على قواعد خاصة و مغايرة لقواعد القانون الخاص و تنطبق على الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة و الجماعات المحلية الإقليمية (الولاية – البلدية) و المؤسسات العمومية التابعة لها [1].

و قد كرست هذه المواد مبدأ تملك الدولة للأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها و التركات التي لا وارث لها و الحطام التي تركها مالكها أو التي يجهل صاحبها ، و الكنوز التي يتم اكتشافها أو العثور عليها في أحد توابع الأملاك الوطنية ، و عليه يمكن حصر طرق تشكيل الأملاك الوطنية الخاصة إلي ثلاث طرق هي :

1- حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الطبعة 2013

1- لوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

2- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة كالتأميم و الأملاك التي تؤول غلي الدولة باعتبارها شاغرة و لا وارث لها.

3- وسائل القانون الخاص و يتعلق الأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء و الهبة و الوصية.

المطلب الأول : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

نصت المادة 38 من القانون رقم 30/90 " تتكون الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية حسب مفهوم هذا القانون بتحديد القانون و طرق اقتناء أو إنجاز الأملاك و الحقوق المنقولة ة العقارية بمختلف أنواعها، كما وردت في نص المادة 17 أعلاه ، و بالرجوع إلي المادة 26 من نفس القانون نجدها قد نصت على وسائل تكوين الأملاك الوطنية الخاصة و تتمثل في الوسائل الخاضعة للقانون الخاص و أخرى استثنائية تخضع لأحكام القانون العام و نلخصها فيما يأتي :

1/طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

1- طرق تكوين عن طريق القانون الخاص:

يدرج تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وفقا لطرق ينظمها القانون الخاص و على اعتبار أن الدولة في احتواء الأموال بمثل هذه الطرق يكون إما بمقابل تدفعه الجماعة المستفيدة، أو تكون العملية مجانية بدون مقابل.

1/ وسائل التي بدون مقابل :

1-1/الهبات و الوصايا :

تخضع الهبات الأتية من المنظمات الخيرية و الهبات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة، أو التعاون الثنائي أو متعدد الأطراف ، لأحكام المعاهدات و البروتكولات أو الاتفاقيات التي تكون الجزائر طرفا فيها مع هذه المنظمات و الهيئات [1].

1-المادة 42 من قانون 30/90 المذكور أعلاه

كذلك تقبل الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بضمان تخصيص الهبات ، مع مراعاة أحكام المادة 42 السابقة [1] ،و نميز بين الهبات التي تقدم للدولة و التي تقدم للجماعات المحلية و تلك التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات طابع إداري .

- حيث الهبات التي تقدم للدولة يقوم الوزير المكلف بالمالية بعد أن يعلم بالهبة ة الوصية قانون ، بأمر مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإجراء بحث قبلي لتقدير مدي أهمية و ملاءمة و جهة الأملاك الموهبة أو الموصي بها ، و الشروط المحتملة لتخصيصها ،و معرفة موقف الورثة من حيث قبولهم تنفيذ أو معارضتهم لذلك [2].
- الهبات المقدمة للجماعات المحلية و الهبات التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات طابع إداري .

1-2- الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها:

نصت المادة 773 من القانون المدني " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك و كذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم "، كما أن الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة [3]، و الدولة هي الوحيدة المخول لها الحصول على الأملاك الشاغرة و التركات المهملة و التي لا مالك لها ، و الحطام و الكنوز ،فتقوم الدولة بإدراجها ضمن الأملاك الخاصة التابعة لها دون مقابل مالي.

- حيث أن مفهوم الشغور على حسب المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تشريع الأملاك الشاغرة و الذي من خلاله تم تصريح فيه بالشغور لعدة أملاك بهدف حماية الاقتصاد الوطني ، و لم يعطي المشرع مفهوم للأملاك الشاغرة و التي لا مالك لها.

1-المادة 43 من نفس القانون.

2-المادة 170 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 12/16/ 2012

3-المادة 48 من القانون 30/90 المذكور أعلاه.

2- الوسائل بالمقابل:

2-1/الشـراء:

تتم عملية شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية ، و كذلك عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة و المؤسسات العمومية ذات طابع إداري التابعة للدولة، وفقا لأحكام المنصوص عليها ف91 مكرر إلي 91 مكرر 2 أدناه ، و تخضع المصالح العمومية و مؤسسات الجماعات الإقليمية للقواعد المحددة في هذا المجال و لقانون الولاية و قانون البلدية ، و ما يرد في التنظيم إن اقتضى الأمر[1].

تخضع عملية شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر و كذلك عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة و المؤسسات العمومية ذات طابع إداري التابعة لدولة ، للأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال ،فلا يمكن للمصالح العمومية للدولة المستقلة ماليا منها أو غير مستقلة من إنجاز عمليات اقتناء العقارات أو الحقوق العقارية أو القواعد التجارية إلا بعد الأخذ الإجباري برأي الإدارة المكلفة بأملاك الدولة حول السعر عندما تكون القيمة المراد اقتناؤها أقل أو تساوي السعر المحدد من طرف وزارة المالية .

2-2/الصفقات العمومية:

تعتبر الصفقات العمومية وسيلة من الوسائل التعاقدية التي تسمح لأشخاص القانون العام من اكتساب أموالها الخاصة وهي منظمة بموجب قواعد قانون خاصة ، مرسوم رقم 250/02 المعدل و المتمم بالمرسوم الرئاسي 338/08 المؤرخ في 2008/10/06 .

و بمقتضى هذه القواعد تعتبر من قبيل الصفقات العمومية كافة طلبات الإدارية في مجال تنفيذ الأشغال العمومية و الدراسات و التوريدات و البناء، فتدخل الإدارة كمشترية و مكتسبة لحقوق ملكية أموال جديدة تضم لأموالها الخاصة.

1-المادة 91 المعدلة بالمادة 28 من قانون 14/08 المذكور أعلاه.

2/طرق تكوين عن طرق القانون العام:

تدرج الدولة و الجماعات الإقليمية بعض الأموال وفقا لأساليب و طرق تخضع لأحكام القانون العام،و تتمثل هذه العمليات و طرق في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ،و حق الشفعة.

1- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

تعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الوسيلة التي من خلالها يمكن للدولة إجبار الأفراد على بيع أملاكهم لغرض المنفعة العامة ،ونزع الملكية هي من النظم الاستثنائية التي تعطي للإدارة إمكانية الحصول على الأموال العقارية و الحقوق العينية العقارية ، دون إرضاء مالكيها لاستعمالها في تحقيق المصلحة العامة،و قد نظم المشرع الجزائري إجراءاته بموجب القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/02/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، و المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1991/07/27 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون المذكور أعلاه.

و يعتبر الاستيلاء من أسباب كسب الدومين العام ،و هو إجراء إداري عن طريق وضع الدولة ليدها على أموال مملوكة للخواص لتحقيق النفع العام مقابل تعويض ، و الاستلاء لا يرتب عليه نقل الملكية بل يبقى في ذمة صاحبه إلا أنه يفقد الحيازة و حق الاستعمال لمدة معينة [1].

2- حق الشفعة:

الشفعة الإدارية تختلف عن حق الشفعة في القانون المدني ،فحق الشفعة الإدارية يسمح للإدارة بالاعتراض في عملية بيع العقار على البائع في الحالات و الشروط المنصوص عليها قانونا، و الأصل أن الشفعة تكون في العقار الوارد عليه عقد البيع دون العقود الأخرى و دون الأموال المنقولة، و هي حق استثنائي يثبت للشفيع منعا للضرر المحتمل بسبب ارتباط القائم بين العقار الشفيع و العقار محل بيع.

1- عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق

فالشفعة تمارسها الدولة و جماعاتها المحلية طبقا للمادة 118 من قانون التسجيل و أحكام القانون رقم 19/87 و القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري و النصوص المتخذة لتطبيقها (1).

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

و المادة 71 من قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم المذكور سابقا التي تسمح للدولة و الجماعات المحلية باقتناء الأراضي المعروضة للبيع من طرف الخواص إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.

3/مكونات الأملاك الوطنية الخاصة:

سوف نعرض هذه الأملاك أي الأملاك الوطنية الخاصة و فقا للجهة التابعة لها، الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ،الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية، الأملاك الوطنية الخاصة تابعة للبلدية.

أولا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة:

وهي تتضمن جميع الأملاك المنقولة والعقارية و القيم المنقولة و الحقوق الأخرى التابعة للدولة، فالعقارات و المنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية ولكن غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية ، أما بالنسبة للحقوق و القيم المنقولة فهي مساهمات الدولة في المؤسسات الاقتصادية العمومية أو أصول هذه الأخيرة بالمرة (2) وهي تتضمن ما يلي :

- جميع الأراضي الفضاء غير المخصصة.

- البنايات غير المصنفة في الأملاك العمومية التي ملكتها الدولة و خصصتها لمرافق عمومية و هيئات إدارية سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك.

1-المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المذكور أعلاه

2-المادة 107 و108 من القانون رقم 30/90 مذكور أعلاه

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة

- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني (الثكنات ، و الهياكل القاعدية الأخرى) [1].

- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية و مكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.

- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طرق الهبات و الوصايا و التركات التي لا وارث لها و الأملاك الشاغرة وحطام السفن و الكنوز.

- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة العمومية نهائيا [2].

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية ، و الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة [3].

- الحقوق و القيم المنقولة و السندات.

- الأمتعة المنقولة ، و العتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة و إداراتها و مصالحها و المنشآت العمومية ذات الطابع الإداري.

---

1 -. المرسوم التنفيذي 371/92 المؤرخ في 10 أكتوبر 1992 هو الذي حدد القواعد المطبقة لتسيير الأملاك العسكرية ج.ر العدد 74 المؤرخةفي 1992/10/14، ص 1567.

2- تم الاكتساب النهائي لفائدة الخزينة حينما يصدر حكم نهائي حائز على قوة الشيء المقضي فيه ، و ذلك حتى لا تكون مشاكل بعد الاكتساب لفائدة الدولة.

3 - القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 هو الذي حدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة كما بين حقوق و واجبات المنتجين

ثانيا– الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية:

تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية خصوصا علي ما يلي:[1]

- 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 توابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية.
- 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 تنص عليها الدولة.
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية التي تنازلت عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة.
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة لها.

1–المادة 19 من قانون 30/90 المذكور أعلاه

ثالثا– الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية:

تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة للبلدية خصوصا على ما يلي:[1]

- جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية و التي تملكها البلدية و تخصص للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الاستعمال السكني و توابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية .
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.
- الهبات و الوصايا التي تقدم للبلدية و تقبلها حسب الأشكال و الشروط التي تنص عليها الدولة.
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تنازلت عنها كل منهما البلدية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة.
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة البلدية أو العائدة لها.
- المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون.
- الأملاك و المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلي البلدية كما عرفها القانون.
- الأملاك المنقولة و العتاد الذي تقتنيه البلدية بأموالها الخاصة.
- الحقوق و القيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها و التي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية و دعمها المالي.

1-المادة 20 من قانون 30/90 المذكور أعلاه

المطلب الثاني : قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة:

إن تسيير الأملاك الوطنية الخاصة من طرف إدارة أملاك الدولة المكلفة على أساس أنها الأداة المميزة للدولة لضمان السير الحسن للذمة المالية للجماعة الوطنية و حمايتها و المحافظة عليها ،و تسيير من طرف المصالح المستفيدة عن طريق عملية التخصيص أو عقود الامتياز أو عن طريق أسلوب التسيير الحر.

1/ التخصيص:

لقد نصت المواد من 80 إلي 88 من قانون 30/90 و ذكرت تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ،و كذلك المواد 03و04 إلي 09 من المرسوم التنفيذي454/91 ،حيث يقصد بالتخصيص وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمة المسندة إليها كتخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار وزاري صادر عن الوزارة المكلفة بالمالية حتى تكون مقر لوزارة العدل.

و لا يمكن أبدا أن تشمل هذا التخصيص التي تسيرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة تحت تصرف الحراسة القضائية أو عن طريق التصفية [1]،و يمكن أيضا أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات طابع الصناعي و التجاري و مراكز البحث و التنمية و الهيئات الإدارية المستقلة بعنون التجهيز.

حسب المادة 106 من قانون رقم 30/90 التي نصت على"تستفيد المؤسسات العمومية ذات طابع الصناعي و التجاري و مراكز البحث و التنمية و الهيئات الإدارية المستقلة في إطار الأهداف المسطرة..." من خلال هذه المادة منح حق لفائدة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي التجاري.

و يكون التخصيص إما مؤقتا أو نهائيا ،بمقابل أو مجاني:

1-المادة 82 المعدلة الفقرة الأخيرة من قانون 14/08 المذكور أعلاه

1-1- التخصيص المؤقت و التخصيص النهائي:

يكون التخصيص مؤقتا عندما يتعلق بملك توقف مؤقتا عن كونه مفيدا للمصلحة المستفيدة من التخصيص دون أن يكون احتمال إلغاء تخصيصه ،و التخصيص المؤقت يكون في مدة أقصاها 5 سنوات و إذا تجاوز هاته المدة أصبح نهائيا و بالتالي أصبحت منفعته مؤسسة ، و بعد انقضاء أجل التخصيص المؤقت إذا كان استعمال الملك مطابق لتخصيصه يصبح نهائيا ، و هذا تكلم عليه في المرسوم 427/12 و قانون رقم 30/90 [1].

1-2 التخصيص المجاني و التخصيص بمقابل:

يكون التخصيص مجانيا عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من احتياجات مصالحها الخاصة ، كما يكون التخصيص مجانيا عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية في إطار اللامركزية و من أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة إلى الجماعات الإقليمية [2].

- يكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به الجماعة العمومية لفائدة حاجات جماعية عمومية اخرى أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية اخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبيها بالشكل التجاري المادة 86 .

إلغاء التخصيص:

- هو إجراء يثبت بواسطته إذا ملكا من الأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا في عمل مؤسسة أو هيئة التي خصص لها ، أي إلغاء العقد الذي من خلاله خصص الملك، كما يمكن أن ينتج إلغاء التخصيص عن عدم استعمال العقار لمدة طويلة ، فإن كان الملك غير المستعمل يمكن إلغاء تخصيصه بمبادرة من مصالح أملاك الدولة بمعنى آخر إذا أصبح العقار غير ضروري لسير المصلحة أو الجماعة المستفيدة أو إذا مرت 3 سنوات على العقار بدون أن يستعمل يترتب عليه إلغاء التخصيص [3].

1-المادة 83 من المرسوم التنفيذي 427/12 مذكور أعلاه و المادة 85 من قانون 30/90 مذكور أعلاه

2-المادة 85و المادة 86 من قانون 30/90 مذكور أعلاه.

3-المادة 87 من المرسوم التنفيذي 457/12 مذكور أعلاه.

2/ منح الامتياز:

الامتياز هو عقد من القانون العام يضع حيز التطبيق الأحكام الصارمة للقانون الخاص في استعمال الملك العمومي.

