



جامعة زيان عاشور - الجلفة -
Zian Achour University of Djelfa
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



قسم الحقوق

الضوابط الاقتصادية لإيجار الأملاك العمومية في
الجزائر

مذكرة ضمن متطلبات
نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الأعمال

إشراف الأستاذ:
د. جمال عبد الكريم

إعداد الطالب :
- فريد بوليفة
- زياني محمد

لجنة المناقشة

رئيسا
مقررا
ممتحنا

د.أ. جدي نجاة
د.أ. جمال عبد الكريم
د.أ. عباس عبد القادر

الموسم الجامعي 2021/2020

الشكر و عرفان

الشكر والحمد للمولى عز وجل على
أن وفقنا إلى إتمام هذا العمل والحمد له على جل النعم
، ونتقدم بالشكر لأستاذنا الفاضل الذي أشرف على
توجيهنا بنصائحه وإرشاداته وإلى جميع أساتذتنا
بقسم الحقوق بالجامعة .

دون أن ننسى التقدم بالشكر إلى أصدقائنا
وزملائنا وإلى كل من ساهم معنا في إعداد هذه الدراسة من قريب أو
من بعيد ، طالبينا من المولى عز وجل أن يوفقهم جميعا .

الإهداء

نهدي ثمرة جهدنا المتواضع إلى جميع أبنائنا وزوجاتنا
حفظهم الله ، وإلى إخواننا وأخواتنا .

وإلى أساتذتنا الذين لم يبجلوا علينا بإرشاداتهم ونصائحهم
وكانوا مصابيح تنير طريقنا ، فاللهم اجعلها في ميزان
حسناتهم وبارك فيهم وفي أهلهم وذرياتهم .
ولا ننسى أصدقائنا وزملائنا بقسم الحقوق .

مقدمة :

مرت الأموال العامة في الجزائر بعدت مراحل انطلاقا من فترة ما قبل الاحتلال الفرنسي وصولا إلى الوقت الحالي حيث أن الفترة التي سبقت الاحتلال كانت تطبق أحكام الشريعة الإسلامية سيما أن الإسلام كان من مميزات الحكم العثماني الذي كانت تخضع له الجزائر سابقا فهي كانت خاضعة لمبادئ الشريعة الإسلامية التي و إن لم تفرق بين الأموال العامة و الأموال الخاصة التابعة للدولة بالرغم من أنها جعلت من معيار المنفعة العامة شرط لإضفاء صفة العمومية على الأملاك .

وبدخول المستعمر إلى الجزائر جعل من الأملاك العمومية ملكا له وكل تصرف فيها لا يتم إلا بموافقة المستعمر وأي تصرف في هذه الأملاك تكون عائداته الى خزينة الدولة المستعمرة التي كانت تستنزف جميع الخيرات والثروات .

وبحصول الجزائر على الاستقلال جرى العمل في خطوة أولى بالقوانين التي كانت سائدة وقت الاستعمار باستثناء القوانين التي تتعارض مع مقومات الدولة ، وفي الخطوة الثانية حاول المشرع الجزائري أن يساير التطورات الحاصلة في مجال هذه الأملاك العمومية على المستوى العربي والمستوى العالمي .

وكان ذلك بإصدار مجموعة من النصوص القانونية وبتطبيق جملة من النصوص المتعلقة بالأملاك الوطنية في بعض القوانين الأساسية في الدولة ، كالنص عليها في القانون الأسمى في الدولة ، والنص عليها في قانون المالية ، وحتى في القانون الإداري ، وقانون العقوبات .

ونظرا للدور الكبير الذي تلعبه هذه الأملاك والأهمية البالغة التي أولتها لها الدولة كونها ملك أساسي في بناء قوة اقتصادية واجتماعية سعت الدولة لوضع ضوابط وسبل تسيير لهذه

الأملاك ، وإضفاء صفة العمومية عليها حماية من بعض التصرفات التي قد تغير من طبيعة هذه الأملاك أو الأهداف المرجوة منها .

ومن هذه التصرفات الإيجار الذي يرد على الأملاك الوطنية ، ونقصد به هنا إيجار الأملاك الوطنية الخاصة فلا يحتمل وقوع الإيجار على مقر البلدية أو مصلحة من مصالحها الإدارية كأن تكون مصلحة الحالة المدنية على سبيل المثال ، بينما يتوقع حدوث هذا التصرف على أملاك أخرى تابعة للبلدية ولكن مدرجة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة فعلى سبيل المثال إيجار حديقة تابعة للبلدية أو ساحة أو قاعة للحفلات أو أملاك أخرى يمكن أن يستغلها الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية وأصبحت الإدارة ترى أن تأجيرها يجعلها تحقق خدمة أفضل مما هي عليه ومن ثم يتم اتخاذ الإجراءات من أجل تأجيرها .

و بالرغم من أن الإيجار من التصرفات القانونية الغير ناقلة للملكية إلا أنه قد يشكل خطرا في بعض الأحيان على هذه الأملاك ، فكما سبق الإشارة إليه فدوما الأولوية إلى تخصيص الملك قبل اللجوء إلى التصرف فيه .

تكمن أهمية الدراسة في التعرف على أهم الإجراءات القانونية المتعلقة بإيجار الأملاك العمومية الخاصة ، حيث أن لها أهمية كبيرة من الناحية الاجتماعية بالدرجة الأولى لأن الغرض من إنشاء هذه الأملاك هو تحقيق المنفعة العامة للسكان بما يستجيب لمتطلباتهم.

ومن الناحية القانونية فهو مجال خصب وخص المشرع بنصوص قانونية متعددة كقوانين وأوامر ومراسيم وحتى تعليمات .

ومن الناحية الاقتصادية يعتبر الإيجار مورد من الموارد التي تصب في الخزينة العمومية ، سيما أن الإيجار يتم بمقابل متفق عليه .

إلا أنه وبغض النظر للأهمية الاقتصادية والقانونية والاجتماعية إلا أن لها أهمية أخرى تتجلى في المكانة التي تحتلها ضمن مجموعة الأملاك الوطنية هذه الأملاك .

إن الأسباب الأساسية التي دفعتنا لاختيار موضوع هو ميولنا للموضوع بغية الإطلاع على الأحكام التي تنظمه فهو مجال واسع وفي تجدد مستمر ومتطور ، وبخصوص الأسباب الموضوعية حيث يمثل الموضوع ركيزة أساسية في الدولة ، ودور كبير في الاقتصاد الوطني .

حيث أن الموضوع يطرح عدة تساؤلات تتمثل فيما يأتي:

- ما المقصود بالأملاك العمومية ؟
- فيما تتمثل الأملاك العمومية؟
- كيف يتم تأجيرها ؟ وما القواعد التي تسيّر ذلك ؟
- ما هي الطرق والضوابط لإيجار الأملاك العمومية الخاصة ؟

نحاول أن نجمع هذه التساؤلات في إشكالية عامة للموضوع وهي :

الى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع ضوابط تحكم ايجار الاملاك الوطنية

الخاصة ؟

وللإجابة على الإشكالية سنقوم بدراسة وتحليل موضوعنا من خلال التطرق إلى مفهوم الأملاك العمومية أو ما يصطلح عليها بالأملاك الوطنية ولبيان الخصائص القانونية اعتمادا على المنهج الوصفي المناسب لإعطاء التعاريف التي جاء بها الفقهاء .

كما نستعمل المنهج التحليلي الاستنتاجي في شرح النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع وعرض ما توصلت إليه بعض الدراسات .

وللخوض في الموضوع واعتمادا على المصادر و المراجع القانونية التي بين أيدينا ومن خلال النصوص القانونية ، خاصة القانون المتعلق بالأملاك الوطنية والمرسوم المتعلق بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة وكيفية ضبط تسييرها ، حيث خصصنا لدراسة الموضوع الخطة التالية :

الفصل الأول : الأملاك العمومية

المبحث الأول : مفهوم الأملاك العمومية الخاصة

المطلب الأول : تعريف الأملاك العمومية

الفرع الأول: التعريف التشريعي

الفرع الثاني : التعريف فقهي

المطلب الثاني: خصائص الأملاك العمومية

الفرع الأول : استعمال الأملاك الوطنية العمومية من طرف الجميع

الفرع الثاني: الحماية الخاصة

الفرع الثالث : عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية

الفرع الرابع : عدم جواز تملك الأملاك الوطنية العمومية بالتقادم

الفرع الخامس: عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية العمومية

المبحث الثاني : طرق التصرف في الأملاك العمومية

المطلب الأول : مشتقات الأملاك العمومية (تكوينها)

المطلب الثاني : التصرفات الواردة على الأملاك العامة

الفصل الثاني : الضوابط التي تحكم إيجار الأملاك العمومية الخاصة

المبحث الأول : أحكام تأجير الأملاك الوطنية الخاصة

المطلب الأول : أحكام الإيجار في القانون المدني

الفرع الأول : موضوع الإيجار

الفرع الثاني : أركان عقد الإيجار

المطلب الثاني : القواعد الخاصة لتأجير الأملاك الوطنية الخاصة

المبحث الثاني : طرق و شروط تأجير الأملاك الوطنية الخاصة

المطلب الأول : طرق تأجير الأملاك الوطنية الخاصة

الفرع الأول : التأجير عن طريق المزاد العلني

الفرع الثاني : الإيجار بالتراضي

المطلب الأول شروط تأجير الأملاك الوطنية الخاصة

خاتمة

الفصل الأول

الفصل الأول : الأملاك العمومية

قبل الخوض في جوهر الدراسة والمتعلق بالضوابط الاقتصادية لإيجار الأملاك العمومية نتطرق إلى مفهوم الأملاك العمومية من خلال دراسة تعريف وخصائص هذه الأملاك وبيان مشتملاتها وطرق تكوينها ، اعتمادا على التعاريف التي جاء بها الفقهاء والمشرعون ، فلا يمكن فهم أحكام الأملاك العمومية ما لم يتم التطرق الى مفهومها ومشتملاتها و طرق التصرف فيها ، وهذا راجع لكون النظام القانوني للأملاك العمومية يتسم بشيء من التعقيد وتداخل المفاهيم ، بسبب كثرة النصوص القانونية الواردة في هذا الشأن .

لذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين الأول يتعلق بمفهوم الأملاك العمومية والذي سنتناول فيه مختلف التعاريف التي جاء بها الفقهاء ونقاد ، كما نتطرق الى التعاريف التي جاء بها المشرع كما سنعرض دراسة استنتاجية تتعلق بأهم الخصائص التي تمتاز بها الأملاك العمومية عن غيرها من الأملاك .

بينما يتعلق المبحث الثاني بطرق التصرف فيها والتي وردت في القانون بمصطلح مغاير ، حيث عبر عنها قانون الأملاك الوطنية بمصطلح طرق تسيير الأملاك الوطنية حيث سنتناول أهم طرق تسيير هذه الأملاك من حيث قابليتها لنقل الملكية من عدمه .

المبحث الأول: مفهوم الأملاك العمومية

سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريف الأملاك الوطنية العمومية في المطلب الأول مقسمين إياه إلى فرعين ، حيث خصصنا للفرع الأول للتعريف الفقهي والفرع الثاني للتعريف التشريعي .

أما المطلب الثاني لبيان خصائصها التي تميزها عن غيرها من الأملاك الأخرى خاصة أنها تحمل خاصية العمومية والتي تجعل منها ذات طابع خاص فهي ليست كغيرها من الأملاك .

المطلب الأول : تعريف الأملاك العمومية

إن موضوع الأملاك العمومية له ارتباط كبير بوجود الدولة وهو ليس بالموضوع الجديد ، فقد تطرق له فقهاء قديما ، وسنحاول من خلال ما جاء به الفقه والتشريع عرض أهم التعاريف ، حتى نتوصل إلى ما المقصود بالأملاك العمومية ، ومدى تطابق تعريفها في الفقه والتشريع مع ما هي عليه في الواقع ، خاصة أن أغلب الفقهاء يركزون على جزئية في التعريف وإهمال أجزاء قد تكون هي الأهم في الموضوع ، كما أن التشريع في أغلب الأحوال يبني تعريفاته على أساس طبيعة الشيء أو خاصية من خصائصه ، وفي أغلب الأحوال حرصا منه على توفير الحماية يقوم بإهمال جانب أساسي هو الآخر ، وألان نعرض التعريف الفقهي ، ثم نعرض على التعريف التشريعي .

الفرع الأول: التعريف الفقهي

نجد من بين الفقهاء الذين أهتموا بالموضوع الفقهاء الفرنسيين و الذين من بينهم الفقيه " دوكروك والفقيه بيرديالم الذين حاولوا عطاء تعريف شامل لملكية الدولة ووضع معايير لتصنيف ذلك حيث وضعوا تعريفهم استنادا لمعايير أهمها عدم قابلية الملك بطبيعته للتملك الخاص ، ومن هنا كان الملك العام ماكان غير قابل للتملك الخاص فانه يدخل ضمن الملك العام ومن ثم تسري عليه أحكام الأشياء العامة خاصة عدم جوازه للتصرف ، وعدم قابليته للتملك بالتقادم ¹.

الانتقادات منها ليس هناك ما هو غير قابل للتملك بطبيعته .

يقصد بها تلك الأموال التي تملكها الدولة سواء كانت عقارا أو منقولا وتحقق لها إيرادات من أجل إشباع حاجاتها من خلال طرق وكيفية استغلالها ، وتتمثل في جميع ممتلكات الدولة مهما كانت طبيعتها وسواء ملكية عامة للدولة أو ملكية خاصة ².

¹ - السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شؤح القانون المدني ، حق الملكية ، الجزء الثامن ، منشورات الحقوقية

بيروت ، لبنان ، 2000 ، ص100

² - السيد الجوهري عبد العزيز ، محاضرات في الاموال العامة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 2 ، الجزائر ، 1987

كما عرفه بدران أبو العينين بدران أنه المال الذي لا يدخل في الملك الفردي ، إنما هو لمصلحة العموم ومنافعهم كما عرفه جانب آخر من الفقه أن الأملاك العامة هي المال المخصص لاستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة المرافق العامة ¹

كما ورد تعريف آخر لها : " يقصد بالأملاك الوطنية بأنها تلك الأموال التي تملكها الدولة سواء كانت عقارا أو منقولاً وتحقق بها إيرادات من أجل إشباع حاجاتها من خلال طرق كيفية استغلالها وتتمثل في جميع ممتلكات الدولة مهما كانت طبيعتها ، سواء ملكية الدولة لها عامة أو خاصة ، حيث تمتاز هذه الملكية بالثبات وعدم خضوعها للتقلبات مما يؤدي ذلك إلى سهولة عملية تحديد نوع ملكيتها " ²

من خلال ما تم عرضه من تعاريف للأملاك العمومية والتي قال بها الفقه نستنتج أن الأملاك العمومية يقصد بها جميع الأموال التي تملكها الدولة والبلدية والولاية والمؤسسات والمصالح التابعة لها ، وأيا كانت طبيعتها عقارية أو منقولة وسواء أكانت ملكية عامة للدولة أو ملكية خاصة وهي مخصصة لتحقيق منفعة عامة للسكان .

كما نستنتج أيضا من خلال ما تم التطرق إليه من تعاريف جاء بها الفقه أن أغلب هذه التعاريف تصب في مفهوم واحد ، وتعريفها من خلال الهدف الذي أنشأت من أجله كأن ترد أنها لتحقيق منفعة عامة أو عن طريق طبيعتها أما أملاك منقولة أو عقارية أو عامة أو خاصة تابعة للدولة ، أو أنها أملاك قابلة للتصرف أو أنها أملاك غير قابلة للتصرف ، فأغلب التعاريف عرفت من كل هذه الجوانب وحددت مفهوم الأملاك العمومية بما يكفي لإيصال الفكرة .

¹ - مقال لعلي عبد الله صفو الديلمي ، في مجلة العلوم الشرعية والقانون بعنوان مفهوم المال العام وحمايته ، العدد 20 ، جانفي 2004 ، ص 118

² - حسين عثمان محمد عثمان ، أصول القانون الإداري ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ، ط 3 ، سنة 2004 ، ص 349

الفرع الأول : التعريف التشريعي

أورد المشرع الجزائري في نص المادة 17 من دستور الجزائر لسنة 1996 ، والتي تنص على أن :

"الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية ، وتشمل باطن الأرض، والمناجم والمقالع، 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"¹.

وعليه من خلال التعريف فالأملاك العامة هي الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية ، وتشمل باطن الأرض، والمناجم والمقالع ، والموارد الطبيعية للطاقة ، والثروات المعدنية الطبيعية والحية ، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية ، والمياه ، والغابات ، وحتى خطوط النقل بالسكك الحديدية ، والنقل البحري والجوي ، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية ، وأملاكا أخرى محددة في القانون .

وجه لهذا التعريف عدة انتقادات من فقهاء ونقاد القانون ، ومن أبرز ما يعاب على هذا التعريف أنه عرف الملكية العامة بناء على مشتملاتها .

كما تنص المادة 18 منه على أن² : " الأملاك الوطنية يحددها القانون.

وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة ، والولاية، والبلدية ويتم تسيير الأملاك الوطنية وفقا للقانون".

¹ - انظر المادة 17 من دستور الجزائر ، الجريدة الرسمية رقم 76 ، المؤرخة في 8 ديسمبر 1996 معدل ب : القانون رقم 03-02 المؤرخ في 10 أبريل 2002 الجريدة الرسمية رقم 25 المؤرخة في 14 أبريل 2002 القانون رقم 19-08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 الجريدة الرسمية رقم 63 المؤرخة في 16 نوفمبر 2008

² - انظر المادة 18 من دستور الجزائر ، الجريدة الرسمية رقم 76 ، المؤرخة في 8 ديسمبر 1996 معدل ب : القانون رقم 03-02 المؤرخ في 10 أبريل 2002 الجريدة الرسمية رقم 25 المؤرخة في 14 أبريل 2002 القانون رقم 19-08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 الجريدة الرسمية رقم 63 المؤرخة في 16 نوفمبر 2008

كما نصت المادة 25 من القانون 25/90 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 " ¹.
وتنص المادة 02 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ² 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".

كما نصت المادة 03 من نفس القانون ³ 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 امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

وبالرجوع إلى المادة 12 من نفس القانون ⁴ ، 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

¹ - انظر المادة 25 من القانون 25 /90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

² - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالاملاك الوطنية ، العدد 52 ، مؤرخ في 2/12/1990 ، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 ، مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، العدد 44 مؤرخ في 13/8/2008

³ - انظر المادة 03 من القانون 30 /90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالاملاك الوطنية ، مصدر سابق

⁴ - انظر المادة 12 من نفس القانون .

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 تمليلية "

ما نخلص إليه أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً محدداً وشاملاً للأملاك العمومية وعليه من خلال المواد التي تم عرضها نستنتج :

" أن الأملاك العمومية هي مجموع الأملاك الوطنية وسواء كانت أملاك وطنية عامة أو خاصة التي تملكها كل من الدولة ، والولاية، والبلدية وتتكون من الحقوق و الأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع أي موضوعة تحت تصرف الجمهور للاستعمال إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام ."

ما نخلص إليه من خلال ما تم عرضه خاصة ما جاءت به نصوص المواد التي تم عرضها من الدستور و القانون المتضمن قانون الأملاك الوطنية والقانون المتضمن قانون التوجيه العقاري أن : الأملاك العامة هي الأملاك الوطنية وسواء عامة و الخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية والمصالح والمؤسسات التابعة لها .

وسواء أكانت طبيعية لا دخل للإنسان في تكوينها ، وتشمل باطن الأرض ، من ثروات والمناجم والمقالع ، والموارد الطبيعية للطاقة ، والثروات المعدنية الطبيعية والحية ، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية ، والمياه ، والغابات .. وغيرها .

والأملاك الاصطناعية التي تدخل الإنسان في أنشائها من خطوط النقل بالسكك الحديدية ، والنقل البحري والجوي ، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية ، وأملاكاً أخرى محددة في القانون .

كما تدخل ضمنها بعض الأملاك الوطنية الغير مادية ، وهي عبارة عن ملك معنوي له قيمة للدولة وتم تصنيفه ضمن الأملاك التابعة لها .

المطلب الثاني: خصائص الأملاك العامة

من خلال المواد الواردة في المراسيم والقوانين السالفة الذكر يمكن أن نقول إن للأملاك الوطنية العمومية مجموعة من الخصائص يمكن تتمثل فيما يلي :

أولاً : استعمال الأملاك الوطنية العمومية من طرف الجميع

ثانياً : الحماية الخاصة

ثالثاً : عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية

رابعاً : عدم جواز تملك الأملاك الوطنية العمومية بالتقادم

خامساً : عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية العمومية

هذه الخصائص منها ما جاء به الفقه ، ومنها ما نص عليه المشرع في القوانين والمراسيم المنضمة للأملاك الوطنية أو الأملاك العامة ، أو استنتاجه منها كالحماية ، ونتطرق إليها في شكل فروع كالتالي :

الفرع الأول : استعمال الأملاك الوطنية العمومية من طرف الجميع

فهذه الأملاك محل استعمال من طرف الجمهور بشكل جماعي ، تلقائي و مجاني بصفة يضمنها القانون ، وهذا الاستعمال لا يكون دائماً مباشراً فقد يكون بواسطة مرفق عام أو مصلحة عمومية تسهر بموجب عقد تخصيص أو عقد التزام على جعله تحت تصرف الجمهور¹.