و لقد خصص المشرع للامتياز نظام قانون على أساس أنه استعمال خاص للأملاك الوطنية العامة و الخاصة في شكل شغل تعاقدي ، حيث خصوصيات عقد الامتياز بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة و جماعاتها في إطار تشجيع الاستثمار حيث يمكن للأراضي التابعة للأملاك الخاصة أن تباع أو تمنح عن طريق المزاد العلني وبالتراضي في حالات استثنائية لصالح الاستثمار.

فالامتياز يسمح لهم بالحصول على رخصة البناء ، كما يمكن للامتياز أن يتحول إلي تنازل بطلب من صاحبه بعد الإنجاز المشروع الاستثماري ، و يمكن له أن يستفيد من خصم الأتاوى الإيجاري إذا أراد تحويل الامتياز إلي تنازل في أجل سنتان بعد الآجال المقررة لإنجاز المشروع الاستثماري[1].

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

3/التسيير الحر:

تقوم الجماعات الإقليمية بالتسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة لأملاكها الوطنية الخاصة وفق دفتر الشروط و القيود المقررة طبقا للتشريع الجاري به العمل، لا سيما قانون الولاية و البلدية.

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

1-المادة 32 من قانون 12/12 المؤرخ في 2012/12/26 المتضمن قانون المالية

تحدد الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بعد استشارة الإدارة المختصة مبلغ تعويض التسيير الحر المستحق من الاستغلال محل تجاري أو حرفي تابع للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة و المتضمن حق الإيجار وفق القوانين و التنظيمات المعمول بها [1] .

و يمكن للدولة و الجماعات المحلية و مؤسساتها و هيئاتها العمومية أن تؤجر المحلات التجارية للغير قصد استمرار نشاط هذه المحلات وفقا لعقد رسمي ، كما أن الأموال الدولة و الجماعات المحلية غير قابلة للحجز [2].

- **التصرفات في الأملاك الوطنية الخاصة:**

هناك تصرفات قد تؤدي إلي ملكية الشيء إلي الخواص و تسمى بالتصرفات الناقلة للملكية و هي التنازل و التبادل القسمة ، بيع الأملاك ،و هناك تصرفات غير ناقلة للملكية قد تكون مجرد حقوق للخواص و لا تسبب في نقل الملكية و تتمثل في التأجير.

أولا: التنازل على الأملاك الخاصة:

التنازل هو إجراء من الإجراءات القانونية الذي يقوم به الأفراد و الجماعات ، و من التنازلات الموجودة حاليا ما تعمل عليه إدارة أملاك الدولة في مصلحة العمليات تقوم بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة عقارا أو منقولا.

نص المادة 02 فقرة 01 من قانون 01/81 يبين لنا طبيعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها بأجزائها المشتركة و التي تخص أملاك الدولة و هي المحلات المتواجدة بالبنايات الجماعية و المساكن الفردية التي آلت إلي الدولة بموجب أمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 و كذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر 11/70 المؤرخ في 1970/01/22 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة .

1-المادة 102 ،103 من قانون 30/90 مذكور أعلاه

2- أعمر يحياوي ،الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر 2009

لكن تحت تأثير الظروف السياسية و الاقتصادية جاء إلغاء قانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 بنص المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون السنة المالية 2001 .

إن جميع الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني و المهني الحرفي أو التجاري التابع للدولة أو الجماعات المحلية أو دواوين الترقية العقارية و التسيير العقاري يمكن أن تباع بالتراضي لفائدة شاغليها الشرعيين بناءا على القيمة التجارية طبقا للأحكام القانونية و التنظيمية [1].

- كما هناك التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها:

بموجب القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 /08/ 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية و الأحكام التطبيقية له لاسيما المرسوم 724/83 المؤرخ في 10 /1983/12 المحدد لكيفيان 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. - التنازل عن حق الانتفاع لصالح المستثمرين الفلاحيين في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987

حيث عرفت الأراضي الفلاحية للأملاك الوطنية الخاصة عدة أساليب لاستغلالها منذ الاستقلال ،بدءا من نظام التسيير الذاتي الذي منحت بموجبه الأراضي بدون مقابل ، ثم جاء الأمر المتعلق بالثورة الزراعية الذي منح تلك الأراضي لمجموعات منظمة في شكل تعاونيات، 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

1- بن رقية بن يوسف ،شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى،الديوان الوطني لأشغال تربوية، الجزائر 2001

و لإعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي و الذي كان يهدف إلى تثبيت حقوق المنتجين و تحديد مسؤولياتهم[1].ثم جاء القانون رقم : 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و المحدد لحقوق المنتجين و واجباتهم بأسلوب جيد خَلف قانون الثورة الزراعية في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

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 ، الشيء الذي لم يكن مسموح به في نظام التسيير الحر و لا في قانون الثورة الزراعية. 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[2] .

ثانيا: التبـــادل

يتم تبادل أملاك عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص ،و ترسم عملية التبادل بعقد رسمي إداري بعد صدور قرار من الوزارة المكلفة بالمالية المتضمن الموافقة على التبادل ، و لقد نظمت المواد 30 إلي 38 من المرسوم التنفيذي 454/91 .

وتتم عملية التبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق شروط و الكيفيات التي يحددها التنظيم[3].

و تتم عملية التبادل إما بمبادرة من المصلحة العمومية أو من طرف صاحب العقار المتبادل معه ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 32 من مرسوم 454/91 ، و تكلمت المواد 93، 94، 95 من قانون 30/90 على

1-د بن رقية بن يوسف م، مرجع سابق.

2- حمدي باشا عمر –ليلى زروقي- مرجع سابق

3-المادة 92 من قانون 30/90 المذكور أعلاه

عملية التبادل،و لقد نظمت المواد 115 إلي 123 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 و يتم إجراء التبادل 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 [3] .

ثالثا:القسمة

القسمة تهدف إلي تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة و الخواص ، متى كان ذلك ممكن فتخرج حصة الدولة بعد إفرازها ثم يتم إقرار إما بيع للشركاء في الشيوع أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة ، و قسمة العقار المملوك للدولة في الشيوع مع الخواص تتم في حالة كون العقار قابل للقسمة [2].

و شروط القسمة نصت عليها المواد 39 إلي 44 من المرسوم التنفيذي 454/91 فقد تكون القسمة بطريقة ودية أو عن طريق القضاء ،إذ يجوز للمالكين في الشيوع مع الدولة تقدم الطلب إلي الوالي المختص إقليميا إذا رغبوا بالقسمة الودية بين الدولة أو رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة و إذا تمت القسمة وديا بين الدولة و المالكين معها في الشيوع ، فإن التنازل عن الحصة العائدة للدولة قد تكون بالتراضي أو عن طريق الدعوى للمنافسة [3].

و يتم اللجوء إلي القضاء في حالة يرفض فيها الشركاء محضر القسمة أو في حالة رفع الدعوى من أحدهم يبقى على مصالح أملاك الدولة أن تطلب المصادقة على القسمة أو تعين خبير مختص لإجرائها.

1-المادة 94 من القانون30/90 المذكور أعلاه.

2-المادة 40 من المرسوم التنفيذي 454/91 مذكور أعلاه

3-المادة 125 من المرسوم التنفيذي 427/12 مذكور أعلاه.

رابعا: بيع الأملاك الوطنية الخاصة

إن الأملاك الوطنية الخاصة من حيث تسييرها و استعمالها و خاصة التصرف فيها تخضع للبيع أو بغيره إلي مجموعة من الأحكام القانونية لاسيما قواعد القانون الخاص ، و لذلك لن تكون الأحكام المتعلقة ببيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة التابعة للدولة بعيدة عن تلك الأحكام الجاري بها العمل بين الخواص ، و لما كانت الأشياء مملوكة ملكية خاصة للدولة لا حق ملكية إدارية[1].