كما يمكن أيضاً أن تكون الأملاك الوطنية العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور محل شغل خاص .

لكن في هذه الحالة الاستثنائية يجب أن يخضع الاستعمال الخاص لرخصة إدارية مسبقة مع دفع أتاوى في شكل عقد أحادى الطرف أو اتفاقية ، كالشغل المؤقت للأملاك العمومية واستغلال المياه المعدنية أو مياه السدود .

ونظيف هنا نقطة مهمة أن الترخيص بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسلطة المرخصة التي لها دائماً أن ترجع عنه بدواعي المصلحة العامة أو لتلبية حاجات خاصة بها.

¹ - السنهوري عبد الرزاق أحمد ، مرجع سابق ، ص 100

الأملاك العمومية تستعمل بشكل جماعي من قبل الجمهور وبصفة تلقائية ومجانية وسواء أكان هذا الاستعمال بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أي عن طريق مرفق عام أو مصلحة عمومية بموجب عقد تخصيص أو عقد التزام شريطة أن يجعله تحت تصرف الجمهور بناء على رخصة إدارية لشغل مؤقت للأملاك العمومية ، وهذه الرخصة يجب أن يتم منحها من طرف سلطة مختصة وفي إطار القانون ، كأن تكون من طرف الإدارة المكلفة بتسيير الأملاك العمومية كما نص قانون الأملاك الوطنية ، وعن طريق الأساليب القانونية المخول بها قانونا ، ويتوفر شروط سنتطرق إليها في الفصل الثاني من هذا البحث .

الفرع الثاني : الحماية الخاصة

" لقد خص المشرع الجزائري الأملاك الوطنية بحماية قوية شملتها بصورة مطلقة بغض النظر عن نوعها سواء أملاك وطنية خاصة أو أملاك وطنية عامة ، فجميعها تستفيد من قواعد الحماية .

ف نجد الدستور قد أفرد عدد من المواد استهدف من خلالها تأكيد وضمان الحماية لهذه الأملاك " ¹.

إن للأملاك الوطنية العمومية حماية خاصة مضمونة قانونا ، حيث نص قانون الاملاك الوطنية في مادته الخامسة المعدلة بالقانون 14/08 على :

واجب حماية الأملاك الوطنية التي تلزم الإدارة والأفراد معا " ، بحيث أي تعدي عليها لا يرتب فقط تعويض مادي مدني يلقي على عاتق الشخص المسؤول ليتخذ الاجراءات وتطبيق العقوبات الجزائية المنصوص عليها قانونا ، ولذلك تجد الأملاك الوطنية العمومية تتميز بحماية خاصة وتكون حماية مدنية وجزائية .

وتم النص عليها في قانون الأملاك الوطنية ابتداء من المادة 66 إلى المادة 69² ، وفي قوانين أخرى كقانون العقوبات و القوانين المكملة له .

¹ - حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة للتوزيع ، ط 11 ، الجزائر ، 2009 ، ص 106

² - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية المعدل بالقانون 14/08 .

كما تجدر الإشارة إليه أن تقرير حماية خاصة بشقيها (مدنية و جزائية) للأملاك الوطنية العمومية لا يفهم على أن الأملاك الوطنية الخاصة غير محمية إطلاقاً ، فهي محمية بنص القانون لكن ليس بنفس درجة حماية الأملاك الوطنية العمومية بحكم مقتضيات المنفعة العامة التي خصصت لتحقيقها ، ومظاهر الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية نصت عليها المادة الرابعة من القانون 30/90 بحيث ورد فيها بأن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها و لا اكتسابها بالتقادم و لا الحجز عليها¹ .

الفرع الثالث: عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية

رجوعاً إلى قانون الأملاك الوطنية حيث في المادة 04 منه نص على أن الأملاك الوطنية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا الحجز ، وأضافت المادة 66 من نفس القانون على أنه²: " تستمد القواعد العامة لحماية الأملاك العمومية مما يأتي: مبادئ عدم قابلية التصرف ، عدم قابلية التقادم وعدم قابلية الحجز".

ومن خلال ما جاءت به 66 من القانون 30 /90 ، وما ورد في نص المادة 689 من القانون المدني³ نستنتج :

" أنه 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 ، وبخصوص التصرفات الأخرى التي تتلاءم وطبيعة الأملاك الوطنية العمومية مثل الترخيص باستغلالها فلا يشملها هذا المبدأ ، وما تجدر الإشارة إليه هنا في هذه الجزئية طبقتها أغلب التشريعات ، والمغزى من ذلك هو إخراج الأملاك العامة من دائرة التعامل فيها ، والنص على عقوبات في قانون العقوبات⁴ .

1 - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية ، نفس المصدر .

2 - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية المصدر نفسه.

3 - القانون المدني المعدل بالقانون 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 ، المتعلق بتعديل القانون المدني ، العدد 31 .

4- الامر 156 /66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ، جريدة رسمية العدد 49

مؤرخة في 11/06/1966 .

ونضيف هنا أن الأمر يتعلق بالأملاك الوطنية العامة ، ويختلف بعض الشيء بالنسبة للأملاك الوطنية العامة وهو ما سنوضحه في الفصل الثاني ، وعلى أساس أن التخصيص هو سبب إضفاء صفة العمومية على الأملاك .

لذا لا يجوز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية حماية لفكرة التخصيص ، لأن فكرة التخصيص تتناقض وإمكانية التصرف في الأملاك العامة ، فهذه القاعدة مقررة أساسا لصالح المرافق العامة .

فهذا القيد هو قيد على الإدارة المالكة أو المسيرة لهذه الأملاك حتى لا يجوز لهم نقل ملكية هذه الأملاك بأي نوع من أنواع التصرفات الناقلة للملكية ، ويعتبر ذلك تحت طائلة البطلان المطلق للتصرف لأنه مرتبط بفكرة التخصيص.

وأعيد وأذكر أن الأملاك الوطنية الخاصة لا تخضع لهذا المبدأ ، وهذا ما كرسه القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية¹ والقانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري² ، وعليه يمكن القول أن عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العامة يعد من النظام العام .

الفرع الرابع: عدم جواز تملك الأملاك الوطنية العمومية بالتقادم

عدم جواز تملك الاملاك الوطنية العمومية بالتقادم تعتبر نتيجة للنقطة التي سبقتها وتعد بمثابة بند أساسي يتم الاعتماد عليه لحماية الأملاك العمومية ، فهي تهدف إلى منع الأشخاص من الاستفادة من قاعدة التقادم المكسب اذا ما توفرت شروطه سيما الحياة الهادئة وتوفر المدة المفترضة للحياة .

وعليه فلا يمكن اكتساب الاملاك العمومية اعتمادا على شروط التقادم المكسب لأن خطر التعدي على الأملاك الوطنية عن طريق وضع اليد عليها من قبل الأفراد يبدو أشد

¹ - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية ، مصدر سابق .

² - انظر المادة 25 من القانون 25 /90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49

المؤرخة في 18/11/1990.

تهديدا من تصرف الإدارة في هذه الأملاك سيما أن المشرع في القانون المدني لم يميز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة في نص المادة 689 من القانون المدني¹.

وبالتالي فإن قاعدة عدم جواز تملك الأملاك الوطنية بالتقادم حسب هذا النص تنطبق على الأملاك العمومية و الخاصة .

إن فلا يمكن تملك الأملاك الوطنية بناء على التقادم بتوفر المدة و شروطه ، فالحياسة للأملاك العمومية التابعة للدولة أو البلدية أو الولاية أو إحدى المؤسسات التابعة لها التي تنتهي بتمليك الأملاك باطلة في حال توفر شروط اكتساب هذه الأملاك بالتقادم المكسب ، ونص عليها المشرع صراحة ، وعلى وجه العموم أي مهما كانت شكل أو طبيعة هذه الأملاك ، فنص المادة واضح .

كما أنه لا يجوز للإدارة أو السلطة المكلفة بتسيير هذه الأملاك أن تتصرف فيها بالتنازل على أساس التقادم ، كما أعتبر المشرع أي من يدعي أحقيته على عقار تابع للدولة أو البلدية أو الولاية أو إحدى المؤسسات التابعة لها ، وصفه ضمن حالات التعدي على هذه الأملاك وعلى الإدارة الدفع ببطلان هذه الإجراءات .

وتجدر الإشارة إلى أنه أيضا أي موظف يقدم على عملية تنازل عن أملاك تابع للأملاك العامة بحجة التقادم المكسب للملكية يجعل منه عرضة للمتابعة ، مع استرجاع العقار وفي أي يد كانت تحوزه ، فهو ملك عام وهذا الأمر منافي لأحكامه .

وبالرجوع إلى قاعدة الخاص يقيد العام ، وخصوصا إلى القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية في مادته الثانية ، وقانون التوجيه العقاري 25/90 في المواد 23 و 24 و 25 ، أعطى تقسيم الأملاك الوطنية إلى عمومية وخاصة، وبالتالي فإن قاعدة عدم جواز تملكها بالتقادم تتعلق بالأملاك العمومية دون الخاصة.

¹ - انظر المادة 689 من القانون المدني المعدل بالقانون 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 ، المتعلق بتعديل القانون

المدني ، العدد 31 .

الفرع الخامس: عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية العمومية

تستمد هذه فكرة عدم جواز الحجز على الأملاك العامة أساسها من مواد لقانون المدني وهي القاعدة الثالثة التي أقرها القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية ، وهي الأخرى 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 العامة¹.

فإنه من باب أولى أن يمنع نقل ملكية هذه الأملاك عن طريق التنفيذ الجبري عليها، والعلة في ذلك واضحة إذ أن التنفيذ الجبري يؤدي حتما إلى نقل ملكية الملك العمومي إلى ذمة طالب التنفيذ ، وهذا غير جائز لأنه سيؤدي لا محالة إلى التعارض مع المنفعة العامة وتعطيل أداء المرفق المخصص له الملك.

وتعد هذه النقطة من المبادئ الأساسية التي أقرها الفقه والقضاء في أغلب التشريعات من هنا لا يجوز الحجز على الأموال العامة للدولة .

ونظيف أن مبدأ عدم جواز الحجز على الأموال العامة ينطبق على كل من الأملاك الوطنية العامة والخاصة .

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.

المبحث الثاني: طرق التصرف في الأملاك العمومية

لمعرفة طرق التصرف في الأملاك العمومية لابد من التطرق إلى تكوين هذه الاملاك الوطنية لكون هذه النقطة ذات أهمية كبيرة ، وكون مشتملات الأملاك العمومية هي في الأساس الذي يحدد كيفية التصرف فيها .

كما افترض المشرع أن لاستعمال الأملاك التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات التابعة لها يتطلب وجود نظام قانوني يضمن لهذه الأملاك تحقيق الغاية المرجوة منها بصفة فعلية ، ويحقق لها الحماية اللازمة .

¹ - المادة 4 القانون 90 / 30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالاملاك الوطنية ، مصدر سابق

وهو ما عبر عنه المشرع بأن يتم تسييرها عن طريق الإدارة المكلفة بالتسيير ووفقا للتنظيم المحدد له لذلك يجب علينا التطرق إلى طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ، وهو ما سنتناوله في المبحث الموالي .

المطلب الأول : مشتملات الاملاك العمومية (تكوينها)

يتضح من خلال استقراء النصوص القانونية سيما التي تتعلق بقانون الاملاك الوطنية التي تنظم الأملاك العمومية أن هذه الأملاك هي أملاك " المجموعة الوطنية لتوحيد مصطلح أملاك الدولة والبلدية و الولاية " ¹ ، سواء أكانت هذه الاملاك طبيعية أو عقارية أو منقولة إما أن تكون أملاك وطنية عامة ، أو أملاك وطنية ، أنها تشتمل على صنفين من الأملاك ، أملاك عمومية طبيعية وأملاك عمومية اصطناعية، وذلك ما نصت عليه المادة 14 من القانون 30/90 ² .

وعليه من خلال ما تم التطرق إليه نستنتج أن الأملاك الوطنية إما أن تكون أملاك وطنية طبيعية ، أو أملاك وطنية اصطناعية ، حيث أن المشرع الجزائري أخذ بهذا التصنيف ، وأعتده في القانون المتعلق بالأملاك الوطنية ، ونص صراحة على تكوين الأملاك الوطنية من أملاك وطنية طبيعية ، لا دخل للإنسان في تكوينها كالتالي تنشأ بفعل الرياح ، مجاري الوديان ، وكل ما في باطن الأرض من ثروات طبيعية ، وأملاك وطنية اصطناعية ، أنشأت بفعل تدخل الإنسان كالسدود ، وخطوط السكك الحديدية و السدود والمطارات والموانئ، حيث سنتناول كل من الأملاك الوطنية الطبيعية والاصطناعية في نقطة مستقلة من الفرع الموالي .

الفرع الأول : الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية والاصطناعية

وكما سبق الإشارة إليه فالأملاك الوطنية العمومية إما أن تكون أملاك طبيعية أو أملاك اصطناعية ونبينها كما يلي :

¹ - سلطاني عبد العظيم ، تسيير وإدارة الاملاك اللوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للتوزيع والنشر ، الجزائر ، سنة 2010 ، ص 04

² - المادة من القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية مصدر سابق .

أولاً: الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية

الأملاك الوطنية الطبيعية هي جميع الأملاك الموجودة داخل إقليم الدولة ، والتي أنشأتها الطبيعة ومن دون تدخل يد الإنسان ، حيث نصت عليها المادة 15 من القانون 90 / 30¹ وهي تشمل على الخصوص:

- شواطئ البحر
- قعر البحر الإقليمي وباطنه.
- المياه البحرية الداخلية و طرح البحر ومحاسره .
- مجاري المياه.
- ورقاق المجاري الجافة .
- الجزر التي تتكون داخل رفاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها.
- المجال الجوي الإقليمي.
- كما أضاف المشرع الجزائري إلى الأملاك العامة الطبيعية
- الثروات والمواد الطبيعية السطحية .
- الجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها .
- والمحروقات السائلة منها والغازية .
- الثروات المعدنية الطاقوية والحديدية.
- والمعادن الأخرى أو المنتوجات المستخرجة من المناجم والمحاجر .
- والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه .
- الجرف القاري.
- والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية.

¹ - المادة من القانون 90 / 30 المؤرخ في 1 / 12 / 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية مصدر سابق .

- الثروات و الموارد الطبيعية السطحية و الجوفية .
- المحروقات السائلة منها و الغازية و المعادن و المناجم و المحاجر .
- الثروات الغابية وغيرها .

ومن خلال نص المادة 28 من القانون 30/90¹ نصت في فقرتها الثانية على أنه: " يثبت الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية بالعملية الإدارية لتعيين الحدود .

حيث عرفت المادة 29 من نفس القانون² عملية تعيين الحدود بأنها: " معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية.

ورجوعا إلى قانون الأملاك الوطنية فشواطئ البحر من جهة الأرض و 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 ويتم التبليغ بعقد تعيين الحدود للمجاورين وينشر طبقا للتشريع المعمول به .

ومن خلال نصت المادتين 35 و 36 من نفس القانون³ ، على أن الثروات الطبيعية تدرج قانونا ضمن الأملاك الوطنية العمومية بمجرد معاينة وجوده ، لتأتي المادة 37 منه ألحقت الغابات والثروات الغابية ضمن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية⁴.

ثانيا: الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية

وهي الأملاك التي تنشأ بفعل تدخل الإنسان أو أن يكون سببا في انشائها ، نصت عليها المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية⁵ ، وذكرت منها على سبيل المثال:

1 - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية مصدر سابق .
2 - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية مصدر سابق .
3 - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية مصدر سابق ..
4 - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية مصدر سابق
5 - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية مصدر سابق .

- الأراضي المعزولة اصطناعيا على تأثير الأمواج.
 - السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها
 - الموانئ المدنية والعسكرية .
 - توابعها لحركة المرور البحرية.
 - الطرقات العادية والسريعة.
 - المنشآت الفنية الكبرى وتوابعها.
 - الآثار العمومية .
 - الطرق الكبرى .
 - المتاحف 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.
 - المطارات المدنية والعسكرية.
- كما نصت المادة 2/28 من قانون الأملاك الوطنية¹ في فقرتها الثانية على ما يلي:
"يكون الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفاف بالنسبة

¹ - القانون 90 /30 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية ، نفس المصدر .

ل طرق المواصلات وعلى أساس التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأمالك 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 بأنه¹ : "إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة".

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.

الفرع الثاني : مكونات الأملاك الوطنية الخاصة

الأمالك الخاصة يمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية الا أنّ الأمر تظبطه أحكام قانونية و تنظيمية لابد من مراعاتها .

إن الأملاك الوطنية الخاصة تتكون من الأملاك الخاصة التابعة للدولة و أخرى تابعة للجماعات المحلية بلدية و الولاية.

أولا : الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

وتضم الأملاك الوطنية الخاصة جميع الأملاك المنقولة و العقارية و القيم المنقولة و الحقوق الأخرى التابعة للدولة بما فيها الأملاك التابعة للولاية والبلدية ، فالعقارات و المنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية و لكن غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية .

¹ - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية نفس المصدر .

- وما يتعلق بالحقوق والقيم المنقولة فهي مساهمات الدولة في المؤسسات الاقتصادية العمومية أو أصولها ، ويدخل ضمنها 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 لا .
 - _ العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و كذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة .
 - _ الأملاك والهيكل القاعدية الأخرى المخصصة لوزارة الدفاع الوطني .
 - الأملاك المخصصة للبعثات 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 و حطام السفن و الكنوز .
 - _ الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة العمومية نهائيا .
 - _ الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية .
 - الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة .
 - _ الحقوق و القيم المنقولة و السندات .
 - الأمتعة المنقولة .
 - العتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة و إداراتها ومصالحها و المنشآت العمومية ذات الطابع الإداري .

.....

ثانيا: مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية و الولاية

ورد النص على هذه الأملاك في المادتين 19 و 20 من القانون 30/90 المتعلق بتنظيم الأملاك الوطنية¹ ، وهي مشابهة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة باستثناء الأملاك التي تستأثر بها الدولة دون غيرها كالأملاك العسكرية الأملاك الشاغرة وغيرها . كما يمكن أن يدخل ضمنها الأملاك الوطنية الخاصة والتي تكونت عن طريق :

_ اقتناء العقارات أو المنقولات.

_ الهبات و الوصايا المقدمة للدولة و الكنوز .

_ أيلولة التركات الشاغرة .

_ الأملاك التي لا صاحب لها

_ حق الشفعة المستعمل من قبل الدولة²

إنّ الحديث عن استعمال حق الشفعة من قبل الدولة يستدرجنا مباشرة إلى التحدث عن نص المادة 118 من قانون التسجيل³ .

المطلب الثاني _ التصرفات الواردة على الأملاك العمومية

إن التصرفات التي قد ترد على الأملاك العمومية الخاصة قد تكون تصرفات ناقلة للملكية وتعد الاخطر من التي تليها ، و تصرفات غير ناقلة للملكية ونخصص لكل منها فرع مستقل .

الفرع الأول : التصرفات الناقلة للملكية التي ترد على الاملاك الوطنية الخاصة

1 - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالاملاك الوطنية ، نفس المصدر

2 - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية نفس المصدر .

3 - الامر 105/76 المؤرخ في 07/08/1976 المتضمن قانون التسجيل ، جريدة رسمية العدد 18

ان هذه الطائفة من التصرفات هي التي تخرج الملك عن دائرة الاملاك الوطنية الخاصة ويكون من خلال التنازل عن الاملاك التي الغي تخصيصها كون الدولة لا تستعملها ، ونقل ملكيتها ، ونفصلها كما يلي :

أولا : التنازل

ويقصد بالتنازل تحويل ملكية الملك من دائرة أملاك الدولة أو البلدية أو الولاية (الجماعات المحلية) أو إحدى المؤسسات التابعة لها إلى شخص وسواء أكان طبيعيا أو معنوي خاصة أو عامة ، كما أن التنازل يشمل الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المنقولة .

1- التنازل عن الأملاك العقارية :

من خلال نص المادة 89 من القانون 30/90 والتي يفهم منها أنه يمكن التنازل عن الأملاك العقارية العمومية الغير مخصصة أو التي تم إلغاء تخصيصها شريطة عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ويكون ذلك عن طريق المزاد العلني ويتم ذلك بناءة على عقود محددة عن طريق التنظيم ، كما أن هذا التنازل بثمن يحدد على أساس القيمة التجارية الحقيقية¹.

ومن هنا يتضح لنا أن التنازل هو تصرف ناقل للملكية أي اذا تم حسب الكيفيات التي يفرضها القانون ، فحتما يتم نقل ملكية الاملاك العمومية الخاصة من بين يدي الدولة أو البلدية أو الولاية ، إلى المالك الجديد التي تم التنازل له بالعقار أو الملك الذي كان تابعا للدولة أي كان ضمن الاملاك الوطنية الخاصة .

¹ - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية ، نفس المصدر .

لكن ما تجدر الإشارة إليه أن الإدارة المكلفة بتسيير هذه الأملاك الوطنية الخاصة لا يمكنها التصرف في هذه الأملاك التي يراد التنازل بها للغير شريطة أي يجب توفر شرط أساسي وهو أن يتم إلغاء تخصيص تلك الأملاك الوطنية الخاصة وإلا يعد الإجراء باطلا فمادام لم يتم إلغاء تخصيصها لا يمكن التصرف في هذه الأملاك بالتنازل .