حيث يتم التخلي عن الأملاك العقارية عن طريق بيعها ، فيما يخص الأملاك الغير مخصصة أو عندما يتم إلغاء تخصيصها وورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في المصلحة المخصصة لها ،و كذلك الأملاك المنقولة التي لم تعد تقدم آية خدمة للمصلحة المستفيدة من التخصيص فتسلم لإدارة أملاك الدولة بغرض بيعها، يتم التصريح بعد صلاحيتها بسبب القدم الناتج عن الاستعمال المستمر على المدى البعيد أو فقدان الصلاحية بالنسبة للعتاد التقني أو الأثاث و العتاد الفائض و الذي لم يعد يستعمل رغم حالته الحسنة ، يتم التسليم بموجب محضر التسليم معد من المصلحتين، و يتم عملية البيع لهذه الأملاك عن طريق التنظيم استنادا للقانون الساري المفعول [2].

ويكون التصرف وفقا لعملية البيع إما البيع بالمزاد العلني أو البيع بالتراضي.

1- البيع بالمزاد العلني:

إن البيع بالمزاد العلني للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة يكون بالطريقة العادية و الأصلية المعتمدة للبيع حيث يكون بيع الأملاك الخاصة عن طريق المزاد العلني بإذن يكون بناءا على رأي المدير الولائي لأملاك الدولة على أساس دفتر الشروط الخاصة بعملية البيع بالمزاد العلني الذي تعده المديرية العامة للأملاك الوطنية

1 –عبد الرزاق السنهوري ،حق الدولة في الأشياء الخاصة.

2-المادة 90، 143 من المرسوم رقم 427/12 مذكور أعلاه.

طبق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية ، و يعلن إجراء البيع بواسطة الملصقات ة الإعلانات في الصحف قبل 15 يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد و المحدد من قبل المديرية العامة[1] .

و لقد نصت المادة 10 من المرسوم 454/91 على أنه "يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ألغي تخصيصها و فيها إذا لم تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك، و يكون المزاد العلني عن طريق العروض المختومة أو بالمزايدة الشفوية أو بأية طريقة أخرى تحفز على المنافسة [2].

2- البيع بالتراضي:

بيع العقارات التابعة لأملاك الدولة تقضي بأن يكون البيع بالمزاد العلني كما رأينا، لكن لكل قاعدة استثناء، يمكن أن تباع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية المذكورة بالتراضي في المادة 10 ،و هو طريق استثنائي عن البيع بالمزاد العلني ، استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية ،يكون مقابل ثمن لا يقل عن القيمة التجارية للأملاك محل البيع ،و هو مخصص لفائدة الولايات و البلديات و الهيئات العمومية و المؤسسات العمومية الاقتصادية و الجمعيات الخواص في حالة الشيوع أو الأراضي المحصورة و في حالة الشفعة القانونية أو لضرورة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم ، و في حالة ما إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد العلني .

و الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها ، و للبعثات الدبلوماسية و للقنصليات المعتمدة في الجزائر بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل [3]

1-المادة 150 ، 151 من المرسوم رقم 427/12 مذكور أعلاه.

2-المادة 152 من نفس المرسوم.

3-المادة 91 من نفس المرسوم.

تباع العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي متعاملين عمومين أو الخواص و التعاونيات العقارية و ذلك بعد الموافقة من الوزير المكلف بالبناء ، عندما تكون هذه العقارات مخصصة لكي تستعمل في إنجاز عملية التعمير و البناء و تتم البيوع بترخيص من الوزير المكلف بالمالية [1].

خامسا: التأجير

إن عملية التأجير هو التصرف الوحيد الذي تقوم به الإدارة في استعمال الملك الوطني الخاص و بدون تحويل لملكية هذا المال ، و يتمثل التأجير في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي الدولة أو الجماعة الإقليمية [2]، تحت تصرف شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ، دون تحول ملكية الشيء المؤجر لهذا الشخص، و تنص المادة 17 من المرسوم رقم 454/91 على أنه تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسيرها مباشرة أو ألغي تخصيصها، و تقوم بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير و تعمل على تحديد الشروط المالية لهذا التأجير ، و يكون لمدة لا يمكن في أي حال تجاوزها 65 سنة و عن طريق المزاد العلني في غير المحلات ذات الاستعمال السكني وفقا لدفتر الشروط يوافق عليه بقرار من وزير المكلف بالمالية و يمكن أن يتم التأجير بالتراضي للعمليات التي تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية ، و يمكن للإيجار الممنوح في إطار الشروط في المادة 89 فقرة 04 من قانون 30/90 أن يكون منشأ للحقوق عينية على المنشآت و البنايات و التجهيزات و لذلك لمدة الإيجار، و يخضع لأحكام المواد 69 مكرر و 69 مكرر2 و 69 مكرر3 من قانون 30/90 و في هذا المجال يمارس المستأجر الحقوق و الواجبات ككل مالك [3].

1-المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 مذكور أعلاه

2-المادة 90 من قانون 30/90 مذكور أعلاه

3-المادة 103، 106 من المرسوم التنفيذي 427/12 مذكور أعلاه

أما إيجار الأموال المنقولة فيما يخص الشروط التقنية التي تنظم التأجير تختص في المصلحة المخصصة لها هذه الأموال بوضعها و ضبطها ، أما الشروط المالية للتأجير فتكون من اختصاص إدارة أملاك الدولة صاحبة الولاية في تسيير هذه الأموال على أن لا تتم هذه العملية بأي حال من الأحوال بدون مقابل و لا ثمن يقل عن القيمة التجارية لهذه الأموال مهما تكن صفة المستأجر ما لم يوجد نص يخالف ذلك ، و تقوم الجماعات المحلية فيما يسمح به القانون بتأجير الأملاك المنقولة و التي تحوزها مؤقتا للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين بمقابل يدرج في ميزانية الجماعة المحلية المؤجرة [1].

المبحث الثاني: حماية الأملاك الوطنية الخاصة و المنازعات المتعلقة بها

المطلب الأول: حماية الأملاك الوطنية الخاصة

إن الأملاك الوطنية التابعة للدولة تنفرد بقواعد خاصة ، نظرا للأهمية الكبرى التي تحتلها هذه الأموال باعتبارها ركيزة الدولة ، لهذا نجد أن الدول من خلال نصوصها التشريعية نصت على حمايتها ، حيث تنقسم الأملاك إلى حماية إدارية و حماية مدنية و حماية جزائية.

1- الحماية الإدارية

لقد نصت المادة 63 من دستور 1989 على وجود حماية للملكية و هو واجب على كل مواطن ، كما أن قانون الأملاك الوطنية نص في المادة الخامسة منه المعدلة بالقانون 14/08 على واجب حماية الأملاك الوطنية التي تلزم الإدارة و الأفراد ، حيث خص المشرع الجزائري الأملاك الوطنية بحماية قوية و ضمان هذه الحماية [2].و تتمثل في عملية الجرد.

1-المادة 131 و 136 من المرسوم التنفيذي427/12 المذكور أعلاه

2- محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة التشريع الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1988

فالمشرع الجزائري من خلال قانون الأملاك الوطنية أوجب على الإدارة و المؤسسات العامة التي تقوم باستغلال الأملاك الوطنية و تسييرها مع تحقيق الأهداف المسطرة لها ، على المحافظة عليها و من أجل ذلك كلف المشرع هذه الهيئات ببعض الإجراءات و العمليات و السلطات التي تساعد و تصب في حماية الأملاك .