2- التنازل عن الأملاك المنقولة :

جاء نص المادة 115 من القانون 30/90¹ ، ليوضح كيف يتم التنازل عن الاملاك العقارية والتي تنص على " يتم التنازل عن الاملاك المنقولة التي تملكها الهيئات والمؤسسات العمومية غير الخاضع للقانون الاداري طبقا للقوانين والنظيمات المعمول بها والقوانين الاساسية الخاضعة لها .

ثانيا :البيع

تخضع البيوع الواردة على العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة كأصل عام الى قواعد الاشهار والمنافسة ويتجسد ذلك من خلال عملية البيع عن طريق المزاد العلني من طرف مصلحة أملاك الدولة ، " وذلك سعيا الى الحصول على أعلى عرض وإضفاء الشفافية على عمليا البيع وأن تجرى من طرف الإدارة المختصة لها العقارات فالعقارات التي لم تعد تستعمل تسلم أملاك الدولة المختصة لأجل بيعها² .

1- بيع الاملاك العقارية :

1 القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية نفس المصدر .

2 مزهود حنان ، التصرفات الواردة على الاملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مجلة القانون ، العدد 2

المجلد 08 سنة 2019 ، الجزائر ، ص 83

3 _ حرز الله كريم ، تقييم بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، مجلة البحوث والدراسات العلمية ، جامعة

المدية المجلد 8 ، العدد ، سنة 2014 ، ص 216

وكما سبق الإشارة اليه في النقطة السابقة أن بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة كأصل عام تتم عن طريق عملية البيع عن طريق المزاد العلني³ ، حيث يتم الاعلان عن بيع العقار قبل عشرين يوم على الاقل من يوم اجراء المزاد بالنشر في الاماكن واللوحات المخصصة للاشهار على مستوى البلديات والولايات وغيرها وفي الجرائد الوطنية إن لزم الأمر ، مع إلزام الالتزام بالشروط الموضوعة في دفتر الشروط المخصص لبيع العقار .

ومن خلال ما جاء به المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 / 12 / 2012 الذي يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة ، حيث أن المرسوم أورد استثناء على التزام الإدارة المكلفة بالأماك الوطنية ببيع العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة والتي الغي تخصيصها وفق إجراءات المزاد العلني ، اذ تتم بناءا على رخصة من الوزير المكلف بالمالية وبثمن لا يقل عن قيمتها التجارية ، واصطاح عليه المشرع البيع بالتراضي للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة¹.

وعليه نخلص إلى أنه يمكن أن يتم بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والغير المخصصة أو تلك التي تم إلغاء تخصيصها ، بعد أن لم تعد تؤدي وظيفتها أو أنها أصبحت غير صالحة للمصالح أو المؤسسات العمومية .

وتتم عملية البيع عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي استنادا إلى رخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية لفائدة المصالح أو هيئات محددة قانونا .

1- المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 / 12 / 2012 الذي يحدد شروط وكيفية ادارة وتسيير الاملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة ، جريدة رسمية عدد 69 ، صادرة 19 / 12 / 2012 .

2- المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 / 12 / 2012 الذي يحدد شروط وكيفية ادارة وتسيير الاملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة

" وبخصوص² تقييم العقار المراد بيعه تتولى إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً عملية تقييم العقار التابع للأملاك الوطنية لأجل تحديد قيمته ويتم التحديد عبر احترام جملة من المقاييس وضعتها الإدارة المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة منها ما تعلق ، بالتموقع التجاري ، حالة العقار ، السعر المتداول في مكان تواجد الملك وغيرها من المعايير المعتمدة ، ويشار الى السعر الأدنى المعروض والمشار إليه في المصقات المعلنة " .

2- بيع الأملاك المنقولة :

حيث يمكن للإدارة المختصة ببيع العقار بعدم يتقرر عد استعماله ، ويكون ذلك نتيجة لعدم امكانيته سد الحاجيات المرجوة منه ، وتتم عليه البيع هي الاخرى عن طريق المزاد العلني بناء على طلب صريح من ادارة أملاك الدولة ببيع المنقول الذي تم الغاء استعماله ، كما أن لهذه النقطة ايضاً استثناء وهو امكانية البيع بالتراضي ، فيمكن لادارة أملاك الدولة التنازل بالتراضي عن المنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للخواص أو احدى الهيئات أو المصالح العمومية ويكون ذلك وفق الشروط والاشكال التي يحددها القانون .

ثالثاً: الأيجار

حيث أنه من خلال نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 427/12 على أنه تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة ، وأضافت المادة أنها تسييرها مباشرة وسواء أكانت مخصصة أو ألغى تخصيصها لمصلحة عمومية ومهما تكن المصلحة التي تحوزها أو تستعملها ، كما تقوم إدارة الأملاك الوطنية بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير¹ .

1_ المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 / 12 / 2012 الذي يحدد شروط وكيفية ادارة وتسيير الاملاك

العمومية الخاصة التابعة للدولة نفس المصدر .

كما أن التأجير 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 ، كما ان الإيجار أنه يقع على منفعة مقابل نقود .

إلا أنه قد يصعب التمييز بينهما أحيانا ، فهناك عقد يسمى بالبيع الايجاري و هو عبارة عن عقد ينصب على الانتفاع بشيء مقابل دفع أقساط دورية على أن يمتلك الشخص المنتفع هذا الشيء بمجرد دفع جميع الأقساط التي تساوي عادة القيمة التجارية للشيء ، والملاحظ أن هذا النوع انتشر بكثرة في الاونة الاخيرة ، بالرغم من ظهوره حديثا .

كما نلاحظ أن البيع الايجاري يجمع بين خصائص عقد البيع و خصائص عقد الإيجار فتكون الانطلاقة على أساس أنه إيجاراً و ينتهي بتملك الشئ المؤجر بيعاً شريطة عدم تخلف المؤجر عن دفع أقساطه الشهرية المتفق عليها مسبقا ،

الا أن المشرع الجزائري اعتبره بيعا معلقا على شرط واقف بحيث لا تنتقل الملكية إلا إذا دفعت جميع الأقساط .

خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل نستنتج أن الأملاك العمومية هي مجموعة الاملاك الوطنية ، وقد تكون هذه الاملاك خاصة أو عامة ، وتمتاز بجملة من الخصائص تميزها عن غيرها من الاملاك ، كما أن هذه الاملاك تتكون من مجموعة من الاملاك العقارية والمنقولة ، وكل ملك له أهمية وطنية ، وهذه الاملاك قد تقع عليها بعض التصرفات كالبيع والايجار ، وغيرها.

الفصل الثاني

الفصل الثاني . الضوابط التي تحكم إيجار الأملاك العمومية الخاصة

تتعلق الضوابط الاقتصادية التي تحكم الأملاك العامة بقواعد تسيير الأملاك العمومية ، كون الضوابط هي التي تجعل من الإدارة تتصرف في الأملاك الوطنية وفقا للطرق المسموح بها ودون الخروج عن القانون .

عرض المشرع الجزائري قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ضمن مواد المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 / 12 / 2012 الذي يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة¹ التابعة للدولة فالقواعد المطبقة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة لها أحكام عامة نضمها المشرع في القانون المدني ، وبعضها ضمن المرسوم السالف الذكر والمتعلقة بالأحكام العامة المطبقة في تخصيص الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو البلدية أو الولاية .

ولها أحكام خاصة والمتعلقة بالقواعد الأخرى المطبقة في تسيير الأملاك الخاصة كالإيجار ، التبادل ، القسمة و البيع ، وركز هذا المرسوم على عرض وضبط أحكام و أساليب التسيير المتبعة و بشكل يتناسب وطبيعة الأملاك الوطنية الخاصة ، خاصة إذا تعلق الأمر بأملاك الوطنية الخاصة التي لا يمكن تأجيرها ، قسمتها أو حتى بيعها أو التصرف فيها بشكل عام إلا بعد إلغاء تخصيصها ، و ثبوت عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية .

وبالنظر أن الأملاك الوطنية العامة تشتمل على مرافق عمومية اقتصادية تعمل في ظروف مماثلة للمشروعات الخاصة الخاضعة لمنافسة كبيرة من جانبها كان لابد من تحريرها من الخضوع لقواعد القانون العام التي لا تتناسب مع ما ينبغي أن يتوافر في الاعمال التجارية من سرعة وائتمان ، مع بقاء خضوعها لقواعد القانون العام باعتبار أنها مرافق عمومية " ²

1- المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 / 12 / 2012 الذي يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الاملاك العمومية

الخاصة التابعة للدولة ،مصدر سابق .

فالإدارة تسعى دوماً لإعطاء الأولوية للتخصيص و من أجل الاحتفاظ بالأملاك ، وما يجعل منها قابلة للإيجار هو عدم قابلية الأملاك على تأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية ، ومن تم رفع التخصيص حتى تصبح قابلة للإيجار وهنا يدخل دور الإدارة في الحفاظ عليها من خلال وضع الضوابط التي تسيّر هذا الإيجار وتضمن الحفاظ على الأملاك الوطنية .

سنركز في دراستنا على الأحكام العامة والأحكام الخاصة المتعلقة بإيجار الأملاك الوطنية الخاصة حتى نتوصل إلى الضوابط التي تحكم إيجار هذه الطائفة من الأملاك .
وعليه قمنا بتقسيم الفصل إلى مبحثين يتعلق المبحث الأول بالأحكام العامة لإيجار الأملاك العمومية الخاصة ، بينما نتناول في المبحث الثاني للطرق وشروط إيجار هذه الأملاك .

_ المبحث الأول : أحكام تأجير الأملاك الوطنية الخاصة

نص المشرع الجزائري على الأحكام العامة للإيجار في مواد القانون المدني سيما المادة 467 وما بعدها ، ونظراً لأهمية الأملاك الوطنية لها أحكام عام لإيجارها حتى في قوانين أخرى ، على غرار القانون 30/90 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية¹ ، ومن خلال نصوص المرسوم التنفيذي² 427/12 المؤرخ في 16 /12 /2012 الذي يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة .

حيث تتمتع السلطات الإدارية المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية أو المفتشيات ، والمؤسسات التابعة لها بمقتضى التشريع ، وفي حدود اختصاصها بتسييرها .

2- سعيد السيد علي ، أسس وقواعد القانون الإداري ، دار الكتاب المصرية للتوزيع والنشر ، القاهرة ، مصر ، سنة 2008 ، ص 237 ، 238 .

1 - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالأملاك الوطنية ، مصدر سابق .

2 - المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 /12 /2012 الذي يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة ، مصدر سابق .

فيمكن لهذه السلطة الإدارية المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية تأجير الأملاك التابعة لها وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في القوانين والمراسيم المنظمة لها .

فالأملاك الوطنية الخاصة لا يمكن تأجيرها كقاعدة عامة إلا بعد إلغاء تخصيصها ، و ثبوت عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية ، فتقوم الادارة المكلفة بتسيير هذا المرفق بإيجاره في إطار ضوابط وشروط .

ارتأينا الى تقسيم هذا المبحث الى مطلبين لعرض أحكام تأجير الأملاك الوطنية الخاصة ، يتعلق المطلب الاول بالأحكام العامة لإيجار هذه الأملاك الواردة في القانون المدني ، وخصصنا المطلب الثاني للقواعد الخاصة لتأجير هذه الاملاك .

المطلب الأول _ أحكام الإيجار في القانون المدني

أتى المشرع الجزائري بتعريف عقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني¹ حيث عرفه أنه " عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ، وقد يكون الثمن في الأصل مالا .

كما أن المادة في فقرتها الثانية قالت بأن المقابل يجوز أن يكون هذا البديل تقديم عمل مقابل الإيجار ، إلا أن ذلك غير ممكن إذا تعلق الأمر بالأملاك الوطنية الخاصة نظارا لطبيعتها الخاصة ، فالمشرع جعل لإيجارها بالإضافة الى الشرط العامة شروط خاصة نجدها في القوانين الاخرى ، سيما قانون الاملاك الوطنية ، والقانون الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفييات ذلك .

حيث من خلال نصوص هذه القوانين نجد أن المشرع اشترط أن يكون مقابل بدل الإيجار مبلغا ماليا محدد والذي يدفع إلى الخزينة العمومية وبالطرق المعمول بها قانونا .

فرع الاول : موضوع الإيجار

¹ - القانون 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 ، المتعلق بتعديل القانون المدني ، العدد 31 .

إن إيجار الأملاك الوطنية الخاصة ينتج عنه من خلال استقراء الاحكام العامة حق المستأجر بالانتفاع والذي يترتب عنه الاستعمال حسب ما تم الاتفاق عليه وعلى الموجر الالتزام بتسليم العين المؤجرة وبالمقابل هو الاجر يلتزم بتقديم الأجرة والالتزام ببند العقد سيما تعلق بالمدة .

فموضوع عقد الإيجار هو المنفعة حيث يتحقق تسليمها بتسليم محلها لأن محل عقد الإيجار هو الحق الوارد على العين المؤجرة وليس على ذات العين ، ويجوز أن يرد الإيجار على الحقوق المعنوية القابلة للانتفاع.

الفرع الثاني : أركان عقد الإيجار

أولا : التراضي :

يتحقق التراضي في عقد الإيجار بارتباط الإيجاب بالقبول وتطابقه ، ويتجسد هذا الركن في قيام الراغب بايجار الاملاك العمومية الخاصة بطلبه عن طريق وضع الملف ودفتر الشروط للحصول على ايجار الاملاك المراد تأجيرها وفي الاجال المحددة التعبير الإرادي ، يتم كتابة.

ثانيا : الأهلية :

يخضع الإيجار للقواعد العامة فيشترط لانعقاده أهلية طرفي العقد وذلك بإتمام السن القانوني المنصوص عليه في القانون الجزائري بالنسبة للأشخاص الطبيعية 19 سنة كاملة¹ ، وبالنسبة للأشخاص المعنوية تتمثل في الاهلية القانونية للتصرف .

فهذه الاملاك تخضع في تسييرها الى انظمة قانونية وتضطبط سيرها قوانين فقد اسند التصرف فيها من خلال الادارة المكلفة بتسيير هذا المرفق المراد تأجيره .

فتوفر الاهلية شرط اساسي لصحة العقد ، والا يتم الا بسلامتها ، كما أن وكما سبق على الموظف الذي سيقوم باجراء التأجير ينبغي أن تتوفر فيه أهلية التصرف في هذا العقار أو الملك التابع للدولة أو البلدية أو الولاية أو احدى للمؤسسات التابعة لها، كأن يكو أحد موظفي الادارة المكلفة بتسيير الاملاك العمومية .

¹ - المادة 40 من القانون المدني المعدل بالقانون 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 .

ثالثا: العين المؤجرة :

وتتمثل في الشيء المؤجر والذي يتم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة والتي قد تكون احدى الاملاك العقارية أو الاملاك المنقولة وتوجد بعض الشروط يجب أن تتحقق في العين المؤجرة وهي من القواعد العامة المتعلقة بالمحل .
فيجب أن توصف العين المؤجرة وصفا كافيا وبالنسبة للإيجارات المتعلقة بالأماكن استوجب المشرع الجزائري أن تتم معاينة الأماكن ، ويتم تسليم العين المؤجرة للمستأجر يفترض أنه تسلمها بعلمه بها ما لم يثبت حكم ذلك .
وتجدر الإشارة الى أن الأشياء الاستهلاكية لا تصلح أن تكون محل عقد الإيجار وعليه يجب أن يكون المحل صالحا للاستعمال من عقارات ومنقولات قواعد تجارية .

رابعا: الأجرة

ويصطلح عليها بدل الإيجار أو مقابل الإيجار والذي يدفعه المؤجر بدلا عن الانتفاع بالعين المؤجرة .

خامسا: مدة الإيجار

وهي المدة الزمنية للانتفاع بالعين المؤجرة ويكون لمدة زمنية محددة ، فنصت المادة 467¹ المعدلة أنه يجب أن تحدد مدة الإيجار أي يجب أن تكون مدة معلومة وبالتالي استبعد المشرع العقود غير المحددة والعقود الأبدية إذ على أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر .

اذن مدة الايجار هي المدة القانونية المحددة للانتفاع بالملك التابع للدولة أو البلدية أو الولاية ، وتكون محددة مسبقا ومثبتة في العقد الذي تم ابرامه بين المؤجر والمستأجر وينتهي العقد بانتهاء هذه المدة ولا يصبح منتج لأثاره القانونية .

¹ - القانون المدني المعدل بالقانون 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 ، العدد 31 .

إلا أنه إذا تعلق الأمر بالأملاك الخاصة يتم الإعلان مسبقا عن الأملاك التي لا تريد الإدارة المكلفة بتسيير الأملاك بإيجارها والمدة ، فهي من تحدد مدة الإيجار مسبقا وفي حدود القانون والتشريع .

كما أن مدة الإيجار تبدأ من التاريخ المتفق عليه في العقد ، فإذا لم يحدد تاريخ السريان فمن تاريخ إبرام العقد ، و يجوز اشتراط بدأ الإيجار مستقبلا ، وتجدر الإشارة الى أن القانون الجديد قد ألغى نظام التجديد الضمني لعقد الإيجار .

الذي كان سابقا عند انتهاء المدة ولم يقم المؤجر بإجراء التنبيه بالإخلاء يسمح له بتجديد الضمني للعقد ضمن المدة القانونية ، فان العقد يتجدد ضمنا ولمدة غير محدودة ، حيث نص المشرع الجزائري في المادة 1/469 مكرر¹ من القانون المدني على انتهاء الإيجار بانتهاء مدة الإيجار ينتهي ، وينتهي عقد الإيجار دون الحاجة إلى إجراء التنبيه بالإخلاء .

سادسا: الكتابه

الكتابة عبارة عن وسيل إثبات حتى لا تضيع الحقوق فبالرجوع إلى القواعد العامة نستنتج أنها لإثبات الالتزام وليس لانعقاده ، فالكتابة الرسمية كقاعدة عامة هي المعتمدة في مثل هذه العقود ، فقد نص القانون على إجبارية الكتابة في ما تعلق بالأملاك التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات التابعة لها ، فما يبقى على الموظف الا الالتزام بهذا الشرط حتى يسلم العقد .

كما أنه وإذا حدث وتمت العقد من دون الكتابة الرسمية والمحددة عن طريق التنظيم يعد العقد باطلا ، ويمكن للإدارة المكلفة بالتسيير إبطاله أو تصحيحه أو ما يصطلح عليه بتحويل العقد إذا توفرت فيه شروط عقد آخر سيما إذا أتم إجراء الكتابة ، يصبح الموظف عرضة للعقوبات التأديبية .

وعليه فإن العقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة العامة في حدود سلطاته ، وهو ما جاءت به المادة 324 من القانون المدني² .

1 - القانون المدني المعدل بالقانون 07-05 المؤرخ في مصدر سابق .

2 - القانون المدني المعدل بالقانون 07-05 المؤرخ في مصدر سابق .

ويجب أن توقع العقود الرسمية من قبل الأطراف والشهود عند الانقضاء ويؤشر الضابط العمومي على ذلك في آخر العقد وهو ما جاء في نص المادة 2/324 مكرر من القانون المدني¹ .

المطلب الثاني : القواعد الخاصة بتأجير الاملاك الوطنية الخاصة

كما نستنتج أن الإيجار يتم بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر فعل الادارة المكلفة بتسيير الاملاك الوطنية إعداد وإبرام عقود التأجير وحسب الكيفيات والاشكال المنصوص عليها في التشريع والمراسيم المنظمة لهذه التصرفات .

كما نستنتج من خلال المادة 467 من القانون المدني² أن موضوع الايجار يرد على الاملاك العقارية من سكنات أو الأماكن المعدة للسكن ، محلات والأراضي الفلاحية والمحلات ، والمكاتب .

وقد يرد على الاملاك المنقولة مادام الأمر يتعلق بأملك تابعة للدولة وجوبا على الإدارة المكلفة بتسيير هذه الاملاك إبرام عقد الإيجار في شكل كتابي .

ويمكن القول كشرط عام أن عقد الإيجار في القانون المدني لا تنطبق على الإيجارات التجارية ، لأن الإيجارات التجارية يجب أن تكون مكتوبة تحت طائلة البطلان .

وفي هذا السياق أورد المشرع الجزائري في نص المادة 21 من المرسوم التشريعي³ رقم 93-01 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري شرط وجوب الكتابة في العلاقة بين المستأجر والمؤجر في عقد الإيجار طبقا للنموذج الكتابي الذي حدده المرسوم التنفيذي⁴ رقم 74-69 بتاريخ 1974/04/19 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المتعلق بالنشاط العقاري.

1 - القانون المدني المعدل بالقانون 07-مصدر سابق .

2 - القانون المدني المعدل بالقانون 07-105 مصدر سابق .

3 - المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري .

4 - المرسوم التنفيذي رقم 74-69 بتاريخ 1974/04/19 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المتعلق بالنشاط العقاري .

كما نص المشرع في المادة 507 مكرر من قانون 07-05 القانون المدني¹ على : " أن تخضع الإيجارات ذات الاستعمال السكني المبرمة من قبل المؤسسات العمومية المختصة إلى الأحكام الخاصة بها .