- **جرد الأملاك الوطنية الخاصة :**

تتمثل عملية الجرد في تسجيل وصفي و تقيمي لجميع الأملاك الوطنية بشكل يبين حركتها و العناصر المكونة لها [1] حيث يهدف الجرد إلى حماية الأملاك الوطنية و مراقبة استعمالها ، كما أن الجرد هو عبارة عن إجراء شامل لكل الأملاك الوطنية ، و يكون إعداد الجرد و ضبطه باستمرار حسب الشروط و الأشكال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية ، كما أنه لا تخضع الأملاك الوطنية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني لعملية الجرد و ذلك لأن لها تنظيم خاص بها [2] ،و يجب على المؤسسات الوطنية مهما كان نوعها أن تمسك دفاتر للجرد لكل الأموال العقارية الموجودة بحوزتها سواء مالكة أو بصفتها مخصص لها ، فيتم الجرد على شكل بطاقة تعريف فيها المؤسسة العقار بذكر نوعه و محتواه و مكان وجوده و أصل ملكيته و قيمته و نوعية الحقوق الممارسة عليه.

-إن خطر المساس بالأملاك الوطنية سواء من مستعمليها أو من طرف الإدارة نفسها أوجب المشرع على مستعملي الأملاك السهر على حمايتها و المحافظة عليها وفقا للقانون تحمل مسؤولية الأضرار الناتجة عن تصرفاتهم حيث هناك وسيلتين للمحافظة على الأملاك تملكها الإدارة و هما وسيلة قانونية و وسيلة مادية.

1-المادة 08 من قانون 30/90 مذكور أعلاه

2-المواد 19، 21 ، 43 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المذكور أعلاه

- تتمثل الوسيلة القانونية في حق الإدارة في إصدار اللوائح التنظيمية و نصت المادة 68 من قانون 30/90

و هي عبارة عن لوائح ضبط قصد المحافظة على الملك الوطني و تختلف عن قرارات الضبط الإداري التي تستهدف المحافظة على النظام العام ،إذ يقع على عاتق كل إدارة وضع قواعد تنظيمية و فرض جزاءات على كل مخالف لها في إطار القوانين الخاصة أو القواعد المسؤولية المدنية .

- و تتمثل الوسيلة المادية في أن يقع الالتزام على المسير أو المستفيد من تخصيص و على الجماعة العمومية المالكة أن تتكفل سوى بالإصلاحات الكبيرة،و يقع على عاتق كل إدارة مالكة أو مستفيدة من تخصيص ملك من الأملاك الوطنية الخاصة أن تسهر على صيانته بصفة دورية و ذلك بتخصيص جزء من ميزانيتها لهذا الغرض . فقد تتكفل هي بنفسها بالعملية عن طريق أجهزتها أو أنها تلجأ لإبرام عقود إدارية مع أشخاص و مؤسسات أخرى مختصة في إطار التشريع المعمول به [1].

2- الحماية المدنية:

نصت المادة 689 من قانون المدني على أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم و هذا ما أكده قانون الأملاك الوطنية 30/90 في مادته الرابعة و كذلك أكد ما جاء في المادة 17 من الدستور .

إلا أن المشرع الجزائري في تعديل للقانون 30/90 بموجب قانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 حسم الموقف بعد جدل الفقهي و القضائي ، وقرر خضوعها لقاعدتي عدم قابلية للحجز و التقادم المكسب و التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة جائز وفقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى[2].

1- المادة 67 من قانون 30/90 مذكور أعلاه

2- المادة 04 من قانون 14/08 مذكور أعلاه

إن التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة تخضع لأحكام القانون الخاص ، و هذا يقيد الإدارة المالكة أو المسيرة لهذا الملك ،إذ لا يجوز أي إجراء نوع من أنواع التصرفات الناقلة للملكية.

أما عن عدم جواز تملك بالتقادم للأملاك الوطنية الخاصة فيعتبر قاعدة يتم الاعتماد عليها في حماية الأملاك الوطنية ، و تهدف إلى عدم الاستفادة من التقادم المكسب في القانون المدني .

أما قاعدة عد الحجز على الأملاك الوطنية فتعتبر وسيلة حماية لأملاك الوطنية و تحضر لإتباع سبيل التنفيذ الجبري ضد الأشخاص العامة، و هي القاعدة الثالثة التي أقرها القانون المدني و قانون الأملاك الوطنية .

3- الحماية الجزائية:

تتعدد النصوص القانونية التي تضمن حماية الأموال العامة في القواعد الجزائية حيث أولى المشرع الجزائري أهمية للمال العام بأنواعه ، و ذلك من خلال الحماية الخاصة له في أشكال التعدي ، و هذه الحماية تشمل جميع الأموال الوطنية العامة و الخاصة .

و نجد في قانون العقوبات المادة 119 فقرة 01 نصت على معاقبة الموظفين و الضباط العموميين على اختلاس الأموال أو تبديد أو سرقة الأموال العامة ، مع الإشارة أن المشرع ألغى المادة 119 بموجب أحكام القانون 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته ،و عرفه المشرع الجزائري على أنه كل الجرائم و التصرفات التي يأتي بها الموظف العمومي و المنصوص عليها في قانون مكافحة الفساد [1]

1-المادة 02 من قانون رقم 01/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته ، (ج.ر.ج) العدد 14، لسنة 2006

كما نصت المادة 87 مكرر فقرة 05 على معاقبة جرائم التخريب التي تطال وسائل المواصلات و النقل و الملكيات العمومية ، كذلك المادة 386 تنص على معاقبة أفعال التعدي على الملكية العقارية بما فيها الملكية الوطنية ، و علاوة على ذلك تبقي سارية المفعول الأحكام الجزائية 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]،وهذه الحماية تشمل جميع الأموال الوطنية (عامة و خاصة) إلا أنها تتجلى بصورة أوضح في الأملاك التي تكون أكثر عرضة للجمهور كالطرق العامة و مجاري المياه.....الخ [2]

المطلب الثاني: المنازعات القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة

من خلال دراستنا لهذا المطلب نتكلم عن المنازعات التي ترد على الأملاك العقارية و هذا نظرا لأهميتها ، حيث نحدد طبيعة هذه المنازعات و أهم المنازعات .

أولا: طبيعة منازعات الأملاك الوطنية

النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة هو نظام مختلط يخضع في أصله إلى النظام الخاص ، كما أنه أيضا يخضع للقانون العام ، و هذا ما يؤثر على النظام القضائي لهذه الأملاك ، فالنظرية الكلاسيكية ترى أن الأملاك الخاصة تكون من اختصاص القاضي المدني لأنها تؤدي وظيفة مالية و امتلاكية، ، أما الأملاك العامة تخضع لاختصاص القاضي الإداري لأن وظيفتها تحقيق المنفعة العامة .

- حيث أن الأملاك الوطنية الخاصة تدخل تطبيقا لنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية سابقا المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في نطاق اختصاص القاضي الإداري [3].

1-المادة 137 من قانون 30/90 المعدلة بالمادة 39 من قانون 14/08 مذكور أعلاه

2- أحمد محيو، المنازعات الإدارية ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر لسنة1993

3-محمد أنس قاسم جعفر ، النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثالثة ، 1992

مع مراعاة الاستثناءات الواردة في نص المادة 802 ،كما منح القانون الاختصاص للقاضي العقاري للفصل في المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، و كذلك المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة للملكية الخواص (المادة 513 و المادة 517 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية)، و يتولى الوزير المكلف بالمالية و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة و الجماعات الإقليمية في الدعاوي القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون [1]، و يقوم بتمثيله المدير العام لأملاك الوطنية بالنسبة للقضايا التي تطرح على المحكمة العليا و مجلس الدولة ، و يتولى المدير الولائي إذا طرحت على المحاكم و المجالس القضائية [2].

ثانيا : أهم المنازعات الخاصة و المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة

❖ **منازعات بيوع أملاك الدولة**

من خلال القانون 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتعلق بالتنازل على أملاك الدولة ترتب عليه نوعين من المنازعات و هي :

1- **المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل :**

بحيث في الحالات تكون هناك طلبات شراء على أملاك تابعة للدولة غير قابلة بطبيعتها لأن تكون محلا للتنازل (السكنات الوظيفية)،و قد أكد مجلس الدولة في قرار صادر بتاريخ 1988/07/16 تحت رقم: 55826 عدم جواز التنازل عن السكنات الوظيفية التي اعتبرها جزء من البنايات التي تستعملها الدولة و الجماعات المحلية و الهيئات و الأجهزة العمومية و كذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف.

1-المواد 10 ، 125 ، 126 من القانون 30/90.

2-أعمر يحياوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة ، طبعة 2004

2-المنازعات المتعلقة بحق الاستفادة من التنازل :

و تكون هذه الحالة في طلبات التنازل على ملك عقاري واحد ن وقد جاء قرار المحكمة الصادر في 1992/10/25 رقم 97696 الذي يشترط للترشح لشراء الملك من أملاك الدولة الحيازة على سند و شغل الأمكنة بصفة شرعية.

❖ **المنازعات المتعلقة بالتبادل:**

تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام [1]، و مفاد ذلك إخضاع المنازعات الواردة على تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية إلى الجهات القضائية المختصة في القانون العام.

❖ **المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية**

وتكون عادة بين الإدارة و المستفيدين أو بين المستفيدين أنفسهم و حتى تجاه الشاغلين غير الشرعيين للأراضي الفلاحية ، وهذه المنازعات التي تنشب من جراء تطبيق القانون 19/87 حيث تمثل الدولة في شخص الوالي لمتابعة القضايا مع مساعدة تقنية من المصالح الفلاحية ، و عادة ما يمنح تفويضا لهذه الأخيرة.

و أهم أوجه هذه المنازعات :

– عدم دفع الأتاوى من قبل المستفيدين أو التهاون في دفعها، و عدم الالتزام ببنود العقد الإداري ، الإقدام على تصرفات محظورة قانونا ،الدعاوي المتعلقة بتجريد المستفيدين أو أحدهم من حق الامتياز، سواء تلك التي يرفعها الوالي عملا بالمرسوم رقم : 51/90 المؤرخ في 1990/02/06.

1-المادة 96 من قانون 30/90 مذكور أعلاه

إذا تعلق الأمر بإخلال المستثمرة الفلاحية كشخص معنوي (شركة مدنية) بالتزاماتها القانونية ، أو تلك التي ترفع من المستثمرة ضد أحد أعضائها أو مجموعة منهم طبقا للموسوم التنفيذي رقم: 51/89 الصادر في 1989/04/18 الذين جاءا لتطبيق المادتين 28 و 29 من القانون 19/87 [1] .

❖ **منازعات بيع الأملاك التابعة للدولة لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية**

إن عملية تطهير الممتلكات أو التسوية لحساب هذه المؤسسات العمومية الاقتصادية ابتداء بالتحقيق إلى غاية إعداد العقد الإداري الناقل للملكية مرورا بتحديد الملكية مساحيا و تقييمها ، تعترض سبيلها الكثير من المشاكل و العراقيل التي إن تطور حجمها تكون هي ذاتها أوجه المنازعات القضائية و التي تكون عادة في شكل الصور الآتية :

- محاولة تسوية لعقارات ليس لها علاقة بالنشاط الاقتصادي (سكنات ، خدمات الخ...).
- المطالبة بتسوية عقارات غير مشغولة أصلا من طرف المؤسسات المعنية.
- ادعاء ملكية العقارات المبنية دون الوعاء العقاري التي بنيت فوقه بحجة أن هذه العقارات المبنية تم تشييدها من ميزانية المؤسسة و لكن في الواقع الكثير من هذه المؤسسات قامت بعمليات البناء قبل استقلاليتها أصلا و ذلك دليل على أنها هي و عقاراتها تابعة للدولة.
- محاولات بيع الأملاك العقارية من هذه المؤسسات حتى قبل تسديد قيمتها الكلية لفائدة خزينة الدولة.
- عدم إعطاء أي أهمية للقوائم الحسابية المبلغة للمؤسسات الاقتصادية المتضمنة إشعار بدفع القيمة التجارية للعقارات موضوع التسوية ، مما يؤدي بمحاسبي أملاك الدولة لاستنفاذ إجراءات التحصيل الإجباري التي أقرها القانون.

1- بن رقية بت يوسف ،المرجع السابق

❖ **المنازعات المترتبة عن البيوع في إطار الاستثمار :**

و تتمثل هذه المنازعات في ما يلي :

– عدم احترام بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد الإداري من قبل المستثمرين.

– تهاون بعض المستثمرين على دفع الأتاوى السنوية.

– محاولات بيع الأراضي حتى قبل الانتهاء من إنجاز المشروع.

– النية السيئة لبعض المستثمرين الذين يستنفذون جميع الإجراءات الإدارية الخاصة بالتحصيل على العقار ، و لكن ليس لإنجاز مشروع عليه بل للتحصيل على قروض من البنوك تدعم مشاريعهم الأصلية.

❖ **المنازعات المتعلقة بالاحتياطات العقارية للبلديات:**

نص المادة 86 من قانون التوجيه العقاري حيث تتمثل هذه المنازعات في :

– عدم التزام البلديات بتسديد قيمة العقارات لفائدة الدولة.

– تداخل الصلاحيات بين البلديات و الوكالات العقارية.

– عدم توفر وثائق التسوية (رخصة البناء ، رخصة التجزئة).

– منازعات التعرض لضم عقار في الاحتياطات العقارية[1].

❖ **المنازعات المترتبة عن البيوع في إطار الترقية العقارية** :و تتمثل في:

– عدم احترام الإجراءات التي ينص عليها القانون ، و كذا شروط المنح من قبل المرقين العقاريين .

– إقرار منح قطع أراضي من أجل الترقية العقارية في حين هي أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحي و دونما احترام لأدوات التهيئة و التعمير.

1–قرار مجلس الدولة رقم 100370 المؤرخ في 1993/01/27

- تباين بين مساحة الأراضي في المخططات و المساحة على أرض الواقع إما بالزيادة و إما بالنقصان.

- عدم تسديد سعر التنازل عن الأراضي .

- إعادة بيع القطع الفردية مباشرة بعد التحصيل على العقد الإداري من مديرية أملاك الدولة.

- تصرف الجماعات المحلية في ملك الدولة دون وجه حق.

الخـــاتمـــــة

من خلال الدراسة المتواضعة لبحثنا في موضوع النظام القانون للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، و قفنا على الاختلال و النقص الذي ألحقه المشرع الجزائري بالنظرية التقليدية للأملاك الوطنية ،حيث تعرضه لتنظيم الأملاك الوطنية الخاصة بداية من تعريفها و المعايير التي أسند عليها المشرع الجزائري، و النتائج التي توصلنا إليها و التي تتمثل في استحالة فصل الإدارة عن المنفعة العامة ، و بالتالي انعدام المصلحة الخاصة للإدارة فمعيار قابلية التملك الخاص برغم تخلي الفقه عليه فهو المعيار الأقرب لغرض التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة فقابلية التصرف للأملاك من عدمه يعود لطبيعة القانونية التي أعطها القانون لهذه الأملاك.