فعل سبيل المثال عقود الإيجار الصادرة عن الادارة المكلفة بالسكن كديوان شركة التسيير العقاري ، و إيجار الأراضي الفلاحية الممنوحة للمستثمر الفلاحي فهي الاخرى تخضع إلى الكتابة الشكلية .

كما أن هناك مصطلحات جديدة نسمعها لها علاقة بالايجار سيما العقد الذي يقترن به الايجار بالبيع أو ما يصطلح عليه بالبيع الإيجاري.

وهذه العقود هناك من يصنفها ضمن العقود المستقبلية أو العقود الاحتمالية ، فعقد البيع الايجار من العقود التي ترد على منقولات أو عقارات ومفادها أنها عقود إيجار وأن المقابل الذي يدفع بالتقسيط هو الأجرة ،

ولكن يوجد شرط يقرر أنه في نهاية الإيجار ودفع جميع الأقساط فان المستأجر يحتفظ بالشيء وعلى سبيل الملكية ويعتبر هذا الشرط وعد بالبيع ومنها الايجارات الفصلية وورد هذا المصطلح لارتباطه بفصل معين ، " فنلاحظ أن هناك بعض الانشطة التجارية يتم ممارستها خلال فترة زمنية قصيرة .

كما هو الحال في فصل الصيف أين يكون هناك نشاط تجاري مكثف عبر الشواطئ وكون الشواطئ من الاملاك التابعة للأملاك لا الوطنية الخاصة ، لذلك وجب تأجيرها وفق الشروط المنظمة للأملاك الوطنية² .

¹ - المادة 507 من القانون المدني المعدل بالقانون 07-05 مصدر سابق.

² - سميرة بومخيلة ، الايجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له ، طبعة الاولى ، الجزائر ، البديع للنشر والاعلام ، 2008 ، ص 24

المبحث الثاني : طرق و شروط تأجير الأملاك الوطنية الخاصة

من خلال استقراء النصوص القانونية المتعلقة بالأملاك الوطنية ، والمرسوم المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ، نجد أن المشرع الجزائري وضع طرق وأشكال خاصة لإيجار الأملاك الوطنية الخاصة ، وخص هذا الإجراء بشروط يتم تأجير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية ويجب أن يتم الإيجار في إطارها .

فلا يمكن للإدارة أو السلطة المكلفة بتسيير هذه الأملاك إيجارها إلا وفق الأشكال التي ينص عليها التنظيم وعبر الطرق التي نص عليها القانون ، وأن يستعملها في إطار المحدد وأي استعمال خارج الحدود التي تتعدى الحقوق المتفق عليها في عقد الإيجار من طرف أي كل مصلحة أو شخص معنوي مهما تكن صفته العمومية أو الخاصة ، و كل مؤسسة أو مستثمرة ، فعلى المؤجر استعمال الملك المؤجر على حسب ما تم الاتفاق عليه في بنود العقد وإلا يعد مخالف ويمكن للإدارة المكلفة بتسييره فسخ العقد .

وسنركز في هذا المبحث على نقطتين نرى أنهما أساسيتين في الموضوع والتي تتعلق بالضوابط و القواعد التي تحكم إيجار الأملاك الوطنية الخاصة ، فالطرق المستعملة في إيجار الأملاك الوطنية هي النقطة الأساسية الأولى التي تتعلق بالضوابط التي تحكم إيجار الأملاك الوطنية كونها الطريقة أو الوسيلة المتاحة قانونا لإيجار هذه الأملاك ، ويجب الاهتمام بهذه النقطة .

حيث خصصنا لها المطلب الأول من هذا المبحث ، ثم نعرض النقطة الثانية والتي تتعلق بالشروط التي جاء بها المشرع ليضبط هذا الإجراء في المطلب الثاني ، ليضمن توفير حماية للأملاك الوطنية .

المطلب الاول : طرق تأجير الأملاك الوطنية الخاصة

فرض المشرع على الإدارة المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة كي تتصرف في هذه الأملاك بالإيجار أن يتم إيجارها عن طريق التنظيم ، والمقصود به يتم تأجيرها عن طريق المزاد العلني ، كما يمكن تأجيرها عن طريق التراضي ، وسنتناول كل منها في نقطة فرع مستقل .

كما تجدر الإشارة إلى أنه توجد أساليب أخرى كمنح حق الامتياز في تأجير السكنات والعقار الصناعي ، وبعض الأساليب في تأجير الأملاك المنقولة ، إلا أننا نركز في دراستنا على النقطتين الأساسيتين المتعلقةتين بالإيجار بالمزاد والإيجار بالاتفاق .

الفرع الاول : التأجير عن طريق المزاد العلني

حيث نص القانون أن تأجير الممتلكات العقارية للأملاك الخاصة للدولة التي الغي تخصيصها بحيث أن هذه الأملاك لم تعد صالحة للاستعمال من طرف المصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد ، فيتم هذا الإجراء على الأملاك الوطنية الخاصة التي تم إلغاء تخصيصها من طرف الدولة أو البلدية أو الولاية أو إحدى المؤسسات والمصالح التابعة لها بعد ثبوت عدم إمكانيتها لأداء مهامها المخصصة لأجلها .

ويكون ذلك عن طريق موافقة رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية ، وتكون المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط الذي تعده مصلحة الأملاك الوطنية .

ويكون دفتر الشروط مطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية .

ويتم الإعلان عن إجراء المزايدة المتعلقة بإيجار الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق إعلانات تتم بواسطة لصقيات في الأماكن المخصصة للإعلانات ، كما يتم الإعلان عليها في الصحافة اليومية والأسبوعية والنشريات المعروضة في مقرات البلديات قبل تاريخ إجراء البيع بالمزاد وتحدده مصلحة الأملاك الوطنية.

وما تجب الإشارة إليه أن الإيجار بالمزاد العلني له إجراءات ممهدة لعملية المزاد حيث أن هذه الإجراءات التمهيديّة تجعل من المزاد يمتاز بالشفافية ونزاهة المنافسة ، حيث أن الإجراءات التمهيديّة للمزاد العلني لإيجار الأملاك الوطنية التي تتمثل في :

أولاً : تحديد قيمة العقار

حيث تقوم المصالح المختصة في حدود صلاحياتها بتقييم سعر ايجار العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والجماعات الإقليمية ، ويكون التقدير بناء على عدة مقاييس ، منها ما يتعلق بمكان تواجد هذه الاملاك وحدودها حالة العقار ، مساحته المحلات أو العقارات المراد تأجيرها ، وغيرها .

ثانياً : الاعلان عن المزاد المتضمن الايجار

وعليه يتم الإعلان عن عملية الايجار بالمزاد العلني بواسطة الملصقات و الإعلانات في الصحف ، و ذلك قبل عشرين (20) يوماً من تاريخ إجراء المزايدة ، حتى يسمح للمهتمين بعملية المزاد الإطلاع على العقار المراد تأجيره وحالته ، ويتم أيضا اعلام كل مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بتنظيم عملية المزايدة¹.

ثالثاً : اعداد دفتر الشروط

تكون المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط ، تعده مديرية أملاك الدولة و يكون مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية حيث يتم إعداد دفاتر الشروط الخاصة بالمزايدة والذي يتم فيه عرض الشروط و البنود العامة للمزايدة كصيغة الإيجار ، ومدته والزام المتعهد بعدم تغيير العقار وغيرها من الشروط العامة .

¹ - القانون 90 /30 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية ، نفس المصدر .

وعرض الشروط الخاصة المتعلقة بال عقار المراد تأجيره سيما تعلق بحدود العقار ، ومساحتها ، وتموقعه وغيرها من الشروط الخاصة به ، وعرض البنود القانونية المنظمة للإيجار .

الفرع الثاني : الإيجار بالتراضي :

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 30/90¹ أن يكون منشأً للحقوق عينية على المنشآت و البنايات و التجهيزات و لذلك لمدة الإيجار.

التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية .

و يجب أن كرس المبيعات و التأجيرات المحققة تطبيقاً للأحكام السابقة بموجب عقود تحدد نماذجها عن طريق التنظيم .

و ينبغي أن يكون الإيجار بمدة تتماشى و إهلاك الاستثمارات المزمع إنجازها ، و يمكن أن يكون مؤسساً لحقوق عينية وفق نفس الشروط و الحدود المبينة في المواد 69 مكرر ، و 69 مكرر 2 و 69 مكرر 3 أعلاه ، و يمكن أيضاً أن يتضمن شرطاً آخر يسمح بتحويل الإيجار إلى تنازل وفق شروط توضح في دفتر الشروط ، تحدد شروط و كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم " 2

المطلب الثاني : شروط تأجير الأملاك الوطنية الخاصة

1 - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 /12/ 1990 المتعلق بالاملاك الوطنية ، نفس المصدر .

2 المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 /12 /2012 الذي يحدد شروط وكيفية ادارة وتسيير الاملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة ،مصدر سابق .

يعد التأجير التصرف الوحيد الذي تقوم به الإدارة في استعمال الاملاك الوطنية الخاصة ويكون دون تحويل لملكية ، ويكون التأجير عن وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي الدولة أو الجماعة الإقليمية تصرف شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ، دون تحول ملكية الشيء المؤجر لهذا الشخص.

فتأجير الأملاك الوطنية الخاصة من التصرفات الغير ناقلة للملكية التي تقع على الاملاك العمومية ، ومن خلال نص المادة 17 من المرسوم رقم 427/12¹ والتي نصت على على أنه تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسيورها 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 وعن طريق المزاد العلني في غير المحلات ذات الاستعمال السكني وفقا لدفتر الشروط يوافق عليه بقرار من وزير المكلف بالمالية .

1 _ المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 / 12 / 2012 الذي يحدد شروط وكيفية ادارة وتسيير الاملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة ،مصدر سابق

فمن خلال المادة 90 من القانون 30/90¹ تقوم ادارة أملاك الدولة والهيئات العمومية المختصة المؤهلة بتأجير الاملاك العقارية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة وفق الشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع .

كما ورد في فقرتها الثانية أنها تقوم السلطة المختصة بتأجير الاملاك العقارية التابعة للاملاك الوطنية التابعة للجماعات الاقليمية في اطار اختصاصها وطبقا للتنظيم والتشريع المعمول به² .

حيث يتم تأجير العقارات ، غير المحلات وعن طريق المزاد العلني في غير المحلات ذات الاستعمال السكني وفقاً لدفتر شروط يوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية .
ويبين في دفتر الشروط وبدقة الكيفيات والإجراءات المتعلقة بالعروض والمزايدات والحالات التي لا يمكن اجراء مزايدة فيها بسبب نقص الروض أو انعدامها ، كما يجب أن يسبق كل مزاد اشهار يطابق أهمية الأملاك المراد إيجارها ، تكون المزايدة مفتوحة للجميع الذين يثبت لهم موطن معلوم و قدرة على الوفاء ، و يتم إقصاء الأشخاص الذين ثبت عليهم :
- المساس بحرية المزايدة.

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

- المزايدون المخالفون .

حيث أنه يوجد سجل على مستوى كل مديرية ولائية لأملاك الدولة يقيد فيه كل مزاد مخالف على مستوى التراب الوطني .

كما يجب الاشارة الى أن على الادارة المكلفة بتسيير الاملاك الوطنية اعداد عقود الايجار لتسيير الاملاك التي قامت بتأجيرها وفق الاشكال المنصوص عليها في التنظيم ، كما أن الايجار الذي يتم بالمزاد العلني يكون دون تقديم أي ضمان ، اذ يفترض أن يكون الشخص

¹ - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالاملاك الوطنية ، العدد 52 ، مؤرخ في 12/2 /1990 ، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 ، مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، العدد 44 مؤرخ في 13/8 /2008

² - القانون 30 /90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالاملاك الوطنية ، العدد 52 ، مؤرخ في 12/2 /1990 ، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 ، مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، العدد 44 مؤرخ في 13/8 /2008

المعنوي أو الطبيعي الذي رسا المزاد له أن يكون عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي أجره ، لان الاصل أن الادارة قامت بالاعلان من أجل اعلام كل من يريد الايجار أن يتوجه ويطلع على الاملاك المراد ايجارها قبل تاريخ عقد المزاد .

كما نذكر أن الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي رسا المزاد له عليه أن يدفع المصاريف المتعلقة بالمزاد وهي المصاريف الآتية :

- المبلغ الذي رسا عليه المزاد
- مصاريف الملصقات و الإعلانات.
- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع و المرفقات المشتركة كدفتر الشروط و المخطط المسحي أو البياني.
- حقوق التسجيل و الشهر العقاري و

يتم تحرر العقد لفائدة من رسا المزاد العلني له من قبل مديرية أملاك الدولة موثقة الدولة بعد التحصل على الإذن من الوالي الذي يتصرف كونه ممثل لكل وزير على حده في الولاية التي يسيرها ، ومدير أملاك الدولة هو مفوض من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد الإداري ، ويجب أن يتضمن العقد:

- تعيين العقار
- أصل الملكية.
- _ الثمن الأدنى المعروف
- _ مراجع محضر البيع.
- _ التسجيل و الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية وأملاك الدولة .

خلاصة الفصل الثاني

إن الإيجار يدخل ضمن تسيير الأملاك الوطنية يتم وفق لشروط وقواعد القانون الخاصة ، كما يتم عن طريق الإدارة المكلفة بتسييره فلإدارة حق ممارسة السلطات المعترف بها في القانون الخاص والذي يتمثل في حق استعمال لأملكها الوطنية الخاصة واستغلالها المباشر أو تحويل الاستعمال للغير ، كما نستنتج أن تأجير الأملاك الوطنية الخاصة يتم عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي .

خاتمة :

المال العام يلعب يشكل ركيزة أساسية تعتمد عليها الدولة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية ، ويدخل ضمنه جميع الاملاك التي تملكها الدولة والبلدية والولاية وسواء كانت أملاك عقارية أو منقولة ، والتي يصطلح عليها في القوانين العقارية بالاملاك الوطنية ، كما يدخل ضمنها الاملاك الباطنية ، البحرية فهي تمثل ثروه اقتصادية تسعى الدولة في استخدامها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

الا أن هذه الاملاك كغيرها معرضة لأن ترد عليها تصرفات قانونية قد تغير من شكلها أو طبيعتها أو طريقة تسييرها ، فلذلك يسعى المشرع الجزائري لوضع ضوابط وأسس تحكم تسيير الأملاك العمومية فقد ترد عليها تصرفات ناقلة للملكية كالبيع والتنازل ، أو أن ترد عليها تصرفات غير ناقلة للملكية كالايجار .

ولكن لا مانع أن ترد عليها هذه التصرفات ، فالمشكلة تكمن في أن ترد وفق الشروط المعدة لذلك والتي حددها القانون .

سعيًا منه إلى حمايتها أحاطها بمجموعة من القواعد القانونية انطلاقًا من القانون المتعلق بالأملاك الوطنية ، والمرسوم التنفيذي الذي يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة .

ولم يكتفي بالنص عليها في القوانين الخاصة بل حتى نجد لها بعض القواعد العامة في القانون المدني .

وبالرغم من أن المشرع أوكل تأجير للأملاك الخاصة التابعة للدولة التي تسييرها مباشرة وسواء كانت مخصصة أو غير مخصصة لمصلحة عمومية تتمثل في إدارة أملاك الدولة ، إلا أنه أضاف سبل يتم التسيير من خلالها .

لكن الجدير بالذكر أن ضرورة الاصل في تخصيص الاملاك الوطنية ويكون إلغاء تخصيص الأملاك العقارية المعنية التي أصبحت غير قابلة لتأدية وظيفتها في عمل الإدارة

خاصة ما هو متعلق بتحقيق النفع العام بحيث لو بقيت مخصصة للمصلحة أو المؤسسة العمومية دون أن تؤدي الوظيفة التي انشأت من أجلها اعتبر من طرف البعض أنه فعل منافي لتحقيق النفع العام ،

وعليه نستنتج أن الأسلوب الأمثل لإيجار الأملاك الوطنية في إيجارها عن طريق المزاد لأن هذا الأسلوب يضمن توفير المنافسة النزيهة والشفافية في تسيير الأملاك الوطنية خاصة أننا نتكلم عن أملاك تابعة للدولة ، وبالرغم من أن إيجار الاملاك تحكمه أحكام عامة وأحكام خاصة .

قائمة المراجع

أولاً: الكتب القانونية

1. السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شؤح القانون المدني ، حق الملكية ، الجزء الثامن ، منشورات الحقوقية بيروت ، لبنان ، 2000 .
2. السيد الجوهري عبد العزيز ، محاضرات في الاموال العامة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 2 ، الجزائر ، 1987 .
3. حسين عثمان محمد عثمان ، أصول القانون الاداري ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ، ط 3 ، سنة 2004
4. حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة للتوزيع ، ط 11 ، الجزائر ، 2009.
5. سلطاني عبد العظيم ، تسيير وادارة الاملاك اللوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للتوزيع والنشر ، الجزائر ، سنة 2010.
6. سميرة بومخيلة ، الايجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له ، طبعة الاولى ، الجزائر ، البديع للنشر والاعلام ، 2008 ،
7. لعلي عبد الله صفو الديلمي ، مقال في مجلة العلوم الشريعة والقانون بعنوان مفهوم المال العام وحمائته ، العدد 20 ، جانفي 2004 .
8. مزهود حنان ، التصرفات الواردة على الاملاك الوطنية الخاصة في القانون للجزائري ، مجلة القانون ، العدد 2 المجلد 08 سنة 2019 ، الجزائر ، ص 83
9. _ حرز الله كريم ، تقييم بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، مجلة البحوث والدراسات العلمية ، جامعة المدية المجلد 8 ، العدد ، سنة 2014 ،

ثانيا : النصوص القانونية :

1. دستور الجزائر ، الجريدة الرسمية رقم 76 ، المؤرخة في 8 ديسمبر 1996 معدل
بـ : القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002 الجريدة الرسمية رقم 25
المؤرخة في 14 أبريل 2002 القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008
الجريدة الرسمية رقم 63 المؤرخة في 16 نوفمبر 2008
2. القانون 90 / 25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر.
العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.
3. القانون 90 / 30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالاملاك الوطنية ، العدد
52 ، مؤرخ في 2/12/1990 ، المعدل والمتمم بالقانون 08/14 ، مؤرخ في 20
يوليو 2008 ، العدد 44 مؤرخ في 13/8/2008
4. الامر 66 / 156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل
والمتمم ، جريدة رسمية العدد 49 مؤرخة في 11/06/1966 .
5. الامر 76 / 105 المؤرخ في 07/08/1976 المتضمن قانون التسجيل ، جريدة
رسمية العدد 18
6. القانون المدني المعدل بالقانون 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 ، المتعلق
بتعديل القانون المدني ، العدد 31 .
7. المرسوم التنفيذي 12/427 المؤرخ في 16 / 12 / 2012 الذي يحدد شروط وكيفية
ادارة وتسيير الاملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة ، جريدة رسمية عدد 69 ،
صادرة 19 / 12 / 2012 .

الفهرس

الصفحة	العنوان
	إهداء
	شكر وعرفان
2	المقدمة
4	الفصل الأول : الأملاك العمومية
13 _ 5	المبحث الأول: مفهوم الأملاك العمومية الخاصة
10 _ 5	المطلب الأول: التعريف.....
7 _ 5	الفرع الأول: التعريف التشريعي
10 _ 7	الفرع الثاني : التعريف فقهي
13 _ 10	المطلب الثاني: خصائص الأملاك العمومية
12 _ 11	الفرع الأول: استعمال الأملاك الوطنية العمومية من طرف الجميع
13 _ 12	الفرع الثاني: الحماية الخاصة
12	الفرع الثالث : عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية
13	الفرع الرابع : عدم جواز تملك الأملاك الوطنية العمومية بالتقادم
13	الفرع الخامس: عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية العمومية
_ 14	المبحث الثاني : طرق التصرف في الأملاك العمومية
24 _ 14	المطلب الأول _ مشتملات الأملاك العمومية (تكوينها)
16 _ 14	المطلب الثاني التصرفات الواردة على الأملاك العامة
17 _ 16	الفرع الثاني: .

24 _ 17	الفرع الثالث: .
54 _ 29	الفصل الثاني . الضوابط التي تحكم إيجار الأملاك العمومية الخاصة
44 _ 30	المبحث الأول : أحكام تأجير الأملاك الوطنية الخاصة
37 _ 30	المطلب الأول : أحكام الإيجار في القانون المدني
	فرع الاول : موضوع الإيجار
37 _ 35	الفرع الثاني : أركان عقد الإيجار
38	أولا : التراضي :
39	ثانيا : الأهلية :
39	ثالثا : العين المؤجرة
39	رابعا : الأجرة
40	خامسا : مدة الايجار
41	سادسا : الكتابه
44 _ 37	المطلب الثاني : القواعد الخاصة لتأجير الأملاك الوطنية الخاصة
40 _ 38	المبحث الثاني : طرق و شروط تأجير الأملاك الوطنية الخاصة
42	المطلب الأول : طرق تأجير الاملاك الوطنية الخاصة
43	الفرع الاول : التأجير عن طريق المزاد العلني
44	أولا : تحديد قيمة العقار
44	ثانيا : الاعلان عن المزاد المتضمن الايجار
45	ثالثا : اعداد دفتر الشروط
46	الفرع الثاني : الايجار بالتراضي

47	المطلب الثاني : شروط تأجير الاملاك الوطنية الخاصة
50	خلاصة الفصل الثاني
52	الخاتمة
53_54	قائمة المراجع
57_55	الفهرس