إن توظيف الأملاك الوطنية الخاصة مرتبط بخدمة المنفعة العامة ، حيث تعتبر الأملاك الوسيلة المادية لتدعيم الاستثمار في مجالاته الصناعية و الزراعية ، التجارية و السياحية ، ا المالية و الترقية العقارية الخاصة و العامة وقد أضيفت إليه تحفيزات قانونية و جبائية حتى تصل إلى منح الامتياز بالدينار الرمزي ،و ذلك لجلب المشاريع الاستثمارية من خلال ذلك تكون النتيجة المترتبة عن توظيف الأملاك الوطنية الخاصة هو خدمة المنفعة العامة، فتحقيق المنفعة العامة هو الغرض من امتلاك الجماعات الإقليمية لهذه الأملاك شأنها شأن الأملاك الوطنية العمومية ،و يصح التمييز بين نشاط الدولة بصفتها السلطة العمومية و بين نشاطها بصفتها مالكة للأملاك.

فالنظام القانوني الذي تخضع له التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة هي البذرة الأولى لبداية عملية تجميع قواعد القانون الإداري ،بخصوص تسيير الأملاك الوطنية الخاصة فقد شدد المشرع على ضرورة احترام الإدارة للقواعد المفروضة في إدارة هذه الأملاك ، حيث أوجب على الإدارة سلوك الطرق التي تدعو للمنافسة و إمكانية استفادة الإدارة من السلطة العامة ، و كذلك أوجب على الإدارة عند قيامها بتصرفات على الأملاك الخاصة القيام بعملية استشارية للمصالح المخصص لها هذه الأملاك أو السلطة الوصية عليها حسب الحالة فالمشرع أعطى للإدارات الهيئات إمكانية التعامل و ممارسة التصرفات الممنوحة لملكية الخواص ، لكنه لم يغفل على وضع ضوابط و إجراءات صارمة تقوم بمسؤولية الإدارة في حالة مخالفتها.

لقد شهدت الجزائر عدة قواعد قانونية متناقضة مما تسبب في فوضى التي من أثارها صعوبة التعامل و الاستغلال و الاستثمار في كافة أنواع العقار ، حيث لم تشهد الجزائر اتساعا للأملاك الوطنية الخاصة إلا في نظام الاشتراكية أما في نظام الرأسمالية ضاق نطاقها خاصة قواعد الخوصصة و المنافسة هي السائدة و فتح باب الاستثمار للقطاع الخاص.

إن ما يخص الأملاك الوطنية الخاصة هو ما جاء به القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل و المتمم للقانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 و الذي هو محل جدل فقهي و قضائي و يتعلق الأمر بقابلية الأملاك للحجز عليها و كسبها بالتقادم طبقا لقواعد القانون المدني فحسم المشرع ذلــك بنص المادة 04، حيث اعتبر حق الملكية الذي تمارسه الدولة أو الجماعات المحلية على الأملاك الوطنية الخاصة هو حق ملكية خاصة و ليس حق ملكية إدارية مثل الأملاك الوطنية العمومية.

حيث تتمثل أهمية التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر أن كل منهما يخضع لقواعد مختلفة ، حيث في حالة نزاع قضائي يخضعان لنظام قضائي واحد لأن المشرع يعتمد على معيار الشكلي لا معيار الموضوعي في تحديد المنازعة ذات طابع الإداري و هذا التمييز تقريبا أصبح لا فائدة منه.

من خلال دراستنا نرى من الضروري تجميع كل النصوص القانونية المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة ، من أجل تحسينها و إزاحة بعض التناقضات التي تميزها.

و في الأخير نستنتج أن الأملاك الوطنية الخاصة لها أهمية كبيرة في الاقتصاد الوطني و الطبيعة القانونية للأملاك التابعة للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية تجعلها أكثر أهمية لأنها تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية تهدف إلى النمو الاقتصادي و الاجتماعي للدولة.

قائمة المراجع و المصادر

قائمـة المراجـع

- حمدي عمر باشا ، حمدي عمر باشا، " القضاء العقاري "، دار هومه.
- حمدي عمر باشا، " حماية الملكية العقارية الخاصة"، دار هومة. ، الطبعة السابعة 2009.
- حمدي عمر باشا، " نقل الملكية العقارية "، دار هومة ، الطبعة 2013 .
- حمدي عمر باشا، " آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة" ، دار هومة .
- حمدي عمر باشا، " مجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار"،دار هومة الطبعة 2011
- حمدي عمر باشا- ليلى زروقي- "المنازعات العقارية" ، دار هومة ، الطبعة 2013 .
- ليلى زروقي ،" التقنيات العقارية "، الجزء الأول ، العقار الفلاحي ، الديوان الوطني لأشغال التربوية الجزائر 2000.
- مسعود غراب ، " الملكية العقارية في الجزائر" ، دار الأوطان ،الطبعة 2012 .
- ليلى طلبة ، "الملكية العقارية الخاصة "،دار هومة ،الطبعة الثانية 2011.
- عبد الرزاق السنهوري ،" الوسيط في شرح القانون المدني "الجزء الثامن ، حق الملكية ، دار إحياء التراث العربي ، 1967 .
- أحمد محيو ، "المنازعات الإدارية "،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1993
- أعمر يحياوي ، " الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية دار هومة للطباعة و النشر الجزائر 2009 .
- أعمر يحياوي ،" نظرية المال العام"، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر،2005
- بن رقية بن يوسف ، "شرح قانون المستثمرات الفلاحية"، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني لأشغال التربوية الجزائر 2001 .

- محمد فاروق عبد الحميد،"التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري" ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1988 .
- نزيه كبارة ، " الملك العام و الملك الخاص"، المؤسسة الحديثة للكتاب ، 2010 .
- محمد أنس قاسم جعفر ، "النظرية العامة لأملاك الإدارية و الأشغال العمومية"، ديوان المطبوعات الجامعية الطبعة الثالثة ،1992 .
- عوابدي عمار- النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري – الجزء الأول- ديوان المطبوعات الجامعية – 1995
- أعمر يحياوي "المساهمة في دراسة المالية العامة "_دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر 2001
- محاضرات الأستاذ بن ويس ألقيت على طلبة جامعة الجلفة تخصص قانون عقاري في سنة 2015/2014
- محاضرات الأستاذ جمال بوشنافة ألفيت على طلبة جامعة المدية تخصص قانون عقاري في سنة 2009/2008

الأطروحات المذكرات:

- شرفي حسان ،الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع دولة و المؤسسات العمومية ، الجزائر بن عكنون ، 2006/2005 .
- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر ،لنيل مذكرة ماستر أكاديمي ، ورقلة ، 2014/2013

قائمة النصوص القانونية

النصوص التشريعية و 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 رقم 168/63 المؤرخ في 09 ماي 1963 المتضمن وضع الأملاك المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة ج.ر العدد 30 المؤرخة في 1963/05/14 وعدلت بعض أحكام هذا المرسوم في (ج.ر)العدد 34 المؤرخة في 1963/05/28 .

* المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في الفاتح أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الاستغلال الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة (ج.ر) العدد 73 المؤرخة في 1963/10/04 .

* 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 105/76 المؤرخ في 1976/08/07 المتضمن قانون التسجيل ، المعدل والمتمم (ج.ر) العدد 81 المؤرخة في 1976/12/18 .

* 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 والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، معدل ومتمم ج.ر العدد 06 المؤرخة في 1981/02/10 .

* القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية ،(ج.ر)العدد 34 المؤرخة في 1983 /08/16 .

* المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية (ج.ر) العدد 21 المؤرخة في 1983/05/04 .

* المرسوم 724/83 المؤرخ في 10 /1983/12 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83 (ج.ر)العدد 51 المؤرخة في 1983/12/13 .

* القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (ج.ر)العدد 24 المؤرخة في الفاتح /07/ 1984 .

* المرسوم رقم 02/86 المؤرخ في 1986/01/07 المتعلق بكيفيات تحديد أثمان الاقتناء والبيع من قبل البلديات للأراضي المدمجة في الإحتياطات العقارية (ج.ر) العدد 01 المؤرخة في 1986/01/08 .

* القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 /12/ 1987 المتضمن كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم(ج.ر) العدد 50 المؤرخة في 1987/12/09 .

* 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 1988/09/14 .

* المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 1989/02/07 المتعلق بنظام منح حق الامتياز السكني على العقارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو للمؤسسات العمومية .

* القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب المخولة حق الامتياز في المساكن التابعة للدولة أو الجماعات المحليةأو المؤسسات ذات الطابع العمومية (ج.ر) العدد 21 المؤرخة في 1989/05/24 .

* القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 (ج.ر) العدد 49 ، لسنة 1990 المعدل و المتمم بأحكام الأمر 26/95 المؤرخ في

25 سبتمبر 1995 ، (ج.ر) العدد 55 لسنة 1995 .

* القانون رقم 30/90 المؤرخ في1990/12/01 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية (ج.ر) العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 المعدل و المتمم بموجب قانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20.

*المرسوم التنفيذي رقم 188/90 ، المؤرخ في 1990/06/27 ، المحدد لهياكل الإدارية و أجهزتها في الوزارات(ج.ر) العدد 26 لسنة ، 1990.

* المرسوم التنفيذي رقم 190/90 المؤرخ في 06/23/ 1990 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية

(المديرية العامة للأملاك الوطنية)(ج.ر) العدد 26 المؤرخة في 1990/06/27 .

* القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم (ج.ر) العدد 21 المؤرخة في 1991/04/27 .

* المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 /03/ 1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري (ج.ر)العدد 10 المؤرخة في 1991/08/14 .

* المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن إنشاء وتنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري (ج.ر) العدد 25 المؤرخة في 1991/05/29 .

* المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك (ج.ر)العدد 60 المؤرخة في 1991/11/24 .

* المرسوم التنفيذي 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

* قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 1991/06/04 المحدد لتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري (ج.ر) العدد38 ، لسنة 1991

* المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها (ج.ر) العدد 55 المؤرخة في 1992/07/19 .

* 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 .

* القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/02/19 المتضمن تحديد شروط وكيفيات بيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة (ج.ر) العدد 23 المؤرخة في 1992/03/25 .

* القرار المؤرخ في 20 /01/ 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 1992/04/23 .

* المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 1993/10/02 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 الخاص بتنظيم عمل دواوين الترقية والتسيير العقاري (ج.ر)العدد 02 المؤرخة في 1993/01/06

* المرسوم التنفيذي رقم 156/93 المؤرخ في 1993/07/07 المتعلق بكيفية منح الامتياز لصالح الجمعيات ذات الطابع الاجتماعي (ج.ر) العدد 45 المؤرخة في 1993/07/11 .

* المرسوم التنفيذي رقم 290/93 المؤرخ في 28 /11/ 1993 المتعلق بتحويل ملكية الأملاك الشاغرة الآيلة إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 05/06/ 1966 إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري (ج.ر) العدد 79 المؤرخة 1993/12/01 .

* المرسوم التنفيذي 303/93 المؤرخ في 1993/12/08 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 (ج.ر) العدد 82 المؤرخة في 1993/12/12 .

* 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 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 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 .

* المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 (ج.ر) العدد 85 المؤرخة في 1993/12/30 .

* المرسوم التنفيذي رقم 294/94 المؤرخ في 1994/09/25 المتعلق بكيفيات حل وتصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة (ج.ر) العدد 63 المؤرخة في 1994/10/05 .

* المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بالمناطق الحرة (ج.ر) العدد 67 المؤرخة في 1994/10/19 .

* المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بالمناطق الخاصة (ج.ر) العدد 67 المؤرخة في 1994/10/19 .

* القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 /06/ 1994 تحت رقم 02 المتضمن تحديد شروط وكيفيات بيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة [لم يصدر في الجريدة الرسمية] .

* القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1994/08/15 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط المعمول به في المزايدات القائمة على تأجير العقارات التابعة للدولة (ج. ر) العدد 01 المؤرخة في 1995/01/08 .

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

* 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 .

* القرار المؤرخ في 05 /03/ 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 .

* الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 02 /08/ 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار (ج.ر) العدد 47 المؤرخة في 22 أوت 2001 .

* القانون رقم 21/01 المؤرخ في 22 /12/ 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 ج.ر العدد 79 المؤرخة في 2001/12/23 .

*القانون 01/06 ، المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بالوقاية من الفساد و المحافظة، (ج.ر) العدد 14،لسنة 2006.

المرسوم التنفيذي 364/07 مؤرخ في 2007/11/28 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في الوزارة المالية(ج.ر) العدد 75 ، لسنة 2007 .

* القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

* القانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل و المتمم للقانون 30/90.

*القانون رقم 12/12 مؤرخ في 2012/12/26 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 (ج.ر) العدد72 ، لسنة 2012.

*المرسوم التنفيذي 427/12 مؤرخ في 2012/12/26 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك ، (ج.ر) العدد69 ،لسنة 2012 .

الفهـــــرس

مقدمــة 6

الفصل الأول :النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة

المبحث الأول :مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة..... 12
المطلب الأول :تعريف الأملاك الوطنية الخاصة..... 13
1-التعريف الفقهي..... 13
2-التعريف المشرع الجزائري..... 15
المطلب الثاني :خصائص الأملاك الوطنية الخاصة..... 17
المبحث الثاني :التمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العمومية و أثاره..... 18
المطلب الأول: التمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العمومية..... 18
1-معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص..... 19
1-1معيار التخصيص المال العام للاستعمال العام الجماعي و للمرفق العام..... 19
1-2-معيار تخصيص المال العام للمرافق العامة..... 20
2-معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام..... 20
المطلب الثاني: أثار التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العمومية..... 22

الفصل الثاني :التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة

المبحث الأول :تكوين الأملاك الوطنية الخاصة و تسييرها..... 23
المطلب الأول :تكوين الأملاك الوطنية الخاصة..... 24
1/طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة..... 24
1-طرق التكوين عن طريق القانون الخاص..... 24
2-طرق التكوين عن طرق القانون العام..... 27
2/مكونات الأملاك الوطنية الخاصة..... 28
المطلب الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة..... 32
1-التخصيص..... 32
2-منح الإمتياز..... 34
3-التسيير الحر..... 34
– التصرفات الواردة على الأملاك الخاصة..... 35
1-التنازل و التبادل..... 35
2-القسمة و البيع..... 38

4-التأجير..... 41
المبحث الثاني :حماية الأملاك الوطنية الخاصة و المنازعات القضائية المتعلقة بها..... 42
المطلب الأول :حماية الأملاك الوطنية الخاصة..... 42
1-الحماية الإدارية..... 45
2-الحماية المدنية..... 44
3-الحماية الجزائية..... 45
المطلب الثاني :منازعات القضائية المتعلقة بها..... 46
1-طبيعة المنازعات..... 46
2-أهم المنازعات..... 47
الخاتمـة..... 52